

*La Cámara de
Representantes de la República
Oriental del Uruguay, en sesión de
hoy, ha sancionado el siguiente
Proyecto de Ley*

CAPÍTULO I

PRINCIPIOS DEL ACCESO A LA VIVIENDA

Artículo 1º.- Toda persona y toda familia tienen derecho a la vivienda adecuada. Es deber del Estado generar las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

A los efectos de la presente ley, se entenderá por familia al conjunto de personas que ha de convivir establemente bajo un mismo techo, esté o no vinculado por razones de parentesco.

Artículo 2º.- Declárese de interés nacional el establecimiento de políticas públicas de vivienda, el financiamiento con un presupuesto justo y los subsidios a los planes y proyectos de acceso a la vivienda por ayuda mutua con autoconstrucción; el desarrollo de los mismos con celeridad y el fomento de la creación de cooperativas de vivienda.

Declárese de interés nacional la implementación del Plan Nacional de Vivienda Popular, sin perjuicio de otros planes de desarrollo económico y social, tendiente a atender las necesidades de vivienda en todo el país.

Artículo 3°.- Será cometido de la Agencia Nacional de Vivienda ejecutar la construcción de viviendas como servicio social y asegurar que los recursos asignados a este fin alcancen para la satisfacción de las necesidades y para alcanzar los objetivos señalados en esta ley.

Artículo 4°.- El Estado y todos los organismos de derecho público que financien, promuevan, construyan, reglamenten o asistan en cualquier forma a la construcción de viviendas, ajustarán su acción a los principios y declaraciones establecidos en los artículos precedentes.

CAPÍTULO II

PLAN NACIONAL DE VIVIENDA POPULAR POR CONSTRUCCIÓN PÚBLICA

SECCIÓN I

FINANCIAMIENTO

Artículo 5°.- Créase el Fondo Nacional de Vivienda Popular por Construcción Pública, como patrimonio de afectación que se nutrirá con el aporte anual de Rentas Generales y lo generado por el pago de la cuota de los adjudicatarios, para la ejecución del Plan Nacional de Vivienda Popular.

Dicho fondo será administrado por la Agencia Nacional de Vivienda y será destinado únicamente para los fines del Plan Nacional de Vivienda Popular establecidos en esta ley.

SECCIÓN II

CONSTRUCCIÓN

Artículo 6°.- Las viviendas se construirán por la Agencia Nacional de Vivienda quien podrá licitar la construcción por empresas, que deberán emplear mano de obra y materiales preferentemente nacionales y dentro de las mismas preferentemente locales. Será de aplicación la Ley N°18.516, de 26 de junio de 2009.

Asimismo tendrán prioridad en las licitaciones las cooperativas de trabajo conformadas por obreros de la construcción.

Artículo 7°.- La Agencia Nacional de Vivienda será la responsable de instrumentar los llamados y asignaciones de licitación de las empresas para la construcción.

Artículo 8°.- La Agencia Nacional de Vivienda (ANV) junto a los organismos correspondientes realizará el seguimiento y control de las obras.

De no cumplir con las exigencias y requisitos establecidos en la ley, la ANV podrá revocar el acuerdo establecido. Todo ello sin perjuicio de las responsabilidades civiles, administrativas y penales si correspondieran.

Artículo 9°.- Declárense de utilidad pública de acuerdo con los artículos 32, 231, 232 y 275 de la Constitución de la República las expropiaciones de inmuebles para la ejecución del Plan Nacional de Vivienda Popular.

Artículo 10.- Se construirá en tierras improductivas e inutilizadas de cualquier organismo público que sean aptas para el desarrollo del Plan.

SECCIÓN III

TIPO DE VIVIENDA

Artículo 11.- Todas las viviendas que se construyan bajo el Plan Nacional de Vivienda Popular cumplirán con el mínimo habitacional.

Artículo 12.- Defínase como mínimo habitacional el que resulta de cumplir con las siguientes condiciones:

- A) La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 50 m² (cincuenta metros cuadrados). Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 15 m² (quince metros cuadrados). En todos los casos se exigirá, como mínimo, el número de dormitorios necesario definido en el artículo 13 de esta ley.

