



PROGRAMA COMPRA DE VIVIENDA PROMOVIDA (PCVP)

LEY N° 18.795 - RM 434/2017 ANEXO III

¿QUÉ VIVIENDAS SE COMERCIALIZAN?

Viviendas promovidas por la Ley N° 18.795 con compromiso obligatorio o puestas en el programa por voluntad del inversor.



COMPROMISO OBLIGATORIO

Los proyectos bajo
Reglamentación 2017
ingresados en la Oficina del
Inversor a partir del 23.03.2017
- RM 434/2017.

Ubicados en las zonas C01, C02
o C03 de Montevideo, con 7 o
más viviendas, deben
comprometer al menos un 10%
del total de las VP para la venta
en el PCVP.

Ubicados en el interior urbano
consolidado, de 5 o más
viviendas, deben comprometer
al menos un 20% del total de las
VP para la venta en el PCVP.

COMPROMISO VOLUNTARIO

Los proyectos promovidos por la Ley N° 18.795 que voluntariamente manifiesten su interés en comercializar viviendas a través del PCVP (*) podrán comprometer hasta el 80% de las viviendas promovidas.

El proceso de comercialización se regirá por lo establecido en el Anexo III de la RM 434/2017 (al igual que para las viviendas con compromiso obligatorio).

(*) RM 578 en la redacción dada en la RM 842/2018



INTERVIENEN EN EL PROCESO

En el Programa Compra de Vivienda Promovida intervienen: el MVOTMA, la ANV, el BHU, los inversores con proyectos promovidos y la CAIVIS.



MVOTMA

DINAVI

El PCVP es un programa del MVOTMA.

La DINAVI realiza los llamados para compra y coordina con la ANV y el BHU toda las etapas hasta las compraventas.

ANV

OFICINA DEL INVERSOR

Atención al inversor
Seguimiento de las obras
Mantenimiento del sistema de información
Seguimiento CAIVIS

BHU

CRÉDITOS

Realiza las gestiones necesarias para concretar los créditos hipotecarios

MVOTMA

VIVIENDAS

Solicita al BHU tasaciones (con plano de mensura y fraccionamiento controlado por la ANV y 90% de avance o mayor).

Determina el inicio del plazo de **180 días hábiles** para la compraventa de viviendas comprometidas.

POBLACIÓN

Realiza llamados a la población.

Proporciona el listado de beneficiarios al BHU.

Otorga subsidio a la cuota cuando corresponde.

Lleva registro de los beneficiarios y realiza el seguimiento.

ANV

OFICINA DEL INVERSOR

Atención al inversor para identificar las viviendas comprometidas, comunicar plazos, solicitar precios y otros recaudos.

Visita periódicamente las obras e informa el avance de obra al MVOTMA: 90% y 100%.

Previo a la realización de los llamados, lleva a cabo el control de los precios máximos de venta de las viviendas comprometidas.

Lleva el registro del PCVP y comparte la información con el MVOTMA mediante servicio web.

BHU

VIVIENDAS

Tasa las viviendas.
Estudia la documentación para celebrar la compraventa y la hipoteca de las viviendas comprometidas.

POBLACIÓN

Evalúa los sujetos de crédito.
Otorga los créditos.

CAIVIS

La CAIVIS está integrada por representantes del MEF y del MVOTMA. La ANV realiza tareas de secretaría de actas.

La fijación de los hitos vinculados al PCVP se realizan a través de la CAIVIS dejando constancia en las actas. Por ejemplo: comunicación del 90% de avance o fijación del mes y año para precio máximo.

La Oficina del Inversor realiza las comunicaciones al inversor a partir de las actas.



INVERSORES CON PROYECTOS PROMOVIDOS

Pasos a seguir para comercializar
viviendas a través del Programa
Compra de Vivienda Promovida

Viviendas con compromiso obligatorio

01

IDENTIFICAR LAS VIVIENDAS

Al ingresar el proyecto debe identificar las viviendas comprometidas. Podrá cambiarlas por única vez dentro de los 180 días corridos desde la promoción.

02

REALIZAR LA OBRA

El inversor desarrolla la obra y la ANV realiza el seguimiento mediante visitas periódicas.

03

PROPONER PRECIO Y PRESENTAR RECAUDOS

Cuando la obra alcanza el 90% se fija el precio máximo de venta. El inversor debe proponer precio y presentar recaudos en la Oficina del Inversor.

04

INGRESAR DOCUMENTACIÓN EN EL BHU

Finalmente el inversor deberá presentar en el BHU (Dpto. Atención al Crédito) la documentación necesaria para la celebración de la compraventa y la hipoteca.

