

**MVOTMA**

**MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO  
AMBIENTE**

Expte. 2008/1220

Montevideo, - 2 JUL 2009

R.M. 634/2009

**VISTO:** la Resolución Ministerial Nº 232/2008, de 11 de marzo de 2008, por la cual se dispuso aprobar el instructivo para la presentación de las solicitudes de autorización de los terrenos y análisis de factibilidad de los mismos, a fin de determinar su aptitud para emplazar programas de viviendas de cooperativas que requieran financiamiento de esta Secretaría de Estado;

**CONSIDERANDO:** que el instructivo aprobado ha sido modificado, ajustado y perfeccionado por los servicios técnicos de este Ministerio, por lo que la Dirección Nacional de Vivienda estima que corresponde la sustitución del oportunamente aprobado por el instructivo reelaborado;

**ATENTO:** a lo expuesto precedentemente;

**EL MINISTRO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE**

**RESUELVE:**

1º.- Revócase la Resolución Ministerial Nº 232/2008, de 11 de marzo de 2008.

2º.- Apruébase el nuevo instructivo y para la presentación de solicitudes de autorización de los terrenos y análisis de factibilidad de los mismos, a fin de determinar su aptitud para emplazar programas de viviendas de cooperativas que requieran financiamiento de esta Secretaría de Estado.

3º.- El instructivo y los formularios que le acceden se adjuntan y forman parte integrante de este acto administrativo.

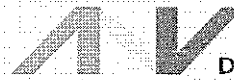
4º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de Vivienda y pase a la Dirección Nacional de Vivienda.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cotacce', with a large, sweeping flourish at the end.

Ing Carlos Cotacce  
Ministro de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente



MVOTMA



AGENCIA  
NACIONAL  
DE VIVIENDA

ANSA DISEÑO GRÁFICO Y COMUNICACIONALES

División Seguimiento y Apoyo técnico a programas

Instructivo  
F. 01- 09

Instructivo para Informe de Factibilidad de Terreno

RM ..... / 09

## I. Objetivo del Informe de Factibilidad de Terreno:

El Informe de Factibilidad de Terreno tiene como objetivo evaluar las características de los terrenos propuestos por las Cooperativas de Vivienda, en relación con las condiciones exigidas por el MVOTMA respecto de los terrenos aptos para la construcción de viviendas, en forma previa a que la Cooperativa adquiera ningún compromiso legal o económico sobre los mismos.

El Informe de Factibilidad de Terreno no se expedirá respecto de las condiciones jurídicas del predio para la operación de compra - venta y escritura hipotecaria, las que serán controladas por el IAT asesor de la Cooperativa, y analizadas por los servicios técnicos de ANV en la etapa de Anteproyecto.

Las Cooperativas podrán presentar tantas solicitudes de Factibilidad de Terreno como estimen oportuno, a efectos de elegir el terreno más adecuado.

La obtención del Informe de Factibilidad de Terreno **Aprobada** será requisito obligatorio para el ingreso y aprobación de la etapa de Anteproyecto, en las condiciones que se establecen en el presente instructivo.

## II. Requisitos previos:

Podrán solicitar Informe de Factibilidad de Terreno, aquellas cooperativas de Vivienda con certificado de regularidad vigente expedido por el MVOTMA, de conformidad con el Decreto del Poder Ejecutivo N° 266 de 7 de agosto de 2006 o el que expida el organismo competente de acuerdo a la legislación vigente.

