

PREGUNTAS FRECUENTES

Programa adquisición de vivienda MVOT

¿QUÉ ORGANISMOS INTERVIENEN EN ESTE PROGRAMA?

Intervienen el MVOT (financia, aprueba y subsidia), la ANV (asesora, recibe documentación y evalúa viviendas) y las familias adjudicatarias.

¿DESDE QUÉ MOMENTO PUEDO PRESENTAR EL INMUEBLE?

Desde la publicación de la resolución ministerial en la página del MVOT cuenta con un plazo de 18 meses para la presentación del inmueble.

¿QUÉ PASA SI NO PRESENTO VIVIENDA EN EL PLAZO DE 18 MESES?

Se pierde el derecho al préstamo.

¿QUÉ VA A PASAR UNA VEZ QUE TENGAMOS UNA VIVIENDA PARA POSTULAR?

Para presentar la vivienda deberá de contar con un escribano particular para gestionar Boleto de Reserva, luego presentar la solicitud de tasación y boleto de reserva en ANV, donde se realiza el estudio técnico y notarial. Si es favorable, se eleva al MVOT, que evalúa, aprueba el préstamo y eventualmente el subsidio.

¿CUÁNTO DEMORA EL TRÁMITE TOTAL?

La demora puede variar dependiendo de cada caso particular y dependiendo de si surgen observaciones sobre el inmueble o notariales.

¿QUIÉN APRUEBA EL PRÉSTAMO Y EL SUBSIDIO?

El MVOT es el único organismo que aprueba el préstamo y determina el subsidio.

¿CUÁNTO DEMORA EL MINISTERIO EN APROBAR EL PRÉSTAMO?

Depende del flujo de expedientes; no hay plazo fijo.

¿PUEDO COMPRAR LA CASA QUE ACTUALMENTE ALQUILO?

Sí, siempre que cumpla los requisitos del programa.

¿SE PUEDE ALQUILAR LA VIVIENDA LUEGO?

No sin autorización del Ministerio.

¿SE PUEDE VENDER ANTES DE CANCELAR EL PRÉSTAMO?

No sin autorización del Ministerio.

¿QUÉ PASA SI EL DUEÑO QUIERE VENDER MÁS CARO?

El préstamo se otorga según tasación y topes del programa.

¿QUÉ PASA SI SE DEMORA POR CAUSAS AJENAS A LA FAMILIA?

El boleto debe prever prórroga para evitar su vencimiento.

¿SE ACEPTAN REMATES JUDICIALES?

No, porque no hay titularidad inmediata ni plazos compatibles con el programa.

¿CUÁNDO SE ESCRITURA?

Luego de la aprobación del préstamo por el Ministerio mediante una Resolución Ministerial.

¿LA VIVIENDA DEBE ESTAR EN EL MISMO DEPARTAMENTO POR EL QUE ME POSTULÉ?

Sí. La vivienda debe estar ubicada exclusivamente en el departamento por el cual la familia se postuló y fue sorteada.

¿PUEDE ESTAR EN ZONA RURAL?

No. Solo se admiten viviendas en zonas urbanas o suburbanas.

¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA EN UN PADRÓN CON MÁS DE UNA CASA?

No. El Ministerio no aprueba más de una vivienda por padrón. Salvo que se trate de un régimen de propiedad horizontal el cual debe de estar regularizado antes de la firma de la escritura.

¿LA VIVIENDA DEBE SER DE CONSTRUCCIÓN TRADICIONAL?

No necesariamente. Se admiten otros sistemas constructivos siempre que estén habilitados por la Intendencia correspondiente o sean regularizables.

¿QUÉ SIGNIFICA QUE LA VIVIENDA SEA HABITABLE?

Que cuente con cocina y baño funcionando, ventilación e iluminación adecuadas y que no presente problemas estructurales graves y que cuente con los servicios de OSE y UTE conectados y funcionando al momento de la escritura.

¿SE ACEPTAN HUMEDADES LEVES?

Sí, siempre que no comprometan la habitabilidad ni la estructura.

¿LA VIVIENDA DEBE ESTAR A NOMBRE DEL VENDEDOR?

