



EE 2022/14000/001420

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M. 422/2022

Montevideo, 16 JUN. 2022

VISTO: el Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022, por el cual se creó la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, a los efectos que se dirán;

RESULTANDO: I) que por el Decreto referido en el Visto, se estableció que la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, tiene como cometido analizar y aprobar los proyectos de inversión en viviendas que formarán parte del Programa Habitacional "Entre Todos";

II) que de conformidad al artículo séptimo de dicho Decreto, compete a la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, la redacción de su Reglamento de Funcionamiento, el cual comprenderá los criterios para la evaluación de los proyectos de inversión;

III) que por Acta N° 1, de 1 de junio de 2022, la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, en cumplimiento del artículo séptimo, redactó el Reglamento Operativo y Funcional del Programa Habitacional "Entre Todos";

CONSIDERANDO: que se estima conveniente aprobar el Reglamento propuesto por la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, a efectos de contar con las herramientas necesarias para analizar y permitir la promoción de los proyectos de inversión que se presentarán en el marco del Programa Habitacional "Entre Todos";

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto en la Ley N° 16.112, de 30 de mayo de 1990, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes en lo que fuera aplicable, Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, modificativas y concordantes, Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011 y

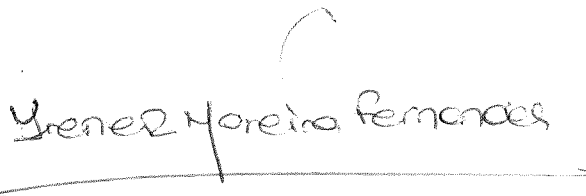
modificativos, artículos 456, 465 y 466 de la Ley N° 19.924, de 18 de diciembre de 2020, este último en la redacción dada por el artículo 229 de la Ley N° 19.996, de 3 de noviembre de 2021, Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022 y la Resolución Ministerial N° 285/2022, de 5 de mayo de 2022;

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Apruébase el Reglamento Operativo y Funcional de la Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, del Programa Habitacional "Entre Todos", cuyo texto y Anexo I, se adjuntan y forman parte de la presente Resolución.-

2º.- Comuníquese a la Dirección Nacional de Vivienda, a la Agencia Nacional de Vivienda, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y demás efectos.-



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



EE 2022/14000/001420

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

ARTÍCULO 1° (OBJETIVOS):

El presente Reglamento operativo y funcional tiene como cometido cumplir con lo establecido en el artículo 7° del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022 y toda norma aplicable, concordante y complementaria de conformidad al artículo 1° del Decreto N° 59/2022.

**ARTÍCULO 2° (FUNCIONAMIENTO DE LA COMISIÒN DE
EVALUACION 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 7° del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022 y artículo 2° del Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 285/2022, de 5 mayo de 2022.

ARTÍCULO 3° (DECLARATORIA PROMOCIONAL C.E.T.A.):

Los proyectos de inversión deben ser presentados ante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial para el análisis y aprobación por la Comisión 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 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 CETA y de la CAIVIS, no tendrán efecto vinculante, por lo que los proyectos de inversión, quedarán sujetos a la aprobación correspondiente de conformidad a las Resoluciones del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 4º (COMPETENCIAS DE LA COMISIÓN DE EVALUACION TECNICA)

La Comisión de Evaluación Técnica y Asesoramiento, además de lo establecido en la cláusula anterior, impartirá instrucciones al Fiduciario del contrato de Fideicomiso de Inversión "Fideicomiso de Inversión MVOT" que se creará y realizará los cometidos que se le asignen en el mismo, de conformidad a la normativa legal y contractual que dicho fideicomiso establezca para los proyectos de inversión promovidos y en los cuales el "Fideicomiso de Inversión MVOT" participe, de corresponder.

ARTICULO 5º (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 N° 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 N° 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, salvo una, las demás son viviendas de temporada.

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 N° 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 PROMOVIDAS):

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 de Evaluación Técnica y Asesoramiento los cuales no podrán superar los siguientes topes:

a. 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

b. Se podrá sugerir un ajuste final a los valores precedentes de hasta un 10% para proyectos que por sus características



excepcionales y el impacto en los costos que ellos determinen, lo justifiquen.

c. El incremento del tope podrá ser de hasta el 20% para aquellos proyectos que no requieran participación financiera del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.

d. Aquellos proyectos localizados en gobiernos departamentales cuya reglamentación exija un mínimo de soluciones de estacionamiento, que apliquen al numeral b 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%.

e. En ningún caso la acumulación de excepciones al precio total que se admiten en este artículo podrá ser mayor al 20% del tope de precio establecido.

