



29 de Mayo de 2016

Fragmento del P17 realizado en el Departamento de Trabajo Social (DTS)

**GESTIÓN DE PRÉSTAMOS A COOPERATIVAS DE VIVIENDAS
DENTRO DEL ÁREA PROGRAMAS HABITACIONALES.
(DESDE EL INGRESO DE SOLICITUD DE ESTUDIO DE FACTIBILIDAD DEL
TERRENO HASTA LA AUTORIZACIÓN DE LIBERACIÓN DE RETENCIONES)**

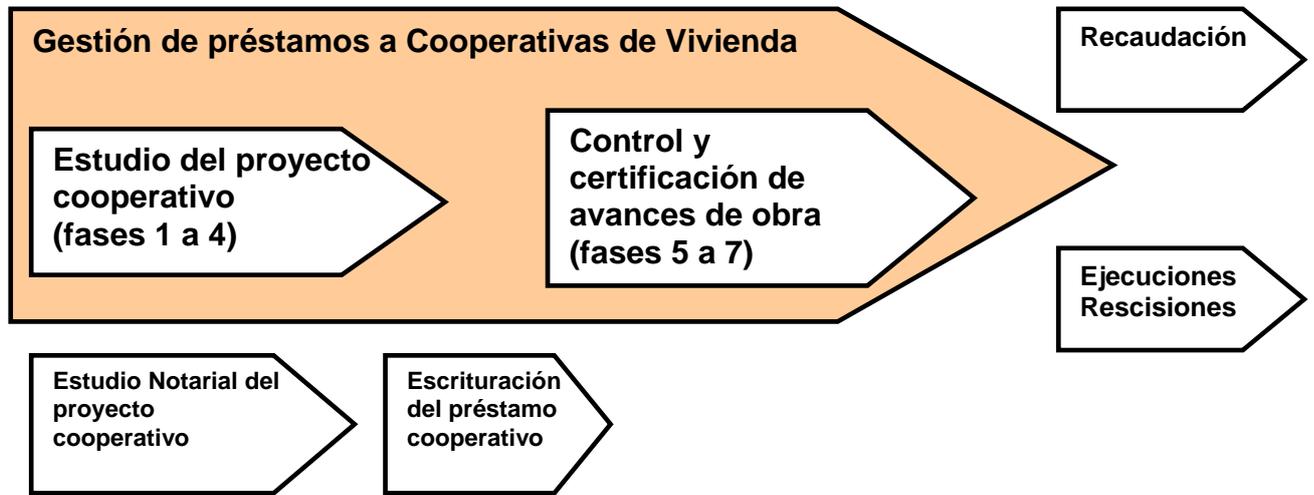
1 OBJETIVO.

Prestar servicios de gestión y asesoramiento de los préstamos de Cooperativas de vivienda, otorgados por el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, en el marco del convenio acordado con dicha Secretaría de Estado.

2 RESPONSABLE.

Gerente de División de Obra nueva dentro del Área Programas Habitacionales.

VÍNCULOS DIRECTOS CON OTROS PROCESOS.



N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION
FASE 1	FACTIBILIDAD DEL TERRENO	ANV
	<ul style="list-style-type: none"> • Si bien en esta etapa no hay requerimientos en la parte social, se puede establecer un primer contacto con los IAT. • Generalmente se realizan diversas instancias de asesoramiento a los IAT, respondiendo a las demandas que plantean. • Si desde el sector de arquitectura se solicita, se realiza informe de la zona de enclave del terreno respecto a sus características en cuanto a servicios, seguridad, población circundante. 	

