/VOTMA

BICENTENARIO URUGUAY 1811-2011

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

Expte. 2011/04600

R.M. 555/2011

Montevideo, 8 JUN 2011

VISTO: la necesidad de crear un marco regulatorio para el nuevo Programa de Vivienda que ejecutará esta Secretaría de Estado;

RESULTANDO: I) que la Dirección Nacional de Vivienda propone la aprobación de un "Reglamento para la construcción de viviendas de nueva planta o reciclaje de producción cooperativa, con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción y/o gestión tradicionales mejoradas o alternativa, con recursos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente", cuyo texto luce adjunto, que regirá el Programa que se ejecutará en el marco general del Plan Quinquenal de Vivienda y Urbanización;

II) que a través del referido Reglamento se determina el marco normativo aplicable al nuevo Programa de Vivienda, para el acceso de las familias a una solución habitacional acorde a sus necesidades; asimismo se establece el procedimiento que debe llevarse a cabo ante este Ministerio y la Agencia Nacional de Vivienda y los requisitos que deberán cumplirse a efectos de concretar los proyectos de vivienda;

III) que el programa permitirá el acceso a la vivienda a hogares con diferentes niveles de ingreso y un mejor aprovechamiento de los servicios habitacionales conexos mínimos, evitando la fragmentación social y urbana;

CONSIDERANDO: que se estima conveniente aprobar el Reglamento propuesto por la Dirección Nacional de Vivienda, de forma tal de contar con un marco normativo que regule los

diversos aspectos que involucra la implementación y ejecución del nuevo Programa, financiado con recursos administrados por esta Secretaria de Estado, en cumplimiento de la política de vivienda oportunamente aprobada;

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;

LA MINISTRA DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Apruébase el "Reglamento para la construcción de viviendas de nueva planta o reciclaje de producción cooperativa, con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción y/o gestión tradicionales mejoradas o alternativa, con recursos administrados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente" con recursos administrados por esta Secretaria de Estado, cuyo texto luce adjunto y se considera parte integrante de la presente.-

2º.- Comuníquese a la Dirección General de Secretaria 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 aplicara el Reglamento aprobado por esta Resolución.-

Arq. Graciela Musiera
Ministra de Vivienda,
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

MVOTMA

BICENTENARIO URUGUAY 1811-2011

"mi lugar, entre todos"

REGLAMENTO para la construcción de viviendas de nueva planta o reciclaje, de producción cooperativa, con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción y/o gestión tradicionales mejoradas o alternativas.

I - GENERALIDADES.

Artículo 1. Son objeto del presente reglamento las viviendas de nueva planta o reciclaje, construidas por el sistema cooperativo, mediante el uso de tecnologías de producción y/o gestión tradicionales mejoradas o alternativas, cuyo costo global no supere los valores establecidos para el presente.

Artículo 2. El MVOTMA busca promover con esta modalidad los programas cooperativos que optimicen el uso de los recursos materiales y la aplicación de procedimientos, tendientes a mejorar la relación inversión - calidad – producto, el mejoramiento del uso del suelo y el desarrollo de las capacidades de autogestión de los colectivos, en un todo de acuerdo a los postulados del Plan Quinquenal de Viviendas 2010 -2015.

Artículo 3. Podrán ser comprendidas en el presente Reglamento, aquellas Cooperativas de Vivienda definida en el art.

117 de la Ley de Sistema Cooperativo Nº 18.407 de octubre de 2008.

Artículo 4. 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.

Artículo 5. En el marco de los controles previstos en la Ley 18.407, el MVOTMA expedirá el Certificado de Regularidad, el que habilitará a la realización de trámites vinculantes con el Ministerio y la ANV.

Artículo 6. Las cooperativas de vivienda definidas en el Art. 117 del Capítulo V, de la Ley 18.407/2008, podrán solicitar al MVOTMA, préstamos hipotecarios para su financiación.

Artículo 7. El socio/a de la Cooperativa, podrán solicitar subsidios de acuerdo a las condiciones establecidas en el Reglamento de Subsidios (RM 539/08).

Artículo 8. Será responsabilidad de la cooperativa la solicitud del subsidio y el traslado del mismo a los/ las socios/as adjudicatarios/as.