Sí. No se admiten derechos posesorios.

¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA EN SUCESIÓN?

Solo si la sucesión está iniciada y puede finalizarse dentro del plazo del boleto de reserva.

¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA A ESTRENAR?

Sí.

¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA “LLAVE EN MANO”?

Sí, siempre que esté terminada y habitable al momento de la tasación.

¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA “AL POZO”?

No. La vivienda debe existir físicamente y estar terminada.

¿QUÉ PASA SI LA INTENDENCIA NO HABILITA EL SISTEMA CONSTRUCTIVO?

La vivienda no es admitida por el programa.

¿DEBE TENER COCINA Y BAÑO FUNCIONANDO?

Sí.

¿PUEDE TENER DETALLES ESTÉTICOS A REPARAR?

Sí, siempre que no comprometan la habitabilidad.

¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA CON AZULEJOS CAÍDOS?

Sí, si son reparaciones menores.

¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA CON PISOS DETERIORADOS?

Sí, si no afectan la estructura ni la habitabilidad del inmueble.

¿SE ACEPTAN COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS?

Solo cooperativas de propietarios con propiedad horizontal y escritura individual.

¿LAS COOPERATIVAS DE USUARIOS SIRVEN?

No.

¿SE ACEPTAN VIVIENDAS CON GALPONES O BARBACOAS?

Sí, siempre que no constituyan otra vivienda.

¿QUÉ PASA SI HAY FISURAS ESTRUCTURALES?

La vivienda es rechazada.

¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA EN REFORMA?

No, debe estar finalizada al momento de la tasación.

¿PUEDE FALTAR PINTURA O TERMINACIONES?

Sí, si no afecta la habitabilidad.

¿PUEDE FALTAR EQUIPAMIENTO MENOR?

Sí.

¿PUEDE HABER UN DORMITORIO EN MALAS CONDICIONES?

Sí, si no compromete la habitabilidad general.

¿EL NÚMERO DE DORMITORIOS DEBE COINCIDIR CON EL NÚCLEO FAMILIAR?

No. No se exige correspondencia entre dormitorios y cantidad de integrantes.

¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA CON UN SOLO DORMITORIO?

Sí.

¿SE PUEDE AMPLIAR LA VIVIENDA LUEGO DE COMPRARLA?

Sí, cumpliendo normativa, realizando los registros correspondientes ante los organismos correspondientes y con recursos propios.

¿QUÉ PASA SI EL AGUA SE CONECTA RECÍEN AL ESCRITURAR?

Se acepta, siempre que permita verificar cañerías antes de la escritura.

¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA CON UTE CORTADA?

Si al momento de la tasación, aunque no es recomendable; el servicio debe estar conectado y en lo posible actualizado, ya que renovar las instalaciones posteriormente puede incurrir en un costo elevado.

¿SE ACEPTAN TERRENOS MUNICIPALES?

No.

¿SE ACEPTAN VIVIENDAS HIPOTECADAS?

Sí, si la hipoteca se cancela al momento de la escritura.

¿QUÉ PASA SI LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA NO ESTÁ REGULARIZADA?

Puede generar rechazo o exigir regularización previa.

¿LA VIVIENDA DEBE ESTAR CONECTADA A SANEAMIENTO?

Sí, si el colector pasa por la puerta. En caso de que no pase se aceptan sistemas alternativos habilitados por la normativa local.

¿QUIÉN REALIZA LA TASACIÓN?

Tasadores designados por la ANV.

¿CUÁNTAS TASACIONES CUBRE EL PROGRAMA?

Hasta tres. A partir de la cuarta, el costo corre por cuenta de la familia.

¿QUÉ PASA SI LA TASACIÓN DA MENOS QUE EL PRECIO?

El préstamo se otorga por el valor de la tasación.

¿QUÉ PASA SI LA TASACIÓN DA MÁS QUE EL PRECIO?

Se mantiene el precio; no se paga más al vendedor. La tasación no puede superar las 2300 UR (2000UR + 15%).

¿QUÉ VALOR TOMA EL PRÉSTAMO: PRECIO O TASACIÓN?

