

Expte. 2007/04795

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE

Montevideo, 24 FEB. 2010

ASUNTO 21/2010

VISTO: la convocatoria a Cooperativas de Viviendas interesadas en recibir financiamiento del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en el marco del Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008 del 17 de junio de 2008 y modificativa N° 586/2009 del 16 de junio de 2009, para valores de tasación establecidos en Resolución Ministerial N° 742/2008 del 18 de agosto de 2008;

RESULTANDO: I) que por Resolución de la Dirección Nacional de Vivienda N° 1/2009, de fecha 7 de enero de 2009, se dispuso convocar a las cooperativas interesadas en recibir financiamiento del Ministerio, de acuerdo a los reglamentos vigentes y en función de los recursos asignados al sistema cooperativo para el año 2009;

II) que la financiación del Costo Global del proyecto se compone en un 85% (ochenta y cinco por ciento) por un préstamo del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización garantizado con hipoteca, a otorgarse en Unidades Reajustables al 5% (cinco por ciento) de interés anual y 25 (veinticinco) años de plazo, y en un 15% (quince por ciento) por un aporte de cargo de la cooperativa;

III) que el artículo 50 del Reglamento aprobado por Resolución Ministerial N° 586/2009 del 16 de junio de 2009, prevé la escrituración conjuntamente con el préstamo establecido en el numeral anterior, de una Ampliación de Préstamo equivalente al 8.5% (ocho y medio por ciento) del Costo Global

excluido el terreno, para atender las variaciones del Índice General de Costo de Construcción en relación a la moneda del préstamo durante el proceso de obra

IV) Que el artículo 34 del Reglamento aprobado por Resolución Ministerial Nº 586/2009 del 16 de junio de 2009, establece que el Costo Global del Proyecto, es el Valor de Tasación (Considerando II) actualizado a la fecha de escritura de la siguiente manera:

Costo Global del Proyecto =	$C_G =$	V_T actualizado =	$V_{\text{terreno}} + (1 + I_a) (V_T - V_{\text{terreno}})$
-----------------------------	---------	---------------------	---

Donde:

- V_T = Valor de Tasación
- V_{terreno} = Valor del Terreno
- I_a es el índice de actualización resultante de:

Indice de actualización = $I_a =$	$\frac{ICCa/URa}{ICCt/URt}$
	$\frac{ICCa/URa}{ICCa/URa}$

Con:

- $ICCa$ = Último Índice General del Costo de Construcción publicado a la fecha de la escritura
- URa = Unidad Reajutable del mes correspondiente al $ICCa$
- $ICCt$ = Índice General del Costo de Construcción a agosto de 2008



- **URt** = Unidad Reajutable del mes correspondiente a agosto de 2008

V) que por Resolución Ministerial Nº 513/2009, de fecha 29 de mayo de 2009, en el marco de la convocatoria referida, se autorizó a otorgar préstamos hipotecarios para la construcción de viviendas a cada una de las diez cooperativas que menciona, compuestas por familias con ingresos de hasta U.R. 60 (Unidades Reajustables sesenta) entre la que se encuentra la cooperativa COVISA I, inscrita en el Ministerio con el Nro. 0445; CONSIDERANDO: I) que la Agencia Nacional de Vivienda (A.N.V.) a través de sus servicios técnicos, efectuó el estudio y aprobación de la viabilidad del terreno y el anteproyecto presentado por la cooperativa COVISA I, a su programa de 72 (setenta y dos) viviendas, económicas de interés social, 20 viviendas de 2 dormitorios, 48 de 3 dormitorios y 4 de 4 dormitorios, se desarrollaran en una planta, a ubicarse en la ciudad de Sauce, departamento de Canelones;

II) que la A.N.V. ha establecido un cuadro de valores en función del proyecto cooperativo, ajustado a los límites de financiación determinados por el M.V.O.T.M.A. para esta clase de programas, del que surge que el valor de tasación del proyecto es de U.R. 172.000, correspondiendo a un 85% del mismo el préstamo del MVOTMA y a un 15% el aporte de la Cooperativa por concepto de Ayuda Mutua y terreno;

III) que el costo del terreno asciende a U.R. 3.058 (Unidades Reajustables tres mil cincuenta y ocho) que se abonará con recursos propios de la cooperativa;

IV) que de conformidad a los informes precedentes, provenientes de la Agencia Nacional de Vivienda, se concluye la viabilidad del Proyecto y Préstamo planteados;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto y a lo establecido por los artículos 117 y siguientes de la Ley N° 18.407, del 24 de octubre de 2008, el artículo 27 de la Ley N° 17.243, de 29 de junio de 2000, el artículo 61 lit. b) del Decreto 76/998, de 24 de marzo de 1998 (Texto Ordenado de la Ley de Vivienda) y a lo dispuesto por los Reglamentos: de préstamos y subsidios a la cuota aplicado a programas de construcción de vivienda nueva, de producción cooperativa, con recursos administrados por el M.V.O.T.M.A., aprobado por Resolución Ministerial N° 540/2008, de 17 de junio de 2008 y modificado por Resolución Ministerial N° 586/2009, de 16 de junio de 2009; de préstamos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización y de Producto, aprobado por la Resolución Ministerial N° 539/2008, de 17 de junio de 2008;

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA

RESUELVE:

1º.- Otórgase a la Cooperativa de usuarios de ayuda mutua COVISA I, inscrita en el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con el Nro. 0445, un préstamo de 85% del Costo Global del Proyecto Cooperativo más una ampliación de préstamo de 8.5% del Costo Global del Proyecto Cooperativo, de acuerdo a la definición dada en el numeral IV del Resultando, al 5% (cinco por ciento) de interés anual y 25 años de plazo, ambos garantizados con hipoteca. La ampliación será para atender las variaciones del Índice General del Costo de la Construcción en relación a la moneda de préstamo durante el



proceso de obra, de ser inferior dicha variación a la suma prevista para ese fin, el saldo se destinará a una amortización extraordinaria del préstamo.-

2º.- Los intereses del préstamo generados durante el plazo de obra se capitalizarán hasta el comienzo del proceso amortizante.-

3º.- El préstamo será con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. La cooperativa podrá solicitar los subsidios a la cuota conjuntamente con la recepción provisoria de la obra y el Ministerio deberá expedirse antes del inicio del plazo de amortización.-

4º.- El destino de los préstamos será la construcción de 72 (setenta y dos) viviendas, 20 viviendas de 2 dormitorios, 48 de 3 dormitorios y 4 de 4 dormitorios, se desarrollaran en una planta, en un todo de acuerdo con el proyecto ejecutivo a aprobarse, en el padrón Nº 2.476 de la localidad catastral Sauce, departamento de Canelones para residencia permanente de los integrantes de la referida Cooperativa.-

5º.- El plazo para la finalización de las obras será de 30 (treinta) meses a contar de la fecha de otorgamiento del préstamo. Una vez finalizadas las obras u obtenida la recepción provisoria de las mismas y previa suscripción de la documentación que corresponda entre los socios y la cooperativa, las viviendas podrán ser ocupadas por los cooperativistas.-

6º.- El proceso de amortización comenzará con el primer vencimiento posterior a los seis meses del plazo de obra comprometido por la cooperativa y el Instituto de Asistencia Técnica, en el cronograma de inversiones que integra el proyecto ejecutivo que se apruebe.-

7º.- La entrega de los fondos de préstamo será según los avances de obra que se produzcan y sean aprobados por la A.N.V. La cooperativa podrá solicitar un anticipo financiero del 8,5% del costo global del proyecto, de acuerdo con el artículo 59 y siguientes del "Reglamento de Préstamo y Subsidios a la Cuota", en la redacción dada por la Resolución Ministerial N° 586/2009, el que será descontado en forma proporcional en cada avance de obra.-

8º.- La mutuaría deberá previa aprobación del título por la A.N.V., gravar simultáneamente con primera hipoteca a favor del Estado (Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente) el padrón N° 2.476 de la localidad catastral Sauce, departamento de Canelones, ubicado en la calle 19 de Junio, con un área de 43.820 m², y todas las unidades a construirse en los mismos. En dicha escritura deberá establecerse asimismo que se otorgan al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, las facultades concedidas a la Agencia Nacional de Vivienda en la escritura Declaratoria otorgada por el M.V.O.T.M.A., ante la Esc. María Virginia Molina, de fecha 21 de octubre de 2009 y que se asumen las obligaciones allí establecidas para los mutuarios e hipotecantes.-

9º.- Previamente al otorgamiento de la escritura de préstamo hipotecario la mutuaría deberá:

- a) Obtener ante la A.N.V. la aprobación del proyecto ejecutivo presentado por la cooperativa y el I.A.T. INTEC, inscripto con el N° 6; la no aprobación de dicho proyecto aparejará la revocación de pleno derecho de la presente Resolución.-

- b) Obtener la ratificación del Instituto de Asistencia Técnica INTEC, de la propuesta técnico-arquitectónica, plan de obras y plan de financiación.-
- c) En caso que la cooperativa autorice a la A.N.V. a efectuar los pagos de honorarios directamente al I.A.T., deberá presentar relación de pagos ya realizados al Instituto a los efectos de la liquidación del monto de honorarios.-

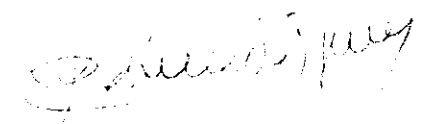
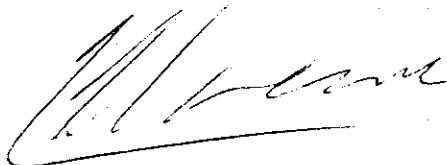
10º.- La A.N.V. representará al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, para el otorgamiento de la escritura y documentación respectiva.-

11º.- La mutuaría tiene un plazo máximo de 365 (trescientos sesenta y cinco) días a partir de la obtención de la recepción provisoria para obtener la habilitación municipal final de las obras, inscribir plano de mensura y de fraccionamiento en la Dirección Nacional de Catastro, así como para presentar el Certificado Único Especial del Banco de Previsión Social.-

12º.- Si no se cumpliera con las obligaciones del numeral precedente, se podrá dar por caducado el plazo del préstamo otorgado, siendo automáticamente exigible el saldo pendiente.-

13º.- Remítase copia autenticada de la presente Resolución y de la Resolución del Tribunal de Cuentas de la República al Banco Hipotecario del Uruguay.-

14º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda, cometiéndole la notificación a los interesados, a la División Financiero Contable y pase a la Unidad de Administración de Fondo Nacional de Vivienda de la Dirección Nacional de Vivienda.-



Dr. TABARE VAZQUEZ
Presidente de la República