

MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Expte. 2010/04044 elect.

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE

R.M. 333/2016

Montevideo, 14 ABR 2016

VISTO: la Resolución Ministerial N° 556/2011 de fecha 8 de junio de 2011, con la modificación introducida por la Resolución Ministerial N° 631/2011 de 11 de julio de 2011, a los efectos que se dirán;

RESULTANDO: I) que conforme a dichos actos administrativos se aprobó el Programa Autoconstrucción Asistida en Terreno Público y Privado, así como el Reglamento aplicable;

II) que distintos técnicos de la Dirección Nacional de Vivienda han evaluado el Programa, a partir de la experiencia recogida durante los años de ejecución, concluyendo la necesidad de incorporar modificaciones al Reglamento vigente de forma tal de abarcar situaciones actualmente no contempladas y así adecuarlo a las necesidades de la población beneficiaria, sin perder de vista los objetivos del Programa, a cuyos efectos se propone el texto adjunto;

CONSIDERANDO: que la Dirección Nacional de Vivienda, previo análisis del texto propuesto, compartió las modificaciones planteadas, por lo cual estima conveniente aprobar el Reglamento del Programa de Autoconstrucción en terreno público y privado, con sus respectivos anexos, que se adjuntan y forman parte de la presente Resolución;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto en las Leyes Nos. 16.112 de 30 de mayo de 1990 y artículo 478 de la Ley N° 19.355 de 19 de diciembre de 2015;

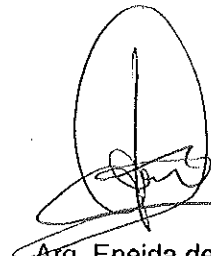
LA MINISTRA DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Apruébese el Reglamento del Programa de Autoconstrucción en terreno público y privado y sus respectivos anexos, que figuran adjuntos y que forman parte de la presente Resolución.-

2º.- Déjese sin efecto la Resolución Ministerial N° 556/2011 de fecha 8 de junio de 2011 y su modificativa, la Resolución Ministerial N° 631/2011 de fecha 11 de julio de 2011.-

3º.- Comuníquese a División Comunicación Ministerial para su difusión y pase a la Dirección Nacional de Vivienda cometiéndole la comunicación de la presente a sus distintas dependencias y demás efectos.-



Arq. Eneida de León
Ministra de Vivienda,
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA

EN TERRENO PÚBLICO O PRIVADO





MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

INDICE

<u>A.- ASPECTOS CONCEPTUALES</u>	4
<u>B.- PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN</u>	4
<u>C.- CARACTERÍSTICAS GENERALES</u>	6
<u>D.- OBJETIVOS</u>	6
<u>E.- POBLACION OBJETIVO</u>	7
<u>F.- CONDICIONES DE ACCESO</u>	8
<u>G.- FORMAS DE ADJUDICACIÓN</u>	8
<u>H.- COMPONENTES DEL PROGRAMA</u>	9
<u>H.1- Terrenos</u>	9
<u>H.2- Asesoramiento Técnico</u>	10
<u>H.3- Soluciones Habitacionales</u>	11
<u>H.4- Capacitación para la optimización de la autoconstrucción y apoyo a la inserción laboral</u>	12
<u>I.- FINANCIAMIENTO</u>	12
<u>J.- GESTION INSTITUCIONAL PARA PROGRAMAS EN TERRENO PÚBLICO</u>	13
<u>J.1- Ciclo del Programa</u>	14
<u>J.2- Etapas el financiamiento de la obra</u>	14
<u>K.- GESTION INSTITUCIONAL PARA PROGRAMAS EN TERRENO PRIVADO</u>	15
<u>K.1- Ciclo del Programa</u>	15
<u>K.2- Etapas para el financiamiento de la obra</u>	15
<u>L.- RESPONSABILIDADES DE LOS HOGARES</u>	16
<u>LL.- MODALIDADES CONTRACTUALES</u>	14

A.- ASPECTOS CONCEPTUALES

El programa de autoconstrucción es una de las líneas de actuación para la construcción de viviendas nuevas, que plantea el Plan Nacional de Vivienda 2015-2019.