Viviendas con compromiso voluntario

01

IDENTIFICAR LAS VIVIENDAS

Presentar nota manifestando interés en comercializar viviendas en el PCVP en Oficina del Inversor. Se deben identificar en la nota las viviendas que se comprometen.

02

REALIZAR LA OBRA

El inversor desarrolla la obra y la ANV realiza el seguimiento mediante visitas periódicas.

03

PROPONER PRECIO Y PRESENTAR RECAUDOS

El inversor debe proponer precio y presentar recaudos en la Oficina del Inversor cuando la obra alcanza el 90% o cuando ingresa la nota si ya tiene dicho avance.

04

INGRESAR DOCUMENTACIÓN EN EL BHU

Finalmente el inversor deberá presentar en el BHU (Dpto. Atención al Crédito) la documentación necesaria para la celebración de la compraventa y la hipoteca.



CRÉDITOS EL BHU CON EL FGCH* Y SUBSIDIO A LA CUOTA**

* FGCH: Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios si se requiere.

** El subsidio a la cuota se otorga si corresponde.

VENTA POR EL
PRECIO
MÁXIMO
ESTABLECIDO
O MENOR.



¿CÓMO FUNCIONA?

Una vez que las obras alcanzan el 90% de avance, las viviendas comprometidas se incluyen en llamados a interesados para adquirir las con crédito hipotecario BHU con subsidio a la cuota.

Las viviendas son enajenadas a través del PCVP por el precio máximo establecido o menor.



MVOTMA COMUNICA LA INFORMACIÓN DE LOS LLAMADOS (*)

(*) Requisitos, período de postulación y recaudos presentados por los inversores a la ANV se publican en sitio web

EL BHU
PROPORCIONA
LOS CRÉDITOS
HIPOTECARIOS.



¿CÓMO FUNCIONA?

Los interesados se inscriben en las oficinas locales del MVOTMA, conforme a las bases de cada llamado.

La información de los llamados se publicará en el sitio web del MVOTMA.

<http://www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/comprar/compra-de-vivienda-promovida>

Llamados a la población

01

MVOTMA REALIZA LLAMADO

Con las viviendas comprometidas que alcanzan el 90% de avance y cumplen los requisitos, se abre un llamado a la población.

02

INSCRIPCIÓN DE INTERESADOS

Los interesados deben inscribirse en las oficinas del MVOTMA en el departamento donde esté la vivienda a postular. Solicitar agenda previamente a través del 0800 46427.

03

SORTEO

Entre los inscriptos que cumplan los requisitos mínimos del llamado el Ministerio realizará un sorteo público estableciendo un orden de prelación. Los interesados coordinan visita con el inversor.

04

ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS

El MVOTMA convocará por ese orden de prelación a quienes resulten sorteados para que seleccionen su vivienda entre las disponibles, hasta que se asignen todas las viviendas.

Llamados a la población

05

VIVIENDA EN CONDICIONES DE ESCRITURAR

El inversor proporciona la documentación de las viviendas al BHU y cuando éste informa al MVOTMA que la vivienda se encuentra en condiciones de ser escriturada con préstamo hipotecario, inicia plazo de 180 días hábiles.

07

EL BHU EVALÚA

El BHU comunica a la DINAVI si acepta al postulante como sujeto de crédito (*), valor del crédito y las condiciones (tasa de interés, plazos, otros).

(*) En caso que el postulante no sea aceptado como sujeto de crédito, el MVOTMA podrá ofertar la misma a los siguientes postulantes de acuerdo al orden de prelación, siempre que ésta siga en condiciones de ser ofertada.

06

VIVIENDAS ELEGIDAS

El MVOTMA comunica al inversor y al BHU las familias que hicieron uso de su derecho de elección, con sus respectivas unidades elegidas y éstas presentan su documentación en el BHU (*).

(*) Los postulantes cuentan con 30 días corridos desde que selecciona la vivienda para presentar ante el BHU toda la información necesaria a efectos de ser estudiada como sujeto de crédito. Por razones fundadas podrá prorrogarse este plazo de acuerdo al criterio adoptado por el MVOTMA.

08

FIRMA DE LA COMPRAVENTA

Establecida la condición como sujeto de crédito y determinado el otorgamiento o no del subsidio a la cuota, y estando las viviendas en condiciones de ser escrituradas, se procede a la compraventa y la hipoteca correspondientes, en el BHU.

¿CUÁNDO SE ESTABLECE EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA?

VIVIENDAS CON COMPROMISO OBLIGATORIO

El precio máximo se fija cuando la ANV comunica al MVOTMA el avance del 90%.

La comunicación se realiza a través de la CAIVIS y queda constancia en Actas.

Oficina del Inversor le transmite al inversor.

