

DGS



Ministerio  
**de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

*[Firma]*

EM 2022/14000/000833

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M.1130/2024

Montevideo, **21 NOV. 2024**

VISTO: la conveniencia de ajustar la reglamentación aplicable al Programa Habitacional "Entre Todos";

RESULTANDO: I) que la Resolución Ministerial N° 285/2022, de 5 de mayo de 2022, aprobó el Reglamento del Programa Habitacional "Entre Todos", que regula los distintos aspectos que involucra la implementación y ejecución del Programa Habitacional, de conformidad con la normativa legal aplicable;

II) que la Resolución Ministerial N° 422/2022, de 16 de junio de 2022, aprobó el Reglamento Operativo y Funcional de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento del referido Programa;

III) que la Resolución Ministerial N° 672/2023, de 29 de agosto de 2023, aprobó el "Manual de Requisitos para la Obtención de la Compensación Económica No Reembolsable", que regula la forma de presentación de la documentación por parte de los interesados para acceder al subsidio y el procedimiento correspondiente;

CONSIDERANDO: I) que durante la ejecución del Programa Habitacional "Entre Todos" se ha visto la necesidad de realizar ajustes a la normativa aplicable, de forma tal de adecuarla a las disposiciones legales vigentes y así recoger las experiencias acumuladas durante su gestión;

II) que la Dirección Nacional de Vivienda propone modificar los Reglamentos y el Manual relacionados precedentemente, a fin de ampliar el ámbito de aplicación del Programa Habitacional, redefiniendo algunos de sus lineamientos, a efectos de permitir que el mayor número posible de familias acceda al Programa y en definitiva, ejerzan efectivamente su

derecho de acceso a la vivienda;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto en los artículos 465 y 466 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, en la redacción dada por el artículo 229 de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021, artículo 315 de la Ley N° 20.075, de 20 de octubre de 2022, en la redacción dada por el artículo 392 de la Ley N° 20.212, de 6 de noviembre de 2023, Decreto N° 59/2022, de 7 de febrero de 2022 y las Resoluciones Ministeriales Nos. 285/2022 de 5 de mayo de 2022, 422/2022, de 16 de junio de 2022 y 672/2023, de 29 de agosto de 2023;

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Apruébase el Reglamento del Programa Habitacional "Entre Todos", el Reglamento Operativo y Funcional de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento del Programa "Entre Todos" y el "Manual de Requisitos para la Obtención de la Compensación Económica No Revisable" y los Anexos I y II, que se adjuntan y forman parte de la presente Resolución.-

2º.- Los Reglamentos y el Manual aprobados por Resoluciones Nos. N° 285/2022, de 5 de mayo de 2022, 422/2022, de 16 de junio de 2022, y 672/2023, de 29 de agosto de 2023, respectivamente, quedarán sin efecto a partir de la presente aprobación.-

3º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, a la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, a la División Comunicación Ministerial cometiéndole la publicación en la página web institucional. Cumplido, pase a la Dirección Nacional de Vivienda cometiéndole la notificación de la presente Resolución a sus diferentes Áreas, Divisiones y Departamentos.-



Tabaré Hackenbruch Legnani  
Ministro Interino de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial



EM 2022/14000/000833

## **REGLAMENTO DEL PROGRAMA HABITACIONAL "ENTRE TODOS"**

### **ARTÍCULO 1º (INTRODUCCIÓN):**

**1.1.-** En el Plan Quinquenal de Vivienda del período 2020-2024, se establece que, en el marco de la gestión de esta Administración, es voluntad crear soluciones habitacionales integradas y transversales que permitan en el Plan Estratégico "Entre Todos", desarrollar Políticas de Estado para alcanzar el mayor número de soluciones habitacionales en dicho período, con la visión de un hábitat integrado. Se propuso instrumentar un nuevo Programa Habitacional para la construcción, refacción, ampliación y/o reciclaje de viviendas, con la participación de inversores e interesados públicos y privados.

**1.2.-** En este sentido, se aprobó el Programa Habitacional "Entre Todos" por Decreto Nº 59/022, de 7 de febrero 2022, en el marco de lo dispuesto por los artículos 465 y 466 de la Ley Nº 19.924, de 18 de diciembre de 2020, este último en la redacción dada por el artículo 229 de la Ley Nº 19.996, de 3 de noviembre de 2021.

**1.3.-** Este Reglamento establece los términos y condiciones que regirán el Programa Habitacional "Entre Todos".

### **ARTÍCULO 2º (DEFINICIONES):**

**Núcleo Familiar (NF):** Es el conjunto de personas que cohabitan y han de cohabitar establemente bajo el mismo techo, estén o no vinculadas por razones de parentesco, en la vivienda a la que aspiran acceder.

**Aportante/s (A):** Son todas aquellas personas que integran el núcleo familiar, cuyos ingresos han sido declarados a los efectos del presente Reglamento y constituyen la base del cálculo del TDI. El fallecimiento o la desvinculación de un aportante no producirá alteración alguna de los derechos y obligaciones

generados por el núcleo familiar respecto del beneficio.

**Aportante/s complementario/s (B):** Son aquellas personas cuyos ingresos y/o su patrimonio, serán considerados en el Programa Habitacional "Entre Todos" como garantía del FDGH, pero no integran el núcleo familiar, no son beneficiarios de CENR, ni titulares del bien a adquirir. Los aportantes complementarios serán titulares del préstamo otorgado para la adquisición del bien, serán beneficiarios del FDGH, deberán ser sujetos de crédito y cumplir con los requisitos del sistema financiero a tales efectos, y podrán ser titulares de bienes muebles e inmuebles.

**Total de Ingresos (TDI):** Es el promedio mensual de la sumatoria de los ingresos de todos los aportantes del núcleo familiar, ajustados a valores de la fecha de presentación, menos las deducciones por impuestos, contribuciones especiales de seguridad social, que comprenderán. Se consideran ingresos, en forma no taxativa, a: (i) remuneraciones, sueldos, comisiones, aguinaldo, salario vacacional, bonificaciones recibidas como consecuencia de su vinculación como trabajador dependiente, incluyendo tickets de alimentación u otros mecanismos de pago (a excepción de aquellas sumas que consistan en viáticos necesarios para el desarrollo de la actividad laboral, tales como gastos de representación, medios de transporte, elementos de trabajo y otros semejantes); (ii) todo tipo de honorarios y contraprestaciones por servicios; (iii) transferencias y/o giros ya sean desde Uruguay o provenientes del exterior; (iv) los dividendos o utilidades provenientes de su participación en actividades empresariales o de inversiones; (v) pensiones o rentas vitalicias; y (vi) las regalías por trabajos de su autoría o invenciones incluso si no son patentadas, así como cualquier otra forma de propiedad intelectual o industrial. Cuando los aportantes del núcleo familiar perciban ingresos de más de una de las

DGS



fuentes arriba indicadas, se considerará para el TDI la suma total de las distintas fuentes de ingreso.

Los trabajadores dependientes deberán presentar los recibos de sueldo de los últimos tres meses, en tanto los trabajadores independientes deberán presentar certificado de ingreso por contador público donde conste el ingreso percibido durante los 12 (doce) meses previos a la expedición del mismo. Cuando se trate de trabajadores con ingreso variable, deberán presentar los recibos de los últimos 6 (seis) meses previos a la presentación de la solicitud.