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	
FASE 2		ANTEPROYECTO COOPERATIVO	ANV
0	Inicio	La Cooperativa se agenda para presentar la solicitud de ingreso de Anteproyecto en los días previstos por el MVOTMA y ANV. Se realiza la coordinación vía Call Center el que verifica que la Cooperativa y el IAT tengan Certificados de Regularidad.	
1	Recibir la solicitud	Se recibe solicitud de estudio de Anteproyecto, a chequearse con formulario preestablecido. Se reciben en este momento 5 carpetas independientes: Notarial, Información de núcleos familiares, Social, Arquitectura y Estructura. En caso de que al momento de ingreso exista faltante de documentación (en cualquiera de las 5 carpetas), la Cooperativa no podrá ingresar la solicitud de Anteproyecto. En caso contrario sigue el proceso.	Participa el DTS
2	Actualizar los datos de la Cooperativa e ingresar casos en Uflow	Se actualizan los datos de las Cooperativas en el SIGB y se generan 4 casos de estudio en el Uflow, uno por cada carpeta ingresada. Estos casos son distribuidos a los técnicos actuantes para su estudio.	
3	Actualizar datos en GAPEV	Se actualiza la capacidad de asesoramiento del IAT en el GAPEV.	
4	Estudiar e informar la propuesta	Se estudia la propuesta según y se realizan los informes correspondientes en el SIGB.	Participa el DTS
5	Aprobar informes	Se aprueban informes técnicos y se emiten informes para Arquitectura, para Social y para Núcleos Familiares.	Participa el DTS
6	Expedir certificado y comunicar a través del SIGB	Se reciben informes de Arquitectura, de Social, de Núcleos Familiares, de Notarial y de Agrimensura y se realiza certificado resultante a través del SIGB. Para la aprobación es necesario que la totalidad de los mismos se encuentre en condiciones de aprobación. Se comunica automáticamente a la Cooperativa y al IAT la resolución adoptada.	
7	Informar Cooperativas que podrían participar en el sorteo	Se confecciona lista con Anteproyectos aprobados en todas sus etapas y que están en condiciones de participar en el sorteo en el MVOTMA. Se deriva a Gerencia de División para su aprobación.	
8	Aprobar informe y comunicar al MVOTMA	La Gerencia de División aprueba y da pase a la Gerencia General la lista de Anteproyectos aprobados. Gerencia General realiza un oficio al MVOTMA informando de la situación para que se genere la base de datos de Cooperativas disponibles para sorteo.	
9	Registrar datos de IAT y Cooperativa	Se toma nota en la ficha de antecedentes del IAT y en la planilla de Cooperativas, aplicándose los instructivos.	

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	
FASE 3		PROYECTO EJECUTIVO	ANV
0	Inicio	La Cooperativa se agenda para presentar la solicitud de ingreso de Anteproyecto en los días previstos por el MVOTMA y ANV. Se realiza la coordinación vía Call Center el que verifica que la Cooperativa y el IAT tengan Certificados de Regularidad.	
1	Recibir la solicitud	Se recibe solicitud de estudio de Anteproyecto, a chequearse con formulario. Se reciben en este momento 5 carpetas independientes: Notarial, Información de núcleos familiares, Social, Arquitectura y Estructura. En caso de que al momento de ingreso exista faltante de documentación (en cualquiera de las 5 carpetas), la Cooperativa no podrá ingresar la solicitud de Proyecto Ejecutivo. En caso contrario sigue el proceso.	Participa el DTS
2	Actualizar los datos de la Cooperativa e ingresar casos en Uflow	Se actualizan los datos de las Cooperativas en el SIGB y se generan 4 casos de estudio en el Uflow, uno por cada carpeta ingresada. Estos casos son distribuidos a los técnicos actuantes para su estudio.	
3	Seleccionar muestras de Cooperativas para estudio	Se selecciona una muestra de Cooperativas según el procedimiento establecido. En caso de que las cooperativas no estén sujetas al régimen de ingreso de Proyecto Ejecutivo por Declaración Jurada, no pasan por proceso de selección pasando directamente al punto 4.	Participa el DTS
4	Estudiar e informar la propuesta	Se estudia la propuesta y se realizan los informes correspondientes en el SIGB. Para los casos no seleccionados en la muestra, no se realiza estudio técnico y se genera informe tipo en el SIGB.	Participa el DTS
5	Aprobar informes	Se aprueban informes técnicos y se emiten informes, para Arquitectura, para Social y para Núcleos Familiares.	Participa el DTS
6	Expedir certificado y comunicar a través del SIGB	Se reciben informes de Arquitectura, de Social, de Núcleos Familiares, de Notarial y de Agrimensura y se realiza certificado resultante a través del SIGB. Para la aprobación es necesario que la totalidad de los mismos se encuentre en condiciones de aprobación. Se comunica automáticamente a la Cooperativa y al IAT la resolución adoptada.	
7	Registrar datos de IAT y Cooperativa y archivar carpeta de recaudos aprobados.	Se toma nota en la ficha de antecedentes del IAT y en la planilla de Cooperativas, aplicándose los instructivos. Se separan carpetas Notarial, Social y de Arquitectura, y se archivan a la espera de la firma de la escritura del préstamo.	



