

## LLAMADO SOCIAL MONTEVIDEO E INTERIOR OCTUBRE 2023

### Viviendas de la cartera social

#### PRESENTACIÓN

La Agencia Nacional de Vivienda, en el marco del Plan de Recuperación Urbana y Social, se ha propuesto la comercialización de los inmuebles libres integrantes de los Fideicomisos. Por RD 0197/09, con fecha 14 de mayo de 2009, el Directorio de ANV resolvió aprobar el “Programa de Comercialización de Viviendas”. Se dio vista de la propuesta al MEF y MVOTMA ahora MVOT, instituciones que, mediante oficio, dieron visto bueno a la política y operativa planteada (RD 0378/09).

#### ANTECEDENTES

Desde que fuera lanzada la primera Fase en el año 2009, ANV ha realizado en total:

- 20 llamados de vivienda social, tanto en Montevideo como en el interior.
- 11 llamados de vivienda que atiende vulnerabilidad (zona oeste de Montevideo, cuenca Casavalle y algunos complejos habitacionales de Malvín Norte)
- 18 llamados de viviendas de perfil comercial, tanto en Montevideo como en el interior.
- 1 llamado de comercialización de cocheras en el edificio El Navegante en Montevideo.

En esta modalidad de comercialización de viviendas usadas reacondicionadas se han entregado más de 2637 unidades.

También ha realizado 10 llamados a oportunidad de inversión, donde se cuenta con 214 inmuebles vendidos y 74 inmuebles en proceso de entrega; además existen 7 llamados de comercialización de estructuras inconclusas, que comprenden alrededor de 1550 soluciones habitacionales.

En este llamado específicamente tratara con viviendas que, por su ubicación, sus áreas, terminaciones y precios lo sitúan dentro de la cartera SOCIAL disponible de la ANV.

#### PRINCIPIOS DE ACTUACIÓN

Los Llamados de comercialización de inmuebles de ANV se diseñan en el marco de los siguientes principios:

- **Convocatoria pública**, amplia y responsable a la ciudadanía, ofreciendo información adecuada y difusión pública, mediante el lanzamiento de llamados abiertos en todo el país, según la cartera de viviendas en oferta.

- **Transparencia en la gestión**, adjudicando los inmuebles ofrecidos mediante sistema de sorteos públicos.
- **Igualdad de oportunidades**, admitiendo la postulación de cualquier ciudadano en condiciones de cumplir los requisitos de los llamados, sin ningún tipo de preferencia ni exclusión con quienes los cumplen.

## OFERTA

El Llamado Social MONTEVIDEO E INTERIOR OCTUBRE 2023, comprende en total 100 viviendas de la cartera social, que se distribuyen entre Montevideo (83) y varios departamentos del interior del país (17).

Se trata de inmuebles usados en distintos estados de conservación que se entregarán reacondicionados. En los ANEXOS 1, 2, 3, 4, 5 y 6 se presentan cuadros resumen de la cartera disponible de viviendas para el llamado.

**Las familias deberán optar por inscribirse a una sola de las localidades en oferta.**

- Particularidad para localidad de Montevideo

La localidad de Montevideo contará a su vez con cinco grupos de viviendas, debiendo optar las familias al momento de inscribirse por uno solo de ellos.

El objetivo de esto es brindar a las familias la posibilidad de optar de antemano por el grupo de viviendas que aspira generando que los participantes del sorteo tengan mayores posibilidades de acceder a la vivienda de su interés, esto minimizará renunciaciones, provocando que la elección de inmuebles se realice de forma más dinámica.

Cada uno de los grupos de viviendas a su vez estará subdividido según cantidad de dormitorios como ocurre regularmente en cada llamado. Las viviendas sociales en Montevideo serán comercializadas de la siguiente manera:

- Viviendas en Montevideo grupo 1: Malvín Norte (32 viviendas)
- Viviendas en Montevideo grupo 2: Conciliación (14 viviendas)
- Viviendas en Montevideo grupo 3: Colon, Lezica, Paso de la Arena y Cerro (20 viviendas)
- Viviendas en Montevideo grupo 4: Bella Italia, Cerrito de la Victoria, Las Acacias y Villa Española (11 viviendas)
- Viviendas en Montevideo grupo 5: Buceo, Unión y Ciudad Vieja (6 viviendas)

## PROCESO DE POSTULACIÓN AL LLAMADO Y ADJUDICACIÓN

El proceso para postular a las viviendas y su adjudicación se describen a continuación.