El menor de ambos.

¿SE PUEDE NEGOCIAR EL PRECIO LUEGO DE LA TASACIÓN?

Sí, entre las partes.

¿CUÁNTO DEMORA LA TASACIÓN?

Entre una y dos semanas, según demanda.

¿ALCANZA CON PLANO PROYECTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

Sí, para solicitar la tasación es necesario al menos contar con plano proyecto inscripto. La propiedad horizontal debe quedar definitiva antes de la escritura.

¿SE ADMITEN VIVIENDAS CON CONTENEDORES?

Sí, únicamente si la Intendencia habilita ese sistema constructivo y existe viabilidad de permiso de construcción.

¿PUEDO COMPRAR SOLO UNA DE LAS VIVIENDAS DEL PADRÓN?

Solo si previamente se constituye propiedad horizontal y se individualiza la unidad a adquirir.

¿QUÉ ES UNA PROPIEDAD HORIZONTAL?

Es un régimen que permite individualizar unidades dentro de un mismo padrón, con bienes propios y bienes comunes, inscripto en Catastro y Registro.

¿CUÁNDO ES OBLIGATORIO HACER PROPIEDAD HORIZONTAL?

Cuando existe más de una vivienda en un mismo padrón y se pretende adquirir solo una de ellas.

¿SE PUEDE PEDIR TASACIÓN SI LA PROPIEDAD HORIZONTAL ESTÁ EN TRÁMITE?

Sí, siempre que exista plano proyecto inscripto que permita identificar claramente la unidad.

¿QUÉ PASA SI EL PLANO DE PROPIEDAD HORIZONTAL NO ESTÁ INSCRIPTO AÚN?

No se puede realizar la tasación ni continuar el trámite.

¿QUÉ OCURRE SI HAY DOS CASAS GEMELAS EN UN MISMO PADRÓN?

Debe constituirse propiedad horizontal o regularizarse para que quede una sola vivienda habilitada para la compra.

¿SE PUEDE COMPRAR UNA CASA QUE OCUPA DOS PADRONES DISTINTOS?

No. Los padrones deben unificarse previamente para poder adquirir la vivienda.

¿QUÉ PASA SI EL TASADOR VALORA DISTINTO A OTRO TASADOR?

Se toma la tasación oficial designada por ANV.

¿ES OBLIGATORIO FIRMAR UN BOLETO DE RESERVA?

Sí. Es necesario para solicitar la tasación y avanzar en el proceso.

¿EL BOLETO SE FIRMA ANTES O DESPUÉS DE LA TASACIÓN?

Antes de solicitar la tasación.

¿CÓMO FIRMO UN BOLETO SIN SABER EL VALOR REAL DE LA VIVIENDA?

El boleto se firma por el precio acordado con el vendedor, quedando condicionado a la tasación.

¿QUÉ CLÁUSULAS DEBE TENER EL BOLETO?

Debe estar condicionado a la aprobación de la tasación, del préstamo y del subsidio, sin multas por rechazo.

¿EL BOLETO PUEDE TENER MULTA SI SE RECHAZA LA VIVIENDA?

No. No debe prever multas si el rechazo es por decisión de los organismos.

¿CUÁL ES EL PLAZO MÍNIMO DEL BOLETO?

120 días.

¿QUÉ PASA SI EL TRÁMITE SE DEMORA MÁS DE LO PREVISTO?

El boleto debe prever en las cláusulas permitir prorrogarse.

¿QUÉ PASA SI VENCE EL BOLETO?

No se puede continuar el trámite ni aprobar el préstamo.

¿QUIÉN REDACTA EL BOLETO DE RESERVA?

El escribano de la familia.

¿LA REGULARIZACIÓN DE UNA VIVIENDA PUEDE AFECTAR EL PLAZO DEL BOLETO?

Sí. Toda regularización pendiente debe estar contemplada en el plazo del boleto.

¿EL BOLETO DEBE ESTAR CONDICIONADO A LA TASACIÓN Y APROBACIÓN?