El programa se enmarca en un Plan de Vivienda Integral, que tiene la misión de mejorar las condiciones de vida de las personas, basado en una concepción de políticas sociales donde **el estado garantiza los derechos sociales, económicos y culturales y promueve el ejercicio de una ciudadanía activa.**

Los complejos procesos que actualmente vive nuestra sociedad, requieren un Plan Nacional de Vivienda que brinde respuestas complejas y multidimensionales, con una mirada urbano-habitacional, y desde la participación activa de la población.

En este marco, el programa de autoconstrucción conjuga por un lado, la generación de vivienda nueva, en predios localizados en las tramas urbanas de las ciudades, promoviendo la construcción de ciudades con integración socio-urbana. Por otro lado, el programa plantea como pilar la participación activa de los hogares en la construcción de su vivienda, potenciando las capacidades y promoviendo una ciudadanía activa.

B.- PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Las intervenciones desarrolladas en el marco del Programa de Autoconstrucción se diseñarán y desarrollarán respetando los siguientes principios:

Enfoque social. El universo de intervención estará delimitado en consistencia con los objetivos de erradicación de la indigencia y reducción de la pobreza al 50% e inclusión socio-territorial, dimensiones transversales a toda la política social del gobierno.

Enfoque de Derechos. El programa se sustenta en el reconocimiento del derecho a una vivienda digna en un lugar adecuado y el acceso a una mejor calidad de vida.

Participación social. Este programa se basa en la participación como dimensión clave, partiendo de la consideración de los sujetos como actores de todo el proceso.

Respeto por la diversidad. Cada intervención será considerada como un caso particular en un territorio determinado, con su



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

historia e identidad. No se trata de dar una única solución igual para todos los hogares. Las opciones se combinarán desde un criterio de equidad, no tratando igual a los desiguales.

Enfoque de Género. Se trata de un aspecto transversal a todos los componentes, etapas y actividades del programa de autoconstrucción. En especial el enfoque de género se visualiza en las formas de participación que asumen las familias, en la organización de los procesos de autoconstrucción, en la capacitación y en la forma de tenencia de la vivienda.

Gestión local. Sin perjuicio del modelo genérico de gestión del programa, es imprescindible que el abordaje se visualice en el territorio. Es así que los Gobiernos locales cumplen un rol fundamental en todas las instancias de implementación del Programa, especialmente en el modelo de intervención en terreno público.

Integralidad de la intervención. No se tratará de una intervención sectorial de vivienda sino que tendrá un abordaje integral desde el punto de vista de la inclusión social y territorial de los hogares. Cada intervención planteará sus propios requerimientos de acciones interinstitucionales e intersectoriales coordinadas, desde la estrategia de participación de los hogares.

Oportunidades para el desarrollo económico. Se promoverá el acceso a mejores oportunidades de empleo a través de acciones de capacitación para una mejor inserción laboral y mejora en los ingresos de los hogares. La capacitación asociada al proceso de construcción resulta un componente clave en esta perspectiva de mediano plazo. Según los perfiles y habilidades de la población se implementarán alternativas de capacitación asociadas a los procesos de autoconstrucción ya sea en albañilería o afines, o en otras áreas de oportunidad según procesos económicos locales o nacionales.

La permanencia de las familias en la vivienda nueva en condiciones de formalidad, está asociada a un aumento de los ingresos percibidos, por los nuevos costos que esto implica. En los casos que en el hogar se desarrolle una actividad productiva en domicilio, la misma estará contemplada en el diseño de la vivienda.

Implementación como proceso de aprendizaje. A nivel general, el programa se propone aprender en el curso de su implementación, y de ser necesario revisar sus procesos y líneas de acción, para lo cual se implementará un Sistema de Monitoreo y Evaluación que comprenderá información cualitativa y cuantitativa sobre los proyectos y la participación de los involucrados en instancias específicas de análisis y revisión de los mismos.

C.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se trata de un Programa de Autoconstrucción en terreno público o privado, con plano de vivienda económica aprobada por la Intendencia, con apoyo de materiales y asistencia técnica financiados por el MVOTMA o en convenio con otras instituciones públicas o privadas que compartan los objetivos y la metodología de trabajo.

Se busca fortalecer la participación activa de los destinatarios en el proceso de autoconstrucción y gestión de su vivienda de modo que se potencien sus capacidades y habilidades.

Se trata de un programa que pretende el desarrollo de aprendizajes de los hogares participantes, claves para el uso, mejora y mantenimiento de la solución habitacional lograda.