- **Inscripciones al llamado público:** Las familias podrán optar entre dos vías de inscripción, presencial y remota. Las inscripciones deben realizarse por localidad, grupo y cantidad de dormitorios, admitiéndose inscripción en una localidad (en la localidad de Montevideo podrán optar por un solo grupo por núcleo familiar al inscribirse). Los controles relativos a los inscriptos, y a los plazos de inscripción, son llevados a cabo a través del programa informático de inscripciones.
- 1. **Vía presencial:** pueden realizarse en Casa Central y en cualquier dependencia del Interior. En Montevideo se realizan únicamente con cita previa mediante agenda (al teléfono 17217). Las inscripciones son realizadas ante los funcionarios del Dpto. de Comercialización, Sucursales y Oficinas descentralizadas, que efectuarán una evaluación preliminar de la capacidad de pago y control de la documentación de inscripción, con el objetivo de minimizar rechazos y asesorar a los clientes.
- 2. **Vía remota:** a través de un link que el Departamento de Desarrollo de Aplicaciones y Producción indicará oportunamente. Una vez cargada toda la información se genera una preinscripción que luego los funcionarios del Departamento de Comercialización, Sucursales y Oficinas Descentralizadas validarán u observarán la inscripción. En caso de aprobarse, se enviará el talón de inscripción al correo electrónico brindado por el cliente, en caso de observarse el cliente contará con 2 instancias para poder levantar la misma, en caso de mantener observaciones luego de estos intentos deberá culminar el trámite de forma presencial.
- **Adjudicación de las unidades:** Se generará un sorteo por cada localidad, por cada grupo (Montevideo) y por cada cantidad de dormitorios en caso de que se haya inscripto más de una familia. En caso que no haya más de una familia postulante, se adjudicará sin mediar sorteo. En ambos casos las familias deberán calificar como sujeto de crédito. El sorteo determinará el orden para elegir entre las viviendas disponibles, para el caso de Montevideo, se realizará mediante sorteos públicos, los cuales se llevarán a cabo mediante el sistema empleado por la Dirección Nacional de Loterías y Quinielas, el cual será frente a escribano público, en las instalaciones de la Dirección anteriormente mencionada, fecha a definir. Mientras que, para el caso de los sorteos resultantes de los inscriptos para las viviendas ubicadas en el interior del país, se evaluará la modalidad según la cantidad de inscriptos, pudiendo realizarse el mismo por medio de un sistema manual.
- **Calificación del sujeto de crédito:** las carpetas de quienes resultaron titulares en el sorteo serán analizadas para su calificación como sujeto de crédito.
- **Visitas a las unidades:** en caso de que sea posible serán seleccionadas algunas tipologías de viviendas comercializadas en el presente llamado, y se realizarán visitas a las mismas únicamente con los titulares que califiquen como sujeto de crédito.