Artículo 9. 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.(aclarar monitoreo para otorgar)

Artículo 10. Los integrantes de una Cooperativa de Vivienda adjudicataria de un préstamo serán incorporadas al Registro Único de Personas del MVOTMA, y estarán sujetas a las condiciones generales del mismo.

Artículo 11. 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), inscripto en el MVOTMA, un "proyecto cooperativo". El proyecto cooperativo se define como una propuesta integral autogestionaria sustentable en las dimensiones jurídicas, 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). Este proyecto cooperativo será particularmente evaluado en aquellos aspectos innovadores que hagan a los procedimientos de autogestión garantizando una administración más eficaz y eficiente de los recursos y por tanto hacen a la sustentabilidad de la propuesta

Artículo 12. La viabilidad del proyecto cooperativo resultará del "aporte propio" de sus socios/as,- del subsidio si correspondiere- y del préstamo con garantía hipotecaria, y del sistema constructivo a desarrollar debiendo cubrir entre todos los componentes el costo global del proyecto.

Artículo 13. Los institutos que asesoren a las cooperativas de vivienda deberán estar inscriptos en el Registro de IAT del MVOTMA, mantener su documentación actualizada y cumplir con lo dispuesto en los Artículos 156 al 161 de la Ley 18.407.

Artículo 14. Los proyectos arquitectónicos con sistemas constructivos alternativos que se propongan deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el reglamento de otorgamiento de documento de aptitud técnica.(DAT)

II - ALCANCES DEL REGLAMENTO

Artículo 15. El presente reglamento regirá para las cooperativas inscriptas en el MVOTMA que hayan optado para la construcción de viviendas de nueva planta o reciclaje, de producción cooperativa, con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción o gestión innovadoras, con valores de tasación y condiciones del préstamo establecidos en el presente reglamento.

Artículo 16. Las cooperativas que se presenten deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el reglamento de producto (RM 539/2008), exceptuando las indicaciones específicas contenidas en el presente.

III. - DEL PROYECTO COOPERATIVO.

III - 1. – DEL APORTE PROPIO.

III.1.1. – 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. Excepcionalmente, el MVOTMA podrá autorizar proyectos con un aporte extraordinario de hasta un 5% adicional del costo global, siempre que se especifique fehacientemente como se alcanzará dicho valor.

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 el proyecto cooperativo se deberán definir y cuantificar, las tareas que se desarrollarán como aporte de mano de obra, así como las actividades autogestionarias de generación de recursos para cumplir el porcentaje de aporte establecido.

III.1.2. – DEL APORTE PROPIO EN LAS COOPERATIVAS DE AHORRO Y PRÉSTAMO.

Artículo 20. Las cooperativas de vivienda de ahorro y préstamos deberán realizar un ahorro mínimo equivalente al 15 % del costo global del proyecto cooperativo.

Artículo 21. 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 22. 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 23. 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 competente.

b) Con posterioridad a la escrituración del préstamo, el retiro de fondos será de oficio, proporcional al avance de obra.

III.2. – DE LOS PRÉSTAMOS.

Artículo 24. Los préstamos serán de cargo del FO.NA.VI y U. y podrán alcanzar hasta el 85% del costo global del proyecto cooperativo. A efectos de calcular este valor, el Aporte Propio, se considerará como un 15% del valor de tasación. Los préstamos se otorgarán en Unidades Reajustables (UR) o en Unidades Indexadas (UI).

Artículo 25. El MVOTMA establecerá en cada oportunidad, previo al llamado, las tasas de interés contractual del préstamo a solicitar. Dichas tasas de interés se adecuarán a las circunstancias económicas.

Artículo 26. Los plazos de amortización serán de hasta 15 años, pudiendo modificarse excepcionalmente de acuerdo a una especificidad del proyecto, debidamente justificado, previo a la resolución del préstamo. En ningún caso el plazo total podrá ser mayor a 25 años.

Artículo 27. El plazo de la operación se entenderá en todos los casos a partir del comienzo del proceso amortizante.

Artículo 28. Los intereses del préstamo generados durante el plazo de obra se capitalizarán hasta el comienzo del proceso amortizante.

Artículo 29. Para las Cooperativas de Propietarios el préstamo se concederá de acuerdo con la Ley 14.261 Capitulo III, gravándose con primera hipoteca a cada una de las unidades de vivienda integrantes del proyecto.

