

PREGUNTAS FRECUENTES

Programa adquisición de vivienda MVOT

01. ¿QUÉ ORGANISMOS INTERVIENEN EN ESTE PROGRAMA?

Intervienen el MVOT y la ANV. El MVOT aprueba el préstamo, financia el programa y otorga el subsidio cuando corresponde. La ANV asesora a las personas interesadas, recibe la documentación, evalúa las viviendas, interviene en la escritura de hipoteca y compraventa, y gestiona el cobro del préstamo.

02. ¿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.

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

Se pierde el derecho al préstamo.

04. ¿QUÉ VA A PASAR UNA VEZ QUE TENAMOS 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.

05. ¿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.

06. ¿CUÁNTO DEMORA EL MINISTERIO EN APROBAR EL PRÉSTAMO?

Depende del flujo de expedientes; no hay plazo fijo.

07. ¿PUEDO COMPRAR LA CASA QUE ACTUALMENTE ALQUILO?

Sí, siempre que cumpla los requisitos del programa.

08. ¿SE PUEDE ALQUILAR LA VIVIENDA LUEGO DE ESCRITURAR?

No. Durante el plazo en que se esté pagando el préstamo, la vivienda no podrá ser alquilada.

09. ¿SE PUEDE VENDER ANTES DE CANCELAR EL PRÉSTAMO?

Sí, solo con autorización previa del MVOT.

10. ¿QUÉ PASA SI EL DUEÑO QUIERE VENDER MÁS CARO?

El préstamo se otorga según tasación y topes del programa.

11. ¿SE ACEPTAN REMATES JUDICIALES?

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

12. ¿CUÁNDO SE ESCRITURA?

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

13. ¿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.

14. ¿PUEDE ESTAR EN ZONA RURAL?

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

15. ¿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.

16. ¿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.

17. ¿QUÉ SIGNIFICA QUE LA VIVIENDA SEA HABITABLE?

Que cuente con cocina y baño en funcionamiento, ventilación e iluminación adecuadas, no presente problemas estructurales graves y tenga los servicios de OSE y UTE conectados y funcionando al momento de la escritura. Se solicitará en este acto la presentación de las facturas pagas de los servicios.

18. ¿SE ACEPTAN HUMEDADES LEVES?

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

19. ¿LA VIVIENDA DEBE ESTAR A NOMBRE DEL VENDEDOR?

Sí. No se admiten derechos posesorios.

20. ¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA EN SUCESIÓN?

Sí, siempre que la sucesión esté iniciada y pueda finalizarse dentro del plazo del boleto de reserva, debe ser considerado por el escribano de la familia quien deberá informar el avance del trámite al presentar solicitud de tasación. Al momento de la escritura, la sucesión debe estar finalizada.

21. ¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA A ESTRENAR?

Sí.

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

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

23. ¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA “AL POZO”?

No. La vivienda debe existir físicamente y estar terminada.

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

La vivienda no es admitida por el programa.

25. ¿DEBE TENER COCINA Y BAÑO FUNCIONANDO?

Sí.

26. ¿PUEDE TENER DETALLES ESTÉTICOS A REPARAR?

Sí, siempre que no comprometan la habitabilidad.

27. ¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA CON AZULEJOS CAÍDOS?

Sí, si son reparaciones menores.

28. ¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA CON PISOS DETERIORADOS?

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

29. ¿SE ACEPTAN COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS?

Solo cooperativas de propietarios con propiedad horizontal y escritura individual.

30. ¿LAS COOPERATIVAS DE USUARIOS SIRVEN?

No.

31. ¿SE ACEPTAN VIVIENDAS CON GALPONES O BARBACOAS?

Sí, siempre que no constituyan otra vivienda.

32. ¿QUÉ PASA SI HAY FISURAS ESTRUCTURALES?

La vivienda es rechazada.

33. ¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA EN REFORMA?

No, debe estar finalizada al momento de la tasación.