- **Elección de vivienda:** se convoca a los titulares, según el orden de cada sorteo, para que elijan su vivienda entre las disponibles y de acuerdo a su capacidad crediticia. Dado que la elección debe ser realizada estrictamente en el orden del sorteo, la no concurrencia a elegir en la fecha pactada se tomará como un desistimiento de la postulación.
- **Firma de boleto de reserva:** realizada la elección se firmará la reserva del inmueble, en un plazo máximo de 5 días hábiles en donde el cliente debe presentarse en la fecha pactada con la entrega de la seña (en caso de no concurrir en la fecha establecida con la seña para la firma del boleto de reserva se tomará como renuncia). A partir de este acto podrá transcurrir un plazo de 180 días prorrogables por 90 días más por razones de fuerza mayor, para hacer entrega de la unidad. Para realizar operaciones de pago mayores a USD 10.000 o superiores a USD 5.000 para personas expuestas políticamente (P.E.P.) se debe cumplir con la normativa legal y reglamentaria vigente (Ley 19.574). Toda persona debe proporcionar al funcionario actuante la información necesaria para realizar el formulario de declaración previo a su pasaje por caja. Conforme a esto se solicitará documentación que acredite el origen de los fondos con que se realizará la operación en cuestión.
- **Firma de promesa de compraventa y entrega de unidad:** Una vez reacondicionada la vivienda, se notifica a los titulares y se coordina la firma de la promesa de compraventa y la entrega de las llaves de la unidad. Será obligación de los titulares de las unidades realizar el cambio de titularidad de los mismos en un plazo máximo de 20 días hábiles luego de ocupar la vivienda. El destino del inmueble será únicamente para vivienda de los adjudicados. Los titulares deberán hacerse cargo de los gastos de escrituración cuando corresponda.
- **Autorización de Cesión de Derechos y Arrendamiento:**
  - Para las familias que soliciten autorización para ceder derechos de promitentes compradores producto de este llamado deberán ajustarse a los siguientes parámetros de solicitud:
    - No se podrá realizar solicitudes con un plazo menor a 2 años desde la firma de la promesa de compraventa. Toda solicitud presentada antes de transcurrido el plazo de 2 años deberá ser mediante una nota debiendo exponer los motivos de la solicitud y anexar a la misma la documentación correspondiente, se tomarán en consideración solamente las situaciones de fuerza mayor y/o las cesiones de cuota parte de alguno de los titulares del crédito, en cualquiera de los casos quedara a evaluación y posterior aprobación del Departamento de Comercialización en conjunto con la División Mercado Inmobiliario.
    - Más de 2 años desde la firma de la promesa de compraventa, dicha autorización deberá ser presentada mediante una nota exponiendo los motivos de la solicitud, debiendo anexar documentación en caso de que corresponda, la misma quedara a evaluación y posterior aprobación del Departamento de Comercialización.

- Más de 10 años desde la firma de la promesa de compraventa, tendrán libre disponibilidad para ceder los derechos, pudiendo presentar al futuro promitente comprador directamente para realizar el cambio de titular.
- No se podrán realizar solicitudes de arrendamiento, ya que los inmuebles comercializadas por este medio cuentan con un fuerte subsidio financiero para el cliente, pensado para promover y facilitar el acceso a la vivienda, así como la permanencia de las familias en las mismas.
  - Como excepción se analizarán solamente las solicitudes de arrendamiento para las familias que presenten causas de fuerza mayor, debiendo presentar una nota donde se expongan los motivos de dicha solicitud, anexando a la misma la documentación correspondiente. El Departamento de Comercialización y la División de Mercado Inmobiliario analizarán y tendrán la potestad de autorizar la solicitud. En caso excepcional de que se considere pertinente otorgar lo solicitado, dichas dependencias dispondrán del tiempo por el cual se otorgue dicho permiso, cumplido el plazo sin que el cliente se haya comunicado previamente la A.N.V. podrá hacer caer el subsidio financiero otorgado.
- **Modificaciones al llamado y a sus condiciones:** La ANV se reserva el derecho de modificar las condiciones y fechas del llamado, postergarlo, suspenderlo o ampliarlo, y de modificar la cantidad de unidades y los precios de venta en oferta en cada etapa, incrementarlos, o reducirlos, en función del proceso de comercialización o por otras razones de oportunidad y conveniencia a considerar.

## MODALIDADES DE ACCESO Y DISPONIBILIDAD DE FINANCIAMIENTO

- 1) MODALIDAD COMPRA
- 2) MODALIDAD CANJE

### GENERALIDADES PARA AMBAS MODALIDADES

#### 1) MODALIDAD COMPRA

Los interesados contarán con un financiamiento a un plazo máximo de 25 años en Unidades Indexadas, y con una edad máxima de 80 años al finalizar la amortización del crédito.

5% del valor de la vivienda como entrega inicial, (\*) la cual podrá ser entregada contado al momento de firmar el boleto de reserva, o realizando una entrega del 3% del precio del inmueble al momento de firmar el boleto de reserva y el saldo restante hasta completar el 5% del precio de venta se deberá abonar contado al momento de la firma del compromiso de compraventa; 55% será financiado durante los primeros 15 años (180 cuotas) con una tasa efectiva anual del 4,5%; y el 40% restante se financiara en los últimos 10 años (120 cuotas) con una tasa efectiva anual del 4,5%. Durante el

transcurso del primer tramo de financiación la T.E.A. del segundo tramo será del 0%, a partir de la cuota 181 la misma pasará a ser del 4,5%.

