MVOTMA

BICENTENARIO URUGUAY 1811-2011

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

Expte.2010/04044

R.M.631/2011

Montevideo, 18 JUL 2011

VISTO: la Resolución Ministerial 556/2011 de 08 de junio de 2011, por la cual se aprueba el Programa de Autoconstrucción Asistida en Terreno Público y Privado;

RESULTANDO: I) que el equipo técnico encargado de la elaboración e implementación del Programa propone modificaciones al texto del Reglamento;

II) que las mismas tienen que ver con incluir un capítulo referido a la modalidad contractual que se utilizará para implementar el Programa, el vínculo dominial requerido entre los propietarios y los terrenos privados propuestos por los beneficiarios;

III) que en el capítulo financiero del Reglamento se establece para los terrenos públicos propiedad de los Gobiernos Municipales, la transferencia dominial de los mismos a los beneficiarios, su contraprestación y demás condiciones se acordará con la población beneficiaria, conforme a los términos de los convenios particulares que otorgue el Ministerio con cada uno de los Gobiernos Municipales, y los que sean afectados al Programa desde la Cartera de Tierras del Ministerio se adicionarán al monto del préstamo otorgado, según el valor de tasación que fije la Dirección Nacional de Catastro, a la fecha de suscribir los convenios de adeudos por construcciones con los beneficiarios;

IV) que en el cronograma de pagos para el financiamiento de las obras en terreno privado, se difiere un cinco por ciento (5%) del monto total, para la última etapa contra la presentación de las

habilitaciones de obra expedidas por las Intendencias, y el cierre de obra y constancia de inexistencia de adeudos por parte del Banco de Previsión Social;

V) que se establece la posibilidad de adicionar al monto del préstamo original de hasta 200.000 UI, un 15% más, en forma excepcional y por razones técnicas fundadas relacionadas a los requerimientos de cada proyecto;

CONSIDERANDO: que la Dirección Nacional de Vivienda ha expresado su conformidad a las modificaciones propuestas;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto;

LA MINISTRA DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

R E S U E L V E

1º.- Apruébanse las modificaciones propuestas al Reglamento del Programa de Autoconstrucción Asistida en Terrenos Públicos y Privados y sus anexos, cuyo texto completo forma parte de la presente Resolución.

2º.- Comuníquese a las Unidades Ejecutoras, al Departamento de Prensa para su difusión y pase a la Dirección Nacional de Vivienda.

Arq. Graciela Muslera
Ministra de Vivienda,
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

MVOTMA

BICENTENARIO
URUGUAY
1811-2011

PROGRAMA DE AUTOCONSTRUCCIÓN ASISTIDA

EN TERRENO PÚBLICO O PRIVADO

Modificado por Resolución Ministerial N° 631/2011 de fecha 11 de julio de 2011

INDICE

A.- ASPECTOS CONCEPTUALES

El programa de autoconstrucción es una de las líneas de actuación para la construcción de viviendas nuevas, que plantea el Plan Nacional de Vivienda 2010-2014.

El programa se enmarca en un Plan de Vivienda Integral, que tiene la misión de mejorar las condiciones de vida de las personas, basado en una concepción de políticas sociales donde **el estado garantiza los derechos sociales, económicos y culturales y promueve el ejercicio de una ciudadanía activa.**

Los complejos procesos que actualmente vive nuestra sociedad, requieren un Plan Nacional de Vivienda que brinde respuestas complejas y multidimensionales, con una mirada urbano-habitacional, y desde la participación activa de la población.

En este marco, el programa de autoconstrucción conjuga por un lado, la generación de vivienda nueva, en predios localizados en las tramas urbanas de las ciudades, promoviendo la construcción de ciudades con integración socio-urbana. Por otro lado, el programa plantea como pilar la participación activa de los hogares en la construcción de su vivienda, potenciando las capacidades y promoviendo una ciudadanía activa.

B.- PRINCIPIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

Las intervenciones desarrolladas en el marco del Programa de Autoconstrucción se diseñarán y desarrollarán respetando los siguientes principios:

Enfoque social. El universo de intervención estará delimitado en consistencia con los objetivos de erradicación de la indigencia y reducción de la pobreza al 50% e inclusión socio-territorial, dimensiones transversales a toda la política social del gobierno.