### **III. Requisitos de presentación:**

- Presentación del formulario F. 01-09 adjunto a este instructivo.
- Plano de ubicación acotado del predio con indicación de orientación, nomenclatura de calles circundantes, tipo de pavimento existente, número de puerta del terreno o de los linderos, número de padrón, carpeta catastral, localidad y departamento. Graficación de retiros y/o afectaciones y/o servidumbres Escala sugerida 1:200
- Plano altimétrico con curvas de nivel a cada 2 metros. Escala sugerida: 1:200. En caso que fuera necesario efectuar movimientos de tierra de desmonte o relleno indicar volumen y costo estimado.
- Plano de ubicación del predio con indicación de servicios cercanos de transporte, salud, educación, recreación, culturales, comerciales y/o de organización de la sociedad civil. Escala sugerida 1:2000
- Propuesta de fraccionamiento, reparcelamiento o fusión en caso que corresponda.
- Informe geotécnico de suelos del predio con firma técnica de profesional responsable.
- Viabilidad de conexión al saneamiento expedida por OSE o IMM según corresponda.
- Informe sobre contaminación del suelo con firma técnica de profesional responsable, indicando la evolución cronológica de los usos y ocupación del predio, de acuerdo a la Guía para

## Identificación y Evaluación Preliminar de Sitios Potencialmente Contaminados, elaborada por DINAMA.

- Certificado de no-inundabilidad con firma técnica responsable, haciendo referencias a datos obtenidos en organismos competentes.
- En caso de no existir red pública de saneamiento en la localidad donde se ubica el terreno, normativa departamental aplicable para soluciones alternativas y explicitación del sistema de saneamiento a utilizar.

Todos los recaudos deberán estar firmados por técnico responsable del IAT y autoridades de la cooperativa y tendrán carácter de declaración jurada.

### **IV. Criterios para el estudio de la Factibilidad del Terreno**

1. Viabilidad del predio para su utilización en programas de vivienda de interés social, en atención a su ubicación en la trama urbana, características físicas del predio, adecuada dotación en infraestructura y en servicios conexos a la vivienda, y condiciones ambientales compatibles con el uso residencial.
2. Valoración de la cantidad de viviendas declaradas para una correcta optimización de las capacidades del predio, en relación al factor total de ocupación de suelo establecido por la normativa departamental.
3. Valoración del costo del terreno en relación con el valor total de la inversión.
4. En caso de no existir amplia cobertura de red de saneamiento en la localidad de que se trate, y plantearse soluciones de bombeo y/o lagunas de decantación y oxidación, la ANV solicitará información a OSE respecto a los planes que este organismo tuviera para la zona, y sus posibilidades de administrar y mantener el sistema.
5. Asimismo, si se tratara de una ampliación de red, se solicitará a OSE información de los planes que el organismo tuviera y una estimación de los plazos y costos de la obra, los que se comunicarán a la DINAVI para evaluar su financiación.

6. En los casos indicados en los puntos 4 y 5, el intercambio de información se realizará directamente entre la Gerencia de Saneamiento de OSE y el Área de Programas Habitacionales de la ANV, no requiriéndose que la Cooperativa realice ningún tipo de trámite.
7. En caso que del Informe sobre contaminación del suelo y de conformidad con la Guía para Identificación y Evaluación Preliminar de Sitios Potencialmente Contaminados, resulte necesaria una evaluación a través de muestreos y/o acciones de remediación, se solicitará a la Cooperativa la realización del trámite correspondiente en DINAMA. Del informe resultante de la actuación de DINAMA, se evaluarán los costos de la remediación a financiar dentro del valor total de tasación de la Cooperativa y consecuentemente la viabilidad económica - financiera de la propuesta. Los costos de remediación podrán computarse dentro del 10% del valor de tasación previsto para el costo del terreno.

## **V. Informe de Factibilidad de Terreno:**

Con base a la documentación presentada, los servicios técnicos de la ANV, emitirán un **Informe de Factibilidad de Terreno**, entregándose una copia fechada y firmada del mismo a la Cooperativa solicitante y al IAT que la asesore.