(\*) La entrega inicial tendrá como mínimo para poder operar el 5% del valor del inmueble a adquirir y como máximo el 40%, que podrá ser efectuado en el boleto de reserva y en el compromiso de compraventa.

## ESQUEMA DEL PRÉSTAMO



## 2) MODALIDAD CANJE

- Podrán aspirar a participar en el presente llamado social, promitentes compradores con o sin saldo pendiente con los fideicomisos (excepto inmuebles pertenecientes a convenios con Intendencias del Interior del País y Fideicomiso I). Al momento de la inscripción, la promesa con saldo deberá estar sin cuotas atrasadas y al momento de la firma del boleto de reserva la vivienda tendrá que estar con los gastos comunes, tributos e impuestos correspondientes al día, debiendo presentarse los comprobantes correspondientes.
- Las familias se podrán inscribir, y participarán del sorteo por localidad, grupo y cantidad de dormitorios a la que aspiran y en caso de elegir una unidad en oferta, podrán ofrecer como parte de pago su vivienda (con las características antes mencionadas).
- La vivienda ofrecida como parte de pago de la nueva unidad, será tasada por ANV en el estado actual de conservación, sin considerar precio de venta original, amortización u otra variable. La tasación será presencial, actualizada y realizada por tasadores de ANV. Dicha vivienda será evaluada a efectos de considerar su aceptación como forma de pago. La ANV analizará y definirá el momento de la valuación de la vivienda ofrecida por los promitentes compradores.
- En caso de tener saldo pendiente en un crédito con alguno de los fideicomisos, al monto de tasación se le restará lo adeudado actualmente (por todo concepto) y lo resultante será el monto que el cliente entregará como parte del precio de la nueva vivienda elegida del actual llamado. Esta cifra nunca deberá ser inferior al 5% del valor de la

nueva unidad. En caso que lo sea, el cliente podrá integrar la diferencia al momento de la firma del boleto de reserva. El saldo restante podrá ser cancelado en modalidad contado o financiado con las condiciones generales del llamado.

- La entrega de la unidad ofrecida en pago se realizará en los siguientes 5 días hábiles a contar desde la fecha de firma de la promesa de compraventa de la nueva unidad.
  - En caso de que el valor del inmueble presentado supere el valor total de la vivienda a adquirir, la ANV no realizara reintegro de dinero.
- I. **Opción A:** Si el valor de tasación del inmueble presentado como canje menos la deuda actual que mantiene con el fideicomiso resulta igual o mayor al 60% del valor del inmueble a adquirir, la financiación se realizara en un solo tramo hasta en un plazo máximo de 25 años (300 cuotas) con T.E.A. del 4,5%, siempre y cuando ninguno de los titulares supere los 80 años al finalizar el plazo para el pago del crédito.

### ESQUEMA DEL PRÉSTAMO



- II. **Opción B:** Si el valor de tasación del inmueble presentado como canje menos la deuda actual que mantiene con el fideicomiso resulta menor al 60% del valor del inmueble a adquirir, la financiación se realizara en dos tramos (primer tramo, 60% del nuevo saldo resultante a 15 años (180 cuotas) con T.E.A. del 4,5%, segundo tramo, 40% restante del nuevo saldo resultante a 10 años (120 cuotas) con T.E.A. del 4,5%). Durante el transcurso del primer tramo de financiación la T.E.A. del segundo tramo será del 0%, a partir de la cuota 181 la misma pasará a ser del 4,5%.

En caso de que el cliente solicite realizar la financiación en un menor plazo, o en un solo tramo, podrá realizarse siempre y cuando califique en el estudio de sujeto de crédito para cubrir el plazo solicitado.

