



Ministerio
**de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

EE 2022/14000/000833

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M. 285/2022

Montevideo, 05 MAYO 2022

VISTO: el Decreto Nº 59/022, de 7 de febrero de 2022, por el cual se creó el Programa Habitacional "Entre Todos", a los efectos que se dirán;

RESULTANDO: I) que el Programa Habitacional "Entre Todos", tiene como objeto promover y facilitar el acceso a la vivienda de los sectores socioeconómicos bajo, medio bajo y medio de la población, a efectos de contemplar los programas vigentes del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial;

II) que la Dirección Nacional de Vivienda propone la aprobación del Reglamento del Programa Habitacional "Entre Todos" con el objetivo de establecer los términos y condiciones por los que se regirá la ejecución de dicho programa;

CONSIDERANDO: que se estima conveniente aprobar el Reglamento propuesto por la Dirección Nacional de Vivienda, de forma tal de contar con un marco que regule los distintos aspectos que involucra la implementación y ejecución del nuevo Programa Habitacional, en cumplimiento de la política de vivienda oportunamente aprobada;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto en la Ley Nº 16.112, de 30 de mayo de 1990, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes en lo que fuera aplicable a la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, modificativas y concordantes, artículos 439, 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, en el Decreto Nº 59/022, de 7 de febrero de 2022 y en la Resolución Ministerial Nº 539/2008, de 17 de junio de 2008 en lo que fuera aplicable;

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Apruébase el Reglamento del Programa Habitacional "Entre Todos", cuyo texto luce adjunto y forma parte de la presente Resolución.-

2º.- Comuníquese a las Direcciones Nacionales de esta Secretaría de Estado, a la Agencia Nacional de Vivienda, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y a la División Comunicación Ministerial para su difusión y demás efectos.-



Dra. Irene R. Moreira Fernández
Ministra de Vivienda y
Ordenamiento Territorial



REGLAMENTO PROGRAMA HABITACIONAL "ENTRE TODOS"

ARTICULO 1º (INTRODUCCION):

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 N° 59/022, de 07 de febrero 2022, en el marco de lo dispuesto por los artículos 465 y 466 de la ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, este último en la redacción dada por el artículo 229 de la ley N° 19.996, de 03 de noviembre de 2021.

1.3.- El propósito de este Reglamento es establecer los términos y condiciones por los que se regirá la ejecución del Programa Habitacional "Entre Todos".

ARTICULO 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.



Total de Ingresos (TDI): Corresponde al promedio mensual de la sumatoria de los ingresos de los últimos 24 (veinticuatro) meses, de todos los aportantes del núcleo familiar ajustados a valores de la fecha de presentación, luego de las deducciones por impuestos, contribuciones especiales de seguridad social, que comprenderán, de 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. Aun cuando los aportantes del núcleo familiar perciban ingresos de más de una de las fuentes arriba indicadas, se considerará para el TDI la suma total de las distintas fuentes de ingreso.

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 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 Reembolsable 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 Reembolsable (CENR): Es la asistencia económica 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 03 de noviembre de 2021.

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, 2, 3 o 4 dormitorios, en una o varias plantas, que presentan uno o más 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% 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 (COMISION DE EVALUACION TECNICA Y ASESORAMIENTO):

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento (C.E.T.A.) se integrará de conformidad a lo establecido en el artículo 7º del Decreto N°59/022, de 07 de febrero de 2022 y tendrá los cometidos señalados en el Decreto 59/022, de 07 de febrero de 2022. Se reunirá toda vez que la cite el representante del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, quien actuara como presidente, indicando el día, lugar y hora. No será necesario indicación de orden del día previo a las sesiones. Podrá 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 4° (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", creado a estos efectos 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.

ARTICULO 5° (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.

ARTICULO 6° (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 Reembolsable 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, para obtener el 30% (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.

ARTICULO 7° (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.