III - 3. - DEL SUBSIDIO A LA CUOTA.

Artículo 30. 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. De acuerdo a lo establecido en Reglamento de Préstamo (RM 539/08).

Artículo 31. Los subsidios serán otorgados a solicitud expresa del socio/a cooperativista, tramitada y avalada por la cooperativa.

Artículo 32. 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 33. 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 (IAT).

III - 4. - DE LAS CARACTERÍSTICAS Y LOCALIZACIÓN.

Artículo 34. La localización y las características de los conjuntos habitacionales (viviendas, servicios y salones comunales) de Cooperativas de Viviendas financiados por el MVOTMA dentro de la modalidad, deberán dar cumplimiento a las especificaciones contenidas en el Reglamento de Producto del MVOTMA (RM 539/2008) y con lo dispuesto en la RM 634/09 (Factibilidad de tierras), a excepción de las que se detallan en el presente reglamento.

III - 5. - DEL COSTO GLOBAL DEL PROYECTO COOPERATIVO.

Artículo 35. El valor de tasación 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, caminaría, 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, con el límite señalado en el Art. 24, 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.

Artículo 36. El Costo Global del Proyecto Cooperativo será el Valor de Tasación actualizado de acuerdo a la metodología establecida en R.M. 586/2009.

1. Para los Préstamos otorgados en UR:

$$C_G = V_{terreno} + (1 + I_A)(V_T - V_{terreno})$$

Donde:

C_G = Costo Global del Proyecto Cooperativo = (Valor de Tasación Actualizado)

V_T = Valor de Tasación

$V_{Terreno}$ = Valor de Terreno

I_A= Indice de actualización $\quad I_A = \frac{ICC_a/UR_a - ICC_t/UR_t}{ICC_t/UR_t}$

MVOTMA

BICENTENARIO URUGUAY 1811-2011

ICC_a = Indice General del Costo de Construcción vigente a la fecha de la escritura

ICC_t = Indice General del Costo de Construcción vigente a la fecha de la Resolucion Ministerial que establece el Valor de Tasación

UR_a = Unidad Reajustable vigente a la fecha de la escritura

UR_t = Unidad Reajustable vigente en el mes correspondiente al ICC_t

2. Para los Préstamos otorgados en UI:

$$C_G = V_{terreno} + (1 + I_B)(V_T - V_{terreno})$$

I_B= Índice de actualización $\quad I_B = \frac{ICC_b / UI_b - ICC_t / UI_t}{ICC_t / UI_t}$

ICC_b = Índice General del Costo de Construcción vigente a la fecha de la escritura

ICC_t = Índice General del Costo de Construcción vigente a la fecha de la Resolución Ministerial que establece el Valor de Tasación

UI_b = Unidad Indexada vigente a la fecha de la escritura

UI_t = Unidad Indexada vigente a la fecha de la Resolución Ministerial que establece el Valor de Tasación.

Ampliación de Préstamo.

La Ampliación de Préstamo (AmP) consistirá en el otorgamiento de hasta un monto máximo correspondiente al 8,5% del Costo Global actualizado, excluido el valor del terreno, a efectos de atender las variaciones del Indice General de Costo de Construcción en relación a la moneda de préstamo durante el proceso de obra, en relación al Art. 57 y de acuerdo a una de las dos paramétricas siguientes:

$AmP = 0.085 * (1 + I_A)(V_T - V_{terreno})$ cuando el Préstamo ha sido otorgado en UR

y

$AmP = 0.085 * (1 + I_B)(V_T - V_{terreno})$ cuando el Préstamo ha sido otorgado en UI

Artículo 37. El costo global del proyecto cooperativo, no podrá superar el valor máximo de tasación que se establezca por Resolución Ministerial, para el período de aplicación del llamado específico.

Artículo 38. El valor del terreno no podrá superar 10% del costo global del la obra. Excepcionalmente podrá ampliarse un 5% adicional, bajo la modalidad de subsidio. Si el valor el terreno es menor al 10%, la diferencia puede transferirse a la obra.

III – 6. – DEL ACCESO AL FINANCIAMIENTO.

Artículo 39. El MVOTMA planificará los recursos asignados a esta modalidad de producción en el sistema cooperativo anualmente por departamento o región realizando la asignación presupuestal correspondiente.

