



REPÚBLICA ORIENTAL DEL URUGUAY  
CÁMARA DE REPRESENTANTES  
Secretaría

COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO  
Y MEDIO AMBIENTE

CARPETA N° 2223 DE 2017



ANEXO I AL  
REPARTIDO N° 741  
AGOSTO DE 2017

SISTEMA DE SUBSIDIOS A LA DEMANDA HABITACIONAL

Modificación de varias disposiciones de la Ley N° 13.728

Informe

*XLVIIIa. Legislatura*

COMISIÓN DE VIVIENDA, TERRITORIO  
Y MEDIO AMBIENTE

---

I N F O R M E

---

Señoras y señores Representantes:

La Comisión de Vivienda, Territorio y Medio Ambiente, ha aprobado por unanimidad el proyecto de ley que se pone a consideración del Cuerpo sobre Sistema de Subsidios a la Demanda Habitacional. Por medio de este proyecto de ley se pretende modificar algunas características del actual régimen de subsidios, para transformarlo en un sistema de subsidio a la demanda habitacional.

Desde sus inicios el programa de subsidio fue en relación al capital o a la tasa de interés, por lo cual se aplicaba un beneficio sin tener en cuenta las características socio-económicas de los hogares. También era otorgado en un momento único de la vida de una familia, sin tener en cuenta los ciclos del hogar.

Por su parte el subsidio a la cuota es una herramienta de política social que tiene como objetivo principal la familia, facilitarle el acceso y la permanencia en el hogar, acompañando según las necesidades que éstas tengan, bajo la hipótesis que paguen más aquellas familias que tengan más recursos. Por lo cual se pretende examinar las potencialidades de cada familia para poder asignar subsidios a la cuota de forma diferencial, con base a los ingresos per cápita del hogar. Se trata de brindar apoyo a las familias que no pueden remunerar la totalidad del monto de la cuota del crédito hipotecario, aportando el porcentaje que no pueden cubrir.

Consiste en consolidar la permanencia de las familias en la vivienda, por lo cual este subsidio puede ser solicitado en cualquier momento del préstamo, es un beneficio que puede ser modificado según los ciclos de la familias, incluso retirado, por lo cual debe ser algo variable y revisable, y debe haber un seguimiento de los ingresos familiares para poder discernir cuál es el monto de dinero que la misma puede destinar a la cuota del préstamo.

En el artículo 1º, se sustituye el artículo 35 de la Ley N° 13.728, cuya última redacción es la dada por el artículo 2º de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Se establece en la nueva redacción que los plazos de amortización de los préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, serían de hasta veinticinco años, pudiéndose dar una prórroga hasta de treinta y cinco años en forma excepcional a criterio de la administración, además de que ninguna amortización de préstamos puede superar el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos familiares. En caso de las cooperativas de vivienda tanto de usuarios o de propietarios, se aplicarán a cada socio.

El artículo 2º, sustituye el artículo 48 de la Ley N° 13.728, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 16.237, relativo a que los Planes Quinquenales deberán establecer determinadas pautas para definir la población objetivo, los diferentes tipo de solución habitacional a financiar con recursos públicos, el aporte solicitado por las familias y la forma de reintegro en cuanto corresponda.

El artículo 3º, sustituye al artículo 64 de la Ley N° 13.728, donde se redefine lo entendido como subsidio habitacional, y se lo define como una ayuda estatal directa aplicada a una familia para acceder a una solución habitacional, sin cargo de restitución por parte de la misma.

En el artículo 4º, que sustituye el artículo 66 de la Ley N° 13.728, expresa las diferentes formas que podrán tener los subsidios habitacionales, tales como: contribuciones con dinero, especie o mano de obra, ya sea para la obra, mejora, ampliación o adquisición de la vivienda. Contribuir al pago de cuotas de amortización y/o intereses, al pago de alquileres de viviendas de propiedad privada, además de la prestación de servicios gratuitos tales como asesoría técnica.

El artículo 5º, sustituye el artículo 67 de la Ley N° 13.728, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 16.237, en éste se definen los niveles de ingresos y topes diferenciales en función del nivel de ingreso para determinar la población beneficiaria. El porcentaje de afectación de los ingresos familiares en función de los ingresos per cápita según número de miembros del núcleo familiar en unidades de Canasta Básica de Alimentación (CBA).

En el artículo 6º, se sustituye el artículo 70 de la Ley N° 13.728, en la redacción dada por el artículo 341 de la Ley N° 17.930, establece que cuando se otorgue un subsidio en la forma de contribución monetaria, especie o mano de obra para la construcción, mejora o ampliación, o adquisición, se deberá dejar constancia en el título, el monto del subsidio y el porcentaje del valor de la vivienda que representa. La casa no podrá ser vendida, ni alquilada, ni ceder su uso a ningún título, desde el plazo de vigencia a tener en cuenta desde la ocupación, de lo contrario se deberá devolver en forma previa o simultánea el monto reajustado de subsidio. Entendiéndose que sobre otro tipo de subsidio tales como: contribuciones al pago de la cuota destinada a la permanencia en el hogar, fijación de alquileres, obras complementarias, ayudas al pago del alquiler, éstos cesarán de forma inmediata en caso de alquiler o sub-alquiler, venta de la vivienda por parte del beneficiario o no uso de la misma.