34. ¿PUEDE FALTAR PINTURA O TERMINACIONES?

Sí, si no afecta la habitabilidad.

35. ¿PUEDE FALTAR EQUIPAMIENTO MENOR?

Sí.

36. ¿PUEDE HABER UN DORMITORIO EN MALAS CONDICIONES?

Sí, si no compromete la habitabilidad general.

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

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

38. ¿SE PUEDE COMPRAR UNA VIVIENDA CON UN SOLO DORMITORIO?

Sí.

39. ¿SE PUEDE AMPLIAR LA VIVIENDA LUEGO DE COMPRARLA?

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

40. ¿QUÉ PASA SI EL AGUA SE CONECTA RECIÉN AL ESCRITURAR?

La vivienda se aprueba, la conexión debe realizarla el vendedor antes de la fecha de escritura. Se aconseja verificar por parte de la familia que no existan pérdidas en el abastecimiento de agua que originen humedades en la vivienda.

41. ¿SE ACEPTA UNA VIVIENDA CON UTE CORTADA?

Sí, al momento de la tasación, aunque no es recomendable. Previamente a la fecha de escritura el servicio deberá estar conectado, lo cual se controla con la presentación del pago de la factura correspondiente.

42. ¿SE ACEPTAN TERRENOS MUNICIPALES?

No.

43. ¿SE ACEPTAN VIVIENDAS HIPOTECADAS?

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

44. ¿QUÉ PASA SI LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA NO ESTÁ REGULARIZADA?

Puede generar rechazo o exigir regularización previa.

45. ¿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.

46. ¿QUIÉN REALIZA LA TASACIÓN?

Tasadores designados por la ANV.

47. ¿CUÁNTAS TASACIONES CUBRE EL PROGRAMA?

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

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

El préstamo se otorga por el valor de la tasación.

49. ¿QUÉ PASA SI LA TASACIÓN DA MENOS QUE EL PRECIO DE VENTA?

En caso de que la tasación realizada por la ANV sea menor que al precio de venta, y a su vez este valor de venta también sea inferior al valor máximo de tasación establecido por el MVOT (2000 UR), el préstamo se otorgará según el valor de tasación. Para tal situación los/las destinatarios/as deberán cubrir la diferencia entre el valor de tasación y el valor de venta. Este criterio se aplicará siempre y cuando esta diferencia no exceda el 10% del valor de tasación; si la diferencia fuera mayor se rechazará el préstamo.

50. ¿QUÉ VALOR TOMA EL PRÉSTAMO: PRECIO O TASACIÓN?

El menor de ambos.

51. ¿SE PUEDE NEGOCIAR EL PRECIO LUEGO DE LA TASACIÓN?

No. El boleto de reserva se firma previo a la tasación, por lo que el precio acordado se mantiene durante todo el proceso hasta la compraventa.

52. ¿CUÁNTO DEMORA LA TASACIÓN?

Entre una y dos semanas, según demanda.

53. ¿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.

54. ¿SE ADMITEN VIVIENDAS CON CONTENEDORES?

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

55. ¿PUEDO COMPRAR SOLO UNA DE LAS VIVIENDAS DEL PADRÓN?

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

56. ¿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.

57. ¿CUÁNDO ES OBLIGATORIO HACER PROPIEDAD HORIZONTAL?

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

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

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

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

No se puede realizar la tasación ni continuar el trámite.

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

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

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

No. Los padrones deben unificarse previo a la firma del boleto de reserva.

62. ¿ES OBLIGATORIO FIRMAR UN BOLETO DE RESERVA?

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

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

Antes de solicitar la tasación.

64. ¿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.

65. ¿QUÉ CLÁUSULAS DEBE TENER EL BOLETO?

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

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

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

67. ¿CUÁL ES EL PLAZO MÍNIMO DEL BOLETO?