Artículo 40. Dicha planificación se hará teniendo en cuenta aquellas cooperativas que se inscriban por región, para esta modalidad al plazo que defina, oportunamente, la DINAVI. Las cooperativas postulantes deberán contar con Certificado de Regularidad vigente y aprobados el trámite de Factibilidad de Terreno, el Anteproyecto físico, social, económico y el DAT vigente, si correspondiere.

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, así como todos los procedimientos para el DAT vigente.

Artículo 42. Los llamados serán realizados por departamento o región específica, de acuerdo al estudio de la demanda realizado por la Administración.

Artículo 43. En caso de no ser suficientes los fondos disponibles para financiar a todas las cooperativas en las condiciones

establecidas en el presente reglamento, se utilizará el mecanismo del sorteo público por cada región definida en el llamado.

Artículo 44. Los derechos adquiridos por una cooperativa en un llamado departamental (o regional) no serán trasladables a un llamado de otro departamento (o región).

Artículo 45. Se establecerán fechas máximas de presentación y aprobación de los trámites de los Proyectos Ejecutivos para cada llamado, a efectos de asegurar el inicio de las obras dentro de los plazos previstos.

Artículo 46. 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 47. Aquella cooperativa que, cumpliendo los requisitos previstos, y habiéndose presentado a dos sorteos consecutivos sin resultar sorteada, podrá solicitar su financiación únicamente para el semestre inmediato siguiente a la segunda instancia, sin pasar por el trámite del sorteo.

III - 7. – DE LA APROBACIÓN DEL PROYECTO EJECUTIVO.

Artículo 48. Para el otorgamiento del préstamo, se requerirá la aprobación del Proyecto Cooperativo: económico-financiero, arquitectónico y social.

Artículo 49. El plazo de obra propuesto será particularmente analizado en función del sistema constructivo empleado, los dispositivos que garantizan el aporte de mano de obra y la relación entre dichos factores.

Artículo 50. Dicha aprobación se realizará a través del análisis y dictámenes técnicos respectivos de los recaudos exigidos por las oficinas competentes avaladas por MVOTMA.

Artículo 51. Las oficinas técnicas competentes avaladas por el MVOTMA, darán aprobación al Proyecto Ejecutivo una vez que se hayan levantado todas las observaciones.

Artículo 52. 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 - 8. – DE LA ESCRITURACIÓN DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Artículo 53. Previo a la escrituración del préstamo deberá obtenerse aprobación del Proyecto Ejecutivo y del Permiso de Construcción correspondiente.

Artículo 54. 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 a los decretos 327/94, 73/07 y modificativos.

Artículo 55. Al momento de la escritura deberá presentarse toda la documentación necesaria a tales efectos.

Artículo 56. No se admitirá la escrituración de préstamos a proyectos cooperativos, que a juicio del MVOTMA, no estuvieran financiados en su totalidad.

Artículo 57. La escritura del préstamo será por el 85% del costo global más un 8.5 % del valor del préstamo,- excluido el terreno -, para atender las variaciones del índice general de costo de construcción en relación a la moneda del préstamo durante del proceso de obra.

Artículo 58. 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 monto previsto para este fin, el sobrante se destinará a una amortización extraordinaria; si fuera superior, se realizará la ampliación de préstamo correspondiente.

Artículo 59. Al momento de realizarse la escritura del préstamo hipotecario, se liberarán los montos correspondientes al precio del terreno, gastos de escritura e hipoteca. Con la primera cuota de obra el 60 % de los honorarios del IAT, abonándose a éste lo que corresponda, habiendo descontado los pagos de la cooperativa como adelantos, y el resto a la misma.

Artículo 60. 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 61. 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 62. 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 8.5%.

Pago mensual de avance de obra

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

Donde:

PAO_m = Pago mensual de Avance de Obra
C_G = Costo Global del Proyecto Cooperativo
$V_{Terreno}$ = Valor de Terreno
R = Retenciones reglamentado por los Art 96 y 97 de este reglamento
Ant = Anticipo Financiero
AF% = Avance Físico mensual porcentual

Para los Préstamos otorgados en UR:

Δ= Variación del Índice ICC general respecto a moneda del préstamo

$$= \frac{ICC_{av}/UR_{av} - ICC_a/UR_a}{ICC_a/UR_a}$$

ICC_a = Índice General del Costo de Construcción vigente a la fecha de la escritura

ICC_{av} = Índice General del Costo de Construcción vigente a la fecha de aprobación del Avance físico de obra

UR_a = Unidad Reajustable vigente a la fecha de la escritura

UR_{av} = Unidad Reajustable vigente a la fecha de aprobación del Avance físico de obra

Artículo 63. Serán de cargo de la cooperativa y serán parte de los costos del proyecto cooperativo, los honorarios de escrituración del préstamo hipotecario, a cuyos efectos se consideran dentro de lo establecido por el arancel notarial para vivienda de interés social.

