

MVOTMA

Expte. 2008/04450

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE

R.M. 586/2009

Montevideo, 16 JUN 2009

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

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

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

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

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

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

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

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

EL MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE,

RESUELVE:

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

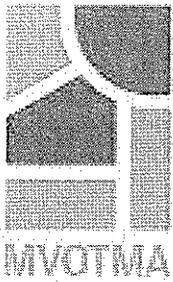
III - 1.1 Del aporte Propio de las cooperativas de Ahorro y Préstamo

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

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

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

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



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

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

Artículo 34.

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

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

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

- 1) Para Préstamos en UR:

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

Donde:

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

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

Con:

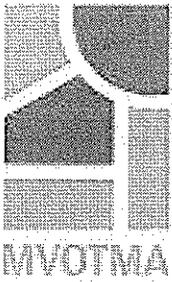
- \mathbf{ICCa} = Último Índice General del Costo de Construcción publicado a la fecha de la escritura
- \mathbf{URa} = Unidad Reajutable del mes correspondiente al ICCa
- \mathbf{ICCt} = Índice General del Costo de Construcción a la fecha de la Resolución Ministerial que establece el Valor de Tasación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

2) Para préstamos en UI:

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

Donde:

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



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

Con:

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

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

III-7. DE LA ESCRITURACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO

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

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

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

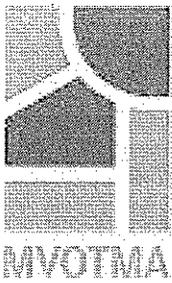
Art. 51 En caso que la variación entre el Índice de Costo de la Construcción (ICC) y la moneda del préstamo en el período de obra sea inferior al monto previsto para este fin, el saldo se destinará a una amortización extraordinaria del préstamo.

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

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

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

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



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

Pago mensual de avance de obra =

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

Donde:

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

$$\Delta = \text{moneda de préstamo de } \frac{\text{Variación ICC respecto a la } ICC_{\text{av}}/UR_{\text{av}} - ICC_{\text{a}}/UR_{\text{a}}}{ICC_{\text{a}}/UR_{\text{a}}}$$

acuerdo al art 53.

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

III.8 DEL ANTICIPO FINANCIERO

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

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

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

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

IV – 1.4 DEL AVANCE DE LAS OBRAS

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

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

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



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