Enfoque de Derechos. El programa se sustenta en el reconocimiento del derecho a una vivienda digna en un lugar adecuado y el acceso a una mejor calidad de vida.

Participación social. Este programa se basa en la participación como dimensión clave, partiendo de la consideración de los sujetos como actores de todo el proceso.

Respeto por la diversidad. Cada intervención será considerada como un caso particular en un territorio determinado, con su historia e identidad.

No se trata de dar una única solución igual para todos los hogares. Las opciones se combinarán desde un criterio de equidad, no tratando igual a los desiguales.

Enfoque de Género. Se trata de un aspecto transversal a todos los componentes, etapas y actividades del programa de autoconstrucción. En especial el enfoque de género se visualiza en las formas de participación que asumen las familias, en la organización de los procesos de autoconstrucción, en la capacitación y en la forma de tenencia de la vivienda.

Gestión local. Sin perjuicio del modelo genérico de gestión del programa, es imprescindible que el abordaje se visualice en el territorio. Es así que los Gobiernos locales cumplen un rol fundamental en todas las instancias de implementación del Programa, especialmente en el modelo de intervención en terreno público.

Integralidad de la intervención. No se tratará de una intervención sectorial de vivienda sino que tendrá un abordaje integral desde el punto de vista de la inclusión social y territorial de los hogares. Cada intervención planteará sus propios requerimientos de acciones interinstitucionales e intersectoriales coordinadas, desde la estrategia de participación de los hogares.

Oportunidades para el desarrollo económico. Se promoverá el acceso a mejores oportunidades de empleo a través de acciones de capacitación para una mejor inserción laboral y mejora en los ingresos de los hogares. La capacitación asociada al proceso de construcción resulta un componente clave en esta perspectiva de mediano plazo. Según los perfiles y habilidades de la población se implementarán alternativas de capacitación asociadas a los procesos de autoconstrucción ya sea en albañilería o afines, o en otras áreas de oportunidad según procesos económicos locales o nacionales.

La permanencia de las familias en la vivienda nueva en condiciones de formalidad, está asociada a un aumento de los ingresos percibidos, por los nuevos costos que esto implica. En los casos que en el hogar se desarrolle una actividad productiva en domicilio, la misma estará contemplada en el diseño de la vivienda

Implementación como proceso de aprendizaje. A nivel general, el programa se propone aprender en el curso de su implementación, y de ser necesario revisar sus procesos y líneas de acción, para lo cual se implementará un Sistema de Monitoreo y Evaluación que comprenderá información cualitativa y cuantitativa sobre los proyectos y la participación de los involucrados en instancias específicas de análisis y revisión de los mismos.

C.- CARACTERÍSTICAS GENERALES

Se trata de un Programa de Autoconstrucción en terreno público o privado, con plano de vivienda económica aprobada por la Intendencia, con apoyo de materiales y asistencia técnica financiados por el MVOTMA o en convenio con otras instituciones públicas o privadas que compartan los objetivos y la metodología de trabajo.

Se busca fortalecer la participación activa de los destinatarios en el proceso de autoconstrucción y gestión de su vivienda de modo que se potencien sus capacidades y habilidades.

Se trata de un programa que pretende el desarrollo de aprendizajes de los hogares participantes, claves para el uso, mejora y mantenimiento de la solución habitacional lograda.

Se buscara hacer sustentable la permanencia de estas personas en la vivienda en condiciones de formalidad, para lo que se promoverá la articulación con las organizaciones y organismos que actúan en el territorio, así como la coordinación para acceder a tarifas sociales de OSE, UTE canasta energética (cuando esté activa), etc.

D.- OBJETIVOS

Objetivo General:

Lograr el acceso de los hogares[1] en terreno público o privado, de todas las localidades del país, a una vivienda digna, con materiales adecuados, aprovechando los recursos existentes en su entorno y potenciando la autoconstrucción como instrumento de política pública.

