

Expte. 2011/07367

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE

R.M.636/2014

Montevideo 16 JUN 2014

VISTO: la Resolución Ministerial N° 1057/2011, de 7 de octubre de 2011, que aprueba el "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social";

RESULTANDO: I) que la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, de Promoción de la Vivienda de Interés Social, declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social y se prevé el otorgamiento de beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos;

II) que el Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 y sus modificativos, reglamenta aspectos vinculados a dichos proyectos y al otorgamiento de los referidos beneficios;

III) que el "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social", determina requisitos arquitectónicos específicos, define zonas y dispone requerimientos diferenciales para éstas y establece excepciones debidamente justificadas al máximo de viviendas previsto en el Decreto N° 355/011 y sus modificativos, entre otros aspectos;

CONSIDERANDO: I) que en los más de dos años de aplicación del "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social", se detectó la necesidad de introducir modificaciones al referido Reglamento, de forma de cumplir a cabalidad con los objetivos trazados en el diseño del presente instrumento;

II) que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto N° 355/011, se cuenta con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas para modificar el "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social";

ATENTO: a lo expuesto y a lo dispuesto en el Capítulo I de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, el Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 y sus modificativos y la Resolución Ministerial N° 1057/2011, de 7 de octubre de 2011;

EL MINSITRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Se sustituye el "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social" y sus Anexos, aprobado por Resolución Ministerial N° 1057/2011, de 7 de octubre de 2011, por el que se adjunta a la presente Resolución y que forma parte de la misma.-

2º.- El nuevo "Reglamento de Promoción de la Vivienda de Interés Social" y sus Anexos, regirá para los proyectos que soliciten la declaratoria promocional conforme a lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto N° 355/011, con posterioridad a los 10 días corridos de aprobada la presente Resolución.-

3º.- Se comunique al Ministerio de Economía y Finanzas, a la Agencia Nacional de Vivienda, a la Dirección Nacional de Secretaría para su difusión y pase a la Dirección Nacional de Vivienda.-

Arq. Francisco Beltrame
Ministro de Vivienda,
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente



MVOTMA
Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente



JOSÉ ARTIGAS
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES
BICENTENARIO.UY

Reglamento de Promoción de la Viviendas de Interés Social

Artículo 1: (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, del Decreto N° 355/011 de 2011 y normas modificativas o complementarias, deberán contemplar:

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

Artículo 2: (Áreas de promoción).-

Solamente 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 lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308, con excepción de los proyectos localizados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporada.

Se entiende por vivienda de temporada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 (Ley de Vivienda), a 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.

Se entiende por balneario, a las localidades con variados grados de urbanización, destinadas al descanso y esparcimiento, comunmente 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 Sureste de la Ruta Nacional N° 10 (La Paloma, La Pedrera, Punta del Diablo, entre otros).

Se excluye de esta categoría y por tanto podrán ser objeto de promoción, los proyectos localizados en padrones urbanos de la sub zona de Piriápolis denominada Barrio Obrero, ubicados al este de la calle Magallanes y el límite oeste de la manzana N° 1086, de acuerdo a lo previsto en la normativa departamental vigente (artículo 268° TONE 2011 y Dec.3733).

- 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).

Se establecen las siguientes actividades promovidas de acuerdo a la zonificación que surge del Anexo I “Áreas de Aplicación de la Ley N° 18.795 de Promoción de la Vivienda de Interés Social y Delimitación”:

Departamento de Montevideo:

- a) Área señalada con los Códigos 01 y 02:

Se promoverá la construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación.

- b) Área señalada con el Código 03:

Solo se promoverán las obras de refacción y reciclaje.

No obstante, se promoverá la construcción de obra nueva en el caso de Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales, siempre que cuenten con todos los servicios de infraestructura.

- c) Área señalada con el Código 04:



Solo se promoverán las obras de refacción y reciclaje.

Resto del país:

Se promoverá la construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación.

Artículo 3: (Enajenación de las viviendas promovidas).-

A continuación se establecen topes de precio para la enajenación de las viviendas promovidas, diferenciados de acuerdo a la localización del proyecto.

Para determinar la cotización de la Unidad Indexada y la fijación de los topes de precio, se tendrá en cuenta la fecha de celebración del compromiso de compraventa o compraventa en caso de ausencia de aquel.

En el caso de reciclajes, la cantidad de viviendas a las que refiere el presente artículo son las resultantes del reciclaje.

