

Llamado a expresiones de interés. Respuestas a preguntas recibidas 25/11/2011

1) Cuál es el precio fijado por ANV para el terreno y las mejoras (estructuras) de cada uno de los inmuebles del llamado en curso.

Existen tasaciones internas. Los precios podrán ser propuestos por los interesados. En caso que el interesado presente una propuesta suficientemente atractiva para ser preseleccionada, este precio y sus condiciones se ajustarán con los interesados a partir de la evaluación de cada caso, ya sea para propuestas de compra como de asociación.

2) Que significa que existen unidades prometidas en venta. Que deben ser entregadas a los promitentes compradores originales.

Significa que existe una parte de unidades prometidas y que debe incorporarse en el proyecto el reconocimiento a los promitentes de la parte de precio integrado, para lo cual deberá presentarse una propuesta de abordaje.

3) Cuáles son los precios y los saldos por cobrar de las unidades comprometidas

Los saldos son variables por unidad y por proyecto. Se dispone de información registral para consulta en sede ANV.

4) Quien asume el costo de los compromisos existentes: ¿La Agencia o el inversor?

Los compromisos existentes se puede hacer cargo el inversor o la ANV, el inversor deberá determinar en la propuesta del proyecto quien se hará cargo de los mismos. Tratándose de propuestas en igual rango de prioridad, la ANV preferirá las propuestas donde el inversor se hace cargo de las promesas.

5) Cuál es el alcance de las exoneraciones tributarias que dispondrá la ANV en estos proyectos. ¿Qué impuestos comprende?

Si el proyecto construye “vivienda de interés social” (VIS) podrá postular a apartarse en el régimen de la Ley 18.795 bajo las condiciones que se imponen. En este régimen los impuestos son: IVA, Impuesto al Patrimonio, Impuesto a la Renta y el ITP. Por más información www.anv.gub.uy

6) Cómo repercute los topes de precios en estos inmuebles inconclusos?

Como cualquier otro proyecto, los precios topes de venta se aplican a las “viviendas de interés social” y dependen de la ubicación de los inmuebles. El Mahón, Poker y el terreno de Mercedes y Vazquez, de acuerdo al régimen vigente, no aplica precio tope para la venta de las unidades. El Mirador, Mauritalia y CH A 102 el precio de venta del metro cuadrado no podrá superar los siguientes montos:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	12.290
2	11.818
3	11.507

4	10.873
---	--------

Mientras que el CH E 38 y CH C31 y C 32 el precio de venta del metro cuadrado no podrá superar los siguientes montos:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	11.024
2	10.600
2	10.600
4	9.752

Por más información www.anv.gub.uy

7) Cómo se realiza el depósito de garantía de UI 25.000. Es un depósito por cada Proponente o por cada propuesta.

El depósito solicitado es de UI 25.000, y se depositará en las cajas de la ANV, previo pasaje por el Departamento de Contabilidad debiendo presentar en ese mismo momento, los nombres y fotocopia de cédulas de identidad de las personas que quedarán facultadas para realizar el retiro del depósito en garantía. El retiro del depósito será de exactamente la suma depositada en pesos, sin reajuste.

El depósito deberá concretarse antes de la fecha y hora de apertura. Se recomienda especialmente realizar el depósito al menos un día antes del día de cierre del llamado.

Se exige un depósito por cada inversor proponente, independiente de la cantidad de propuestas que haga.

8) Los proyectos de arquitectura deben respetar el emprendimiento original. Están vigentes las afectaciones y normativas que regían en su época? La ANV autorizará que se pueda realizar modificaciones a los proyectos?

El organismo regulador en esta materia es la autoridad municipal. Dado que se trata de proyectos de alto impacto urbano para la comuna, es razonable esperar su buena disposición para con estos proyectos, como ha sido manifestado por sus autoridades públicamente. No obstante la ANV no puede garantizar resultados sobre un tema que no es de su competencia. Sin embargo, la experiencia del primer llamado ha recogido una muy buena disposición de parte de las autoridades para regularizar los proyectos arquitectónicos, u otorgar excepciones de edificabilidad donde ha habido cambios normativos posteriores al inicio de las obras de los inmuebles inconclusos.

Los interesados podrán a su riesgo proponer modificaciones a los proyectos originales, debiendo realizar las gestiones que corresponda frente a promitentes compradores, intendencia, etc. En caso que ANV entienda adecuado al proyecto de negocio y de recuperación urbana, podrá aceptar estas modificaciones, y prestará su colaboración para facilitar las autorizaciones necesarias dentro de sus competencias.

9) ¿El permiso de construcción está vigente, está admitido por las intendencias departamentales para lo que está proyectado construir? (Otro tanto en cuanto a los permisos y/o autorizaciones de Bomberos, sanitaria, eléctrica, necesidad o no de subestación).

Los permisos y autorizaciones no están vigentes. Los interesados deberán tramitarlos por su cuenta, no obstante lo indicado en el punto anterior.

10) ¿Estado de situación con B.P.S.? (si se transmiten deudas de la situación anterior y particularmente si se cuenta con cierre parcial acorde entre monto de mano de obra declarado y aportado y avance de las obras)

Deben considerarse las disposiciones vigentes de BPS relativas a plazos de prescripción. En caso de aplicar prescripciones serán tramitadas por el interesado.

Cabe tener en cuenta art. 385 de ley 18.362, que establece que se prescindirá de certificados expedidos por BPS en caso de:

- -lit. A. -(adjudicaciones posteriores a remates frustrados, en favor del BHU, M.V.O.T.M.A., Intendencias Municipales o A.N.V., esta última cuando sea adjudicataria por sí o en carácter de administrador o fiduciario de créditos cuyo beneficiario sea una persona pública estatal).
- -lit. B -(En las situaciones del literal anterior, también en la 1ra. Enajenación subsiguiente a la adjudicación, siempre que con posterioridad a esta última no se hubieran realizado obras, de lo que se dejará constancia en la escritura mediante declaración jurada)
- -lit. C -(en las enajenaciones, cesiones, o adjudicaciones de bienes inmuebles que realice el M.V.O.T.M.A., B.H.U. o A.N.V. en cumplimiento de sus cometidos en materia de política de vivienda, actuando éstos por sí o en carácter de fiduciario o administrador de carteras de tales organismos. Lo dispuesto en el presente literal regirá exclusivamente respecto de viviendas con permiso de construcción otorgado con anterioridad a la promulgación de la presente ley).

11) ¿Existen deudas en las intendencias municipales por los inmuebles?

Los inmuebles se entregarán al día con las obligaciones municipales e impuesto de primaria al momento de firmar el acuerdo/ contrato con el inversor seleccionado.