N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION
FASE 4	PREPARACIÓN PARA LA ESCRITURACION DEL PRESTAMO	ANV
No interviene el Departamento de Trabajo Social		

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION
FASE 5	INICIO DE OBRA.	ANV
No interviene el Departamento de Trabajo Social		

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION
FASE 6	GESTIÓN DE OBRAS.	ANV
No interviene el Departamento de Trabajo Social		

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	
FASE 7	SEGUIMIENTO SOCIAL DE LA GESTIÓN DEL PROYECTO EN ETAPA DE OBRA.	ANV	
1	Recibir informes	La Cooperativa e IAT elaboran informes semestrales de seguimiento social de la gestión del proyecto en etapa de obra.	Participa el DTS
2	Elaborar informe	El Departamento de Trabajo Social elabora informes semestrales de estado de cada una de las cooperativas en Obra.	Participa el DTS
3	Reunirse con técnicos asesores	Se coordina y realiza reunión de seguimiento de las cooperativas con los técnicos asesores, para evaluar resultados obtenidos en el informe del paso 2.	Participa el DTS
4	Elaborar fichas de obra	Elaboración de fichas de seguimiento de obra.	Participa el DTS
5	Desarrollar Estrategias	Desarrollo de estrategias acordadas por parte del IAT con el seguimiento de los técnicos de la ANV.	Participa el DTS

N°	ACTIVIDAD	DESCRIPCION	
FASE 8		FINALIZACION DE OBRAS	ANV
1	Recibir documentación para la finalización de obra.	Cuando la Cooperativa haya cerrado todos los rubros que afectan la habitabilidad (incluyendo conexiones), se recibe documentación para el acta de finalización de obra.	
2	Inspeccionar obra.	Realiza inspección para recepción de obra.	
3	Caso que en la inspección se constaten fallas que afectan la habitabilidad.	Si se constatan fallas o defectos graves en la obra que afectan la habitabilidad, no labra acta, deja constancia y fija plazo para reparación. Se cita al IAT y a la cooperativa para que comiencen las reparaciones.	
4	Caso que en la segunda inspección se constaten fallas que afectan la habitabilidad.	Si se constatan fallas o defectos graves en la obra que afectan la habitabilidad, no labra acta, deja constancia y fija plazo para reparación. Se cita al IAT y a la cooperativa para que comiencen las reparaciones.	
5	Caso que en la tercera inspección se constaten fallas que afectan la habitabilidad.	Si cumplido el plazo se hicieron las reparaciones, se comunica al MVOTMA, se esperan instrucciones al respecto y se opera en consecuencia.	
6	Caso en que no se constaten falla o defectos graves: labrar Acta de finalización.	Si al realizarse la inspección no se constatan faltas o defectos graves en la obra, se labra el Acta de finalización de Obra.	
7	Comunicar a la Secretaría de directorio	Eleva informe a la Secretaría de directorio de la ANV para su comunicación a la Dirección Nacional de Vivienda del MVOTMA.	
8	Enviar Acta a ACP	Comunica y envía Acta a la ACP para su registro y archivo. Esta comunicación se realiza a través del sistema de Expediente electrónico APIA.	
9	Modificar el estado de la obra en el GAPEV	Se modifica el estado de la obra en el GAPEV, pasando a Obra finalizada.	
10	Comunicar del acta de finalización de obra	ACP comunica al MVOTMA la finalización de la obra y el cambio de estado de la misma.	
11	Recibir comunicación de 95% de avance de obra	Departamento de trabajo social recibe comunicación de avance de obra del 95%.	Participa el DTS
12	Recibir recaudos de etapa final de obra	El IAT presenta los recaudos previstos para la etapa final de obra.	Participa el DTS
13	Elaborar informe social de finalización de obra	En el Departamento de Trabajo Social se elabora informe social de finalización de obra.	Participa el DTS
14	Realizar balance de saldos y comunicar los mismos.	ACP realiza un balance de saldos del préstamo, obteniendo así el monto de dinero por retenciones y los saldos no pagos. Se envía un reporte con estos datos al Departamento de Administración de Créditos de Personas Jurídicas Colectivas.	
15	Recibir documentación para la liberación de retenciones	Si la Cooperativa presenta documentación que habilita a liberar retenciones, recibe la misma según lista de chequeo.	
16	Liberar retenciones	El procedimiento depende si la cooperativa opera en régimen de propietarios o usuarios.	

