



EE 2019/14000/017157

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Montevideo, 31 DIC. 2021

M
R.M. 988/2021

VISTO: el Plan Nacional de Relocalizaciones y el Programa de Mejoramiento de Barrios;

RESULTANDO: I) que el referido Plan dispone que una de las líneas de actuación para facilitar el acceso y permanencia en la vivienda, es la compra de vivienda adquirida en mercado;

II) que la compra de vivienda adquirida en el mercado brinda la posibilidad de inclusión de las familias - que vivían en el asentamiento - en la trama de la ciudad consolidada, promoviendo la integración de esta población a la ciudad;

III) que en este marco, se desarrolla el convenio entre el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la Agencia Nacional de Vivienda, suscrito el 28 de setiembre de 2021, con el cometido de coordinar y realizar acciones conjuntas para la compra de viviendas por parte de las familias;

CONSIDERANDO: I) que el artículo 3º de la Ley 16.112, de 30 de mayo de 1990, dispone que corresponde al -entonces- Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la formulación, supervisión y ejecución de los planes de vivienda y la instrumentación de la política nacional en la materia;

II) que se entiende conveniente aprobar el Protocolo para Acceso y Gestión de Vivienda Adquirida en el Mercado en el Plan de Relocalizaciones y Mejoramiento de Barrio, cuyo texto se adjunta y forma parte de la presente Resolución;

ATENCIÓN: a lo expuesto precedentemente y a lo dispuesto en la Ley Nº 16.112, de 30 de mayo de 1990;

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Apruébase el Protocolo para Acceso y Gestión de Vivienda

Adquirida en el Mercado en el Plan de Relocalizaciones y Mejoramiento de Barrio, cuyo texto se adjunta y forma parte de la presente Resolución.-

2º.- Comuníquese a la División Comunicación Ministerial para su publicación en la página web de este Ministerio, a la Agencia Nacional de Vivienda y al Programa de Mejoramiento de Barrios.-

3º.- Pase a la Dirección Nacional de Vivienda para dar la más amplia difusión entre sus oficinas dependientes y comunicar a las Intendencias Departamentales con las cuales existan convenios vigentes en el Marco del Plan Nacional de Relocalizaciones.-



Dra. Irene R. Moreira Fernández
Ministra de Vivienda y
Ordenamiento Territorial



EE 2019/14000/017157

Protocolo para acceso y gestión de vivienda adquirida en el mercado (vivienda usada), en el Plan Nacional de Relocalizaciones y Programa de Mejoramiento de Barrios

Introducción:

El Plan Quinquenal de Vivienda elaborado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y el Reglamento Operativo de Relocalizaciones, tienen como objetivo promover y facilitar el acceso y permanencia en la vivienda. La compra de vivienda adquirida en mercado es una de las opciones habitacionales que prevé la política de vivienda, y que tiene en cuenta el perfil de la familia. En este sentido, la inclusión de esta modalidad en el Plan Nacional de Relocalizaciones (PNR) y en el Programa Mejoramiento de Barrios (PMB), promueve la libre elección de las familias de una vivienda en el mercado dentro de su ciudad o en cualquier otra dentro del territorio nacional.

Por otro lado, esta solución permite actuar sobre el stock vacío de viviendas en la ciudad. La compra de vivienda adquirida en el mercado brinda la posibilidad de inclusión de las familias - que vivían en el asentamiento - en la trama de la ciudad consolidada, promoviendo su integración.

Esta alternativa de solución de vivienda para familias pertenecientes al Plan Nacional de Relocalizaciones y al Programa Mejoramiento de Barrios, se desarrolla en el marco del convenio entre el MVOT y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), suscrito el 28 de setiembre de 2021, con el cometido de coordinar y realizar acciones conjuntas para efectivizar la compra de viviendas en el mercado por parte de las familias. Por lo que los costos de las viviendas a adquirir, los gastos asociados, el tope de tasaciones posibles y otras características se encuentran

establecidas en el convenio mencionado.

La compra de vivienda adquirida en el mercado para el caso del PNR se contabiliza como parte de los cupos establecidos en los convenios específicos firmados con cada Intendencia departamental.

En la compra de vivienda usada intervienen fundamentalmente 3 actores, con roles específicos en el proceso.

1. DINA VI: Plan Nacional de Relocalizaciones (PNR) y Programa Mejoramiento de Barrios (PMB).

Aprobación de postulantes:

La Dirección Nacional de Vivienda a través del PNR o el PMB realizan la aprobación de las familias que son postuladas para la compra de vivienda adquirida en el mercado, en el marco de Proyectos de Relocalización total de asentamientos o Proyectos de Mejoramiento Barrial que incluyen un número acotado de realojos.