Se busca hacer sustentable la permanencia de estas personas en la vivienda en condiciones de formalidad, para lo que se promoverá la articulación con las organizaciones y organismos que actúan en el territorio, así como la coordinación para acceder a tarifas sociales de OSE, UTE canasta energética (cuando esté activa), etc.

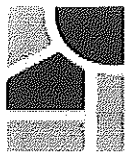
D.- OBJETIVOS

Objetivo General:

Lograr el acceso de los hogares¹ en terreno público o privado, de todas las localidades del país, a una vivienda digna, con materiales adecuados, aprovechando los recursos existentes en su entorno y potenciando la autoconstrucción como instrumento de política pública.

Objetivos Específicos:

¹ Utilizamos el término hogar en la acepción que utiliza el INE (hogares unipersonales, nucleares, extensos y compuestos)



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

- Generar oportunidades de acceso y permanencia a una vivienda digna, a través del apoyo en recursos económicos y técnicos necesarios para habilitar la participación activa de los hogares en la gestión y construcción de su vivienda.
- Favorecer el acceso de los hogares adjudicatarios del programa al sistema de Protección Social vigente y a la red de asistencia del Plan de Equidad.
- Promover la capacitación para mejorar la inserción laboral de los hogares adjudicatarios del programa.
- Orientar las capacidades instaladas en el territorio por los gobiernos departamentales y municipales en la implementación y gestión de las viviendas por autoconstrucción.
- Articular con organismos del Estado a los efectos de generar acciones que agilicen la implementación del Programa y el acceso a los servicios básicos.

E.- POBLACION OBJETIVO

Hogares con ingresos mensuales totales hasta 60 UR, con disposición para la autoconstrucción, que cuenten con al menos un integrante que tenga entre 18 y 55 años de edad, y no sean propietarios plenos o cuenten con una cuota a va parte en un inmueble ubicado en el territorio nacional que le permita en forma autónoma acceder a una solución habitacional.

Para los proyectos de autoconstrucción en terreno privado, los hogares deberán presentar un predio que cumpla con las condiciones establecidas en el presente documento, pudiendo ser propietarios, comodatarios con autorización expresa del propietario, o promitentes compradores, según las condiciones que se establecen en el Anexo I.

Como forma de garantizar la heterogeneidad de los beneficiarios del programa en cada llamado, el MVOTMA podrá cuotificar los perfiles de población, dentro de los criterios generales de acceso establecidos.

F.- CONDICIONES DE ACCESO

Serán elegibles todos los hogares con al menos un jefe / jefa que tenga entre 18 y 55 años de edad y reúnan las siguientes condiciones:

- Residir en el país.
- No ser o haber sido beneficiarios de ningún subsidio del sistema público de vivienda, con excepción de soluciones transitorias (garantía de alquiler y/o subsidio de alquiler).
- No ser propietario pleno o contar con una cuota a parte en un inmueble dentro del territorio nacional que le permita en forma autónoma acceder a una solución habitacional.
- Disponibilidad para autoconstrucción de al menos un integrante del núcleo familiar o eventualmente la ayuda voluntaria de organizaciones, grupos, familiares o amigos que se comprometan en el proceso de construcción.
- Para los proyectos de autoconstrucción en terreno privado: aportar un predio, que cumpla con las condiciones establecidas en este documento para la admisibilidad de los terrenos.

G.- FORMAS DE ADJUDICACIÓN

La convocatoria se hará a través de un llamado público, el cual establecerá las condiciones del mismo, y los participantes deberán presentar la documentación que se establece en el Anexo II.

Si finalizado el período de inscripción la demanda es superior a la oferta, se utilizará el mecanismo de sorteo. Se sortearán más hogares que los previstos en el cupo, y cada hogar sorteado tendrá un número de prelación, de manera que si algún hogar beneficiario en el sorteo dentro del cupo, no pudiera concretar su ingreso al programa, pasa automáticamente al hogar beneficiario siguiente en el orden. Las listas de hogares emanados de los sorteos tendrán una vigencia de un año.

Posteriormente se adjudican los préstamos y subsidios de acuerdo a este procedimiento particular, y al general establecido por la Resolución Ministerial 539/2008.



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

H.- COMPONENTES DEL PROGRAMA

H.1- Terrenos

El Programa se desarrollará en predios de propiedad del Estado proporcionados por las Intendencias, Organismos Municipales, u otros; o en predios propiedad del hogar, comodatarios con autorización expresa del propietario, o promitentes compradores, según las modalidades que se establecen en el **Anexo I**.