III - 9. – DEL ANTICIPO FINANCIERO.

Artículo 64. Para el inicio de obra la Cooperativa podrá solicitar un anticipo financiero del 10% del monto total financiado por el MVOTMA excluido el valor del terreno, los gastos de escritura, los

honorarios de proyecto, los gastos del permiso de construcción y el 8.5 % de previsión por diferencia de cotización. El descuento del mismo se realizará en forma proporcional en cada Avance de Obra.

Artículo 65. El anticipo financiero deberá ser solicitado formalmente con 30 días de antelación a la Escritura del préstamo o en el transcurso de la obra siempre observando los mismos plazos.

Artículo 66. El pago del anticipo financiero se hará efectivo dentro de los diez días hábiles posteriores a la firma del Acta de Inicio de Obra.

Artículo 67. En caso de que no se solicite en su totalidad, previo a la escritura del préstamo, podrá solicitarse en otro momento con una antelación no menor a los 30 días. En este caso el anticipo no podrá superar el 10 % del monto que reste desembolsar excluido el 8.5 % de previsión por diferencia de cotización.

III - 10. – DE LOS ADELANTOS.

Artículo 68. Las cooperativas podrán solicitar adelantos con destino a acopio de materiales, según lo establecido en la resolución ministerial 523/2006

IV – DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO COOPERATIVO.

IV-1. DEL DESARROLLO DEL PROYECTO COOPERATIVO.

Artículo 69. 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 70. Las obras del Proyecto Cooperativo serán ejecutadas de acuerdo a los planos, memorias y plazo de obra aprobadas por los servicios técnicos competentes, no pudiendo realizar modificaciones ni incorporar trabajos extraordinarios, sin el aval previo de los servicios competentes del MVOTMA.

Artículo 71. 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, salvo que estén originadas por causa de fuerza mayor a juicio del MVOTMA.

Artículo 72. Las modificaciones aceptadas no darán mérito a solicitar ampliaciones del préstamo escriturado, salvo que estén fundadas en causa de fuerza mayor a juicio del MVOTMA.

V-1.2 - DE LA DIRECCIÓN TÉCNICA DE OBRA.

Artículo 73. La Cooperativa y el Instituto de Asistencia Técnica que la asesora, comunicarán oficialmente a las oficinas competentes avaladas por el 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 74. Todas las comunicaciones de carácter técnico que la Cooperativa desee plantear a las oficinas técnicas competentes avaladas por el 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 75. El MVOTMA o aquel organismo que esta institución determine, designará un técnico Certificador de Obra responsable del contralor del Proyecto Ejecutivo en relación a las obras en forma directa y de coordinar con las áreas social y contable cuando las circunstancias lo ameriten.

Artículo 76. 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 77. 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 78. Las irregularidades significativas constatadas al respecto, serán causales suficientes para la no-aprobación del Avance de Obra.

Artículo 79. 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 80. 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 81. La constatación del avance físico de las obras, se realizará mediante una Planilla de Medición de Avance de Obra.

Artículo 82. El avance de las obras será autorizado por el Certificador de Obras designado por el MVOTMA o quien éste delegue.

Artículo 83. 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 84. La Certificación de Obra y los funcionarios del MVOTMA deberán tener en todo momento libre acceso a las obras, a su emplazamiento, a los talleres y lugares en que se están realizando trabajos o de donde proceden los componentes, artículos fabricados o maquinarias destinadas a las obras y depósitos u otros lugares de acopio y estiba. El Director de Obra, acompañará al Certificador de Obra y funcionarios del MVOTMA en las inspecciones, siempre que estos lo requieran.

IV-1.6 – DE LA RECEPCIÓN PROVISORIA DE LAS OBRAS.