3 INDICADORES

- Cantidad de Viabilidades de Terreno informadas en plazo sobre cantidad de Viabilidades de Terreno ingresadas para el estudio, por período de ingreso
- Cantidad de Anteproyectos informados en plazo sobre cantidad de Anteproyectos ingresados para el estudio, por período de ingreso
- Cantidad de Proyectos Ejecutivos informados en plazo sobre cantidad de Proyectos Ejecutivos ingresados para el estudio, por período de ingreso
- Tiempo transcurrido entre aprobación de proyectos definitivos y firma de acta de inicio de obra
- Cantidad de avances informados en fecha al MVOTMA sobre cantidad de cooperativas que pasaron avance ese mes
- Cantidad de cooperativas con avances que difieren un 15% de los previstos sobre cantidad de cooperativas en obra

4 REFERENCIAS.

Convenio MVOTMA – ANV.

Manual de usuario de SIGB.

5 DEFINICIONES.

Término.	Definición / Síntesis.	Observ.
Ahorro	El ahorro mínimo dispuesto para las Cooperativas de Vivienda de Ahorro y Préstamo es del 15% del costo global del proyecto cooperativo. El 50% del ahorro como mínimo deberá completarse en forma previa a la escrituración del préstamo, pudiendo integrarlo en concepto de terreno, pago de honorarios profesionales debidamente documentado, tasas y trámites de oficinas públicas. El 50% restante deberá efectuarse durante el transcurso de las obras.	Reglamento de préstamos y subsidios Art. 13 y 14.
Amortización del préstamo	<p>Sinónimos: pago, desembolso, liquidación, saldo.</p> <p>Comenzará con el primer vencimiento posterior a los 6 meses de plazo de obra, comprometido por la Cooperativa y el IAT en el cronograma de inversiones aprobado por los servicios técnicos y las prórrogas autorizadas.</p> <p>Las Cooperativas de Usuarios abonarán la cuota mensual que surja del préstamo obtenido menos los subsidios de cada uno de los socios.</p> <p>Los integrantes de las Cooperativas de Propietarios comenzarán a amortizar su préstamo individualmente según lo previsto en el Reglamento para Préstamos para personas físicas y sus familias y sus subsidios serán revisados de acuerdo al Reglamento de Subsidios, siendo la Cooperativa la responsable de realizar la escritura de novación, la que se hará en un plazo que no podrá exceder los veinticuatro meses del inicio del proceso de amortización.</p> <p>La escritura de novación de todos los socios dará lugar al procesamiento de la solicitud de reintegro de la retención del 2%.</p> <p>En caso de incumplimiento, el MVOTMA podrá sancionar a los socios de la Cooperativa y a la persona jurídica con la suspensión del subsidio a la cuota</p>	Reglamento de préstamos y subsidios Art.101 a 106