El aguinaldo y salario vacacional sólo se considerará para el TDI, en los casos que las familias, contando con pre aprobación financiera de una Institución de plaza, no alcance el mínimo de ingresos necesarios para el otorgamiento de una CENR por parte de este Ministerio.

**Titulares Registrales (TR):** Son los integrantes del núcleo familiar a cuyo favor se encuentra inscripto un derecho de propiedad, promesa de compraventa, leasing inmobiliario y/o de arrendamiento con opción a compra, respecto de un inmueble, en el Registro correspondiente.

**Destinatario (D):** Es aquella/s persona/s integrante/s de un núcleo familiar que tendrá/n la calidad de parte contractual y como tal, será/n él/los titular/es registral/es de la vivienda a la que pretende/n acceder y que tendrá/n derecho a solicitar una Contribución Económica No Revisable a los fines establecidos en el Programa Habitacional "Entre Todos" y en el contrato respectivo.

**Aspirante/s (A):** Es/Son aquella/s persona/s física/s que pretende/n acceder a una vivienda dentro del Programa Habitacional "Entre Todos".

**Contribución Económica No Revisable (CENR):** Es el subsidio

especial a la cuota y/o al capital que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá otorgar al/los Aspirante/s que así lo soliciten y cumplan con las condiciones requeridas, para facilitar el acceso a la vivienda en los términos que se expresan en el presente Reglamento y en el marco del artículo 466 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, en la redacción dada por el artículo 229 de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021 y artículo 315 de la Ley N° 20.075, de 20 de octubre de 2022, en la redacción dada por el artículo 392 de la Ley N° 20.212, de 6 de noviembre de 2023.

**Cuota Mensual (CM):** Es el monto a pagar mensualmente por el/los Destinatario/s para el acceso a la vivienda y se compondrá de capital, intereses y gastos por todo concepto.

**Costo Total de la Vivienda (CTV):** Se entenderá por Costo Total de la Vivienda la sumatoria de los gastos necesarios para su construcción, refacción, ampliación y/o reciclaje, además de las habilitaciones correspondientes, entre otros, incluyendo el valor actual del terreno. El CTV será validado por la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (C.E.T.A.).

**Costo Total del Proyecto (CTP):** Será el resultante de la sumatoria del costo de construcción, refacción, ampliación y/o reciclaje de las viviendas que integren el Proyecto, consideradas individualmente, más los espacios comunes e infraestructura interna y todos los gastos requeridos para poder ser habilitado.

**Interesados (I):** Son las empresas o entidades que se encuentren interesadas en obtener la declaración de promoción de su proyecto de construcción, refacción, ampliación y/o reciclaje de viviendas al amparo del Programa Habitacional "Entre Todos".

**Unidad Modular Dinámica (UMD):** Es la vivienda que responde a un proyecto integral de 1 (uno), 2 (dos), 3 (tres) o 4 (cuatro) dormitorios, en una o varias plantas, que presentan uno o más

DGS



espacios con diferente grado de definición, con excepción de baño/s y cocina. Tiene la posibilidad de construir los tabiques interiores en forma posterior a la primera etapa de ejecución, donde se construirá la envolvente exterior. Sin perjuicio de lo anterior, el proyecto integral de la vivienda debe cumplir con la normativa vigente.

El mínimo de área exigida para estas viviendas se incrementará en un 10% (diez por ciento) respecto al referido en el Reglamento Operativo y Funcional del Programa Habitacional "Entre Todos" para cada tipología de vivienda.

Se admitirán viviendas UMD a las que se les aplicarán los mismos valores base y tope establecidos, de acuerdo a la cantidad de dormitorios proyectados.

**ARTÍCULO 3º (COMISIÓN DE EVALUACIÓN TÉCNICA Y ASESORAMIENTO):**

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (C.E.T.A.) se integrará y tendrá los cometidos establecidos en el artículo 7º del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022. Se reunirá toda vez que la cite el representante del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, quien actuará como presidente, indicando el día, lugar y hora. No será necesario indicación de orden del día previo a las sesiones. Podrán celebrarse reuniones en forma virtual o presencial. La C.E.T.A adoptará decisiones por resolución de la mayoría de sus integrantes presentes, teniendo el representante del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial doble voto. El quórum de asistencia para sesionar es de un mínimo de dos integrantes. Se labrarán actas de las deliberaciones y decisiones adoptadas, las cuales serán numeradas e incorporadas a un libro de actas de la C.E.T.A., custodiado por el representante del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. Podrán asistir a las sesiones asesores de

los miembros de la C.E.T.A., quienes no tendrán derecho de voto. Los integrantes de la C.E.T.A. podrán hacerse representar mediante carta poder para la asistencia a las sesiones, así como designar suplentes respectivos para los casos de vacancias temporales en el cargo.

**ARTICULO 4º (GESTOR DEL PROGRAMA HABITACIONAL ENTRE TODOS):**

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento será quien ejercerá la función de Gestor del Programa Habitacional "Entre Todos", y sólo podrá recomendar la promoción de un Proyecto cuando se cumplan acumulativamente las condiciones técnicas, notariales y financieras para el acceso a la vivienda y la normativa vigente.

**ARTÍCULO 5º (AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA):**

La Agencia Nacional de Vivienda (ANV) actuará como órgano asesor del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en lo que atañe al Programa Habitacional "Entre Todos", a quien quedan cometidas las funciones de control y supervisión de obra de los proyectos aprobados. Asimismo, asistirá a dicha Secretaría de Estado, en todas las demás tareas de apoyo que le fueran requeridas.

**ARTÍCULO 6º (DESTINATARIOS):**

Serán aspirantes a destinatarios aquella/s persona/s integrante/s de un núcleo familiar que tendrá/n la calidad de parte contractual y como tal, será/n él/los titular/es registral/es de la vivienda a la que pretende/n acceder y que tendrá/n derecho a solicitar una Contribución Económica No Revisable a los fines establecidos en el Programa Habitacional "Entre Todos" y en el contrato respectivo que acrediten fehacientemente que el 70% (setenta por ciento) del valor de la Cuota Mensual de la unidad a la que aspiran acceder, no supera el 25% (veinticinco por ciento) del TDI del NF,



DGS



para obtener el 30% (treinta por ciento) (máximo) de CENR.

Los mismos deberán cumplir los requerimientos crediticios de las Instituciones Financieras, de las Instituciones Financieras integradas al Sistema Público de Vivienda u otras Entidades Privadas en caso de corresponder.

Asimismo, serán Aspirantes a Destinatarios, quienes integren las siguientes listas:

- a) Lista presentada por el Interesado, la cual podrá ser ampliada y modificada y estará sujeta al cumplimiento de los requisitos establecidos por el MVOT.
- b) Lista que realice el MVOT, a través de llamados.

#### **ARTÍCULO 7º (PROCEDIMIENTO DE INSCRIPCIÓN PARA LOS DESTINATARIOS):**

Los Aspirantes a acceder a una vivienda al amparo del Programa Habitacional "Entre Todos" deberán ingresar sus datos en un formulario disponible en la página web del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y/o cualquier página web de los integrantes del Sistema Público de Vivienda (SPV), por medio de la aplicación de software para dispositivos móviles o ante cualquiera de las oficinas de dicha Secretaría de Estado en cualquier punto del país.