A) Departamento de Montevideo:

i) Para el área señalada con los Códigos 01, 02 y 03, se establecen topes de precios parciales de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En los casos de proyectos menores a cuatro (4) VIS, no habrá tope de precio.
- b) En los casos de proyectos de cuatro (4) o más VIS, se deberá identificar en la carta compromiso a que refiere el literal f) del artículo 2° del Decreto N° 355/011, un mínimo de 25% de las VIS que integran el proyecto, a las que, además de las condiciones dispuestas en el literal b) de los numerales i) y ii) del literal A) del artículo 4°, se le aplicarán la siguiente condición:
 - En la primera enajenación, siempre que se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, el precio de venta no podrá superar los siguientes topes de precios:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	734.875
2	975.181

3	1.210.980
4	1.391.315

Estos montos, expresados a valores de junio de 2014, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

Las viviendas no incluidas en el acápite del presente literal b), no tendrán tope de precio.

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

ii) Para el área señalada con el Código 04, se establecen topes de precios de acuerdo a las siguientes condiciones:

En la primera enajenación, siempre que se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, el precio de venta de cada vivienda del proyecto deberá cumplir las siguientes condiciones:

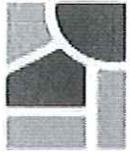
a) No podrá superar el valor que resulte de multiplicar los metros cuadrados construidos, por los siguientes topes de precio del metro cuadrado construido:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	14.390
2	13.837
3	13.473
4	12.731

Estos montos, expresados a valores de junio de 2014, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

b) No podrá superar el valor que resulte de multiplicar el tope de precio fijado por metro cuadrado construido, por el área habitable de la vivienda, más un 35%.

B) Resto del país:



En el resto del país se establecen las siguientes distinciones:

- a) En las ciudades de Maldonado, Colonia y Ciudad de la Costa, en la primera enajenación, siempre que se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, el precio de venta de cada vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No podrá superar el valor que resulte de multiplicar los metros cuadrados construidos, por los siguientes topes de precio del metro cuadrado construido:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	14.390
2	13.837
3	13.473
4	12.731

Estos montos, expresados a valores de junio de 2014, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

- No podrá superar el valor que resulte de multiplicar el tope de precio fijado por metro cuadrado construido, por el área habitable de la vivienda, más un 35%.

- b) Para el resto de las áreas urbanas del Interior del país, en la primera enajenación, siempre que se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, el precio de venta de cada vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No podrá superar el valor que resulte de multiplicar los metros cuadrados construidos, por los siguientes topes de precio del metro cuadrado construido:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	12.908
2	12.411
3	12.082
4	11.418

Estos montos, expresados a valores de junio de 2014, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice del Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

- No podrá superar el valor que resulte de multiplicar el tope de precio fijado por metro cuadrado construido, por el área habitable de la vivienda, más un 35%.

Artículo 4: (Arrendamiento de viviendas promovidas).

Se establecen las siguientes condiciones para la aplicación de los beneficios tributarios al arrendamiento de viviendas promovidas:

A) Departamento de Montevideo:

i) Para las áreas señaladas con los Códigos 01 y 03, se disponen las siguientes condiciones:

- a) En los casos de proyectos menores a cuatro (4) VIS, se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.
- b) En los casos de proyectos de cuatro (4) o más VIS, se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.

No obstante, en la carta compromiso a que refiere el literal f) del artículo 2º del Decreto N° 355/011, se deberá identificar un mínimo de 25% de las VIS que integran el proyecto, a las que, además de las condiciones dispuestas en el literal b) del numeral i) del literal A) del artículo 3º, se le aplicarán la siguiente condición:

- Solo podrán arrendarse a través del Fondo de Garantía de Alquileres del MVOTMA (FGA) u otra garantía de alquiler habilitada a estos efectos por el MVOTMA con el consentimiento del MEF (Garantía Habilitada). Dicha restricción finalizará con la primera enajenación o cumplidos los nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, según lo que ocurra primero.

ii) Para el área señalada con el Código 02, se disponen las siguientes condiciones:

- a) En los casos de proyectos menores a cuatro (4) VIS, se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento



de cada vivienda, siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA u otra Garantía Habilitada; de lo contrario la exoneración tributaria será por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento las mismas.

- b) En los casos de proyectos de cuatro (4) o más VIS, en la carta compromiso a que refiere el literal f) del artículo 2° del Decreto N° 355/011, se deberá identificar un mínimo de 25% de las VIS que integran el proyecto, las que solo podrán arrendarse a través del FGA u otra Garantía Habilitada, sin perjuicio de las demás condiciones dispuestas en el literal b) del numeral i) del literal A) del artículo 3°.