- B) Toda vivienda tendrá además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor, estar diario, más el o los dormitorios establecidos según el metraje en el literal A) del presente artículo.
- C) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad, la aislación acústica y térmica adecuada, que fijará la reglamentación establecida en la Normativa Municipal de cada departamento.
- D) Los muros exteriores deberán tener un espesor mínimo de 20 cm (veinte centímetros) y la adecuada impermeabilización para evitar la entrada de humedad, asegurar la aislación térmica establecida en la Normativa Municipal, y presentar superficies interiores resistentes, sin fisuras, lisas y susceptibles de mantenimiento higiénico. En baños y cocinas se deberá colocar revestimientos cerámicos o pinturas adecuadas que cumplan el mismo fin.
- E) Los pisos deberán ser suficientemente duros y lisos para soportar el uso sin desgagarse y admitir el lavado o el lustre.
- F) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán aberturas con vidrios transparentes o traslúcidos, de tamaño y forma necesaria según los porcentajes de iluminación y ventilación establecidos para cada habitación en la Normativa Municipal de cada departamento, lo cual asegura los mínimos para mantener una iluminación y ventilación natural suficiente.
- G) Será de carácter obligatorio que dormitorios, salas de estar, living y comedores posean condiciones de ventilación e iluminación natural, las demás habitaciones como baños y cocina podrán ser ventiladas mediante sistemas artificiales que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.
- H) Toda vivienda dispondrá de agua potable distribuida por cañerías hasta el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño estará equipado, como mínimo, con un lavatorio, una ducha y un inodoro con descarga de agua instalada. La cocina deberá tener como mínimo una pileta con grifo de agua fría. Cuando la

vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de agua potable a distancia razonable, la instalación mencionada estará obligatoria y exclusivamente conectada a dicha red pública. De no existir red, se permitirá la instalación de pozos de extracción de agua que deberán cumplir, mediante pruebas establecidas en la Normativa Municipal, las condiciones de potabilidad.

- I) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de colector por el frente del predio, será obligatorio conectar a dicho colector la instalación de la vivienda. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores, se autorizarán otros sistemas, siempre en el marco de las Normativas Municipales. La reglamentación, al establecer las condiciones que deben cumplir esos sistemas, tomará precauciones contra el riesgo de contaminación de aguas que puedan ser usadas para el consumo humano, así como contra cualquier otro riesgo de transmisión de enfermedades o de creación de condiciones de insalubridad ambiental.
- J) Toda vivienda contará con una instalación de iluminación eléctrica, que podrá estar conectada a la red pública y dotada, como mínimo, de una luz por ambiente. De no existir, se deberá solicitar la instalación de una subestación de suministro de energía eléctrica que abastezca a ese sector de la ciudad.
- K) La Normativa determinará las dimensiones mínimas para los distintos tipos de locales.
- L) Las especificaciones del presente artículo son mínimos que las reglamentaciones pueden elevar en razón de condiciones locales o del campo de acción de un organismo especial.

Artículo 13.- Para calcular el número de dormitorios necesarios se aplicarán los siguientes criterios:

- A) Se asignará un dormitorio por cada unión sexual.
- B) Al resto de los componentes se les asignará dormitorios y admitiendo hasta dos personas por dormitorio, cuando éstas sean mayores de seis años, y hasta tres cuando tengan como máximo esa edad.

- C) La reglamentación establecerá las excepciones a esta norma y en particular la posibilidad para las uniones jóvenes de reclamar una previsión del futuro crecimiento de la familia.

Artículo 14.- En los casos de construcción de conjuntos de viviendas, deberán construirse obligatoriamente locales de uso múltiples.

La reglamentación establecerá las dimensiones de dichos locales a fin de satisfacer las distintas necesidades existentes, tomando como ejemplo los salones comunales de la Comisión Honoraria pro Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre (MEVIR - Doctor Alberto Gallinal Heber).

La construcción de los locales de uso múltiple será costeadá únicamente por la Agencia Nacional de Vivienda.