Objetivos Específicos:

[1] Utilizamos el término hogar en la acepción que utiliza el INE (hogares unipersonales, nucleares, extensos y compuestos)

- Generar oportunidades de acceso y permanencia a una vivienda digna, a través del apoyo en recursos económicos y técnicos necesarios para habilitar la participación activa de los hogares en la gestión y construcción de su vivienda.

- Favorecer el acceso de los hogares adjudicatarios del programa al sistema de Protección Social vigente y a la red de asistencia del Plan de Equidad.

- Promover la capacitación para mejorar la inserción laboral de los hogares adjudicatarios del programa.

- Orientar las capacidades instaladas en el territorio por los gobiernos departamentales y municipales en la implementación y gestión de las viviendas por autoconstrucción.

- Articular con organismos del Estado a los efectos de generar acciones que agilicen la implementación del Programa y el acceso a los servicios básicos.

E.- POBLACION OBJETIVO

Hogares con ingresos mensuales totales hasta 60 UR, con disposición para la autoconstrucción, que cuenten con al menos un integrante que tenga entre 18 y 55 años de edad, y no cuente con vivienda en propiedad en ningún punto del territorio nacional.
Para los proyectos de autoconstrucción en terreno privado, los hogares deberán presentar un predio que cumpla con las condiciones establecidas en el presente documento, pudiendo ser propietarios, comodatarios con autorización expresa del propietario, o promitentes compradores, según las condiciones que se establecen en el Anexo 1.

Como forma de garantizar la heterogeneidad de los beneficiarios del programa en cada llamado, el MVOTMA podrá cuotificar los perfiles de población, dentro de los criterios generales de acceso establecidos.

F.- CONDICIONES DE ACCESO

Serán elegibles todos los hogares con al menos un jefe / jefa que tenga entre 18 y 55 años de edad y reúnan las siguientes condiciones:

- Residir en el país.

- No ser o haber sido beneficiarios de ningún subsidio del sistema público de vivienda, con excepción de soluciones transitorias (garantía de alquiler y/o subsidio de alquiler).
- No poseer ninguna vivienda en propiedad en el territorio nacional.
- Disponibilidad para autoconstrucción de al menos un integrante del núcleo familiar o eventualmente la ayuda voluntaria de organizaciones, grupos, familiares o amigos que se comprometan en el proceso de construcción.
- Para los proyectos de autoconstrucción en terreno privado: aportar un predio, que cumpla con las condiciones establecidas, en este documento, para la admisibilidad de los terrenos.

G.- FORMAS DE ADJUDICACIÓN

La convocatoria se hará a través de un llamado público, el cual establecerá las condiciones del mismo, y los participantes deberán presentar la documentación que se establece en el Anexo II.

Si finalizado el período de inscripción la demanda es superior a la oferta, se utilizará el mecanismo de sorteo. Se sortearán más hogares que los previstos en el cupo, y cada hogar sorteado tendrá un número de prelación, de manera que si algún hogar beneficiario en el sorteo dentro del cupo, no pudiera concretar su ingreso al programa, pasa automáticamente al hogar beneficiario siguiente en el orden.

Posteriormente se adjudican los préstamos y subsidios de acuerdo a este procedimiento particular, y al general establecido por la Resolución Ministerial 539/2008.

H.- COMPONENTES DEL PROGRAMA

H.1- Terrenos

El Programa se desarrollará en predios de propiedad del Estado proporcionados por las Intendencias, Organismos Municipales, u otros; o en predios propiedad del hogar, comodatarios con autorización expresa del propietario, o promitentes compradores, según las modalidades que se establecen en el Anexo 1.

Todos los predios deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- Calificación de área urbana o suburbana.