#### **ARTÍCULO 8º (ADQUISICION DE LAS UNIDADES HABITACIONALES):**

El precio total de la vivienda para su enajenación se integrará:

- Con una entrega mínima de hasta un 10% (diez por ciento) del valor total de la unidad.
- El saldo, en cuotas mensuales, iguales y consecutivas en unidades indexadas, dentro de un plazo máximo de 25 (veinticinco) años. Las cuotas incluyen los intereses correspondientes.
- En caso de atraso, el interés moratorio deberá calcularse

exclusivamente sobre los saldos impagos.

**ARTÍCULO 9° (CONTRIBUCIÓN ECONÓMICA NO REVISABLE):**

Los Aspirantes a la adquisición mediante compraventa o promesa de compraventa, o arrendamiento con opción a compra de viviendas al amparo del Programa Habitacional "Entre Todos", u otras modalidades de adquisición, incluido el leasing inmobiliario, podrán solicitar una Contribución Económica No Revisable (CENR) al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial que tendrá la facultad de autorizar o no la misma.

De otorgarse será con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanismo (FONAVI), se regirá por lo dispuesto en artículo 315 de la Ley N° 20.075, de 20 de octubre de 2022, en la redacción dada por el artículo 392 de la Ley N° 20.212, de 6 de noviembre de 2023, y por las siguientes condiciones:

- La CENR se determinará como la diferencia que surge de restarle al valor de la cuota mensual de la vivienda a la que se aspira, el porcentaje del TDI del NF.
- La CENR nunca podrá superar el 30% (treinta por ciento) del valor total de la vivienda, pudiendo aplicarse al capital o a la cuota.
- La CENR no puede tener una extensión mayor a los 25 (veinticinco) años.
- La CENR podrá ser otorgada a la cuota de amortización de préstamos, a pagos de alquileres de arrendamiento con opción a compra, u otros pagos según corresponda a otras modalidades de adquisición, incluido el leasing inmobiliario, tendrá una extensión mínima de 5 (cinco) años y una máxima de 25 (veinticinco) años, según la modalidad de adquisición.
- Ninguno de los Aportantes podrá beneficiarse de una nueva CENR hasta que haya saldado la totalidad del crédito o

arrendamiento correspondiente a la vivienda adquirida o aplique a programas de permutas o novación que pueda ofrecer el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

- En los casos de arrendamiento con opción a compra, ésta deberá ejercerse dentro de los cinco años de inicio del contrato correspondiente.

- El ejercicio de la opción por la compra de la vivienda permitirá al optante constituirse en Aspirante a obtener una Contribución Económica No Revisable (CENR) para integrar el precio de la compraventa respectiva, debiendo tenerse en cuenta el porcentaje máximo fijado en la ley.

- Los Núcleos Familiares que aspiren a la adjudicación de una CENR se clasificarán en grupos 1 (uno), 2 (dos) o 3 (tres) de acuerdo al siguiente criterio:

- o Grupo 1, núcleos familiares máximo de 2 (dos) integrantes.
- o Grupo 2, núcleos familiares de 3 (tres) integrantes.
- o Grupo 3, núcleos familiares de 4 (cuatro) o más integrantes.

- Para obtener una CENR sólo se podrá aspirar a una vivienda que se adapte a la conformación del mencionado núcleo, acorde al grupo en que fue clasificado y bajo las premisas que se detallan a continuación:

- o Grupo 1, unidad modular de hasta 2 (dos) dormitorios.
- o Grupo 2, unidad modular de hasta 3 (tres) dormitorios.
- o Grupo 3, unidad modular de hasta 4 (cuatro) dormitorios.

- Cuando se presenten situaciones extraordinarias suficientemente acreditadas, la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (C.E.T.A.) podrá sugerir excepciones a la clasificación grupo 1, 2 y 3 enunciados ut supra, para modificar las categorizaciones. En tales casos, deberá ser aprobada por Resolución del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

- El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá adjudicar una CENR al capital de hasta el 10% (diez por ciento) del precio de adquisición de la vivienda al mero efecto de completar la entrega inicial. Este monto se descontará del monto máximo de subsidio que este Ministerio puede aplicar al Programa (treinta por ciento).
- Cuando no se solicita la CENR no existirán limitaciones de ninguna índole para la adquisición de viviendas de cualquier tipología.
- El incumplimiento económico por parte de los Aportantes, no hará caer la CENR otorgada, la cual se continuará sirviendo hasta la enajenación del bien autorizada por el Ministerio o el remate del inmueble.
- En caso de desvinculación voluntaria del beneficiario del inmueble, se deberá solicitar autorización previa al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. En tal caso el beneficiario podrá cancelar en forma previa y/o simultánea a la transferencia del inmueble el saldo adeudado (incluido el monto pendiente por concepto de CENR), o podrá el MVOT en caso de corresponder, evaluar el otorgamiento de un nuevo CENR al adquirente, en caso de cumplir con los requisitos necesarios a tales efectos.

#### **ARTÍCULO 10º (APORTES):**

Se prevén las siguientes situaciones respecto al aporte para los proyectos de inversión:

a) Proyectos de inversión en los cuales el Interesado aporta el 100% (cien por ciento) del CTP: El Interesado realiza el aporte del 100% (cien por ciento) de los recursos necesarios, incluido el terreno - ya sea, a través de aportes de capital, financiación propia, bancaria o de terceros-, sin participación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.



b) Proyectos de inversión de hasta 10 (diez) viviendas: El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá resolver, a su solo criterio, cubrir parte del CTP, si así le fuere solicitado por el Interesado, co-invirtiéndose junto con el Interesado en las condiciones que oportunamente se acordaren. El aporte máximo de dicha Secretaría de Estado será de cuatro quintos del CTP y el aporte restante deberá ser un aporte del Interesado.

c) Proyectos de inversión de más de 10 (diez) viviendas: El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial no cubrirá costos del CTP, ni participará como co-inversor.

El proyecto que presente el Interesado debe cumplir en todos los casos con todas las características de la presente Reglamentación (precio, áreas, métodos habilitados, etc.), así como el cumplimiento de la normativa vigente y demás requisitos que exija la C.E.T.A. Puede consistir en la terminación de viviendas en desarrollo o la terminación de infraestructura que requiera el complejo de viviendas de que se trate.

Toda vez que se resuelve la co-inversión de parte del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en un proyecto de inversión, canalizará su participación a través del fideicomiso de inversión, conforme lo autoriza el Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022.

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento podrá requerir al Interesado garantías que aseguren el efectivo cumplimiento de sus obligaciones en el marco del presente Reglamento y eventualmente ceder dichas garantías o los beneficios económicos de las mismas al fideicomiso de inversión que establezca el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 11° (INMUEBLES NO PROMOVIBLES POR EL PROGRAMA HABITACIONAL "ENTRE TODOS"):**

Los proyectos que se presenten en el marco del Programa Habitacional "Entre Todos", sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento de Funcionamiento y Operativo de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, podrán incluir unidades habitacionales bajo la modalidad de Vivienda Promovida regulada por la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011 y el Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 y modificativos.