Todos los predios deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- Calificación de área urbana o suburbana.
- Certificación de no inundabilidad y de viabilidad de construcción con plano económico en ese padrón, expedida por la autoridad municipal correspondiente.
- No presentar vestigios de contaminación de elementos incompatibles con la residencia permanente.
- Red de evacuación de aguas servidas y pluviales. Toda vivienda deberá estar conectada al sistema público de evacuación de aguas servidas y pluviales. En aquellas plantas urbanas con carencias de estos servicios, se podrán usar sistemas alternativos autorizados y aprobados por las intendencias correspondientes y OSE.
- Acceso a la Red de agua autorizada y administrada por OSE
- Acceso a la Red de energía eléctrica de UTE.
- Todos los predios deberán tener acceso a la vía pública con pavimento y vereda similar al entorno inmediato considerado en un radio de 500m.
- Los predios no podrán ser atravesados por cursos de agua interiores.
- Los predios deben tener resueltas las obras de infraestructura interna. (Adecuación de niveles, muros de contención)
- Los predios deberán tener solucionado el desagüe de pluviales. (Condición de que desagüe por sí mismo a la calle a la que enfrenta, o a servidumbre debidamente establecida).
- La superficie del predio privado donde se edificará la vivienda no podrá ser inferior a 100 metros.
- En caso de que en dichos predios hubieren edificaciones preexistentes, las mismas deberán estar regularizadas ante el BPS y la Intendencia correspondiente.

Los predios propiedad del Estado deberán poseer plano de mensura y/o fraccionamiento inscripto, con su respectivo número de padrón, y contar con una superficie que determine la normativa vigente.

H.2- Asesoramiento Técnico

En todos los casos el MVOTMA aportará sin costo alguno para el núcleo familiar el equipo técnico referente, integrado por al menos un arquitecto y un Lic. Trabajo Social.

La DINAVI podrá realizar todos los acuerdos y coordinaciones necesarias para proveer un idóneo en construcción como apoyo al equipo y a la familia.

El beneficiario deberá contar con mano de obra especializada de sanitaria, eléctrica y especialidades de albañilería.

En el programa para predios privados, el beneficiario abonará estos rubros del préstamo otorgado por el MVOTMA, el cual incluirá dichos costos de modo que la familia pueda contratarlos. Las responsabilidades de los equipos técnicos serán las específicas y determinadas por el MVOTMA, tendrán a cargo el desempeño de actividades vinculadas a cada especialidad para la planificación y ejecución de actividades necesarias, trabajando con una metodología que contemple a la población residente como sujetos de su propio desarrollo y generando una participación activa de los mismos.

Entre las tareas a desarrollar, se destaca:

- Participar del relevamiento y diagnóstico inicial de las características de los hogares postulantes a los programas de autoconstrucción asistida a efectos de identificar capacidades, posibilidades y habilidades del núcleo familiar para la autoconstrucción.
- Analizar si los hogares sorteados cumplen con los requisitos establecidos por el Programa: perfil, características de los predios, etc.
- Participar y acompañar los procesos de capacitación previa y paralela al proceso constructivo, propiciando procesos grupales de solidaridad ente los hogares participantes del programa.
- Acompañar y fortalecer el proceso de autoconstrucción propiciando la cohesión y coordinación en el hogar, entre los hogares participantes y con el equipo técnico, a efectos de minimizar posibles desvíos, desajustes o desequilibrios en el cumplimiento de las respectivas responsabilidades.



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

- Apoyar a los hogares en el seguimiento de trámites y obtención de tarifas sociales, así como también en el desarrollo de actividades que propicien la motivación para el pago de las obligaciones vinculadas a la solución habitacional otorgada.
- Supervisar y controlar las entregas de materiales y/o partidas financieras contra avance de obra certificado y aprobado por los técnicos del MVOTMA.
- Propiciar las coordinaciones necesarias con los servicios sociales y comunitarios (educación, salud, recreación, alimentación, etc.) que contribuyan al objetivo del programa.
- Asesorar y acompañar a los hogares en la búsqueda de una mejora laboral, a partir de su perfil y características socioeducativas.
- Generar las acciones afirmativas que se evalúen necesarias para apoyar el proceso de autoconstrucción, en especial en los hogares monoparentales con menores a cargo (ej: contratación de mano de obra que apoye la construcción, generar acuerdos que viabilicen el cuidado de los niños en las horas de obra, entre otros.)
- Asesorar técnicamente a las familias participantes del Programa via la modalidad de Terreno Privado de un Familiar, una vez concluida la obra para su incorporación a Propiedad Horizontal y posterior adjudicación de la vivienda construida por este Programa al beneficiario.