Para cada vivienda de las comprendidas en dicho 25%, tal restricción finalizará con la primera enajenación o cumplidos los nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, según lo que ocurra primero.

En dichos casos se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.

A las viviendas no incluidas en el acápite del presente literal b), se les aplicará lo dispuesto en el literal a) precedente.

iii) Para el área señalada con el Código 04, se disponen las siguientes condiciones:

- Se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA u otra Garantía Habilitada.
- En dicha área no se otorgarán beneficios tributarios cuando el arrendamiento no se efectúe a través de las garantías antes mencionadas.

B) Resto del país:

Para el resto del país se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA u otra Garantía Habilitada; de lo contrario la exoneración tributaria será por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento las mismas.

Artículo 5: (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.

La CAIVIS se encuentra facultada para solicitar asesoramiento externo sobre el cumplimiento de lo dispuesto en el presente literal.

- f) Tener infraestructura externa frente al predio, acreditada mediante informe de los organismos competentes (OSE, UTE, Intendencia). En las plantas urbanas del interior del país con 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 6: (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 de las viviendas de interés social del proyecto.
- b) El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0,85 W/m²K.
- 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 la que establezca la reglamentación vigente de UTE. 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, cuando el proyecto lo amerite, 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 ≤ 19 centímetros de altura.
- h) Las viviendas deberán estar conectadas a la red de saneamiento, en caso de que exista. 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. Las viviendas de 3 dormitorios podrán contar con un baño adicional. En el caso de unidades de 4 dormitorios, éstas deberán tener dos baños completos.

El baño completo refiere al cumplimiento de todas las funciones.

Todos los baños deberán prever la utilización de cisternas que permitan ajustar el volumen de la descarga, el que no podrá superar los 9 litros por descarga.

- 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.

En el caso de viviendas en planta baja, deberán contar con un patio o azotea como espacio de servicio.

- 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 permitir el siguiente equipamiento 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. En caso de dudas se podrá solicitar una planta a escala 1:20, a los efectos de corroborar el cumplimiento de lo exigido en el presente literal.
- p) Para los sitios de estacionamiento se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente.



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente



JOSÉ ARTIGAS
UNIÓN DE LOS PUEBLOS LIBRES
BICENTENARIO.UY

En los casos en que se constituya la propiedad horizontal, los sitios para estacionamiento solo podrán ser bienes comunes.

En las áreas de promoción 01 y 03 de Montevideo, se admitirán en el proyecto arquitectónico hasta un máximo de un sitio de estacionamiento por vivienda.

En las áreas de promoción 02 y 04 de Montevideo, el número máximo de sitios de estacionamiento admitido, será igual al mínimo de sitios de estacionamiento exigidos por la normativa departamental para cada proyecto.

En el resto del país se admitirá hasta un máximo de un sitio para estacionamiento por vivienda.

- q) Las terminaciones (revestimientos, pisos, equipamiento interior, sanitaria, artefactos, grifería y eléctrica) máximas admitidas serán aquéllas 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 7: (Requisitos para reciclajes).

Los reciclajes, 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) El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0,85 W/m²K.
- 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 la que establezca la reglamentación vigente de UTE. 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).

Por razones de diseño en fachada o razones estructurales, se podrán aceptar ventanas con doble vidrio hermético.

- e) Las viviendas deberán estar conectadas a la red de saneamiento, en caso de que exista. 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. Las viviendas de 3 dormitorios podrán contar con un baño adicional. En el caso de unidades de 4 dormitorios, éstas deberán tener dos baños completos.

El baño completo refiere al cumplimiento de todas las funciones.

Todos los baños deberán prever la utilización de cisternas que permitan ajustar el volumen de la descarga, el que no podrá superar los 9 litros por descarga.

- 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 sitios de estacionamiento se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente.

En los casos en que se constituya la propiedad horizontal, los sitios para estacionamiento solo podrán ser bienes comunes.

En las áreas de promoción 01 y 03 de Montevideo, se admitirán en el proyecto arquitectónico hasta un máximo de un sitio de estacionamiento por vivienda.



En las áreas de promoción 02 y 04 de Montevideo, el número máximo de sitios de estacionamiento admitido, será igual al mínimo de sitios de estacionamiento exigidos por la normativa departamental para cada proyecto.

En el resto del país se admitirá hasta un máximo de un sitio para estacionamiento por vivienda.