En dichos casos, los Interesados deberán financiar dichas unidades habitacionales con fondos propios y los adquirentes no serán pasibles de recibir la CENR. Asimismo, se podrán integrar al proyecto para ser comercializados en forma independiente, salones comerciales, garajes, SUM, etc., que también deberán ser financiados y comercializados en forma exclusiva por el Interesado. Se entiende por "fondos propios", el capital propio o la financiación bancaria o de terceros que recurra el Interesado de modo privado, sin intervención del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

#### **ARTÍCULO 12° (INCUMPLIMIENTOS):**

En caso de incumplimiento por parte de los Interesados que resultaren beneficiados por las exoneraciones tributarias descriptas en el artículo 4° del presente Reglamento, serán de aplicación las multas establecidas en la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011 y modificativas, Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 y modificativos y en el "Reglamento de la Ley N° 18.795". Asimismo, en caso de ejecución por incumplimiento en el pago del crédito por parte del adquirente beneficiario de una CENR y habiendo sido cancelada la deuda con el acreedor hipotecario o del leasing inmobiliario, siempre que se constate remanente, tendrá prioridad sobre el saldo el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para el cobro equivalente al porcentaje del subsidio otorgado al deudor si correspondiere.



### **ARTÍCULO 13º (SISTEMA DE GARANTÍA):**

- De conformidad a lo establecido por el artículo 8 del Decreto Nº 59/022, de 7 de febrero de 2022, el Interesado podrá, una vez aprobado el proyecto de inversión, por la C.E.T.A., solicitar ante el Sistema Nacional de Garantía (SiGa) la línea "SIGA ENTRE TODOS".

- A los efectos de la aplicación del mecanismo de garantía, como así también al pago, ejecución, administración y toda otra acción relativa al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios referido al presente Programa, regirá, en todos sus términos, lo establecido en la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011 y Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011 y modificativos.

### **ARTÍCULO 14º (NORMAS DE INTERPRETACIÓN):**

Los proyectos presentados, se gestionarán ajustándose estrictamente a lo dispuesto en las Leyes Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, Nº 19.924 de 18 de diciembre de 2022, Nº 20.075, de 20 de octubre de 2022, Nº 20.212 de 6 de noviembre de 2023, modificativas y concordantes, el Decreto Nº 59/022, de 7 de febrero de 2022, en el Reglamento Operativo y Funcional de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, en el presente Reglamento, Reglamento de Préstamos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización aprobado por Resolución Ministerial Nº 539/2008, de 17 de junio de 2008, en lo que fuera aplicable, y las disposiciones específicas del Programa Habitacional "Entre Todos".





EM 2022/14000/000833

## REGLAMENTO OPERATIVO Y FUNCIONAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL "ENTRE TODOS"

### ARTÍCULO 1º (OBJETIVOS):

El presente Reglamento operativo y funcional se dicta en el marco de lo previsto en el artículo 7º del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022, modificativas y concordantes.

### ARTÍCULO 2º (FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN TÉCNICA Y ASESORAMIENTO):

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (C.E.T.A.), tendrá como objetivo analizar y recomendar los proyectos de inversión y adoptará las decisiones por mayoría de sus integrantes presentes, de conformidad a lo establecido en el artículo 7º del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022, y artículo 3º del Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 285/2022, de 5 mayo de 2022.

### ARTÍCULO 3º (DECLARATORIA PROMOCIONAL DEL PROGRAMA HABITACIONAL "ENTRE TODOS"):

Los proyectos de inversión deben ser presentados ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para el análisis y aprobación por la Comisión Técnica de Evaluación Técnica y Asesoramiento (C.E.T.A.)

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, se pronunciará respecto a los proyectos de inversión presentados y los calificará como:

- **Promovido CETA:** Proyecto que cumple con las condiciones exigidas para la promoción de este Programa.
- **Promovible:** Proyecto que recibió una evaluación preliminar satisfactoria, pero aún requiere el cumplimiento de más requisitos para lograr la condición de Promovido.
- **No Promovido:** Proyecto que no reúne los requisitos

exigidos por el presente Reglamento y la normativa aplicable.

Asimismo, los proyectos de inversión deberán presentarse ante la Oficina del Inversor de la Agencia Nacional de Vivienda (identificando que se encuentran amparados en el Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022), la que solicitará a la empresa que presente los recaudos correspondientes. Posteriormente y si el mismo cumple con todos los requerimientos, se elevará a la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS), para el otorgamiento de las exoneraciones fiscales.

Los informes de la C.E.T.A. y de la CAIVIS, no tendrán efecto vinculante, por lo que los proyectos de inversión quedarán sujetos a la aprobación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

#### **ARTÍCULO 4° (COMPETENCIAS DE LA COMISIÓN DE EVALUACIÓN TÉCNICA Y ASESORAMIENTO):**

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, además de lo establecido en la cláusula anterior, impartirá instrucciones al Fiduciario del Fideicomiso de Inversión "Fideicomiso de Inversión MVOT", creado al amparo del artículo 465 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, de conformidad a la normativa legal y contractual, respecto de los proyectos de inversión promovidos y en los cuales dicho Fideicomiso participe, sin perjuicio de otras tareas que le sean encomendadas a los efectos de la ejecución del Programa.

#### **ARTÍCULO 5° (ÁREAS DE PROMOCIÓN):**

Solamente se promocionarán los proyectos localizados dentro del suelo categoría urbana y suburbana, según la categorización que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial de los gobiernos departamentales, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible N° 18.308, de 18 de junio de 2008, modificativas y concordantes y



de conformidad a lo establecido en los artículos 11º, 12º y 13º del Decreto Nº 59/022, de 7 de febrero de 2022, con excepción de los proyectos localizados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporadas.

Se entiende por vivienda de temporada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la vivienda usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Las demás son "viviendas permanentes". Se presumen viviendas de temporada todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del interior del país que determine la reglamentación, siempre que su ocupante no demuestre usarla como residencia permanente. Cuando una familia disponga para su uso a cualquier título de más de una vivienda, se presumirá que sólo una es vivienda permanente.

Se entiende por balneario, a las localidades con variados grados de urbanización, destinados al descanso y esparcimiento, comúnmente ubicados en las cercanías de playas, fuentes termales u otros cursos de agua, sin ser estos caracteres exclusivos, donde predomina la vivienda de temporada y para uso de vacaciones.

Se presenta una lista de balnearios, donde mayoritariamente hay viviendas de temporada que no serán objeto de promoción, sin perjuicio de las hipótesis de vivienda permanente.

**-En el Este:** los balnearios de la Costa de Oro al sur de la Ruta Interbalnearia a excepción de los calificados como ciudades; 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 Nº 10 (La Paloma, La Pedrera, Punta del Diablo, entre otros).