120 días. Se recomienda establecer en el documento que dicho plazo podrá ser prorrogado por causas ajenas a la voluntad de las partes.

68. ¿QUÉ PASA SI VENCE EL BOLETO?

No se puede continuarel trámite ni aprobar el préstamo con boleto vencido. Si el boleto contiene cláusula de prórroga se deberá de firmar la misma, de lo contrario en caso de persistir el acuerdo entre las partes, se deberá de firmar un nuevo boleto.

69. ¿QUIÉN REDACTA EL BOLETO DE RESERVA?

El escribano de la familia.

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

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

71. ¿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.

72. ¿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.

73. ¿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.

74. ¿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.

75. ¿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 un/a arquitecto/a o un/a ingeniero/a agrimensor/a contratado por el vendedor.

76. ¿QUÉ PASA SI HAY DEUDAS MUNICIPALES?

Deben regularizarse antes de la escritura.

77. ¿LA CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA DEBE ESTAR AL DÍA?

Sí.

78. ¿SE ACEPTA VIVIENDA CON CONVENIO DE CONTRIBUCIÓN?

No.

79. ¿LA VIVIENDA DEBE TENER BPS AL DÍA?

Sí. Los aportes al BPS deben estar regularizados.

80. ¿QUÉ PASA SI LA TASACION SUPERA LAS 2000 UR?

En caso que la tasación realizada por la ANV supere en no más del 15% las 2.000 UR (2300 UR) fijadas como valor máximo de tasación por el programa, y además el valor de venta (precio acordado entre las partes) sea inferior a 2.000 UR, el préstamo se otorgará tomando como referencia el valor de venta. De lo contrario se rechazará el préstamo.

81. ¿CUÁL ES EL MONTO MÁXIMO DEL PRÉSTAMO?

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

82. ¿QUÉ ES EL 4% DE AHORRO PREVIO?

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

83. ¿QUÉ GASTOS CORREN POR CUENTA DE LA FAMILIA?

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

84. ¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES GENERALES DEL PRÉSTAMO?

El préstamo será financiado con cargo Fondo Nacional de Vivienda Urbanización por un plazo máximo de 25 (veinticinco) años, con una TEA 5,116% (cinco con ciento dieciséis por ciento), amortizable en 300 (trescientas) cuotas iguales y consecutivas, siendo de aplicación "subsidio a la cuota", en caso de corresponder.

85. ¿CUÁL ES EL TOPE DE AFECTACIÓN DEL INGRESO?

Ninguna familia deberá de destinar más del 25% de sus ingresos liquido al pago del préstamo.

86. ¿QUIÉN CUBRE LOS GASTOS RELATIVOS A LOS HONORARIOS DE ESCRIBANO?

El/la comprador/a deberá afrontar el pago de los honorarios del escribano más IVA, tanto por la escritura de compraventa como por la escritura de hipoteca.

Tomar en cuenta que, del monto del préstamo, la ANV retendrá los honorarios e IVAcorrespondientes a la escritura de hipoteca, a efectos de liberarlos a favor del escribano actuante una vez que este entregue la primera copia de la escritura de hipoteca. Por lo tanto, el/la comprador/a deberá contar con dicho importe, al momento de la firma de la escritura, para completar el monto del precio a pagar por motivo de la retención relacionada.

87. ¿QUÉ PORCENTAJE ES EL HONORARIO DE COMPRAVENTA E HIPOTECA?

Si el monto de la hipoteca no supera las 1.700 UR, los honorarios de compraventa y de hipoteca se reducen en un 50%, aplicándose así un arancel del 1,5[MFB1] %. [MFB1]Dado que en este caso la compraventa nunca puede superar las 2000 UR (de acuerdo a lo previsto en el programa).

88. ¿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.

89. ¿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.

90. ¿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.

91. ¿CUÁNDO EMPIEZA A PAGARSE LA CUOTA?

El inicio del pago de las cuotas será a los 60 días de la firma de la escritura.