- Certificación de no inundabilidad y de viabilidad de construcción con plano económico en ese padrón, expedida por la autoridad municipal correspondiente.
- No presentar vestigios de contaminación de elementos incompatibles con la residencia permanente.
- Red de evacuación de aguas servidas y pluviales. Toda vivienda deberá estar conectada al sistema público de evacuación de aguas servidas y pluviales. En aquellas plantas urbanas con carencias de estos servicios, se podrán usar sistemas alternativos autorizados y aprobados por las intendencias correspondientes y OSE.
- Acceso a la Red de agua autorizada y administrada por OSE
- Acceso a la Red de energía eléctrica de UTE.
- Todos los predios deberán tener acceso a la vía pública con pavimento y vereda similar al entorno inmediato considerado en un radio de 500m.
- Los predios no podrán ser atravesados por cursos de agua interiores.
- Los predios deben tener resueltas las obras de infraestructura interna. (Adecuación de niveles, muros de contención)
- Los predios deberán tener solucionado el desagüe de pluviales. (Condición de que desagüe por sí mismo a la calle a la que enfrenta, o a servidumbre debidamente establecida).
- La superficie del predio privado donde se edificará la vivienda no podrá ser inferior a 100 metros.
- En caso de que en dichos predios hubieren edificaciones preexistentes, las mismas deberán estar regularizadas ante el BPS y la Intendencia correspondiente.

Los predios propiedad del Estado deberán poseer plano de mensura y/o fraccionamiento inscripto, con su respectivo número de padrón, y contar con una superficie que determine la normativa vigente.

H.2- Asesoramiento Técnico

En todos los casos el MVOTMA aportará sin costo alguno para el núcleo familiar el equipo técnico referente, integrado por al menos 1 capataz de obra, 1 arquitecto y 1 Lic. Trabajo Social.
El beneficiario deberá contar con mano de obra especializada de sanitaria, eléctrica y especialidades de albañilería.
En el programa para predios privados, el beneficiario abonará estos rubros del préstamo otorgado por el MVOTMA, el cual incluirá dichos costos de modo que la familia pueda contratarlos. Las responsabilidades de los equipos técnicos serán las específicas y determinadas por el MVOTMA, tendrán a cargo el desempeño de actividades vinculadas a cada

especialidad para la planificación y ejecución de actividades necesarias, trabajando con una metodología que contemple a la población residente como sujetos de su propio desarrollo y generando una participación activa de los mismos.

Entre las tareas a desarrollar, se destaca:

- Participar del relevamiento y diagnóstico inicial de las características de los hogares postulantes a los programas de autoconstrucción asistida a efectos de identificar capacidades, posibilidades y habilidades del núcleo familiar para la autoconstrucción.
- Analizar si los hogares sorteados cumplen con los requisitos establecidos por el Programa: perfil, características de los predios, etc.
- Participar y acompañar los procesos de capacitación previa y paralela al proceso constructivo, propiciando procesos grupales de solidaridad ente los hogares participantes del programa.
- Acompañar y fortalecer el proceso de autoconstrucción propiciando la cohesión y coordinación en el hogar, entre los hogares participantes y con el equipo técnico, a efectos de minimizar posibles desvíos, desajustes o desequilibrios en el cumplimiento de las respectivas responsabilidades.
- Apoyar a los hogares en el seguimiento de trámites y obtencion de tarifas sociales, así como también en el desarrollo de actividades que propicien la motivación para el pago de las obligaciones vinculadas a la solución habitacional otorgada.
- Supervisar y controlar las entregas de materiales y/o partidas financieras contra avance de obra certificado y aprobado por los técnicos del MVOTMA.
- Propiciar las coordinaciones necesarias con los servicios sociales y comunitarios (educación, salud, recreación, alimentación, etc.) que contribuyan al objetivo del programa.
- Asesorar y acompañar a los hogares en la búsqueda de una mejora laboral, a partir de su perfil y características socioeducativas.
- Generar las acciones afirmativas que se evalúen necesarias para apoyar el proceso de autoconstrucción, en especial en los hogares monoparentales con menores a cargo (ej: contratación de mano de obra que apoye la construcción, generar acuerdos que viabilicen el cuidado de los niños en las horas de obra, entre otros.)
- Asesorar técnicamente a las familias participantes del Programa via la modalidad de Terreno Privado de un Familiar, una vez concluida la obra para su incorporación a Propiedad Horizontal y posterior

adjudicación de la vivienda construida por este Programa al beneficiario.