## ESQUEMA DEL PRÉSTAMO



### GENERALIDADES PARA AMBAS MODALIDADES

- Ingreso máximo será de UR 80.
- Ingreso mínimo (\*) por grupo y cantidad de dormitorios Montevideo:

Grupo 1	\$	UR – aprox.
1 dormitorio	31.276,00	19
2 dormitorios	33.882,00	21
3 dormitorios	42.353,00	26
4 dormitorios	55.384,00	34

Grupo 2	\$	UR – aprox.
1 dormitorio	31.276,00	19
2 dormitorios	35.202,00	22
3 dormitorios	37.809,00	23
4 dormitorios	43.004,00	27

Grupo 3	\$	UR – aprox.
1 dormitorio	26.012,00	16
2 dormitorios	27.366,00	17
3 dormitorios	36.488,00	23
4 dormitorios	41.701,00	26

Grupo 4	\$	UR – aprox.
1 dormitorio	29.321,00	18
2 dormitorios	30.624,00	19
3 dormitorios	52.126,00	32

Grupo 5	\$	UR – aprox.
2 dormitorios	45.610,00	28
3 dormitorios	71.674,00	44
4 dormitorios	74.932,00	46

Valor de la UR a setiembre 2023	\$	UR
	1.620,91	1,00

(\*) Con el ingreso mínimo se garantiza que el cliente pueda calificar como sujeto de crédito para al menos un inmueble de cada grupo, no todos los inmuebles tienen el mismo valor de tasación por ende pueden variar los valores de cuota dentro de cada grupo.

- **Ingreso mínimo por localidad y cantidad de dormitorios en el Interior del País, será definido por cada sucursal dependiendo de la cartera de viviendas en oferta.**
- **Afectación de ingresos:** se afectará en todos los casos, cualquiera sea la cantidad de integrantes del núcleo familiar, el 25% de los ingresos líquidos legales de los titulares del crédito (hasta 3 personas físicas). La presentación de ingresos no formales declarados con certificación Notarial de firma, estarán topeados en hasta 10 UR al momento del estudio de sujeto de crédito. Al momento del estudio del sujeto de crédito si uno o más titulares pueden comprobar la posibilidad de descontar la cuota del salario, se podrá afectar hasta el 30% de los ingresos líquidos legales del núcleo.

**EL SORTEO SERÁ GENERAL, SIN TENER EN CUENTA LA MODALIDAD (COMPRA O CANJE) DE ACCESO QUE ELIJA EL CLIENTE.**

## REQUISITOS DE POSTULACIÓN AL LLAMADO PÚBLICO

### Requisitos generales para postular al llamado público:

- El titular debe ser ciudadano o residente legal con cedula de identidad vigente, mayor de edad y no superar los 80 años al finalizar el plazo para el pago del crédito.
- Para optar por la modalidad compra, el interesado no debe ser propietario ni promitente comprador de ninguna solución habitacional.
- Para optar por la modalidad canje, el postulante deberá ser promitente comprador ANV con o sin saldo pendiente con los fideicomisos, excepto las viviendas nucleadas en cooperativas (fideicomiso I) o convenios con Intendencias del interior del país.
- No se tendrá en cuenta para este llamado los incumplimientos del Clearing de Informes.
- Antigüedad laboral e Ingresos:
  - Antigüedad laboral mínima de 12 meses. En caso de cambio de empleo se podrá tener un lapso entre uno y otro no mayor a 90 días para que se compute la continuidad laboral, siempre entre ambos empleos debe tener al menos 12 meses de antigüedad, y en el nuevo empleo se cuente con al menos 90 días.
  - No se tomarán como ingresos formales las asignaciones familiares.
  - Seguro por desempleo: no se tomarán estos ingresos como ingresos formales.
  - Seguro de paro: no se tomarán estos ingresos como ingresos formales, salvo que el titular que se encuentre en esta situación presente una nota en hoja membretada de la empresa indicando la fecha de reintegro y el monto líquido mensual que percibirá en dicho empleo. La nota debe presentarse debidamente firmada con aclaración y sello de la empresa
  - Seguro por enfermedad: deberá presentarse además del recibo de BPS los últimos recibos percibidos por el titular para poder realizar el estudio de sujeto de crédito correspondiente.

- Ingresos por alquiler: para justificar dichos ingresos se debe realizar mediante una declaración jurada donde se indique el monto percibido por mes y este con firma certificada de un escribano, contrato de arrendamiento y fotocopia autenticada de la compraventa (título) del bien. **Este ingreso solamente será justificado en caso de que el inmueble por el que percibe el ingreso no sea una solución habitacional viable para el cliente (ejemplo local comercial).**

#### RECURSOS HUMANOS DE APOYO AL LLAMADO

Para una óptima atención a las familias que se inscriban al presente llamado, se encuentra en gestión el expediente n° 2022-68-1-001715.