Esta aprobación está sujeta a los informes sociales y de titularidad realizados por los Equipos de Gestión Local (en la órbita de las Intendencias) y/o Equipos Técnicos Multidisciplinarios (EGL/ETM)¹, de acuerdo a criterios previamente establecidos. En el caso de DINA VI, estos informes serán enviados a la oficina local del MVOT, quien realizará una primera evaluación de los/as postulantes del proyecto de su cartera. Una vez analizados por el/la Regional al que la oficina local se lo haya elevado, se envía a considerar al Área de Planificación y Gestión de Soluciones habitacionales desde donde se realizará la aprobación definitiva, remitiendo posteriormente la aprobación a la ANV vía mail.

En el caso del PMB, la UCP (Unidad de Coordinación del

¹ Ver Reglamento Operativo del Programa -Plan Nacional de Relocalizaciones, RM 32/2018, de 11 de enero de 2018.



Programa) recibe los/as postulantes para la compra de vivienda en el mercado de los diversos proyectos de su cartera, mediante informes sociales y de titularidad enviados por los equipos y realiza la aprobación. Posteriormente, remite los datos de las familias a la ANV -vía mail- para continuar el trámite-.

Boleto de reserva:

Una vez otorgada por la ANV la habitabilidad de una vivienda, solicitará a DINAVI la habilitación para la firma del boleto de reserva por mail.

Firmado el boleto de reserva, la DINAVI promueve la adjudicación de un subsidio total al capital hasta 55.000 dólares máximo, a través de una resolución ministerial y realiza el seguimiento de los procesos a cargo de los organismos co-ejecutores, y de los equipos técnicos (EGL/ETM).

La familia beneficiaria no podrá rechazar la vivienda una vez firmado el boleto de reserva, salvo motivo fundado y con aprobación previa del MVOT.

2. Agencia Nacional de la Vivienda (ANV)

La Agencia Nacional de Vivienda, ejecuta políticas de vivienda definidas en el Plan Quinquenal de Vivienda (PQV) del MVOT, de acuerdo al convenio suscrito el 21 de agosto de 2008 para la colaboración y coordinación de programas sociales del Plan Quinquenal. La ANV en este caso cumple el rol de gestor técnico del proceso a partir de la recepción de propuestas de vivienda por parte de las familias postulantes, previa aprobación por DINAVI o PMB.

Los/as técnicos/as de la ANV realizan la evaluación de las condiciones de habitabilidad y del precio de la vivienda en base a una inspección y avalúo por parte de un arquitecto tasador.

Por otra parte, un escribano designado por la ANV y seleccionado de un listado provisto por el MVOT evaluará la situación legal,

verificando la conformidad del bien con el informe de titularidad elaborado por el Equipo de Gestión Local de la Intendencia y el Equipo Técnico Multidisciplinario contratado (EGL-ETM). Luego intervendrá en todo el proceso hasta la firma de la escritura, bajo la supervisión de un referente notarial de la ANV. De no cumplir con los requerimientos, la ANV podrá rechazar la vivienda presentada.

La ANV articula acciones con el MVOT a través de la DINAVI y con el EGL/ETM en su caso, dependa éste de una Intendencia, de la UCP-PMB o de la DINAVI.

Por otro lado, asesora al o la participante en el proceso de búsqueda y adquisición de una vivienda.

3. El Equipo de Gestión Local (EGL) /El Equipo de Técnico Multidisciplinario (ETM).

De acuerdo a la particularidad de cada proyecto, -conveniado con una Intendencia o no- el EGL/ETM selecciona las familias a postular de acuerdo a criterios preestablecidos en este documento. Además, realiza llamados a interesados/as en el marco del proyecto integral de realojo, acompasado con el cronograma de vivienda nueva.

Una vez aprobada la familia, el EGL/ETM la pone en contacto con la ANV. Ésta a su vez orienta y acompaña, junto al equipo derivante a las familias aprobadas y adjudicatarias de vivienda a adquirirse en el mercado, en grupo e individualmente para la búsqueda y la toma de decisión de la vivienda a elegir.

Trabaja sobre el impacto de los cambios en la nueva localización y ayuda a la familia a valorar sus capacidades para hacerse cargo de la vivienda en sus gastos y mantenimiento.

A su vez trabaja con las familias, las posibilidades de realizar reparaciones o ampliaciones necesarias.