**-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.

**ARTÍCULO 6° (ENAJENACIÓN DE LAS VIVIENDAS CON DECLARATORIA PROMOCIONAL C.E.T.A.):**

En la primera enajenación, siempre que se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores a la finalización de la Obra, el precio de venta de cada vivienda del proyecto será fijado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial a propuesta de la Comisión Técnica de Evaluación y Asesoramiento, los cuales no podrán superar los siguientes topes:

Tipología y precio en U.I.:

Tipologías	Precio en Unidades Indexadas
1 AMBIENTE	420.000
1 DORMITORIO / UMD1*	540.000
2 DORMITORIOS / UMD2*	660.000
3 DORMITORIOS / UMD3*	770.000
4 DORMITORIOS	850.000

El precio tope establecido precedentemente podrá ajustarse en los siguientes casos:

a. De 10% (diez por ciento) para proyectos que por sus características excepcionales y el impacto en los costos que ellos determinen, lo justifiquen; con excepción de Montevideo y Canelones, en cuyo caso el incremento será de 15% (quince por ciento).

b. De 20% (veinte por ciento) para aquellos proyectos que no



requieran participación financiera ni garantía SIGA del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con excepción de Montevideo y Canelones, en cuyo caso el incremento será de 35% (treinta y cinco por ciento).

c. De 35% (treinta y cinco por ciento) para aquellos proyectos que no requieran participación financiera ni garantía SIGA del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y se localicen en Ciudad Vieja en Montevideo.

d. Aquellos proyectos localizados en gobiernos departamentales cuya reglamentación exija un mínimo de soluciones de estacionamiento, que apliquen al literal a) y que tenga un gran impacto en los costos, podrán superar el tope de precio fijado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial por hasta un 20% (veinte por ciento) con excepción de Montevideo y Canelones, en cuyo caso el incremento podrá ser de hasta 35% (treinta y cinco por ciento).

e. Vinculado al punto anterior en el caso de proyectos con tipología de viviendas unifamiliares, dentro del mismo proyecto, las unidades que tengan garaje pueden tener un precio tope aumentado en un 20% (veinte por ciento) o 35% (treinta y cinco por ciento), según corresponda. Las unidades que no tengan garaje no tendrán ese beneficio, solamente podrán acceder al aumento del 10% (diez por ciento) o del 15% (quince por ciento), en caso de corresponder, como se indica en el literal a).

f. Los proyectos que propongan viviendas ambientalmente sostenibles, podrán acceder al 20% (veinte por ciento) de incremento respecto a los precios tope. Las características de las viviendas deberán tener elementos que cuiden el medio ambiente, a vía de ejemplo: aberturas de vidrios DVH, paneles solares, generadores de energía eólica, incorporación de madera en un porcentaje importante, sistema de tratamiento de aguas

cloacales, etc. En estos casos para los proyectos emplazado en Montevideo y Canelones el incremento será de 35% (treinta y cinco por ciento). La C.E.T.A. evaluará cada proyecto para determinar si las viviendas propuestas son sostenibles, a cuyos efectos previamente acordará con la Dirección Nacional de Vivienda los criterios aplicables.

g. Los proyectos localizados en Barrio Ciudad Vieja de Montevideo, admitirán un incremento en el tope de 35% (treinta y cinco por ciento), por tratarse de acciones que pueden salvaguardar el acervo patrimonial, revitalizar el área y eliminar zonas de depreciación urbana.

En ningún caso, la acumulación de excepciones al precio total que se admiten en este artículo podrá ser mayor al 20% (veinte por ciento) o 35% (treinta y cinco por ciento) del tope de precio establecido, según corresponda.

Los precios de venta referidos en este artículo deben incluir todos los costos adicionales (por ejemplo: conexiones, plano de mensura y fraccionamiento, reglamento de copropiedad).

Sin perjuicio de lo establecido precedentemente, la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, deberá considerar en la evaluación de los proyectos que las viviendas sean accesibles para las familias cuyo ingreso líquido mensual no supere el límite de 20.000 UI.

#### **ARTÍCULO 7º (MODIFICACIÓN DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO):**

Se entiende por modificación de proyecto arquitectónico, aquellas variaciones respecto del proyecto original que mantengan las características generales del proyecto arquitectónico objeto de la Declaratoria Promocional otorgada por el Poder Ejecutivo.

#### **ARTÍCULO 8º (OPCIÓN DE CAMBIO PARA PROYECTOS ANTERIORES):**



Se establece la posibilidad de opción de cambio para proyectos de inversión amparados al Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 y modificativos, a efectos de ampararse al Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022, cuando cumplan con los siguientes requisitos respecto a las viviendas:

- 1) Que no hayan sido enajenadas.
- 2) Que no se haya otorgado promesa de compraventa.
- 3) Que no hayan sido adjudicadas a través de los llamados públicos del MVOT a la fecha de la opción de cambio.
- 4) Que no cuenten con fin de obra emitida por la CAIVIS al momento de la solicitud de cambio.

Para los proyectos que hagan uso de la opción de cambio y se amparen al régimen del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022, la Oficina del Inversor de la Agencia Nacional de Vivienda, deberá informar a la CAIVIS el porcentaje de avance financiero de la obra, a partir del cual se recomendará el cambio de reglamentación.

Las facturas presentadas al amparo de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011 y el Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, deberán ser en todos los casos, anteriores a la fecha del Cambio de Reglamentación.

Las viviendas ya enajenadas o prometidas en compraventa, o adjudicadas por llamado público del MVOT que no puedan hacer uso de la opción de cambio, continuarán rigiéndose por las condiciones de "enajenación y arrendamiento de las viviendas promovidas Ley N° 18.795".

#### **ARTÍCULO 9° (ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROMOVIDAS):**

Se concederá la exoneración del 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de los inmuebles. Será de aplicación a dichos arrendamientos, cuando corresponda, lo

previsto en el artículo 315 de la Ley N° 20.075, de 20 de octubre de 2022, en la redacción dada por el artículo 392 de la Ley N° 20.212, de 6 de noviembre de 2023.

**ARTÍCULO 10° (REQUISITOS RELATIVOS A LOS TERRENOS):**

Los terrenos donde se pretenda implantar los proyectos de viviendas promovidas, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- A. Cumplir con lo establecido en el artículo 4° del presente Reglamento.
- B. Tener acceso directo a una vía pública.
- C. 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.
- D. 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 o agentes (biológicos) 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 la Dirección Nacional de Calidad y Evaluación Ambiental (DINACEA, antes DINAMA) del Ministerio de Ambiente.
- E. Tener infraestructura externa frente al predio, acreditada mediante informe de los organismos competentes (OSE, UTE, Intendencia).
- F. En las plantas urbanas, que no tengan red de alcantarillado en operación por frente al predio, se deberá obtener de parte de la Intendencia u OSE, la factibilidad de saneamiento o lo reglamentado por el gobierno departamental que corresponda. En ningún caso aquellos terrenos que cuenten con red de



DGS



alcantarillado en operación frente al predio, podrán conectarse a fosa séptica.

G. Es posible la construcción de viviendas en terrenos que no sea factible la conexión al saneamiento, siempre que respeten la normativa departamental correspondiente.

H. En caso que el gobierno departamental correspondiente permita la conexión de vivienda a fosa séptica, una misma fosa no podrá servir a más de 20 dormitorios.

I. En todo el país, cuando sea necesaria la ampliación de abastecimiento y/o saneamiento para su conexión a las redes públicas existentes, los costos deberán quedar incluidos en el presupuesto presentado en el proyecto de inversión y la realización de la obra de infraestructura necesaria, deberá ser parte del proyecto presentado.