A cada hogar destinatario, se le proporcionará un manual de Autoconstrucción acompañado de una guía de trámites para la autogestión.

H.3- Soluciones Habitacionales

La solución habitacional será construida con plano de vivienda económica que cumpla con los requerimientos exigidos por el MVOTMA acorde a la línea de corte de financiamiento del MVOTMA. La vivienda será adecuada a la cantidad de integrantes del hogar, cumpliendo de este modo con la Ley N° 13.728 y el reglamento de producto del MVOTMA.

La solución habitacional, incluye el terreno en el caso de los proyectos de autoconstrucción con terreno público y en todos los proyectos la canasta de materiales que permite la construcción de

la vivienda completa, la mano de obra especializada en sanitaria y eléctrica y un 15 % de mano de obra en albañilería.

H.4- Capacitación para la optimización de la autoconstrucción y apoyo a la inserción laboral

Cada hogar participante deberá acreditar un mínimo de 75% de asistencia, de uno o más integrantes, a los talleres de capacitación específica brindados por el MVOTMA. Esta capacitación facilita el proceso de construcción a la vez que incide en las oportunidades de inserción laboral.

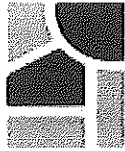
La misma comenzará previo al inicio de la obra, si se evalúa oportuno se articularán módulos de capacitación con el desarrollo de la obra, como forma de potenciar el aprendizaje y la construcción de la vivienda.

El espacio de capacitación se convierte en un escenario privilegiado para el desarrollo de las relaciones interpersonales, fortaleciendo las redes vinculares, propiciando posibles lazos de solidaridad entre las familias participantes.

A su vez se fomentará la capacitación de las familias en coordinación con otros organismos (por ejemplo, UTU, INEFOP) siempre que ello sea posible como aporte específico a la inserción laboral.

I.- FINANCIAMIENTO

El MVOTMA, financiará la construcción de la vivienda a través del otorgamiento de los materiales necesarios o de transferencias monetarias de acuerdo a un sistema de entregas por avance de obras, autorizada por DINAVI. Dicha financiación incluye para el caso de terreno privado los aportes necesarios al BPS, y para la modalidad en terreno público, aquellos propiedad de los Gobiernos Municipales, la transferencia del terreno y sus condiciones, dependerá en cada caso de los acuerdos a que arriben ambas instituciones, los cuales quedarán consignados en los respectivos convenios. Los terrenos incluidos en la Cartera de Tierras del Ministerio, que se afecten al Programa serán tasados según el valor catastral que fije la Dirección Nacional de Catastro Nacional al momento de suscribir el convenio de adeudo por construcciones.



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

El monto total de la financiación para la construcción de la vivienda a otorgarse será fijado en función de los requerimientos de cada proyecto de acuerdo al siguiente cuadro:

Cantidad dormitorios	Monto básico préstamo	Cámara Séptica (Pozo Negro)	Adicionales (discapacidad, acondicionamiento del terreno, relleno y/o muro de contención)	Total Máximo
1	195.000 UI	5.000 UI materiales + 5.000 UI m.obra	10% - 19.500 UI	224.250 UI
2	220.000 UI	5.000 UI materiales + 5.000 UI m.obra	10% - 22.000 UI	252.000 UI
3	250.000 UI	5.000 UI materiales + 5.000 UI m.obra	10% - 25.000 UI	285.000 UI

Dicho monto se podrá ampliar en forma excepcional, hasta en un 10% por ciento, por razones técnicas fundadas, que se relacionen a los requerimientos de cada proyecto. El financiamiento se otorga con una tasa de interés del 5% anual y con un plazo de amortización hasta de 15 años.

Se aplicará un subsidio a la cuota de acuerdo al reglamento de préstamo y subsidio a la demanda (RM 0539/2008); dicho subsidio será total para los hogares que estén por debajo de la línea de indigencia.