Realiza reuniones de seguimiento del grupo de compra de



vivienda a adquirir en el mercado a fin de informar y generar intercambios. Realiza seguimiento del proceso de cada una de las familias postulantes.

ETAPAS:

Etapas 1.

Postulación de familias y viviendas. Proceso de aprobación

1. Llamado a interesados en compra de vivienda a adquirir en el mercado.

Una vez realizado el diagnóstico del asentamiento y la base de datos, teniendo conocimiento de las familias y sus perfiles, el EGL/ETM puede realizar una identificación primaria de aquellas que estarían en condiciones de postular a compra de vivienda usada. En el caso de PMB, no se puede realizar esta identificación primaria y las postulaciones se realizan luego de aprobado el Anteproyecto de Mejoramiento Barrial.

Se realiza una asamblea de familias censadas del asentamiento y en la misma se realiza una convocatoria a interesados/as en la compra de vivienda a adquirir en el mercado, explicando los requisitos que tienen que cumplir para ser consideradas dentro del grupo de adjudicatarios/as de esta solución habitacional.

Postulaciones:

El EGL/ETM fija días y lugares para recibir postulaciones de las familias, determinando un plazo para esta postulación que podrá ser entre 30 y 60 días. En el momento de la postulación, se fija día y hora con la familia a fin de realizar una **entrevista en profundidad** de la que deberá surgir el informe social y la identificación de la titularidad.

En la instancia de entrevista (Ver **Anexo 1/Pauta de entrevista**) el/la interesado/a deberá presentar:

- Fotocopia de CI de cada integrante del hogar.
- Recibos de sueldo de últimos 3 meses.

- Historia Laboral Nominada expedida por BPS de todos los mayores de 18 años del núcleo familiar.
- En el caso de las familias que cuenten con conexión regular a los servicios de UTE y OSE se solicitará último recibo.
- Declaración jurada de ingresos (la que se considerará sólo como complemento de un ingreso formal) (Ver **Anexo 4**).

Nota: Podrán postular familias cuya composición -nº de integrantes- defina la necesidad de acceder a una vivienda de hasta 3 dormitorios. En caso de requerir más de 3 dormitorios se estudiará cada caso.

2. Evaluación del EGL/ETM.

En el momento de la entrevista con la familia postulante, el EGL/ETM prestará especial atención a las siguientes recomendaciones, considerando la situación de la familia de manera integral.

Deberá evaluar que la familia destinataria del subsidio esté compuesta por 2 o más integrantes. En el caso de hogares unipersonales se considera dicha alternativa siempre que la edad del interesado/a sea igual o menor a 65 años. Por vía de excepción se podrá admitir hasta 70 años de edad, debiendo exponer los motivos en el informe.

En cuanto a la formalidad laboral es necesario que el/la titular o al menos uno/a de los/las titulares cuenten con ingresos que provengan del mercado laboral formal. Es necesario evaluar la estabilidad y continuidad laboral, la trayectoria laboral y el acceso y permanencia en el mercado laboral de todos los integrantes.

Por otro lado, se considerará la trayectoria habitacional de la familia y la trayectoria dentro del asentamiento, así como las mejoras que se han realizado a la vivienda. Se considerarán los antecedentes con respecto al pago de los servicios públicos de UTE y OSE.



Se evaluará por parte del EGL/ETM la capacidad para insertarse sin dificultades en un contexto formal y desarrollar una vida familiar y vecinal de convivencia sin conflictos.

La familia deberá contar con las condiciones para el mantenimiento y sostén de la vivienda, el pago de los servicios públicos: luz eléctrica, agua, tributos, contribución y gastos comunes si correspondiera.

Se estudiará particularmente con la familia la titularidad de la vivienda teniendo en cuenta el enfoque de género y generaciones, considerando en especial los derechos de la infancia y la situación de personas discapacitadas.

Se considerará dentro del perfil de familias para vivienda a adquirir en el mercado las que desarrollan emprendimientos (excepto clasificadores) que no pueden ser desarrollados en la vivienda nueva del realojo y se estudiará cada caso.