A cada hogar destinatario, se le proporcionará un manual de Autoconstrucción acompañado de una guía de trámites para la autogestión.

H.3- Soluciones Habitacionales

La solución habitacional será construida con plano de vivienda económica municipal que cumpla con los requerimientos exigidos por el MVOTMA acorde a la línea de corte de financiamiento del MVOTMA. La vivienda será adecuada a la cantidad de integrantes del hogar, cumpliendo de este modo con la Ley Nº 13.728.

La solución habitacional, incluye el terreno en el caso de los proyectos de autoconstrucción con terreno público y en todos los proyectos la canasta de materiales que permite la construcción de la vivienda completa, la mano de obra especializada en sanitaria y eléctrica y un 15 % de mano de obra en albañilería.

H.4- Capacitación para la optimización de la autoconstrucción y apoyo a la inserción laboral

Cada hogar participante deberá acreditar un mínimo de 75% de asistencia, de uno o más integrantes, al programa de capacitación específica. Esta capacitación facilita el proceso de construcción a la vez que incide en las oportunidades de inserción laboral. La capacitación será financiada por el Programa en el marco de la articulación con otros organismos (UTU, INEFOP) o con quien el MVOTMA indique.

La misma comenzará previo al inicio de la obra, si se evalúa oportuno se articularán módulos de capacitación con el desarrollo de la obra, como forma de potenciar el aprendizaje y la construcción de la vivienda.

El espacio de capacitación se convierte en un escenario privilegiado para el desarrollo de las relaciones interpersonales, fortaleciendo las redes vinculares, propiciando posibles lazos de solidaridad entre las familias participantes.

I.- FINANCIAMIENTO

El MVOTMA, financiará la construcción de la vivienda a través del otorgamiento de los materiales necesarios o de transferencias monetarias

de acuerdo a un sistema de entregas por avance de obras, autorizada por DINAVI. Dicha financiación incluye para el caso de terreno privado los aportes necesarios al BPS, y para la modalidad en terreno público, aquellos propiedad de los Gobiernos Municipales, la transferencia del terreno y sus condiciones, dependerá en cada caso de los acuerdos a que arriben ambas instituciones, los cuales quedarán consignados en los respectivos convenios. Los terrenos incluidos en la Cartera de Tierras del Ministerio, que se afecten al Programa serán tasados según el valor catastral que fije la Dirección Nacional de Catastro Nacional al momento de suscribir el convenio de adeudo por construcciones.

El monto total de la financiación para la construcción de la vivienda otorgarse será en cada caso de hasta 200.000 UI, y se fijará de acuerdo a las tipologías de cada permiso de construcción departamental y un rubrado de materiales para cada etapa. Dicho monto se podrá ampliar en forma excepcional, hasta en un quince por ciento (15%), por razones técnicas fundadas, que se relacionen a los requerimientos de cada proyecto. El financiamiento se otorga con una tasa de interés del 5% anual y con un plazo de amortización hasta de 15 años.

Se aplicará un subsidio a la cuota de acuerdo al reglamento de préstamo y subsidio a la demanda (RM 0539/2008); dicho subsidio será total para los hogares que estén por debajo de la línea de indigencia.

J.- GESTION INSTITUCIONAL PARA PROGRAMAS EN TERRENO PÚBLICO

- La ejecución estará a cargo de la DINAVI y de los gobiernos departamentales si corresponde.

- El diseño e implementación de cada proyecto se hará de manera coordinada con los Gobiernos Departamentales, en el marco de convenios específicos que se suscriban para cada proyecto.

- La Intendencia, proporcionará a los destinatarios del programa, planos tipo de vivienda económica, que cumplan con los requerimientos exigidos por el MVOTMA

- Las obras acordadas deberán culminarse en un plazo máximo de 24 meses (incluye las habilitaciones), a contar del primer anticipo financiero al beneficiario. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud expresa del destinatario, previo estudio técnico.

J.1- Ciclo del Programa

La DINAVI establece el procedimiento de gestión interno para el cumplimiento del presente Programa, de acuerdo a cada una de sus modalidades, el cual podrá ser objeto de ajustes una vez que este en ejecución el presente Programa.