J.- GESTION INSTITUCIONAL PARA PROGRAMAS EN TERRENO PÚBLICO

- La ejecución estará a cargo de la DINAVI y de los gobiernos departamentales si corresponde.
- El diseño e implementación de cada proyecto se hará de manera coordinada con los Gobiernos Departamentales, en

el marco de convenios específicos que se suscriban para cada proyecto.

- La Intendencia, proporcionará a los destinatarios del programa, planos tipo de vivienda económica, que cumplan con los requerimientos exigidos por el MVOTMA
- Las obras acordadas deberán culminarse en un plazo máximo de 24 meses (incluye las habilitaciones), a contar del primer anticipo financiero al beneficiario. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud expresa del destinatario, previo estudio técnico.

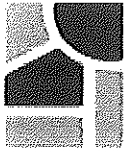
J.1- Ciclo del Programa

La DINAVI establece el procedimiento de gestión interno para el cumplimiento del presente Programa, de acuerdo a cada una de sus modalidades, el cual podrá ser objeto de ajustes una vez que esté en ejecución el presente Programa.

J.2- Etapas para el financiamiento de la obra

Los materiales y/o el dinero serán entregados, previo otorgamiento de la escritura de convenio de adeudos por construcciones con el beneficiario, según el avance de obra y con la supervisión del equipo de asistencia técnica asignado a cada hogar destinatario.

- 1 Un anticipo financiero del 15 %: implantación, movimientos de tierra, cimentación (4 meses)
- 2 El 25 % para la construcción de muros, carreras, dinteles y contrapisos (máximo 5 meses)
- 3 El 15% para cerramiento superior e instalaciones sanitaria y eléctrica. (Máximo 4 meses)
- 4 El 25% para aislación e impermeabilización de cubierta, suministro y amure de aberturas, revoques exteriores e interiores parciales, y muro de revestimiento exterior. (Máximo 7 meses).
- 5 El 15 % para revestimientos de baño y cocina, artefactos sanitarios y grifería, terminación de instalación eléctrica, mesadas, pavimentos y pinturas. (Máximo 4 mes).
- 6 El 5% contra la presentación de cierre de obra ante el BPS y las habilitaciones de obra que expidan las Intendencias, según la normativa departamental en cada caso. (Máximo 1 mes).



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Cada etapa será supervisada por el MVOTMA/ANV y habilitará la certificación de la misma, lo cual permitirá la siguiente entrega.

Los avances de obra se autorizan según los rubros terminados que se establecieron para cada etapa.

Cuando la familia construya mediante un Sistema Constructivo No Tradicional, de corresponder, los servicios técnicos del MVOTMA procederán a realizar el ajuste del cronograma de financiamiento de la obra.

K.- GESTION INSTITUCIONAL PARA PROGRAMAS EN TERRENO PRIVADO

- La ejecución estará a cargo de la DINAVI.
- El Servicio de Tierras y Vivienda de cada Intendencia o su correspondiente, proporcionará a los destinatarios del programa, planos tipo de vivienda económica, que cumplan con los requerimientos exigidos por el MVOTMA (se podrán estudiar excepciones de vivienda económica de plano no municipal)
- Las obras acordadas deberán culminarse en un plazo máximo de 24 meses (no incluye habilitaciones), a contar de la entrega del anticipo financiero al hogar destinatario. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud expresa del destinatario, previo estudio técnico.

K.1- Ciclo del Programa

La DINAVI establecerá el procedimiento de gestión interno para el cumplimiento del presente Programa.

K.2- Etapas para el financiamiento de la obra.

Los materiales y/o el dinero serán entregados al beneficiario, previo otorgamiento de la escritura de convenio de adeudos por construcciones y depósito del título de propiedad del bien en el MVOTMA, según el avance de obra y con la supervisión del equipo de asistencia técnica asignado a cada hogar destinatario.

- 1 Un anticipo financiero del 15 %: implantación, movimientos de tierra, cimentación (4 meses)
- 2 El 25 % para la construcción de muros, carreras, dinteles y contrapisos (máximo 5 meses)
- 3 El 15% para cerramiento superior e instalaciones sanitaria y eléctrica. (Máximo 4 meses)
- 4 El 25% para aislación e impermeabilización de cubierta, suministro y amure de aberturas, revoques exteriores e interiores parciales, y muro de revestimiento exterior. (Máximo 7 meses).
- 5 El 15 % para revestimientos de baño y cocina, artefactos sanitarios y grifería, terminación de instalación eléctrica, mesadas, pavimentos y pinturas. (Máximo 4 meses).
- 6 El 5% contra la presentación de cierre de obra ante el BPS y las habilitaciones de obra que expidan las Intendencias, según la normativa departamental en cada caso. (Máximo 1 mes).