- k) Las terminaciones (revestimientos, pisos, equipamiento interior, sanitaria, artefactos, grifería y eléctrica) máximas admitidas serán aquéllas 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.
- l) De no poder incorporar una terraza de servicio en las diferentes unidades que conforman el proyecto a promover, se podrá solicitar un espacio de uso común en las azoteas del conjunto, que oficie de tendedero colectivo para todas las unidades de vivienda, con las previsiones de seguridad correspondientes
- m) El dormitorio principal deberá permitir el siguiente equipamiento 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. En caso de duda, se podrá solicitar una planta a escala 1:20, a los efectos de corroborar el cumplimiento de lo exigido en el presente literal.

Artículo 8: (Preinstalación para calentamiento de agua por medio de energía solar).-

Los proyectos deberán prever las instalaciones sanitarias y de obras, necesarias para que las viviendas puedan recibir en el futuro, el equipamiento para calentamiento de agua por medio de energía solar.

A tales efectos, los proyectos deberán presentar un proyecto básico de la instalación solar (memoria técnica y planos), que cumpla con las siguientes condiciones:

- Realizado por un Responsable Técnico de Instalación (RTI) inscripto en el registro de la Dirección Nacional de Energía (DNE).
- Registrado en la DNE (sitio web: www.energiasolar.gub.uy). Adjuntar comprobante.
- Que cumpla con lo establecido en las Especificaciones Técnicas Uruguayas de Instalaciones Solares Térmicas (ETUS) aprobadas por la DNE.

- Que defina los parámetros funcionales, climáticos y de uso para justificar, conforme al método de cálculo y requisitos establecidos en las ETUS, el cumplimiento de la exigencia básica de alcanzar, con energía solar térmica, un nivel de contribución a la demanda de energía para calentamiento de agua superior al 50%.
- Que incluya planilla de componentes referenciados en proyecto básico de Instalaciones Sanitarias y de Obras.

El beneficiario quedará exonerado total o parcialmente del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, siempre que presente un pronunciamiento de la URSEA en dicho sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto N° 451/011 de 19 de diciembre de 2011.

El cartel de obra deberá contar con la frase “Viviendas con previsión de Instalación Solar Térmica”, pudiendo incorporar el nombre del RTI.

En los casos de Propiedad Horizontal, el proyecto básico (incluyendo Memoria Técnica y Planos) deberá adjuntarse al Reglamento de Copropiedad.

Artículo 9: (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 10: (Ampliación de viviendas).-

A los efectos de las ampliaciones, se tendrán en cuenta los requisitos y demás especificaciones relativos a obra nueva.

Artículo 11: (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 12: (Áreas habitables).-

Se establecen las siguientes áreas habitables, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Vivienda N° 13.728:

	1 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	4 Dorm.
Áreas habitables mínimas (m2)	32	44	56	58

Áreas habitables máximas (m2)	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.

El área construida se determinará de acuerdo con los insumos que resultan del Anexo II "Cálculo de Áreas".

Las refacciones deberán contemplar las áreas mencionadas en el presente artículo.

Artículo 13: (Terminaciones excluidas y otras especificaciones).-

No se promoverán los proyectos de viviendas de interés social que incluyan:

- 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.

- 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 hasta tres plantas altas no se permitirá la incorporación de ascensor.
- h) Otros servicios comunes, a excepción de un Salón de Usos Múltiples.

Artículo 14: (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) Locales no habitables que no superen el 10% de las VIS, ni el 10% del metraje de las mismas. Excepcionalmente, podrán aceptarse áreas mayores.
- b) Monoambientes con metraje habitable máximo de 69 metros cuadrados, que no superen el 20% de las VIS.
- c) 10% de viviendas confortables o suntuarias, referido a unidades.

Cuando en los items b) y c) el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5 se redondeará hacia arriba, y si es menor a 5 se redondeará hacia abajo.

En el caso de las ampliaciones, las limitaciones de ciertos tipos de inmuebles expuestas en el presente artículo alcanzarán a las obras incrementales a las existentes y habilitadas.

Artículo 15: (Sistemas constructivos no tradicionales).

Los sistemas constructivos no tradicionales deberán presentar documento de aptitud técnica (DAT), expedido por el MVOTMA (RM 553/2011).

Artículo 16: (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).

A los efectos de este reglamento, se entiende por obra inconclusa aquella que, estando avanzada su etapa rústica (cimientos, muros, etc.), se encuentren paralizadas y hayan solicitado el cierre de obra, total o parcial, en el Banco de Previsión Social, con una antigüedad mínima de cinco años.

Artículo 17: (Inversiones no computables).-

El 10% de locales no habitables al que refiere el artículo 14 podrán presentarse bajo el régimen de inversiones de la ley N° 16.906.