J.2- Etapas para el financiamiento de la obra

Los materiales y/o el dinero serán entregados, previo otorgamiento de la escritura de convenio de adeudos por construcciones con el beneficiario, según el avance de obra y con la supervisión del equipo de asistencia técnica asignado a cada hogar destinatario.

1. Un anticipo financiero del 15 %: implantación, movimientos de tierra, cimentación (5 meses).
2. El 25 % para la construcción de muros, carreras y dinteles (máximo 6 meses).
3. El 15% para contrapisos, cerramiento superior e instalaciones sanitaria y eléctrica. (Máximo 4 meses).
4. El 30% para impermeabilización, suministro y amure de aberturas, revoques interiores y exteriores, revestimiento exterior y pavimentos. (Máximo 8 meses).
5. El 15 % para revestimientos de baño y cocina, artefactos sanitarios y grifería, terminación de instalación eléctrica, mesadas, pinturas y vidrios. (Máximo 1 mes).

Cada etapa será supervisada por el MVOTMA/ANV y habilitará la certificación de la misma, la cual permitirá la siguiente entrega.

Los avances de obra se autorizan según los rubros terminados que se establecieron para cada etapa.

K.- GESTION INSTITUCIONAL PARA PROGRAMAS EN TERRENO PRIVADO

- La ejecución estará a cargo de la DINAVI

- El Servicio de Tierras y Vivienda de cada Intendencia o su correspondiente, proporcionará a los destinatarios del programa, planos tipo de vivienda económica, que cumplan con los requerimientos exigidos por el MVOTMA

- Las obras acordadas deberán culminarse en un plazo máximo de 24 meses (incluye habilitaciones), a contar de la primera entrega al hogar destinatario. Este plazo podrá ser prorrogado a solicitud expresa del destinatario, previo estudio técnico.

K.1- Ciclo del Programa

La DINAVI establecerá el procedimiento de gestión interno para el cumplimiento del presente Programa.

K.2- Etapas para el financiamiento de la obra.

Los materiales y/o el dinero serán entregados al beneficiario, previo otorgamiento de la escritura de convenio de adeudos por construcciones y depósito del título de propiedad del bien en el MVOTMA, según el avance de obra y con la supervisión del equipo de asistencia técnica asignado a cada hogar destinatario.

1 Un anticipo financiero del 15 %: implantación, movimientos de tierra, cimentación (5 meses)
2 El 25 % para la construcción de muros, carreras y dinteles (máximo 6 meses).
3 El 15% para contrapisos, cerramiento superior e instalaciones sanitaria y eléctrica. (Máximo 4 meses)
4 El 25% para impermeabilización, suministro y amure de aberturas, revoques interiores y exteriores, revestimiento exterior y pavimentos. (Máximo 8 meses).
5 El 15 % para revestimientos de baño y cocina, artefactos sanitarios y grifería, terminación de instalación eléctrica, mesadas, pinturas y vidrios. (Máximo 1 mes).
6 El 5% contra la presentación de cierre de obra ante el BPS y constancia de que nada se adeuda por la obra, y las habilitaciones de obra que expidan las Intendencias, según la normativa departamental en cada caso. (Máximo 1 mes).

Cada etapa será supervisada por el MVOTMA y habilitará la certificación de la misma, la cual permitirá la siguiente entrega de materiales o transferencia monetaria.

Al momento de cada certificación, los hogares destinatarios deberá exhibir al técnico del MVOTMA, los recibos de aportes al BPS del período,

si correspondiere. Los avances de obra se autorizan según los rubros terminados que se establecieron para cada etapa.

L.- RESPONSABILIDADES DE LOS HOGARES

Se firmará un acuerdo de trabajo entre los hogares destinatarios del programa y el MVOTMA o la Intendencia si corresponde, donde se explicitan las responsabilidades mutuas y las formas de rescisión del mismo en caso de incumplimientos.