Cada etapa será supervisada por el MVOTMA y habilitará la certificación de la misma, la cual permitirá la siguiente entrega de materiales o transferencia monetaria.

Al momento de cada certificación, los hogares destinatarios deberá exhibir al técnico del MVOTMA, los recibos de aportes al BPS del período, si correspondiere. Los avances de obra se autorizan según los rubros terminados que se establecieron para cada etapa.

Cuando la familia construya mediante un Sistema Constructivo No Tradicional, de corresponder, los servicios técnicos del MVOTMA procederán a realizar el ajuste del cronograma de financiamiento de la obra

L.- RESPONSABILIDADES DE LOS HOGARES

Se firmará un acuerdo de trabajo entre los hogares destinatarios del programa y el MVOTMA o la Intendencia si corresponde, donde se explicitan las responsabilidades mutuas y las formas de rescisión del mismo en caso de incumplimientos.

Los hogares destinatarios del programa, con el acompañamiento del equipo técnico asignado serán los encargados de realizar la gestión de la obra ante los organismos competentes: Intendencias Municipales, BPS, etc.



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Al momento de cada certificación de avance de obra, el hogar beneficiario deberá exhibir al técnico del MVOTMA, los recibos de aportes al BPS del período, si correspondiera.

Los hogares deberán cumplir con las etapas de la obra, cumplir con el mínimo de capacitación; realizar los trámites correspondientes ante los organismos correspondientes (BPS, Intendencias, UTE, OSE, etc.) y en el caso que corresponda realizar los pagos según el plan de pagos estipulado.

La DINAVI, se reserva el derecho de solicitar a los participantes y/o beneficiarios la documentación ampliatoria de la información proporcionada que entienda pertinente, así como las garantías que considere.

LL. MODALIDAD CONTRACTUAL DEL PROGRAMA

TERRENO PRIVADO.- Terreno Privado Propio.- El beneficiario aportará un terreno que deberá cumplir con las condiciones físicas y reglamentarias que se establece en este Reglamento y la normativa vigente en la materia, ya sea propio o de un tercero.

Los títulos deberán ser buenos e irresolubles a juicio del escribano interviniente y estar al día con los tributos nacionales y/o municipales que correspondan, o tener convenio suscrito con dicho organismo con sus cuotas al día.

Solo se admitirán compromisos de compraventa de inmuebles al momento de la inscripción, condicionado a que en caso de resultar adjudicada la familia otorgue con el propietario la compraventa definitiva, de la cual resulte la integración de la totalidad del saldo de precio y la carta de pago correspondiente. Con la información favorable de los servicios técnicos del Ministerio (social, arquitectónica, y notarial) se otorga entre éste y el beneficiario una escritura pública de "convenio de adeudo por construcciones" y se anexa el plano de la vivienda que se adecua a las características de la familia y terreno, la memoria descriptiva de los materiales, el cronograma de obra y acuerdo de trabajo. Se incluye también en dicho contrato la forma y oportunidad en que se liberan de los pagos para la construcción de la vivienda, en todos los casos contra certificación de los técnicos del avance físico de la misma, la inclusión de las disposiciones legales que regulan el programa, el plazo y la forma

de amortizar el saldo del préstamo. La primera copia de la citada escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble correspondiente a la ubicación del bien.

Terreno Privado de Tercero.- Los postulantes podrán presentar un terreno baldío o un terreno en el cual ya exista una edificación que esté regularizada y sea propiedad de un tercero. El propietario del bien comparece a la escritura de convenio de adeudos por construcciones y se constituye en fiador solidario de todas las obligaciones asumidas por el beneficiario, el inmueble en su totalidad quedará sujeto a las limitaciones legales al derecho de propiedad que establece la normativa vigente en la materia (artículo 225 de la Ley 18.996).

Previa o simultáneamente deberá otorgarse entre el propietario y el beneficiario contrato de comodato por el plazo de 15 años, el que contenga opción de compra o donación a favor del beneficiario para el caso de incorporación a propiedad horizontal del inmueble una vez construida la nueva vivienda.