Artículo 85. 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 86. La solicitud para la Recepción Provisoria, deberá acompañarse de la documentación que establezca por la oficina técnica competente.

Artículo 87. 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 88. 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 anterior.

Artículo 89. 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. Dicha Acta deberá ser firmada por los mismos comparecientes.

Artículo 90. 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 91. Subsanados los defectos y faltas a satisfacción de las partes, se procederá a la Recepción Provisoria.

IV-1.7 – DE LA RECEPCIÓN DEFINITIVA.

Artículo 92. 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 93. Para ello deberá presentar, ante las oficinas técnicas competentes avaladas por el MVOTMA, la correspondiente solicitud y los documentos que establezcan dichos servicios. No se dará trámite a la Solicitud de Recepción Definitiva, si no viene acompañada con los recaudos exigidos.

Artículo 94. 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 95. 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 anterior.

IV-1.8 – DE LAS RETENCIONES.

Artículo 96. 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 descontará proporcionalmente en cada cuota, liberándose de la siguiente forma:

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

Artículo 97. 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 Certificado Único Especial de BPS.

2% al presentar todas las escrituras de novación.

IV-1.9 - DE LOS INCENTIVOS.

Artículo 98. 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 99. 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 100. 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 101. La cooperativa presentará el padrón socioeconómico de sus socias/os, avalado con la firma técnica pertinente del profesional del IAT 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 102. Para el seguimiento del proyecto cooperativo, se supervisará la implementación de los procedimientos innovadores propuestos que garantizan el incremento de las capacidades autogestionarias. Así como la evaluación de las actividades planteadas para el fortalecimiento del desarrollo social del grupo y su integración a la comunidad.

Artículo 103. En caso del aporte propio, se verificará la ejecución de la ayuda mutua en todos sus aspectos (trabajo, gestión) así como aquellas actividades diseñadas para alcanzar el porcentaje establecido.

IV-2.2 - DE LA ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

Artículo 104. Las Cooperativas de Vivienda, 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 105. La ocupación de las viviendas sólo podrá efectuarse a partir de la aprobación de la recepción provisoria de

obras, salvo autorización expresa del MVOTMA, fundada en situaciones de fuerza mayor. Previa a la ocupación de las viviendas, 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 106. 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 eventuales prórrogas autorizadas.

Artículo 107. 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 que pudieran corresponder.

Artículo 108. 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 109. 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 110. Igualmente la cooperativa podrá solicitar un subsidio a la cuota para los nuevos socios.

Artículo 111. 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 112. 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 113. Dichos honorarios para la escritura de primera novación se regirán de acuerdo a la normativa establecida.

Artículo 114. 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 115. 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 116. 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 117. 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 118. 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, cumpliendo en tiempo y forma con la realización de todas las acciones necesarias para el correcto desarrollo de lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 119. El certificador de Obra, la liberación de cuotas de obra por parte del mismo, y la supervisión de los aspectos socio organizativos, no sustituyen las responsabilidades legales y reglamentarias de los técnicos del IAT, el Director Técnico de Obra y la Cooperativa en tanto Empresa Constructora.

VII-2. - DE LA COOPERATIVAS.

Artículo 120. Será responsabilidad de la cooperativa por su carácter de empresa colectiva el desarrollo del proyecto integral cooperativo.

Artículo 121. Las cooperativas deberán informar al MVOTMA respecto del cambio de socios, una vez concluida las obras y realizadas las recepciones correspondientes.

Artículo 122. 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 123. En caso de solicitar un nuevo subsidio, la cooperativa deberá elevar una solicitud adjuntando, certificados de ingresos, ficha social y demás requerimientos.

Artículo 124. 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 125. 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, así como con las responsabilidades profesionales establecidas por la legislación correspondiente.

Artículo 126. Será requisito para dar pase a estudio de una Cooperativa que el IAT esté registrado en el MVOTMA, y con información actualizada.

Artículo 127. 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 128. La propuesta técnico - arquitectónica, el plan de obras, el plan de financiación, así como el plan de fortalecimiento socio organizativo, serán ratificadas por el IAT, que se hace responsable de los mismos.

Artículo 129. 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 130. Las etapas de pago por concepto de dichos honorarios, no podrán exceder las siguientes cuotas partes:

a) 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.

b) 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.

c) La distribución de honorarios entre las distintas profesiones será resorte de cada Instituto.