El artículo 7º, sustituye al artículo 71 de la Ley N° 13.728, establece que la violación a las obligaciones que establece el artículo anterior, será penado con la devolución del subsidio hasta poder llegar al 100% (cien por ciento) del monto del valor del subsidio al momento de la falta.

En el artículo 8º, se sustituye el artículo 72 de la Ley N° 13.728, y se establece que los beneficios de subsidios tendrán carácter temporal, revisable y revocable. Se realizará una periódica inspección de la situación del hogar beneficiado y en acuerdo a ello, la modificación del subsidio si correspondiera.

Es por tal motivo, que esta Comisión, sugiere la aprobación de dicho proyecto de ley.

Sala de la Comisión, 9 de agosto de 2017

SUSANA PEREYRA  
MIEMBRO INFORMANTE  
JOSÉ ANDRÉS AROCENA  
GABRIELA BARREIRO  
DARÍO PÉREZ BRITO

EDGARDO RODRÍGUEZ  
EDUARDO JOSÉ RUBIO  
JOSÉ YURRAMENDI

---

## PROYECTO DE LEY

---

Artículo 1º.- Sustitúyese el artículo 35 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 14.105, de 16 de enero de 1973, modificado por el artículo 2º de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992 por el siguiente:

"ARTÍCULO 35.- Los plazos de amortización de los préstamos otorgados por el Fondo Nacional de Vivienda, serán de hasta 25 (veinticinco) años, pudiendo prorrogarse por causas excepcionales, a criterio de la administración, hasta un máximo de 35 (treinta y cinco) años. Ningún hogar podrá afectar a servicios de amortización de dichos préstamos, un monto que supere el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos líquidos de la familia. A tales efectos el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), aplicará los instrumentos de subsidio más convenientes para el logro de sus fines y del respeto al derecho de las familias a acceder a una vivienda adecuada.

Para las cooperativas de vivienda de usuarios o de propietarios, las condiciones antes descriptas se aplicarán a cada uno de los socios".

Artículo 2º.- Sustitúyese el artículo 48 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992 por el siguiente:

"ARTÍCULO 48.- Los Planes Quinquenales deberán establecer:

1. Las características de la población a ser atendida con recursos públicos, los ingresos máximos del núcleo familiar a efectos de poder ser considerados beneficiarios de dichos recursos públicos, así como la forma o formas de contabilizar los mismos.
2. Los tipos de solución habitacional a financiar con recursos públicos. Estos no podrán exceder las categorizadas como vivienda de interés social en la Ley N° 13.728, indicando valor de construcción y valor de tasación.
3. Aporte previo, cuando corresponda según el plan, exigido a cada familia para acceder a la financiación pública y forma de integrarlo en cuanto corresponda; ello es sin perjuicio de que se prevea la integración de ese aporte en especie o mano de obra, teniendo en cuenta las posibilidades reales del destinatario".

Artículo 3º.- Sustitúyese el artículo 64 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, por el siguiente:

"ARTÍCULO 64.- Entiéndase por subsidio habitacional, al objeto de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, como la ayuda estatal directa aplicada a una familia, para acceder a una solución habitacional, que se otorga sin cargo de restitución por parte del adjudicatario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad Social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la vivienda".

Artículo 4º.- Sustitúyese el artículo 66 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, por el siguiente:

"ARTÍCULO 66.- Los subsidios habitacionales podrán tomar las siguientes formas y podrán aplicarse en forma combinada:

- A) Contribuciones en dinero, especie o mano de obra para la construcción, mejora, ampliación o adquisición de una vivienda y el correspondiente terreno. Dichos subsidios se entenderán como subsidios directos de capital.
- B) Contribuciones al pago de cuotas de amortización y/o intereses de préstamos, destinados al acceso o a la permanencia de una familia a una vivienda adecuada en las condiciones establecidas en la Ley N° 13.728. Dichos subsidios se entenderán como subsidios a la cuota de amortización.
- C) Fijación de alquileres inferiores a los que corresponderían para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias.  
  
Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público.
- D) Contribuciones al pago de alquileres de viviendas de propiedad privada, arrendadas por familias cuyas características se establezcan en los Planes Quinquenales de Vivienda.
- E) Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda, la asistencia social, etcétera".

Artículo 5º.- Sustitúyese el artículo 67 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992 por el siguiente:

"ARTÍCULO 67.- En ningún caso los subsidios podrán otorgarse a familias cuyas condiciones no se encuentren definidas en los planes quinquenales, ni podrán involucrar viviendas que no estén categorizadas como de interés social en los términos establecidos en la Ley N° 13.728.

Para los subsidios otorgados en las formas indicadas en los literales B), C) y D) del artículo 66, se establecen aquí los porcentajes máximos de afectación de los ingresos familiares que se aplicarán a la amortización de préstamos o al pago de alquiler.