3. Requisitos formales que tienen que cumplir los/as interesados/as.

- La familia y sus integrantes deberán formar parte del padrón censal de beneficiarios y específicamente, del padrón de hogares a realojar
- Se aceptarán hasta 2 titulares y ambos deberán ser mayores de 18 años. Se aceptará como excepción que uno de los titulares sea hijo cuando es único y no existan hermanos.
- Se admitirán hogares unipersonales de interesado/a igual o menor a 65 años de edad (por vía de excepción se podrá admitir hasta 70 años de edad, con informe que fundamente la excepción).
- Un año de empleo formal de uno o más de los miembros de la familia. Se tendrá en cuenta la antigüedad laboral referida a la trayectoria de los titulares.
- En caso de emprendedores/as formalizados/as

(monotributistas) se requerirá un mínimo de 1 año de inscripción y antigüedad en la labor que está desarrollando, aunque se estudiará en forma particular y se evaluarán de acuerdo a su trayectoria familiar, en el asentamiento, y en la actividad concreta que desarrollan. Se estudiarán las capacidades a la hora de integrarse a una vida formal, de la misma forma que se realiza con el resto de las familias que residen en el asentamiento.

- Ingreso base de un salario mínimo para hogares unipersonales
- Para familias a partir de dos integrantes se considerará un salario mínimo como base, más 1/3 del salario mínimo por cada integrante adicional.
- No se consideran dentro del monto de ingresos las prestaciones sociales que reciba la familia como canasta alimentaria INDA, tarjeta Uruguay Social (TUS) y Asignaciones Familiares.
- Tener cédula de identidad vigente.
- Encontrarse en pleno ejercicio de sus capacidades intelectuales o tener curador/a oficial que habite junto a la persona que postula.
- No ser propietario/a de otro inmueble. De ser propietario de un terreno se derivará hacia otros programas como puede ser el de Autoconstrucción en terreno privado con subsidio total.
- Se realizará una declaración jurada de bienes, sobre todo en los casos en que existan bienes de origen sucesorio. La misma deberá estar a cargo del escribano/a designado por la ANV, previo a la firma del Boleto de Reserva.
- Previo a cualquier otorgamiento se realizará la consulta al RUBV y al GAPEV, no pudiendo otorgarse éste beneficio a familias que surjan como adjudicatarios de otro en dichos sistemas.
- No tener embargos genéricos.



- En el caso que quepan dudas acerca del estado civil del titular o titulares, propuestos para la vivienda, se requerirá de la partida de matrimonio, a presentarse con el informe de titularidad, previo a la firma del boleto de reserva.

Con estos parámetros de análisis el EGL/ETM realiza un **Informe social (Ver Anexo 2/Informe social)** y un **Informe de titularidad (Ver Anexo3/ Informe de titularidad)**, ambos informes deberán ser presentados ante la DINAVI o ante el PMB según corresponda, a los efectos de aprobar la postulación de la familia y comunicar a la ANV.

4. Aprobación

Una vez elaborado el informe social y el informe de titularidad, la DINAVI (en el caso del PNR) o el PMB, asesoradas por el EGL/ETM, evalúa la aprobación de la familia como participante de compra de vivienda usada. La aprobación se comunica a la ANV. Las aprobaciones de las familias no son aisladas, sino que se realizan por grupos que serán partícipes de un proceso común.

Una vez aprobada la familia, se firmará un acuerdo de conformidad entre la familia y las instituciones en el que, se pone en conocimiento de la familia los nuevos compromisos que asume al ingresar al programa de vivienda usada (Ver **Anexo 5/Acuerdo de ingreso al Programa de CVU**).

Etapas 2.

Formación del grupo de participantes y búsqueda de viviendas.

Una vez aprobado el grupo de participantes por parte de la DINAVI o del PMB, se comunica la nómina a la ANV, la cual coordina con el EGL/ETM una reunión informativa destinada a las familias aprobadas y notifica a la oficina local del MVOT. La ANV a través de sus técnicos, dan al grupo orientaciones para la

búsqueda de vivienda, los pasos a seguir a partir de la elección de la vivienda, los requisitos que la misma debe cumplir y la forma en cómo se realiza el proceso hasta la escrituración. Dicha reunión será de carácter obligatorio. En caso de inasistencias, la ANV deberá comunicárselo al EGL/ETM.

El proceso de búsqueda de la vivienda lo realizan los/as participantes aprobados/as, que en este momento son habilitados a buscar vivienda dentro del mercado por sus propios medios o con ayuda del EGL/ETM.

La ANV responde a las consultas que efectúan los/as beneficiarios/as sobre los requerimientos de las viviendas.

La DINAVI o el PMB, podrán realizar un llamado a interesados a postular viviendas del mercado a fin de que las familias del grupo puedan elegir. A su vez, las familias podrán buscar viviendas por su cuenta dentro de todo el territorio nacional. El EGL/ETM podrá colaborar en esta búsqueda, si fuera necesario, asesorando en la elección, así como los/as arquitectos/as de las oficinas locales del MVOT.