Los precios máximos se pueden consultar en:
www.anv.gub.uy/Promovidas

¿CUÁNDO SE ESTABLECE EL PRECIO MÁXIMO DE VENTA?

VIVIENDAS CON COMPROMISO VOLUNTARIO

El precio máximo se fija cuando la ANV comunica al MVOTMA el avance del 90% o cuando presente la documentación requerida para estar en un llamado (si alcanzó el 90% antes de comprometer las viviendas).

La comunicación se realiza a través de la CAIVIS y queda constancia en actas.

La Oficina del Inversor le transmite al inversor.

Los precios máximos se pueden consultar en:
www.anv.gub.uy/Promovidas

¿A QUÉ PRECIO SE VENDEN LAS VIVIENDAS COMPROMETIDAS?

EL PRECIO FINAL ES EL MÍNIMO ENTRE:

- El precio propuesto por el inversor.
- El precio máximo establecido según la zona, la cantidad de dormitorios y la fecha.
- El valor de tasación proporcionado por el BHU.

¿A QUÉ PRECIO SE VENDEN LAS VIVIENDAS COMPROMETIDAS?

GASTOS:

La empresa no podrá cobrar a la persona seleccionada, fuera del precio, ningún tipo de gasto, comisión o cualquier otro monto o rubro relacionado a la enajenación de la vivienda, como ser, entre otros, comisión inmobiliaria o gastos de ocupación.

RM. 434/2017 - Anexo III art. quinto.

¿QUÉ DOCUMENTACIÓN SE DEBE PRESENTAR EN LA OFICINA DEL INVERSOR?

Nota fechada y firmada incluyendo:

- * Proyecto, nombre de la empresa y número de RUT.
- * Precio propuesto de venta en UI (menor o igual al precio máximo) para cada vivienda comprometida para el programa.
- * Representante legal del proyecto, correo electrónico y teléfono de contacto.
- * Recaudos gráficos y escritos para su difusión en la página web del MVOTMA (plano proyecto de mensura y fraccionamiento, planta general con servicios, tipologías, fachadas, plantas y cortes).
- * Memoria descriptiva.

La ANV controlará que el plano de mensura y fraccionamiento coincida con el presentado en la Oficina del Inversor. Si existen diferencias deberá regularizarlas previo a ser incluido en un llamado.

¿CUANDO SE INCORPORAN LAS VIVIENDAS A UN LLAMADO?

La obra (o la etapa) tiene un 90% de avance verificado por la ANV.

El inversor ha presentado todos los requisitos solicitados: precio propuesto, recaudos gráficos, plano de mensura y fraccionamiento, etc.

La vivienda ha sido tasada por el BHU
Se estableció el precio final de venta.

La ANV controlará que el plano de mensura y fraccionamiento coincida con el presentado en la Oficina del Inversor. Si existen diferencias deberá regularizarlas previo a ser incluido en un llamado.

¿DÓNDE SE PUBLICA LA INFORMACIÓN DE LOS LLAMADOS?

<http://www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/comprar/compra-de-vivienda-promovida>

¿QUÉ PLAZO TIENE EL PCVP PARA CONCRETAR LA COMPRAVENTA?

180 DÍAS HÁBILES

El MVOTMA determina el inicio del plazo una vez que el BHU le comunica que es aceptada la documentación presentada por el inversor para realizar la compraventa. La fecha de inicio del plazo es comunicada en la CAIVIS y notificada por la Oficina del Inversor.

El MVOTMA puede detener el plazo por razones de fuerza mayor que impidan la realización de la compraventa (ejemplo: paro registral).

¿QUÉ OCURRE SI VENCE EL PLAZO Y NO SE CONCRETÓ LA COMPRAVENTA?

LA VIVIENDA QUEDA EXENTA

Transcurrido el plazo de 180 días hábiles desde que la vivienda está en condiciones de ser escriturada, si no se concreta la compraventa por causas no imputables a la empresa, ésta queda exenta de las obligaciones respecto a la comercialización para la vivienda en cuestión.

La CAIVIS emite una constancia.

El inversor está en condiciones de retirar la vivienda del PCVP (puede mantenerla si lo desea manifestando su interés mediante nota).

¿QUIÉNES PUEDEN SER BENEFICIARIOS DE ESTE PROGRAMA?

Consultar requisitos en:

<http://www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-por-postulacion/comprar/compra-de-vivienda-promovida>

¿CONSULTAS?

MVOTMA

viviendaspromovidas@mvotma.gub.uy

ANV - OFICINA DEL INVERSOR

oficinadelinversor@anv.gub.uy

BHU - DPTO. ASISTENCIA AL CRÉDITO

consultasnotariales@bhu.net