A esos efectos, en el cuadro que se desarrolla en el inciso siete del presente artículo, se establecen topes diferenciales para distintos niveles de ingresos familiares, con el objetivo de instrumentar un régimen de tipo progresivo que privilegie a las familias de menores recursos.

Los referidos niveles de ingresos familiares se definen en base a los ingresos totales del núcleo familiar y la cantidad de integrantes del mismo y se miden en cantidad de Canastas Básicas de Alimentación per cápita, según la definición de la misma establecida por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

En la determinación de los ingresos, la carga de la prueba corresponderá a la familia solicitante, quien además estará obligada a permitir los contralores e inspecciones que el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente establezca.

La cuota parte de amortización de capital correspondiente a los subsidios establecidos en el inciso B) del artículo 66, podrán computarse al capital social de los socios de cooperativas de vivienda.

% máximo de Afectación de los ingresos del núcleo familiar	Ingresos per cápita según número de integrantes del núcleo familiar		
	1 integrante	2 integrantes	3 o más integrantes
0%	0 a 3,0 CBA	0 a 1,5 CBA	0 a 1,0 CBA
10%	3,1 a 5,0 CBA	1,5 a 3,0 CBA	1,1 a 2,5 CBA
14%	5,1 a 7,0 CBA	3,1 a 4,5 CBA	2,6 a 3,5 CBA
18%	7,1 a 9,0 CBA	4,6 a 6,0 CBA	3,6 a 4,5 CBA
21%	9,1 a 11,0 CBA	6,1 a 7,5 CBA	4,6 a 5,5 CBA
25%	Más de 11,0 CBA	Más de 7,5 CBA	Más de 5,5 CBA

Nota: para hogares con más de tres integrantes, los límites de ingresos per cápita se incrementarán 0,6 CBA por cada integrante adicional

CBA: Canasta Básica de Alimentación publicada por el Instituto Nacional de Estadística

Artículo 6º.- Sustitúyese el artículo 70 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 341 de la Ley N° 17.930, de 19 de diciembre de 2005, por el siguiente:

"ARTÍCULO 70.- Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el inciso A) del artículo 66, deberá dejarse constancia en el título de propiedad el monto del subsidio, la proporción que representa en el valor total de la vivienda y el plazo de vigencia del mismo. En ese caso no podrá ser vendida ni alquilada, ni se podrá ceder su uso a ningún título, durante el plazo de vigencia establecido a contar desde la ocupación de la vivienda por el adjudicatario, según surja de la documentación emanada de la Administración, sin reembolsar en forma previa o simultánea al organismo pertinente el subsidio reajustado y depreciado a razón de una cuota avá parte del plazo de vigencia por año transcurrido desde el momento de la referida ocupación. Este reembolso podrá ser sustituido por la aplicación del monto resultante de la adquisición de una nueva vivienda, previa aprobación de las características de la misma por parte del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA).

Los subsidios establecidos en los incisos B), C) y D) del artículo 66, cesarán de forma inmediata en caso de no uso de la vivienda, alquiler, subalquiler o venta de la misma por parte del beneficiario según corresponda".

Artículo 7°.- Sustitúyese el artículo 71 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, por el siguiente:

"ARTÍCULO 71.- La violación de las obligaciones establecidas en el artículo anterior será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el beneficiario hubiese recibido, y con multas al mismo y al escribano interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% (cien por ciento) del valor del subsidio en el momento de la violación.

Sin perjuicio de ello, para las modalidades de subsidio establecidas en los literales B), C) y D) del artículo 66, la violación de las obligaciones establecidas en el artículo anterior, la declaración falsa por parte del solicitante del subsidio, la no ocupación de la vivienda, la venta de la misma sin autorización previa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, el cambio de destino habitacional principal, el arriendo o subarriendo de la vivienda, determinarán el cese del subsidio tornándose exigible el monto total de la cuota de amortización o alquiler asumido por el prestatario desde la fecha en que fue otorgado el subsidio. Estos adjudicatarios quedarán inhabilitados a solicitar financiación o subsidio habitacional por hasta los 10 años siguientes".

Artículo 8°.- Sustitúyese el artículo 72 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, por el siguiente:

"ARTÍCULO 72.- En todos los casos, el beneficio de subsidio tendrá carácter temporal, revisable y revocable, sujeto a la verificación de las condiciones establecidas en la reglamentación correspondiente.

La reglamentación podrá exigir la actualización periódica de las condiciones económicas y la integración de la familia y en consecuencia la modificación correspondiente del subsidio otorgado.

Las recaudaciones suplementarias que se originen por efecto de la actualización de los servicios y de los alquileres, se reintegrarán al Fondo en la forma establecida en el artículo 81.

Sala de la Comisión, 9 de agosto de 2017

SUSANA PEREYRA  
MIEMBRO INFORMANTE  
JOSÉ ANDRÉS AROCENA  
GABRIELA BARREIRO  
DARÍO PÉREZ BRITO  
EDGARDO RODRÍGUEZ  
EDUARDO JOSÉ RUBIO  
JOSÉ YURRAMENDI

≠