Los/as participantes presentan directamente a la ANV las viviendas seleccionadas, una vez que cuentan con el visto bueno del equipo técnico que realizó la derivación, proporcionando información general de la vivienda, precio, número de padrón y datos de contacto del vendedor. Cuando sea necesario, y en forma previa a enviar a inspeccionar la vivienda, la ANV se comunicará con el vendedor para ampliar la información sobre la situación de la vivienda, y eventualmente para negociar el precio.

Características de implantación y condiciones físicas de las viviendas:

- La vivienda puede estar en cualquier barrio o departamento del país, en zonas urbanas o suburbanas.



Ministerio
**de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

- La vivienda debe tener una ubicación que permita el acceso a los servicios que necesita la familia (transporte urbano, educación, salud, etc.).
- La vivienda debe poseer servicios de UTE, OSE conectados y conexión a saneamiento de existir el mismo. En Montevideo no se admitirá otra situación que la conexión al saneamiento, en el interior de no pasar el colector por la puerta, se admitirán sistemas de saneamiento alternativos.
- La vivienda deberá tener condiciones físicas adecuadas para la familia que la va a habitar. Deberá reunir condiciones de habitabilidad, iluminación y ventilación natural, baño y cocina funcionando. No tener humedades ni fisuras importantes, ni patologías.
- Deberá ser una única vivienda por padrón individual. Podrán coexistir únicamente, construcciones de tipo garaje, galpón, depósito, etc. Considerándose como vivienda, en función de lo establecido en la Ley 13.728 Art. 18., aquella que tenga como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario.

Se deberá presentar cedula catastral donde figure que la construcción principal sea con destino a vivienda y constituya una única unidad ocupacional.

Requerimientos jurídico-notariales:

- No puede registrar adeudos con ningún organismo estatal, incluido BPS.
- Tener documentación en regla, no se aceptan terrenos municipales y debe estar desocupada al momento de la firma de la compraventa.
- La vivienda puede ser en propiedad común o en propiedad horizontal

- Para el caso de predios en propiedad común se deberá presentar el plano de mensura inscripto en la Dirección Nacional de Catastro y el Permiso de Construcción habilitado frente a la Intendencia Departamental.

De no existir permiso de construcción se controlará el cumplimiento de las normativas departamentales de higiene e implantación urbana siempre que se tenga acceso al informe de alineaciones.

De existir apartamiento a la normativa y considerarse que a pesar de ello, la vivienda cumple con los requisitos establecidos, se dejará constancia en el documento de consentimiento y se asesorará al/la destinatario/a sobre las consecuencias e implicancias que pueda tener a futuro.

De existir apartamiento a la normativa y considerarse que la vivienda no cumple con los requisitos establecidos, se podrá rechazar (ANV-MVOT elaborarán el listado de apartamiento no admitido).

- Para las unidades en propiedad horizontal se deberá presentar el Plano de propiedad Horizontal Definitivo inscripto en la DNC y el Reglamento de Copropiedad inscripto en el Registro de Inmuebles.

- La vivienda debe poseer títulos de propiedad, no admitiéndose casos de derechos posesorios. Se aceptará sucesión cuando esté siendo tramitada y con el término de emplazamiento a los interesados a través de las publicaciones legales vencido.

Etapas 3.

Estudio de la vivienda presentada y escrituración:

Una vez presentada la vivienda por el beneficiario a la ANV, ésta verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos de habitabilidad y valor de la vivienda, así como el estudio legal.



Ministerio
**de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

La Agencia deberá realizar informe sobre el estado de la construcción, instalaciones, higiene de los locales (iluminación y ventilación) y patologías constructivas de las viviendas postuladas. El informe de habitabilidad a presentar en la DINAVI deberá ser concluyente, y establecer una de las siguientes categorías:

HABITABILIDAD APROBADA O HABITABILIDAD NO APROBADA:

En caso de conexión a saneamiento pendiente, sucesión incompleta o regularización ante BPS en trámite, no se aprobará la habitabilidad.

HABITABILIDAD Y VALUACIÓN APROBADA con reparaciones necesarias:

En los casos de habitabilidad aprobada pero con reparaciones o ampliaciones a realizar, la ANV enviará el informe del Arquitecto a los técnicos del EGL/ETM a los efectos de que tomen conocimiento y evalúen con la familia las posibilidades para realizar las reparaciones o ampliaciones que se requieran. Para ello, los técnicos del EGL/ETM deberán realizar una visita a la vivienda. Estas reparaciones no refieren a aquellas de tipo estructural, ya que las mismas no serán admitidas por la ANV.