ARTICULO 8° (ADQUISICION DE LAS UNIDADES HABITACIONALES):

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

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

ARTICULO 9° (CONTRIBUCION ECONOMICA NO REEMBOLSABLE):

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 Reembolsable (CENR) al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial quien tendrá la facultad de autorizar o no la misma y de autorizarse será con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanismo (FONAVI), bajo 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% 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 años.
- La CENR no será revisable, ni revocable.
- La CENR podrá ser otorgada a la cuota de amortización de préstamos, intereses, a pagos de arrendamiento con opción a compra, u otros pagos según corresponda a otras modalidades de adquisición, incluido el leasing inmobiliario y tendrá una extensión mínima de 5 años y una máxima de 25 años, por 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 Reembolsable (CENR) para integrar el precio de la compraventa respectiva.
- Los Núcleos Familiares que aspiren a la adjudicación de una CENR se clasificarán en grupos 1, 2 o 3 de acuerdo al siguiente criterio:
 - o Grupo 1, núcleos familiares con un máximo de 3 integrantes.
 - o Grupo 2, núcleos familiares de 4 a 5 integrantes.



- Grupo 3, núcleos familiares de más de 5 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:
 - Grupo 1, unidad modular de hasta 2 dormitorios.
 - Grupo 2, unidad modular de hasta 3 dormitorios.
 - Grupo 3, unidad modular de hasta 4 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. El monto así adjudicado deberá descontarse del subsidio a la cuota a pagar.
- 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.
- En caso de desvinculación voluntaria del beneficiario, el total del saldo adeudado (incluido el monto pendiente por concepto de CENR), deberá ser cancelado en forma previa y/o simultánea a la transferencia del inmueble.

ARTICULO 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 8 (ocho) 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 8 (ocho) viviendas: El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial podrá resolver, a su sólo criterio, cubrir parte del CTP, co-invirtiéndose junto con el Interesado en las condiciones que oportunamente se acordaren, hasta un máximo de 2/3 del valor total del CTP.

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 resolviere 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 07 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 incorpore el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento



Territorial.

ARTICULO 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 y modificativos. El número de las mismas, no podrá ser mayor al 45% del total de las unidades habitacionales promovibles por el Decreto N° 355/011 y por el Decreto N° 59/2022, ni mayor al 45% del total del metraje habitable de las viviendas promovibles por dichos decretos.

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.

ARTICULO 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 y modificativos y en el "Reglamento de la ley No 18.795". Asimismo, en caso de ejecución por incumplimiento en el pago del crédito por parte del adquirente beneficiado y habiendo sido cancelada la deuda con acreedor hipotecario o leasing inmobiliario, siempre que se constate remanente, tendrá prioridad sobre el mismo el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para el cobro equivalente al porcentaje del subsidio otorgado al deudor si correspondiere.

ARTICULO 13° (SISTEMA DE GARANTIA):

- De conformidad a lo establecido por el artículo 8 del Decreto 59/022 del 7 de febrero de 2022, el Interesado podrá, una vez aprobado el proyecto de inversión, por la CETA, 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 N°18.795, de 17 de agosto de 2011 y Decreto N° 355/011 y modificativos.

ARTICULO 14° (NORMAS DE INTERPRETACION):

Los proyectos presentados, se gestionarán ajustándose estrictamente a lo dispuesto en el Decreto N° 59/022, de 07 de febrero de 2022, en el Reglamento Operativo y Funcional de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, en el presente Reglamento, en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes en lo que fuera aplicable, en la ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, modificativas y concordantes en lo que fuera aplicable y en el Reglamento de Préstamos del Fondo



Ministerio
**de Vivienda y
Ordenamiento Territorial**



SISTEMA PÚBLICO
DE VIVIENDA

Nacional de Vivienda y Urbanización aprobado por Resolución Ministerial N°
539/2008, de 17 de junio de 2008 en lo que fuera aplicable.