Dicho Informe deberá explicitar una de las siguientes opciones:

1. Factibilidad de Terreno Aprobada
2. Factibilidad de Terreno Condicionada
3. No Factibilidad de Terreno

### **1. Factibilidad de Terreno Aprobada:**

Se entregará un certificado de "**Factibilidad de Terreno Aprobada**" a aquellas solicitudes de Cooperativas cuyos terrenos, de acuerdo a la información suministrada, cumplan con los requisitos establecidos en los reglamentos aprobados por Resoluciones Ministeriales N° 539/2008 y N° 540/2008, modificativas y concordantes.

Dicho certificado de "Factibilidad de Terreno Aprobada" habilitará a la Cooperativa a continuar el trámite de solicitud de préstamo para la construcción de viviendas en el MVOTMA, en el terreno presentado, pudiendo ingresar directamente la etapa de presentación de anteproyecto para su estudio en la ANV.

### **2. Factibilidad de Terreno Condicionada:**

Se entregará un certificado de "**Factibilidad de Terreno Condicionada**", a aquellas Cooperativas cuyos terrenos, de acuerdo a

la información suministrada, no cumplan con por lo menos uno de los requisitos establecidos en los reglamentos aprobados por Resoluciones Ministeriales N° 539/2008 y N° 540/2008, modificativas y concordantes, pero que a juicio de los técnicos de la ANV, dicho incumplimiento pueda ser subsanado, en las condiciones fijadas por el presente instructivo.

Las cooperativas con informe de "**Factibilidad de terreno condicionada**", no podrán ingresar directamente a la etapa de presentación de anteproyecto para su estudio en la ANV.

Mediante petición fundada, las cooperativas con informe de "**Factibilidad de terreno condicionada**", podrán solicitar la autorización del MVOTMA para ingresar, con carácter extraordinario, y mediante Resolución de la Dirección Nacional e Vivienda, la etapa de presentación de anteproyecto ante la ANV, quedando supeditada dicha autorización, a la evaluación de los servicios técnicos del MVOTMA.

Algunas causas para emitir "**Informe de Factibilidad Condicionada**":

- Un número mínimo de viviendas posible de edificar en el terreno, significativamente mayor del propuesto por la cooperativa. En el caso de terrenos con altura autorizadas de más de 4 niveles, deberá considerarse las dificultades que esto implica para Cooperativas de Ayuda Mutua, pudiendo autorizarse menos superficie edificada que la admisible por la normativa departamental.
- Precio del terreno mayor al 10% del valor de tasación.
- Carencia de red pública de abastecimiento de agua potable construida en el frente del predio.
- Carencia de red pública de saneamiento construida en el frente del predio, en localidades con amplia cobertura de este tipo de servicio.
- Carencia de por lo menos una calle construida de acceso al predio.
- Condiciones ambientales de acuerdo a la Guía para Identificación y Evaluación Preliminar de Sitios Potencialmente Contaminados, que requieran la tramitación prevista en el numeral 5 capítulo IV del presente instructivo.

Los servicios técnicos de la ANV considerarán la entidad de los incumplimientos en función de las posibilidades técnicas de la observación, y de las posibilidades económicas y de gestión de la cooperativa para que las mismas puedan ser subsanadas.

- En el caso de soluciones de saneamiento a través de bombeo y/o lagunas de decantación y oxidación, o de extensiones significativas de las redes de saneamiento, se deberá tener

conocimiento de informe de OSE y DINAVI, de acuerdo con el trámite previsto en el numeral 4 capítulo IV del presente instructivo.

### **3. Factibilidad de Terreno No Aprobada**

Se entregará un certificado de **"Factibilidad de Terreno No Aprobada"**, a aquellas Cooperativas cuyos terrenos, de acuerdo a la información suministrada, no cumplan con por lo menos uno de los requisitos establecidos en los reglamentos aprobados por Resoluciones Ministeriales N° 539/2008 y N° 540/2008, modificativas y concordantes, y que a juicio de los técnicos de la ANV o del MVOTMA, dicho incumplimiento no pueda ser subsanado ya sea por su complejidad técnica o por su elevado costo relativo.