Si fueran necesarias reparaciones o ampliaciones el Arquitecto del EGL/ETM indicará las mismas de acuerdo a las normativas vigentes y a la planificación de recursos económicos y humanos disponibles para realizarlas, considerando alternativas que faciliten concretar las mejoras.

En caso de que el equipo del ETM/EGL evalúe el inmueble como inconveniente por las refacciones a realizar y la imposibilidad de la familia de instrumentarlas, deberá informar a la oficina local del MVOT y ésta al Área de Planificación y Gestión de Soluciones Habitacionales que tendrá la potestad de rechazarlo.

La aceptación de las condiciones de la vivienda debe hacerse por la familia definiendo las reparaciones a realizar y cómo se llevarán a cabo. Tal definición será de la familia con asesoramiento del EGL/ETM y serán firmadas previo o en conjunto con la firma del boleto de reserva.

La ANV asigna los casos a los escribanos y lo notifica a fin de que realice el estudio de títulos y solicitud de certificados (existencia de embargos, uniones civiles no disueltas, etc.), informando la bondad de los títulos, para luego elaborar el proyecto de boleto de reserva.

El boleto de reserva es aprobado por los referentes notariales de la ANV y se coordina la firma. En dicha oportunidad será que se proceda a la firma de la conformidad por el estado actual de la vivienda por parte de los/las participantes, futuros/as.

Una vez que el boleto de reserva es firmado por ambas partes, la ANV enviará esa documentación como oficio a la DINAVI, el que emitirá una Resolución Ministerial de aprobación del subsidio al capital por el monto del boleto de reserva, siempre que éste coincida con el valor máximo de subsidio a otorgar por el MVOT, de lo contrario la resolución explicita el monto subsidiado por MVOT y la suma restante (hasta un 10% del valor) a cargo del destinatario.

La firma de la escritura tiene como requisito indispensable la Resolución Ministerial.

No se permitirá la firma de promesas de compraventa.

Reuniones de Seguimiento:

El EGL/ETM con el acompañamiento y/o la orientación de la DINAVI (PNR-PMB) a través de sus referentes territoriales convocarán reuniones del grupo durante el proceso de compra de vivienda adquirida en el mercado. Estas reuniones tienen el objetivo de fortalecer las capacidades individuales y potenciar las



sinergias y oportunidades dentro del grupo. Se procurará acompañar en el proceso de adjudicación, asesorando en temas referidos a la nueva vivienda y contexto en el que les tocará vivir después del realojo. Las reuniones se organizarán en base a los siguientes módulos temáticos.

1. Módulo de integración de los participantes y análisis de las viviendas elegidas.

Se realiza una primera reunión del grupo de participantes aprobados convocada por el EGL/ETM en dónde se trabajan las dudas que surgen en el proceso. Se promoverá generar cierta identidad y apoyo mutuo entre las familias. Se analizan las características de las viviendas que vienen siendo elegidas, de acuerdo a la composición familiar, a la localización y a las necesidades de la familia. Se trabaja específicamente con las familias que poseen emprendimientos.

2. Módulo de discusión de acuerdos y análisis de las nuevas implicancias.

Puesta a punto entre las familias del grupo. El propósito de la reunión es conocer y discutir el acuerdo a ser firmado por los adjudicatarios y por las Instituciones. La firma del mismo implica compromisos entre las partes para la demolición de la vivienda del asentamiento y/o la entrega de la misma a otra familia censada; la liberación de ocupantes y tener la vivienda en condiciones para ser utilizada como realojo transitorio si así lo define el EGL/ETM. Se trabajará con las familias todo lo referido a reparaciones, ampliaciones, gestiones y pagos de tributos que éstas implican. También, se explicará las implicancias de la firma de la escritura.

3. Módulo de análisis de pagos de servicios e impacto en la economía familiar.

Se trabaja con los/as adjudicatarios/as sobre la importancia del

pago de los servicios públicos y el impacto en las economías familiares. Se trabaja todo lo que hace a la mudanza, inquietudes de las familias, proyección de la familia en el nuevo barrio, posibilidades de traslado de las familias o necesidad de apoyo.

Etapas 4.