Sí. Debe incluir cláusulas que condicionen la operación a la aprobación de ANV y MVOT, sin multas en caso de rechazo.

¿SE PUEDE REGULARIZAR UNA OBRA DESPUÉS DE LA FIRMA DEL BOLETO?

Sí, siempre que la regularización se complete dentro del plazo del boleto de reserva antes de la escritura.

¿QUÉ PASA SI LA REGULARIZACIÓN DE LA VIVIENDA DEMORA?

Puede requerirse prórroga del boleto; si no se cumple el plazo, no se aprueba la escritura.

¿QUÉ PASA CON CONSTRUCCIONES DE MÁS DE 10 AÑOS?

Si tienen más de 10 años, no generan deuda de BPS, pero deben declararse y regularizarse mediante declaración jurada.

¿QUÉ ES LA DECLARACIÓN JURADA DE CARACTERIZACIÓN URBANA?

Es un documento que declara las características y antigüedad de las construcciones del padrón, el cual tramita el escribano.

¿QUÉ PASA SI HAY DEUDAS MUNICIPALES?

Deben regularizarse antes de la escritura.

¿LA CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA DEBE ESTAR AL DÍA?

Sí.

¿SE ACEPTA VIVIENDA CON CONVENIO DE CONTRIBUCIÓN?

No.

¿LA VIVIENDA DEBE TENER BPS AL DÍA?

Sí. Los aportes al BPS deben estar regularizados.

¿CUÁL ES EL VALOR MÁXIMO DE LA VIVIENDA?

2000 UR, con posibilidad de hasta 15% adicional que debe pagar la familia. (2000 UR +15% = 2300 UR valor máximo).

¿CUÁL ES EL MONTO MÁXIMO DEL PRÉSTAMO?

2000 UR menos el 4% de ahorro previo (1920 UR).

¿QUÉ ES EL 4% DE AHORRO PREVIO?

Es el porcentaje del valor que debe aportar la familia con fondos propios.

¿QUÉ GASTOS CORREN POR CUENTA DE LA FAMILIA?

Ahorro previo, honorarios notariales, ITP y gastos inmobiliarios si corresponde.

¿CÓMO SE CALCULA LA CUOTA?

Préstamo a 25 años, tasa 5,116%, cuota en UR ajustable anualmente, el valor dependerá del préstamo otorgado y de los ingresos.

¿CUÁL ES EL TOPE DE AFECTACIÓN DEL INGRESO?

En general, el 30% del ingreso líquido legal del hogar.

¿QUIÉN PAGA LA DIFERENCIA SI SUPERA EL TOPE?

La familia, con fondos propios.

¿QUÉ HONORARIOS COBRA EL ESCRIBANO?

Honorarios por compraventa y por hipoteca.

¿QUÉ PORCENTAJE ES EL HONORARIO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA?

Tratándose de adquisiciones de inmuebles cuyo precio se integre con un préstamo y/o subsidio otorgado por el MVOT, cuyos montos imponible no superen las UR 2.200, los honorarios fijados en este Arancel quedarán reducidos en un 50 %. Igual reducción se aplicará a los adeudos por construcciones y a las hipotecas autorizadas en garantía de préstamos y/o subsidios otorgados por convenios con el citado Ministerio y cuyo monto imponible no supere las UR 1.700.

¿QUÉ ES EL ITP Y A QUIEN LE CORRESPONDE ABONARLO?

Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales. Es un es un 2% del valor catastral y le corresponde abonar al comprador.

¿QUÉ PASA SI HAY INMOBILIARIA Y CUANTO ES SU COMISIÓN?

Si hay inmobiliaria se deberá pagar la comisión inmobiliaria correspondiente la cual corre por cuenta del comprador y es un 3% + IVA del valor de venta.

¿EN QUÉ MONEDA DEBE ESTAR EL BOLETO DE RESERVA?

El MVOT recomienda que el precio del boleto de reserva sea en UR. En la moneda del préstamo.

¿QUIÉN PAGA LA ESCRITURA?

El comprador.

¿CUÁNDO EMPIEZA A PAGARSE LA CUOTA?

Al mes siguiente de la escritura.