CAPÍTULO III

BENEFICIARIOS

Artículo 15.- Serán beneficiarios del plan, las personas o núcleos familiares cuyos ingresos nominales sean iguales o menores a 20 BPC (veinte Bases de Prestaciones y Contribuciones).

No se fijará límite de edad alguno para acceder al plan.

No se tendrán en cuenta los antecedentes crediticios y financieros, incluso los contenidos en bases de datos, de los integrantes del núcleo familiar. Tampoco se exigirá ahorro previo alguno.

Artículo 16.- No se computarán como ingresos las prestaciones de seguridad social, ni las prestaciones de asistencia social del Ministerio de Desarrollo Social ni otras similares a cargo del Estado. Tampoco se computarán las sumas que se perciban por concepto de obligaciones alimentarias.

Exceptúense de la presente disposición a las jubilaciones, las cuales se computarán como ingresos, así como prestaciones de seguridad social mayores a 5 BPC (cinco Bases de Prestaciones y Contribuciones).

Artículo 17.- Será condición excluyente para ser beneficiario del plan, no ser propietario de otro bien inmueble con destino a vivienda.

Artículo 18.- Se priorizarán los núcleos familiares que posean alguna de estas características:

- A) Jefatura de hogar monoparental.
- B) Integrantes discapacitados a cargo.
- C) Niños, niñas y/o adolescentes a cargo.
- D) Contar con personas mayores de sesenta años de edad.
- E) Contar con personas afectadas por enfermedades raras.
- F) Contar con personas afectadas por enfermedades crónicas o con personas pacientes oncológicas.

Artículo 19.- Los beneficiarios deberán pagar desde el momento de la ocupación, el equivalente al 10% (diez por ciento) de los ingresos mensuales del núcleo familiar hasta amortizar el valor de la misma, o por un plazo máximo de veinticinco años sí no se llegara a amortizar.

En caso de que los adjudicatarios, a lo largo de los años, superen el tope establecido en el artículo 15, de la presente ley, pasarán a pagar una cuota equivalente al 15% (quince por ciento) del ingreso familiar.

CAPÍTULO IV

ADQUISICIÓN Y DISPOSICIÓN DE LA VIVIENDA

Artículo 20.- Los adjudicatarios de la vivienda tendrán derecho a la propiedad y la posesión en las condiciones que establecen los artículos siguientes.

Artículo 21.- La Agencia Nacional de Vivienda deberá escriturar en favor del adjudicatario al terminar la amortización o cumplir con el pago durante veinticinco años.

Los beneficiarios serán considerados como promitentes compradores desde el momento de la inserción en el Plan. Dicha condición podrá transmitirse por modo sucesión.

Sólo estará permitida la venta con autorización previa de la Agencia Nacional de Vivienda, en los casos de beneficiarios que hayan ocupado la vivienda y pagado las cuotas durante por lo menos diez años.

Los nuevos beneficiarios deberán reunir las condiciones establecidas en los artículos 15, 16, 17, 18 y 19 de la presente ley.

Artículo 22.- Cuando los ingresos del núcleo familiar disminuyeran al valor de un salario mínimo nacional, podrá pedirse el reajuste de la cuota ante la Agencia Nacional de Vivienda, la cual resolverá atendiendo al caso, pudiendo llegar a la suspensión provisoria del pago de las cuotas o incluso al subsidio de las mismas en casos extremos.

Bajo ningún concepto se afectarán los derechos de los ocupantes.

Artículo 23.- Sólo estará permitida la venta de la vivienda con autorización previa de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), quien tendrá prioridad para la compra. Si ésta declinara, la Agencia deberá ofrecerla a otro organismo público y en caso de falta de compradores podrá ofrecerse sólo a terceras personas físicas que no fueran beneficiarias del Plan, pero que reúnan los requisitos establecidos en la presente ley.

El silencio de la ANV así como de los organismos públicos dentro del plazo de cuarenta y cinco días se tendrá por no aceptación de la oferta.

Artículo 24.- Los inmuebles construidos en el Plan Nacional de Vivienda Popular son inembargables.

Artículo 25.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en el plazo de sesenta días.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 14 de marzo de 2018.

VIRGINIA ORTIZ
Secretaria

JORGE GANDINI
Presidente