Término.	Definición / Síntesis.	Observ.
	<p>para todos los integrantes de la misma.</p> <p>La escritura de novación no dará lugar a modificaciones en las condiciones originales establecidas en el proceso de amortización.</p>	
Anteproyecto	<p>Bases administrativas, especificaciones técnicas, planos, garantías y presupuestos preliminares, a ser elaborados con más precisión en la etapa del proyecto.</p> <p>Sinónimos: plan, planteamiento, bosquejo, esbozo.</p>	---
ANV	Agencia Nacional de Vivienda.	Ley 18.125
Avance de obra	<p>Se registra en función de la distribución de cuotas, definidas y aprobadas, la Cooperativa, a propuesta del Director Técnico de Obra y con su firma, presentará ante las oficinas correspondientes, la solicitud de avance de obra.</p> <p>Las oficinas podrán rechazar las solicitudes de avance de obra de aquellas Cooperativas con las que no se haya suscrito el acta de inicio de obras.</p> <p>La constatación del avance físico de las obras será autorizado por el certificador de obras nombrado por el MVOTMA.</p> <p>En caso de no autorización del avance de obra, las causales serán documentadas por escrito y notificadas a la Cooperativa y su IAT.</p>	Reglamento de préstamos y subsidios Art. 75 a 79.
Certificado	Documento expedido por persona competente en el cual se hace constar la existencia de un hecho, acto o calidad para que surtan los efectos jurídicos correspondientes.	---
Certificado de obra liquidado.	Solicitud de pago que ha completado su proceso (verificación de avances y posterior liquidación de los rubros que lo integran).	---
Certificado de regularidad	<p>Es expedido por el MVOTMA y habilitará la realización de trámites por parte de las Cooperativas frente a cualquier dependencia del Estado.</p> <p>Están comprendidas todas las Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales que tengan personería jurídica aprobada e inscripta en el MVOTMA (si corresponde), con trámite iniciado en el BHU en obra o en proceso de amortización o con préstamo cancelado.</p>	Reglam. Préstamos y subsidios Decreto 266/2006
Cooperativa de vivienda	<p>DEFINICIÓN INTERNACIONAL.</p> <p>Sociedad regida por los principios del cooperativismo para proveer alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros y, además, servicios complementarios a la vivienda</p> <p>Régimen de propietarios o de usuarios. Sistema de ahorro y préstamo o de ayuda mutua. De estas combinaciones, resultan cuatro formas posibles de organización (ver definiciones aparte).</p> <p>DEFINICIÓN LEGAL NACIONAL. En el artículo 130 de la ley N° 13.728, se indica: "Las Cooperativas de vivienda son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros y proporcionar servicios complementarios de vivienda".</p> <p>Su finalidad fundamental es "... proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados... y proporcionar servicios complementarios a la vivienda". La normativa establece que "... su propósito será de servicio y no de lucro" y "suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa".</p>	Ley N° 13.728