Las cooperativas con informe de **"Factibilidad de Terreno No Aprobada"**, no podrán solicitar préstamo al MVOTMA, para la construcción de viviendas en el terreno presentado.

Será condición suficiente para emitir un certificado de **"Factibilidad de Terreno No Aprobada"**, la constatación de una de las siguientes situaciones:

- Ubicación del predio en área rural
- El carácter inundable del predio.
- Precio del Terreno mayor al 15% del valor de tasación.
- Índices de contaminación incompatibles con el uso residencial de predio.
- Para terrenos ubicados en el departamento de **Montevideo**, carencia de red de abastecimiento de agua potable y/o de red de saneamiento en su frente y/o de apertura de calle de acceso.
- Falta de viabilidad técnica para el suministro de agua potable y/o de la solución de saneamiento.
- Elevados costos de la solución técnicamente apropiada para la dotación de agua potable y/o de saneamiento y/o falta de certeza de su financiación.
- Elevados costos de la solución técnicamente apropiada para la remediación del terreno en caso de constatación de contaminación del terreno.

### **VI. Levantamiento de las observaciones en caso de "Informe de Factibilidad Condicionada"**



Las Cooperativas que hayan subsanado las observaciones que dieran lugar a un " Informe de Factibilidad Condicionada" deberán actualizar la información suministrada anteriormente, mediante la presentación de un nuevo trámite con formulario actualizado.

Todos los requisitos exigidos para obtener un Informe de Factibilidad Aprobada, deberán estar cumplidos en forma previa a la presentación de la etapa de Anteproyecto, con la excepción de la solución de saneamiento para terrenos en los departamentos del interior del país que requieran financiación extraordinarias de parte del MVOTMA de acuerdo con lo previsto en el numeral 5 del capítulo IV de este instructivo. En este caso, la solución prevista deberá estar financiada y planificada su concreción en un plazo que no podrá exceder al de las obras de la cooperativa.



--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**División Seguimiento y Apoyo técnico a programas**

Página 1 de 2	<b>Formulario de Factibilidad de Terreno</b>	Fecha:	.../.../...
---------------	--	--------	-------------

<b>Nombre de la Cooperativa</b>	<b>Nº de PMV</b>
---------------------------------	------------------

<b>Sistema</b>	<b>Ayuda Mutua</b>	<b>Régimen:</b>	<b>Usuarios</b>
	<b>Ahorro y Préstamo</b>		<b>Propietarios</b>

<b>Padrones Consultados</b>	Padrón Nº	C Catastral	M Catastral
	Padrón Nº	C Catastral	M Catastral
	Padrón Nº	C Catastral	M Catastral
Departamento	Localidad		

<b>Titular Actual</b>	Padrón Nº	Superficie	m.c
	Padrón Nº	Superficie	m.c
	Padrón Nº	Superficie	m.c
<b>S. Total</b>			<b>0</b> m.c

<b>Frentes del Terreno</b>				<b>Distancia del eje del Terreno a esquina</b>			
mts.		Sobre calle		mts.		A calle	
mts.		Sobre calle		mts.		A calle	

Zona Urbana	SI	NO		Zona Suburbana	SI	NO	
Retiro Frontal	mts			Retiro Frontal	mts		
Acordamiento en Retiro Frontal	SI	NO		Acordamiento en retiro Frontal	SI	NO	
Retiro Lateral	mts			Retiro Lateral	mts		
Retiro posterior	mts			FOS	%		
Altura máxima	mts			Acordamiento en altura	SI	NO	
Afectaciones	SI	NO		Servidumbres	SI	NO	
Uso del suelo preferente	Régimen de gestión de suelo						
Superficie máxima edificable	mc			Superficie total a construir	mc		

Pavimento sobre calzada calle	SI	No	Tiipo
Pavimento sobre calzada calle	SI	No	Tiipo
Vereda sobre calle	SI	No	Tiipo