TERRENO PUBLICO.-

En el caso de autoconstrucción en terreno público se suscribirá entre el Ministerio, en calidad de propietario, o en calidad de apoderado del organismo que aporta el predio y el beneficiario la documentación notarial que en cada caso corresponda, la cual deberá asegurar la transferencia de la propiedad del bien a favor del beneficiario del Programa y garantizar el crédito concedido por el MVOTMA.



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

ANEXO I

Propietario: Compraventa debidamente inscrita.

- El terreno podrá tener la naturaleza de propio o ganancial de los beneficiarios.
- En caso de bien propio de uno de los beneficiarios, el cónyuge o concubino deberá suscribir el convenio de adeudo por construcciones.

Comodatario:

- Comodato con plazo de 15 años, que contendrá opción de compra o donación a favor del beneficiario para el caso de incorporación a propiedad horizontal del inmueble una vez construida la nueva vivienda, con autorización expresa del propietario para edificar, y otorgamiento de poder con facultades suficientes para las gestiones vinculadas a la edificación (UTE, OSE, BPS y DGI).
- El propietario del inmueble deberá constituirse en fiador solidario de cada una de las obligaciones asumidas por el beneficiario, en el convenio de adeudo por construcciones.

Promitentes compradores – Cesión de Promesa:

- Para el caso de promesa de compraventa se analizará cada situación en particular, teniendo para su consideración: la renuncia a la acción resolutoria por el propietario y/o cedente, el precio totalmente integrado, vigencia y plazo de la misma.
- Al momento de la inscripción del postulante se admitirán los compromisos de compraventa, condicionado a que en caso de resultar adjudicatario deberá otorgarse previa o simultáneamente

a la escritura de convenio de adeudo por construcciones, escritura de compraventa definitiva con carta de pago total.

Los predios quedarán sujetos a las limitaciones emergentes del artículo 225 de la Ley 18.996.

Los títulos deberán ser buenos a juicio del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, libres de obligaciones, gravámenes y afectaciones.-



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

ANEXO II

DOCUMENTACION A PRESENTAR A LA INSCRIPCIÓN

- Cédula de Identidad de todos los integrantes del núcleo familiar.
- Recibos de sueldo de los últimos tres meses. En caso de ser trabajador independiente podrá declarar hasta un salario mínimo en la declaración jurada. Si supera ese monto deberá presentar certificado del profesional competente.
- Documentación que avale apoyos en autoconstrucción en caso de que surja de la entrevista que es necesario.
- Fotocopia simple del último título de propiedad (ej. Compraventa, permuta, dación en pago, adjudicación por partición de bienes, sucesión, etc.)
- Fotocopia simple de últimos recibos de impuestos de contribución inmobiliaria y enseñanza primaria, tasas municipales y tarifa de saneamiento.
- Croquis de ubicación del predio en la zona y del terreno señalado área aproximada del mismo, y si hubiera construcciones existentes.
- Formulario de inscripción del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- Declaración del interesado en cuanto a si el bien o su persona se encuentra libre de embargos, el bien si está libre de hipoteca u otro gravamen, si fue prometido en venta, si hubiera construcciones, si las mismas están regularizadas o no y antigüedad aproximada de las mismas.

- Estado civil actual del interesado, y demás datos (cédula de identidad, domicilio, teléfono, etc).

- Declaración jurada suscrita por el propietario del predio en los siguientes términos:

DECLARA CONOCER Y ACEPTAR EN TODOS SUS TERMINOS EL ALCANCE DEL PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCION, INCLUYENDO LA AFECTACIÓN A LA QUE QUEDARÁ SUJETO EL INMUEBLE UNA VEZ SUSCRITO EL CONVENIO DE ADEUDO POR CONSTRUCCIONES Y PRESTAMO, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 225 DE LA LEY: Los bienes inmuebles en los que se construya una vivienda financiada por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco del programa Autoconstrucción quedan gravados con derecho real de garantía a favor de dicho Ministerio, por el monto equivalente al préstamo otorgado y hasta su restitución total.

- Cuando el predio sea propiedad de un tercero, éste suscribirá una Declaración en la cual se obliga a constituirse en fiador solidario de las obligaciones asumidas por el beneficiario.

- La Dirección Nacional de Vivienda podrá, de acuerdo al llamado específico, requerir la documentación que entienda conveniente.