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

g. Sin perjuicio de lo establecido anteriormente, 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.

ARTICULO 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 celebrado 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 al Decreto N° 59/022, la Oficina del Inversor de la ANV, 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" a las que se encuentren sometidas cada una.

ARTÍCULO 9° (ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS PROMOVIDAS):

Se concederá la exoneración del 100% (cien por ciento) de las rentas generadas.

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 4º 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 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 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 el 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 11° (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 3° 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, 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.

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% 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/ m²K.
- 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 % 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 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 y 4 dormitorios). Deberán incluirse puestas para corrientes débiles (teléfono, TV cable, timbre y cuando el proyecto lo amerite, portero eléctrico).

F. Todas las aberturas de dormitorios deberán tener protecciones que aseguren el confort y el descanso.

G. Las viviendas deberán estar conectadas a la red de 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 dormitorios podrán contar con un baño adicional. Las viviendas de 4 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 3,00 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 m² incluidas las piletas.
- N. El dormitorio principal deberá respetar las siguientes dimensiones mínimas, cama principal (1,50 x 1,90 mt.), mesas de luz (0,40 x 0,40), área placard de 0,80 m² 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% 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 12° (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 ²	25	35	50	65	80
Áreas habitables máxima m ²	40	50	75	100	125

A los efectos del cálculo de las áreas:

- Los muros exteriores se contabilizarán como máximo de 20 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 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 I "Cálculo de Áreas", el cual se adjunta y forma parte del presente Reglamento.
- Las refacciones deberán contemplar las áreas mencionadas en el presente artículo.
- También se admitirán viviendas UMD (Unidad Modular Dinámica) a las que se le 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% 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 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):



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 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 tal caso, los promotores deberán financiar las viviendas promovibles por el Decreto N° 355/011 y modificativos, con fondos propios y los adquirientes no serán pasibles de recibir la Contribución Económica No Reembolsable (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 tipos de 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 que no superen el 20% de las viviendas promovibles, ni el 20% del metraje de las mismas. Excepcionalmente, podrán aceptarse áreas mayores.
- B. El 30% 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, Decreto N° 59/022, Programa "Entre Todos", en consulta con las autoridades.

Cuando en los literales precedentes el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5 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° 553/2011, de 8 de junio de 2011 y Resolución Ministerial 118/2021, de 3 de marzo de 2021 respectivamente y demás normas aplicables y 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.

ARTÍCULO 16° (DECLARACIÓN):

En los documentos públicos o privados en los que se instrumente la enajenación de las viviendas promovidas, el beneficiario deberá declarar que la misma se realiza al amparo del Decreto N° 59/022, de 7 de febrero de 2022.



ANEXO I

CÁLCULO DE ÁREAS TOTALES CONSTRUIDAS DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

1. Área bien propio: área edificada redondeada según plano por porcentaje de incidencia de acuerdo a tipología.

Para determinar el porcentaje de incidencia a adjudicar a la unidad en estudio, se ha realizado la siguiente convención:

- Construcciones de un solo nivel o dúplex independiente: 90%.
- Hasta tres niveles sin ascensor: 85%.
- Edificios en altura con ascensor: 80%.

2. Incidencia de los muros en el metraje del bien propio: es la resultante del cociente entre el total de metros cuadrados de muros según el plano de fraccionamiento y el total del área edificada de bienes propios por el área edificada de la unidad en estudio.

3. Incidencia de los bienes comunes en el área construida de la unidad: es el cociente del total de los bienes comunes edificados (sin contar aquellos bienes comunes de uso exclusivo) y el total del área edificada descontando el área edificada de otros locales que no son VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL por el área edificada de la unidad en estudio.

4. Bienes comunes de uso exclusivo. Se considera el área edificada del bien común de uso exclusivo ajustado por un coeficiente alfa de acuerdo a convención indicada a continuación:

- Terrazas cerradas: entre 0,5 y 0,6.
- Terrazas tipo balcón: entre 0,4 y 0,5.
- Patios interiores con pavimento: entre 0,1 y 0,3.
- Depósitos o construcciones cerradas: entre 0,7 y 1
- Garajes: entre 0,10 (en el caso de cocheras) y 0,3 (cuando es un garaje en subsuelo).

Total del área unidad de vivienda: es la sumatoria de 1 a 4.