Proceso de mudanza y pos-mudanza:

La ANV informará a DINAVI y a PMB la fecha de la escrituración del bien, los que informarán a el EGL/ETM. El EGL/ETM coordina con la familia y la Intendencia todo lo que hace a la mudanza y a la demolición y acompaña a la familia en todo lo que atañe a la firma de la escritura. En todos los casos la familia deberá haber firmado el acuerdo previo.

Si la vivienda necesitara de reparaciones, la familia firmará con el EGL/ETM un acuerdo en el que se compromete a realizarlas en un plazo a determinar caso a caso. El/la arquitecto/a del EGL/ETM asesorará en cuanto a los procedimientos, los materiales y la mano de obra que se necesitará para efectuar las reparaciones. Vencido el plazo se controlará que las reparaciones se hayan realizado correctamente.

Previo a la mudanza, el/la arquitecto/a del EGL/ETM asesorará a la familia en todo lo que tiene que ver con el mantenimiento y conservación de la vivienda que compraron, de acuerdo a las características constructivas de la misma y a las necesidades específicas de cada una de ellas.

Una vez efectuada la mudanza, el EGL/ETM realizará un seguimiento durante 2 años. Este seguimiento se realizará con visitas del EGL/ETM a la familia. La primera visita se realizará a los 3 meses de efectivizada la mudanza, la siguiente a los 6 meses, definiendo a partir de éstas las fechas de las siguientes visitas. Si la familia requiriera de seguimiento adicional, se realizará de acuerdo a las necesidades detectadas por el equipo



**Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

técnico.

El rol del equipo técnico en la pos-mudanza es el acompañamiento en la evolución de la situación familiar, la observación de los progresos que ha realizado la familia en lo que hace a la integración a los circuitos formales de trabajo, los problemas que puedan suscitarse a raíz de la obligación de pago de los servicios, contribución, tributos, etc. También deberá verificar que se están dando los procesos de integración de las familias al nuevo barrio.

El rol de el/la arquitecto/a en el acompañamiento de pos-mudanza está asociado a la verificación de la ejecución de las reparaciones y ampliaciones acordadas.



**Anexo 1/ Formulario de postulación//pauta de entrevista
para postulación**

1. Datos del/la titular:

Nombre:

CI:

Estado civil actual/legal - cónyuge:

Tel/cel:

Composición familiar:

Nombres, edades, (Fechas de nacimiento) cédulas:

Dirección actual:

Tiempo de residencia en el barrio:

Motivo del realojo:

Cantidad de dormitorios que correspondería según composición familiar:

Estado de pago de los servicios básicos si corresponde

Ingresos del hogar:

Antigüedad laboral:

En caso de ingresar al Programa para compra de vivienda en el mercado, la familia considera que el/los titular/es de la vivienda debería/n ser...

PAUTA PARA ENTREVISTA DE POSTULACIÓN

Programa de compra de vivienda a adquirir en el mercado

Fecha:

Responsable:

Etapa del Proyecto:

Barrio:

Familia:

Dirección:

Nº de Hogar: Nº de vivienda: Nº de Lote:

Teléfonos de contacto:

Total de integrantes: Adultos: Niños:

Adolescentes:

Personas con discapacidad: tipo de discapacidad

Cuánto tiempo hace que reside en el barrio:

1- Situación laboral de cada integrante del Hogar, antigüedad laboral e ingresos percibidos (diferenciar líquido de nominal):

2- Prestaciones sociales que percibe el hogar:

3- Otros ingresos y origen:

4- Atención de Salud de cada integrante del hogar:

5- Nivel educativo y centros educativos de referencia por persona:

**6- Redes sociales en la zona y su pertinencia:
Consultas y planteos realizados por la familia:**

Observaciones:



Ministerio
**de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

VIVIENDA ACTUAL

Materiales predominantes del techo:

Materiales predominantes de paredes:

Materiales predominantes del piso:

Cantidad de habitaciones sin contar baño y cocina:

Cantidad de habitaciones para dormir:

Baño y sistema de evacuación:

Agua y energía eléctrica:

Estado de la construcción:

Habitabilidad de la vivienda:

Problemas principales de la vivienda:



Anexo 2/ Pauta de Informe Social para la derivación al Programa de Vivienda adquirida en el mercado.

1) Identificación del Núcleo familiar.

Nombre y Apellido, C.I, Fecha de nacimiento/edades. (De todos los integrantes del núcleo familiar).

Teléfonos de contacto del núcleo familiar.