#### **ARTÍCULO 11º (REQUISITOS PARA OBRA):**

Los proyectos de inversión en vivienda a presentarse al amparo del Programa Habitacional "Entre Todos", podrán estar vinculados a la construcción, refacción, ampliación y/o reciclaje de inmuebles, de conformidad a lo establecido en el artículo 3º del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022.

Podrán declararse promovidos los proyectos con obras en curso a la fecha de entrada en vigencia del Decreto N° 59/022 citado, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el mismo. Los beneficios se otorgarán exclusivamente para los tributos generados a partir de la declaratoria promocional en el marco de dicho Programa.

Las viviendas promovidas, además de cumplir con lo dispuesto en el Decreto Reglamentario de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, modificativos y concordantes y de las ordenanzas de habitabilidad e higiene dispuestas por las Intendencias respectivas, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- A. La cantidad de unidades de un ambiente no podrá superar el 30% (treinta por ciento) del total de las viviendas promovidas del proyecto.
- B. El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0.85 W/ m<sup>2</sup>K.
- 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 menos del asoleamiento mínimo requerido en un número no mayor al 10% (diez por ciento) de las viviendas. Cuando no pueda cumplirse con lo establecido, deberán ajustarse a lo previsto en el Artículo R. 1652.9, Título III.I Libro XVI, Volumen XV del Digesto Departamental de Montevideo.
- 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 (diecisiete) 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 (tres) y 4 (cuatro) dormitorios). Deberán incluirse puestas para corrientes débiles (teléfono, TV cable, timbre y cuando el proyecto lo amerite, portero eléctrico).
- F. Todas las aberturas de los dormitorios deberán tener protecciones que aseguren el confort y el descanso.
- G. Las viviendas deberán estar conectadas a la red de

DGS



saneamiento o en su defecto, cumplir con lo establecido en el artículo 9 numerales G y H del presente Reglamento, estar conectadas a la red pública de agua potable y el medidor ubicado de acuerdo con la reglamentación de OSE.

H. Baño con el área mínima establecida por la reglamentación departamental correspondiente. Las viviendas de 3 (tres) dormitorios podrán contar con un baño adicional. Las viviendas de 4 (cuatro) dormitorios deberán tener dos baños completos.

I. 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 cm y en los baños de 1,80 metros.

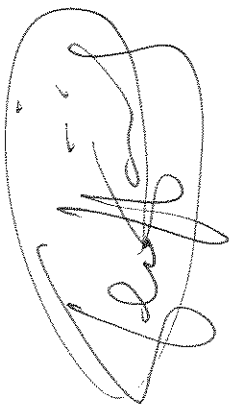
J. En el caso de viviendas dúplex o individuales en planta baja, los fondos deberán tener pendientes hacia una boca de desagüe o rejilla abierta para el escurrimiento de las aguas pluviales, de modo que impida el ingreso de las mismas a la vivienda.

K. Todas las viviendas deberán prever un espacio de servicio con un área mínima libre de 1,50 metros cuadrados el que podrá ser terraza o patio, con salida directamente desde la unidad en cuestión. En caso de disponerse en la azotea, el área mínima libre debe ser de 3 (tres) metros cuadrados, separados físicamente del resto de las unidades o áreas comunes.

L. Las viviendas deberán contar con previsión para la instalación de lavarropas.

M. 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 1 m<sup>2</sup> incluidas las piletas.

N. El dormitorio principal deberá respetar las siguientes



dimensiones mínimas, cama principal (1,50 x 1,90 m.), mesas de luz (0,40 x 0,40), área placard de 0,80 m<sup>2</sup> con 55 cm de profundidad, circulaciones de 60 cm en los tres lados de la cama.

O. Para los sitios de estacionamiento se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente

P. En los casos en que se constituya la propiedad horizontal, serán bienes comunes todos los sitios para estacionamientos.

Q. Se admitirá para todo el país un máximo de un sitio de estacionamiento por vivienda. Excepcionalmente, y por razones fundadas en el proyecto, podrán admitirse más sitios siempre que no superen el 20% (veinte por ciento) del área con este destino.

R. Se permite incorporar la construcción de un baño adicional en planta baja para el caso de viviendas dúplex en las tipologías de dos dormitorios.

S. Se exige la previsión de aire acondicionado para ambas unidades (exterior e interior), tanto en la instalación eléctrica como sanitaria.

#### **ARTÍCULO 12º (ÁREAS HABITABLES):**

Se establecen las siguientes áreas habitables mínimas, de acuerdo con la cantidad de dormitorios definida por los artículos 18 y 25 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes:

Tipologías /Áreas	1 Ambiente	1 Dormitorio	2 Dormitorios	3 Dormitorios	4 Dormitorios
Áreas habitables mínimas m <sup>2</sup>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>80</b>
Áreas habitables máxima m <sup>2</sup>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>125</b>

A los efectos del cálculo de las áreas:

- Los muros exteriores se contabilizarán como máximo de 20



(veinte) centímetros de ancho.

- Los divisorios entre unidades se tomarán a eje.
- La contabilización máxima de muros entre unidades individuales y espacios comunes cerrados será de 15 (quince) 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.
- También se admitirán viviendas UMD a las que se aplicarán los mismos valores base y tope establecidos, de acuerdo a la cantidad de dormitorios que proyecten alcanzar, pero el mínimo de área exigida para estas viviendas se incrementará en un 10% (diez por ciento) respecto al referido anteriormente para cada tipología de vivienda.

### **ARTÍCULO 13° (TERMINACIONES EXCLUIDAS Y OTRAS ESPECIFICACIONES):**

No se promoverán los proyectos de viviendas que incluyan:

- A. Aberturas de chapa doblada, ni de hierro.
- 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 3

(tres) años.

E. Mesadas de cocina en mármol (a excepción de estar apoyada en una mesada de hormigón), ni mármol reconstituido.

**ARTÍCULO 14° (INMUEBLES NO PROMOVIBLES POR DECRETO N° 59/022, de 7 de febrero de 2022):**

Los proyectos que se presenten en el marco del Programa Habitacional "Entre Todos", podrán incluir unidades habitacionales bajo la modalidad de Vivienda de Interés Social, Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011 y Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, modificativos y concordantes.

Cuando el proyecto sea en zonas amparadas en el Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, modificativos y concordantes, no se exigirá porcentaje mínimo de viviendas por el Programa Habitacional "Entre Todos", sin embargo, regirán las mismas condiciones respecto a garantía, co inversión o acceso a CENR para las familias.

En tal caso, los promotores deberán financiar las viviendas promovibles por el Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, modificativos y concordantes, con fondos propios y los adquirientes no serán pasibles de recibir la CENR. Asimismo, se podrán integrar al proyecto para ser comercializados en forma independiente, salones comerciales, garajes, SUM, etc., que también deberán ser financiados y comercializados en forma exclusiva por el interesado.

Se podrán admitir proyectos que contemplen los siguientes inmuebles, en los porcentajes que se indican en relación al total de viviendas promovibles, pero a los cuales no se les otorgarán los beneficios de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011:

A. Locales no habitables cuando no superen el 20% (veinte por ciento) de las viviendas promovibles, ni el 20% (veinte por ciento) del metraje de las mismas. Excepcionalmente, podrán



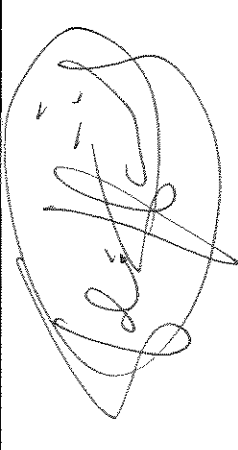
aceptarse áreas mayores.