Término.	Definición / Síntesis.	Observ.
Cronograma de obra	Ordenación cronológica, en el plazo previsto, del desarrollo de las diversas etapas, ya sean ejecutadas en forma simultánea o sucesiva,	---
Declaración jurada	<p>El objeto de la solicitud de firmas por parte de las autoridades de la Cooperativa de Vivienda (Presidente y Secretario) y por el Arquitecto (o Ingeniero Civil) y Asistente Social del I.A.T., es exigir el cumplimiento del artículo 347 del Código Penal: “<i>El que con estratagemas o engaños artificiosos, infringiera en error a alguna persona, para procurarse a sí mismo o a un tercero, un provecho injusto, en daño de otro, será castigado con seis meses de prisión a cuatro años de penitenciaría</i>”, pudiéndose en cualquier momento exigir la prueba correspondiente.</p> <p>Cada vez que se produzcan cambios en la situación del atributario que provoquen modificaciones en la información declarada, deberá presentar una nueva declaración jurada.</p>	---
Especificaciones técnicas	Conjunto de características que deberán cumplir las obras, incluyendo normas sobre procedimientos de elaboración, exigencias a que quedan sometidos los materiales y eventuales pruebas de control que deban superar las diferentes etapas de fabricación.	---
GAPEV	Sistema informático de gestión, acceso y permanencia en la vivienda	---
IAT	Abreviatura de Instituto de Asistencia Técnica.	---
Inspecciones de obra	<p>La Certificación de Obra y los funcionarios del MVOTMA tendrán en todo momento libre acceso a la obra y el Director de Obra los acompañará siempre que se lo requieran.</p> <p>La liquidación de obra está en función del avance físico constatado por el certificador de la obra, arquitecto o ingeniero nombrado por la ANV.</p>	Reglamento de préstamos y subsidios Art. 80.
Instituto de Asistencia Técnica	<p>Están integrados por profesionales que asesoran y proporcionan a las Cooperativas, fondos sociales y otras entidades sin fines de lucro, servicios que faciliten la tarea de construcción, brindando servicios jurídicos, de educación Cooperativa, financieros, económicos y sociales, pudiendo también incluir tareas técnicas y de dirección de obras. Su intervención es preceptiva para la presentación de proyectos y durante el período de construcción en las Unidades Cooperativas de viviendas y en todo momento en las Cooperativas Matrices.</p> <p>La normativa vigente establece condiciones a cumplir; integración mínima, registro; servicios preceptivos a prestar (en la conformación del grupo; en la etapa de formulación del proyecto y solicitud del préstamo; en la etapa de obra y con la finalización de las mismas) y mecanismo de control.</p> <p>Se registrarán en el Departamento de Cooperativas, MVOTMA – DINAVI. Calle Zabala N° 1432. Primer Piso. Tel .917 07 10, Internos 2141 y 2142.</p>	Decreto 327/994 de 13/07/94. Decreto del PE de 21/02/07 Asunto 13/2007 Exp. 2006/05942
MVOTMA	Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.	Ley
Proyecto cooperativo	<p>Propuesta integral autogestionaria sustentable en las siguientes dimensiones: jurídica, socio económica y urbana, dentro del marco legal y las reglamentaciones vigentes para el sistema cooperativo en todos sus regímenes (Cooperativas de usuarios y Cooperativas de propietarios).</p> <p>Para su aprobación se requiere de la presentación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Actas de asambleas con aprobaciones. • Reglamentos de ayuda mutua; integración del ahorro; administración directa; reglamentos internos de organización y funcionamiento para la etapa de obra. • Proyecto cooperativo (proyecto ejecutivo). 	Reglamento de préstamos y subsidios

Término.	Definición / Síntesis.	Observ.
Proyecto ejecutivo	<p>Sinónimo de Proyecto Cooperativo económico financiero, arquitectónico y social.</p> <p>Su aprobación se realizará con el análisis y dictámenes técnicos respectivos de los recaudos exigidos por las oficinas competentes de acuerdo a los instructivos correspondientes firmados por los responsables técnicos del IAT y presidente y secretario de la Cooperativa.</p>	<p>Reglamento de préstamos y subsidios Art. 42 a 45.</p>
Proyecto social	<p>El documento relevante al respecto es el padrón socioeconómico de los socios/as, avalado con la firma técnica pertinente del profesional del IAT que la asesora, conjuntamente con la información probatoria correspondiente.</p> <p>El seguimiento del proyecto social se hará en función de las pautas e instructivos elaborados por las oficinas técnicas competentes.</p>	<p>Reglamento de préstamos y subsidios Art. 97 y 98..</p>
Recaudos del Anteproyecto arquitectónico	<p>Documentación gráfica y demás documentos relativos al Anteproyecto del conjunto habitacional a ser construido, presentada en versiones impresa (a determinadas escalas en el caso de planos) y digital.</p>	---
Retenciones	<p>Forman parte de los rubros considerados en la distribución de cuotas.</p> <p>Para las Cooperativas de Vivienda que operen en el régimen de Usuarios se realizará una retención del 2% del monto total, financiado por el MVOTMA, que se liberará de la siguiente forma:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1% a la presentación de la Habilitación Final Municipal. • 1% al presentar el Certificado Único Espacial del BPS y la final de Catastro. <p>Para las Cooperativas que operen en el régimen de propietarios se retendrá el 3% del monto total financiado por el MVOTMA y se liberará:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1% al presentar la Habilitación Final Municipal de Catastro y Final de BPS; • 2% al presentar todas las escrituras de novación. 	<p>Reglamento de préstamos y subsidios Art. 92.</p>
SIGB	Sistema Integral de Gestión Bancaria.	BHU
Viabilidad	Sinónimos: aptitud, posibilidad, factibilidad.	---