Los hogares destinatarios del programa, con el acompañamiento del equipo técnico asignado serán los encargados de realizar la gestión de la obra ante los organismos competentes: Intendencias Municipales, BPS, etc.
Al momento de cada certificación de avance de obra, el hogar beneficiario deberá exhibir al técnico del MVOTMA, los recibos de aportes al BPS del período, si correspondiera.

Los hogares deberán cumplir con las etapas de la obra, cumplir con el mínimo de capacitación; realizar los trámites correspondientes ante los organismos correspondientes (BPS, Intendencias, UTE, OSE, etc.) y en el caso que corresponda realizar los pagos según el plan de pagos estipulado.

La DINAVI, se reserva el derecho de solicitar a los participantes y/o beneficiarios la documentación ampliatoria de la información proporcionada que entienda pertinente, así como las garantías que considere.

LL. MODALIDAD CONTRACTUAL DEL PROGRAMA

TERRENO PRIVADO.- Terreno Privado Propio.- El beneficiario aporta un terreno el cual deberá cumplir con las condiciones físicas y reglamentarias que se establece en este Reglamento y la normativa vigente en la materia, el bien deberá encontrarse en el patrimonio de por lo menos uno de los integrantes del núcleo familiar, no se admitirán terrenos en condominio con personas que no integran el núcleo familiar actual, ni bienes gananciales entre parejas disueltas.
Los títulos deberán ser buenos e irresolubles a juicio del escribano interviniente y estar al día con los tributos nacionales y/o municipales que correspondan, o tener convenio suscrito con dicho organismo con sus cuotas al día.

Solo se admitirán compromisos de compraventa de inmuebles al momento de la inscripción, condicionado a que en caso de resultar adjudicada la familia mediante sorteo, o en forma directa si los cupos de préstamo y/o subsidio son mayores a las familias inscriptas, deberá otorgar con el propietario la compraventa definitiva abonando la totalidad del saldo de precio.

Con la información favorable de los servicios técnicos del Ministerio (social, arquitectónica, y notarial) se otorga entre éste y el beneficiario una escritura pública de "convenio de adeudo por construcciones" al mismo se anexa el plano de la vivienda que se adecua a las características de la familia y terreno, la memoria descriptiva de los materiales, el cronograma de obra, contrato de subsidio habitacional, si corresponde, y acuerdo de trabajo. Se incluye también en dicho contrato la forma y oportunidad en que se liberan de los pagos para la construcción de la vivienda, en todos los casos contra certificación de los técnicos del avance físico de la misma, la inclusión de las disposiciones legales que limitan el derecho de la propiedad del bien, el plazo y la forma de amortizar el saldo del préstamo, la primera copia de la escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad correspondiente a la ubicación del bien.

Los títulos de propiedad del bien quedarán depositados en el Ministerio hasta tanto el beneficiario cancele totalmente el préstamo otorgado (15 años), y/o se extingan las obligaciones relacionadas al subsidio concedido (25 años).

Terreno Privado de Familiar.- Los postulantes también podrán presentar un terreno en el cual ya exista una vivienda, esté regularizada y sea propiedad de un pariente por consanguinidad del beneficiario de hasta el 2do grado (abuelo, padre, hijo, hermano). El propietario comparece a la escritura de convenio de adeudos por construcciones y se constituye en fiador solidario de todas las obligaciones asumidas por el beneficiario, el inmueble en su totalidad quedará sujeto a las limitaciones legales al derecho de propiedad que establece la normativa vigente en la materia.

Previa o simultáneamente deberá otorgarse entre el propietario y el beneficiario contrato de comodato por el plazo de 15 años, el que contenga opción de compra o donación a favor del beneficiario para el caso de incorporación a propiedad horizontal del inmueble una vez construida la nueva vivienda.

TERRENO PUBLICO.- La escritura pública de convenio de adeudos por construcciones se suscribirá entre el Ministerio en calidad de propietario, o en calidad de apoderado del organismo que aporta el predio. Una vez concluidas las obras y habilitada la edificación se suscribirá escritura de compraventa de predio y se reglamentará el saldo de precio correspondiente, simultáneamente se rescinde el contrato de adeudo por construcciones.