B. El 30% (treinta por ciento) de garajes individuales referidos al total de garajes promovibles.

C. Cualquier construcción que, a criterio de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, no cumpla con los objetivos enumerados por la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011 y Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022 y siempre que cuente con el aval de la Dirección Nacional de Vivienda.

Cuando en los casos relacionados en los literales precedentes el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5 (cinco) se redondeará hacia arriba y de lo contrario hacia abajo.

#### **ARTÍCULO 15° (SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES):**



Podrán presentarse proyectos de inversión con Sistemas Constructivos no Tradicionales (S.C.N.T.) los cuales deberán estar definidos en su estructura, composición y forma, concebido como sistema en sí mismo, que aseguren las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene. Los S.C.N.T., deberán contar con Documento de Aptitud Técnica (DAT), o Certificado de Inscripción al Registro (CIR), expedido por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial conforme a la Resolución Ministerial N° 553/011, de 8 de junio de 2011 y Resolución Ministerial N° 118/2021, de 3 de marzo de 2021 respectivamente, y demás normas aplicables, así como permiso otorgado por el titular del DAT o CIR, en los casos de permisarios. El DAT o CIR deberá estar vigente y con capacidad para construir el número de viviendas previstas en el proyecto.

Las empresas constructoras que opten por S.C.N.T. tomarán los recaudos necesarios a efectos de establecer un precio de venta de los bienes acorde con las tasaciones de las instituciones financieras de plaza, Fondos de Vivienda, etc., que viabilice su

comercialización en el mercado.

**ARTÍCULO 16° (DECLARACIÓN):**

En los documentos públicos o privados en los que se instrumente la enajenación, la promesa de compraventa, el arrendamiento con opción de compra o leasing inmobiliario de las viviendas promovidas, el beneficiario deberá declarar que se realiza al amparo del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022.

**ARTÍCULO 17° (APLICACIÓN):**

El presente Reglamento se aplicará a todos los proyectos promovidos y los contratos otorgados, a partir de su entrada en vigencia.





EM 2022/14000/000833

## **MANUAL DE REQUISITOS PARA LA OBTENCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN ECONÓMICA NO REVISABLE (CENR)**

### **Requisitos Generales**

- Edad: igual o mayor a 18 (dieciocho) años.
- Ser ciudadano uruguayo o residente legal.
- Presentar la "Declaración de Interés".
- Presentar: testimonio de partida de matrimonio, de defunción, reconocimiento de unión concubinaria, copia de sentencia de divorcio o partida de matrimonio con anotación marginal del divorcio. Si alguno de estos documentos es extranjero, deberá estar debidamente apostillado y traducido, en caso de corresponder.
- Se analizará la historia laboral nominada completa y actualizada, expedida por el Banco de Previsión Social, de aquellas personas que serán tomados en cuenta como aportantes del núcleo familiar para la obtención del préstamo hipotecario.
- Los trabajadores dependientes deberán presentar los recibos de sueldo de los últimos tres meses. Si los ingresos son variables, deberá presentar de los recibos de los últimos 6 (seis) meses. Los trabajadores independientes deberán presentar certificado de ingresos por contador público donde conste el ingreso percibido de los últimos 12 (doce) meses, previos a la expedición del mismo.
- El destinatario no podrá poseer vivienda en propiedad, ni ser promitente comprador de un inmueble; no ser titular de derechos de uso y goce de viviendas financiadas por el Estado, no haber sido destinatario efectivo de un subsidio habitacional proporcionado por el Estado.
- La vivienda a adquirir deberá ser la residencia única y permanente del núcleo familiar.

- No registrar inscripciones de embargos, reivindicaciones o incumplimiento de pensiones alimenticias.
- El núcleo familiar deberá cumplir con la siguiente relación entre cantidad de integrantes y cantidad máxima de dormitorios, de la vivienda a adquirir:

<b>Grupo</b>	<b>Cantidad de integrantes del núcleo familiar</b>	<b>Cantidad de dormitorios de la vivienda</b>
1	Hasta 2	Hasta 2
2	3	Hasta 3
3	4 o más	Hasta 4

Los rangos de ingresos mínimos y máximos requeridos para obtener una Contribución Económica No Revisable (CENR), dependerán del valor de la vivienda que se pretende adquirir según la integración del núcleo familiar.

- Los ingresos mínimos requeridos serán aquellos suficientes para que acceda al crédito hipotecario.
- El MVOT podrá solicitar en cualquier momento, ampliación de la información suministrada por el aspirante.

#### **Procedimiento para la obtención de una CENR**

- Dictada la Resolución Ministerial que aprueba el Proyecto Inmobiliario, la Empresa titular quedará habilitada para presentar ante el MVOT, las familias interesadas en adquirir viviendas en el mismo.
- La Declaración de Interés y documentación requerida para obtener una CENR se presentará en la mesa de entrada de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), que creará un



expediente donde se incluirá en la carátula, como mínimo el nombre de los aspirantes, cédula de identidad y proyecto en el cual pretende adquirir la vivienda.

- Se remitirá el expediente a los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI) para verificar que la documentación está completa, realizar una evaluación integral de la familia a efectos del cálculo de la CENR Provisoria, verificar que los aspirantes no hayan sido beneficiados de una solución otorgada por el Estado, mediante la consulta del RUBV y GAPEV, así como postular a la familia en el Registro correspondiente.

- Las familias que cumplan con los requisitos, serán evaluadas para el obtener el monto de la CENR provisoria. Para el cálculo de la CENR se toma en cuenta el ahorro previo declarado y el precio de la vivienda.

- Si luego de evaluada la familia, los servicios técnicos concluyen que podría ser beneficiaria de una CENR, se remitirá a la Dirección Nacional de Vivienda para su Resolución.

- El Certificado Provisorio que otorgará el MVOT, consignará los porcentajes de la CENR a la cuota, al capital y/o a ambas, a los cuales podría acceder el aspirante, en función de la documentación aportada. Dicho Certificado será notificado vía mail, en el domicilio electrónico constituido en la "Declaración de Interés en el Proyecto", pudiendo ser retirado en el MVOT y presentado en la Institución financiera de plaza de su preferencia, que tenga convenio vigente con el MVOT para el Programa Habitacional "Entre Todos".

- Asimismo, se notificará a la Empresa titular del Proyecto, el otorgamiento del Certificado Provisorio a la familia.

- Si la familia no calificara como beneficiaria de una CENR, se le notificará vía mail al domicilio electrónico constituido en la "Declaración de Interés en el Proyecto". Igual notificación se

cursará a la Empresa titular del Proyecto en el cual la familia manifestó su interés en adquirir una vivienda.

- Luego de entregado el Certificado Provisorio de CENR, la familia puede concurrir a la Institución financiera de plaza de su preferencia, que tenga convenio vigente con el MVOT para el Programa Habitacional "Entre Todos", para que se inicie el análisis de sujeto de crédito.