Visto los antecedentes favorables que surgen de los anteriores llamados “MONTEVIDEO E INTERIOR ABRIL 2022” y “MONTEVIDEO E INTERIOR OCTUBRE 2022”, se considera pertinente poder contar con los mismos recursos solicitados a la empresa AVANZA en las anteriores oportunidades, y así poder garantizar una adecuada atención y asesoramiento a las familias interesadas en participar en dicho llamado, dado que se espera una gran demanda por la cantidad de inmuebles en oferta.

#### ASESORAMIENTO Y AGENDAS

- **Asesoramiento:** Vía presencial en los puestos de atención, y a través del sitio web de ANV [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy), por teléfono al 17217 Opción 1, y vía email a [mercadoinmobiliario@anv.gub.uy](mailto:mercadoinmobiliario@anv.gub.uy).
- **Agenda:** Se realizará la solicitud vía telefónica al 17217 Opción 1.

#### PERIODO DE INSCRIPCIÓN

- Información, apertura de agenda: 02 de octubre de 2023.
- Comienzo de inscripciones presenciales y web: 03 de octubre de 2023.
- Cierre de agenda: 20 de octubre de 2023, 17:00 hs.
- Cierre pre-inscripción web: 20 de octubre de 2023, 17:00 hs.
- Cierre de inscripciones en sucursales: 20 de octubre de 2023.

#### DOCUMENTACIÓN A PROVEER EN EL MOMENTO DE INSCRIPCIÓN

- Formulario de Declaración Jurada del Núcleo familiar.
- Documento de identidad vigente de todo el núcleo familiar
- Presentar ingresos de la forma requerida (ver detalle en el cuadro según lo que corresponda)
- Constancia de domicilio

<b>Formularios a presentar</b>	
Declaración jurada de composición e ingresos y egresos del núcleo familiar y que ninguno de los titulares posea otro inmueble.	<a href="#">Formulario 103</a>
<b>Dependientes (actividad pública o privada)</b>	
Últimas liquidaciones de sueldos.	Para salarios fijos los últimos tres recibos. Para salarios variables los últimos 12 recibos.
Certificado de antigüedad laboral emitido por el empleador, cuya fecha de emisión no podrá exceder los 30 días, que incluya fecha de ingreso, cargo, tipo de contrato, en papel membretado con datos identificatorios de la empresa (RUT) y del empleado (BPS). En caso de no poseer carta membretada de la empresa podrá ser presentada la historia laboral emitida por el BPS.	Si los recibos de sueldo contienen la fecha de ingreso no es obligatorio presentar el certificado de antigüedad.
En caso de que en el recibo de sueldo figure el descuento de una cuota mensual de alquiler por ANDA, Contaduría General de la Nación u otros, deberá realizar la declaración.	La declaración deberá ser firmada solamente por el titular.
<b>Independientes formales</b>	
Certificado de ingresos por contador público con el respectivo timbre que no supere los 15 días de emisión.	El Departamento Créditos a Familias podrá solicitar más documentación al momento del estudio del sujeto de crédito.
Los ingresos por alquiler deberán ser justificados mediante una declaración jurada donde indique el dinero percibido por mes y la misma esté certificada con la firma correspondiente de un escribano. Además deberá presentar contrato de arrendamiento y fotocopia autenticada de la compraventa (título) del bien.	Este ingreso solamente será justificado en caso de que el inmueble por el que percibe el ingreso no sea una solución habitacional viable para el cliente (ejemplo: local comercial).
<b>Ingresos informales</b>	
Trabajadores informales o que perciban ayuda familiar, pensión alimenticia u otros ingresos deberán presentar la declaración de ingresos certificada por escribano público con timbre profesional que no supere los 15 días de emisión.	Se aceptará un solo certificado notarial por núcleo familiar por el valor máximo de UR 10. El valor de la Unidad Reajutable que se tomará será a la fecha del estudio del sujeto de crédito de la familia.
<b>Jubilados</b>	
Últimas tres liquidaciones de jubilación o pasividad.	