- Una vez aprobada la familia como sujeto de crédito por parte del Banco, se deberá comunicar al MVOT dicha circunstancia, así como las condiciones en las cuales se otorgaría el préstamo, al mail **cenr@mvot.gub.uy**

- Recibida la información del Banco en el MVOT, se remitirá comunicación vía mail a la familia solicitándole la presentación de la documentación necesaria para actualizar de la información suministrada al momento de realizar el cálculo de la CENR provisoria.<sup>1</sup> Concluida la evaluación por los servicios técnicos, el MVOT ratificará o rectificará el monto de la CENR provisoria, dictándose la Resolución correspondiente, todo lo cual será comunicado al Banco para que actualicen sus datos. A partir de ese momento se inicia el proceso para la escrituración.

- El MVOT suscribirá con el beneficiario un contrato de CENR, en forma previa o simultánea al otorgamiento del contrato traslativo de la propiedad y de garantía.

- En el caso de Instituciones Financieras privadas, el contrato de CENR se firmará en el MVOT. El beneficiario lo suscribirá asistido por su Escribano, en tres vías debidamente certificadas. Los contratos debidamente certificados serán, uno para el beneficiario, uno para el Banco y otro para el MVOT. Será de cargo del Escribano del beneficiario entregar en la Institución Financiera

---

<sup>1</sup> Actualización de datos: aspirantes, ingresos, ahorro etc.

DGS



elegida, copia de la Resolución de adjudicación de CENR y la vía del contrato de CENR correspondiente.

- En el caso que el préstamo para la adquisición de la vivienda sea otorgado por el Banco Hipotecario del Uruguay, el MVOT comunicará a dicha Institución, la Resolución que aprueba el otorgamiento de CENR, y el contrato de CENR se suscribirá por el Banco Hipotecario del Uruguay, en representación de este Ministerio.
- La Institución Financiera deberá remitir al MVOT en un plazo de 10 (diez) días hábiles a contar de la firma, el listado de escrituras otorgadas en el marco del Programa Habitacional "Entre Todos".

#### **Cálculo de la CENR**

- Será de aplicación lo dispuesto en el artículo 9º del "Reglamento Programa Habitacional Entre Todos" aprobado por la Resolución Ministerial Nº 285/2022, de 5 de mayo de 2022. Esta CENR podrá ser de 15% (quince por ciento) o 30% (treinta por ciento) del valor de la vivienda y no tendrá una extensión mayor a los 25 (veinticinco) años. No será revisable, ni transferible.
- Para el cálculo de la CENR es necesario contar con los ingresos líquidos del núcleo familiar, a efectos de realizar el análisis necesario para saber si pueden acceder a la vivienda que han elegido.
- El precio de la vivienda estará dado por la Empresa, sujeto al menor entre: los topes establecidos por el MVOT y la tasación del Banco financiante.
- Luego se estudiará en qué franja de ingreso promedio se encuentra, ya que la CENR varía según franja y tipología.



DGS



Ministerio  
de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial



SISTEMA PÚBLICO  
DE VIVIENDA

EM 2022/14000/000833

**ANEXO I**

**PROGRAMA DE VIVIENDA PROMOVIDA**

**ENTRE TODOS – SUEÑOS EN OBRA**

**DECLARACIÓN DE INTERÉS EN EL PROYECTO:** \_\_\_\_\_

En el departamento de \_\_\_\_\_, el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
del año \_\_\_\_\_ el/la Sr/a. \_\_\_\_\_ con domicilio en

\_\_\_\_\_ y electrónico: \_\_\_\_\_ el/la cual

**DECLARA:**

Nombre Completo: \_\_\_\_\_

Cédula de Identidad: \_\_\_\_\_

Estado Civil \_\_\_\_\_

Datos de contacto: Tel. \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_

**Total de ingresos líquidos aproximado de el/los titulares del préstamo (aportantes):**

\$ \_\_\_\_\_ (pesos uruguayos)

Inscripciones en Clearing de Informes: SI NO

Poseen embargos inscriptos SI NO

Cantidad de Integrantes del núcleo familiar: \_\_\_\_\_

Cantidad de dormitorios de la vivienda a la cual se inscribe: \_\_\_\_\_

**Cantidad de años en que amortizará el crédito hipotecario:** \_\_\_\_\_ (maximo 25)

**La Contribución Económica No Reembolsable será aplicada:**

**Totalmente al pago de la cuota mensual**

- Si el ahorro previo con que se dispone es mayor al 10 %, indique el mismo: (Los % de ahorro sobre el precio de la vivienda aumentarán cada 2.5 %. Ej.: 12.5%, 15%, 17.5% etc.)

**Parcialmente a integrar el ahorro previo y parcialmente al pago de la cuota**

- En caso de aplicación parcial al ahorro previo, indique el % de ahorro sobre el precio de la vivienda con el que cuenta el núcleo familiar: .  
(Los porcentajes de ahorro previo podrán ser de 0%, 3.5%, 5%, 7%. Para llegar a 10% de ahorro previo necesario, el MVOT podrá otorgar una CENR al capital por el saldo.

Aportante 1: \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_

Aportante 2: \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_

Aportante 3: \_\_\_\_\_ C.I. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Firma

- Se consideran integrantes del núcleo familiar a todas aquellas personas que cohabiten en la vivienda que se pretende adquirir.
- Serán titulares de la CENR, todos los aportantes.



DGS



Ministerio  
de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial



SISTEMA PÚBLICO  
DE VIVIENDA

## ANEXO II

- **Público Objetivo:** que dado sus ingresos no acceda al CENR, sin embargo, tiene acceso a los beneficios del Programa Entre Todos Sueños en Obra.

PÚBLICO OBJETIVO DEL PROGRAMA SIN CENR			
TIPOLOGÍAS	INGRESOS		
N° DORMITORIOS (Cant. integrantes)	(U.I) Rango		
<b>Monoambiente</b> (1 o 2)	> 17.000	a	22.000 incl.
<b>1 Dormitorio</b> (1 o 2)	> 19.500	a	26.500 incl.
<b>2 Dormitorios</b> (1 o 2)	> 22.500	a	32.500 incl.
<b>3 Dormitorios</b> (3)	> 23.500	a	35.500 incl.
<b>4 Dormitorios</b> (4 o más)	> 25.000	a	37.000 incl.

### CENR (Topes de Ingresos )

TIPOLOGÍAS	INGRESOS > CENR		
N° DORMITORIOS (Cant. integrantes)	(U.I)		(%)
	Rango		C.E.N.R
<b>Monoambiente</b> (1 o 2)	Hasta	14000 incl.	<b>30%</b>
	> 14000 a	17000 incl.	<b>15%</b>
<b>1 Dormitorio</b> (1 o 2)	Hasta	17000 incl.	<b>30%</b>
	> 17000 a	19500 incl.	<b>15%</b>
<b>2 Dormitorios</b> (1 o 2)	Hasta	19500 incl.	<b>30%</b>
	> 19.500 a	22500 incl.	<b>15%</b>
<b>3 Dormitorios</b> (3)	Hasta	21500 incl.	<b>30%</b>
	> 21.500 a	23500 incl.	<b>15%</b>
<b>4 Dormitorios</b> (4 o más)	hasta	22000 incl.	<b>30%</b>
	> 22.000 a	25000 incl.	<b>15%</b>