2) Trayectoria de la familia en el barrio

Hace cuanto viven en el asentamiento, si compraron la vivienda, vivieron siempre en el mismo lugar, se trasladaron dentro del asentamiento u a otros lugares y luego volvieron. Agregar si la familia paga los servicios de UTE y OSE.

3) Situación laboral e ingresos

En relación al trabajo actual se debe especificar si ese trabajo es formal o informal, mencionar donde es este trabajo (en que rubro), hace cuánto tiempo la persona está en el mismo trabajo y especificar el ingreso líquido. En el caso de que los ingresos sean variables realizar un promedio del último año. Si hay ingresos informales mencionar si tienen monotributo o no y hace cuanto tiene este ingreso informal, si es variable o no.

3 b) Prestaciones sociales/pensiones. En el caso de que la familia cuente con prestaciones sociales aclarar cuáles son y el monto, al igual que las pensiones (por enfermedad, discapacidad, otros). Evaluación de las pensiones alimenticias.

Otros ingresos. En el caso de que la familia tenga algún otro ingreso también especificar.

3 c) Trayectoria laboral. En esta parte se puede mencionar como ha sido la trayectoria laboral del núcleo familiar, dar cuenta la continuidad en el empleo, en que rubros trabajo, por cuanto tiempo.

4) Situación de Salud. Dar cuenta la situación de salud del núcleo familiar, si existe algún problema de salud o discapacidad. También especificar en donde atienden su salud.

5) Situación de la vivienda actual. La vivienda que habitan actualmente, de que material es, cuántos dormitorios tiene, fue arreglada por la familia o no, en qué tiempo y con qué recursos, posibilidad de agregar fotos en el informe.

6) Educación. Nivel educativo de los integrantes del núcleo, en el caso de los niños/as y adolescentes mencionar si están cursando o no y en dónde.

7) Redes vinculares. Aclarar cuáles son sus vínculos, tanto familiares, como de cuidados de los niños/as. Cómo se desarrolla la convivencia con otros vecinos del barrio.

8) Razón por las cuales la familia quiere mudarse a vivienda usada y valoración del equipo. Aconsejar acerca de si la familia tiene posibilidad de autoconstrucción en el caso de necesitar ampliaciones o de realizar reparaciones. Cuántos dormitorios precisaría la vivienda que van a comprar.



Ministerio
**de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

9) En caso de necesidad de ampliaciones. Capacidades de la familia de realizar las obras que fueran necesarias de acuerdo a informe de arquitecto del equipo y perito de ANV (experiencia y conocimiento en construcción; posibilidad de contratar mano de obra).

10) Titularidad. El informe social debe especificar quiénes de los integrantes del núcleo familiar serán titulares de la vivienda y si el equipo social está de acuerdo. Se promoverá la doble titularidad salvo en excepciones debidamente fundamentadas.



Anexo 3/ Informe de titularidad

Deberá contener nombre del asentamiento, ciudad o paraje al que pertenece y declarar que la familia es beneficiaria de la relocalización de dicho asentamiento o del proyecto de mejoramiento barrial

1. Datos del titular o los titulares:

Nombre:

CI:

Estado civil actual/legal

Cónyuge:

Tel/cel:

Composición familiar:

Nombres, edades:

2. Cantidad de dormitorios acorde a la composición familiar

3. La familia considera que él o los titular/es de la vivienda debe/n sery el equipo social está de acuerdo.

En este sentido es importante que el Equipo Técnico converse en profundidad con la familia elementos como violencia basada en género, y consensos en caso de existir una separación de la pareja. Se requiere agregar teléfonos de contacto del equipo técnico que trabaja con la familia.



**Anexo 4/ DECLARACIÓN JURADA DE INTEGRACIÓN E
INGRESOS DEL NUCLEO FAMILIAR.**

PADRÓN:

Declaro bajo juramento y en conocimiento de las responsabilidades penales, en el presente indicado, que constituimos núcleo familiar y que los ingresos del mismo son los que se indican a continuación:

NOMBRES APELLIDOS	Y RELACIÓN DE PARENTESCO	EDAD	LUGAR DE TRABAJO	DE INGRESOS MENSUALES

FIRMA:

ACLARACIÓN:

FECHA

destinado a hogares participantes del Plan de Relocalizaciones del MVOT"; **III)** En ese marco, surge la inquietud de viabilizar este programa y establecer el compromiso de las partes en el mismo, proceso que hoy se concreta con la celebración del presente Acuerdo.

SEGUNDO: (OBJETO): El objeto del presente Acuerdo es establecer los derechos y las obligaciones de las familias seleccionadas para el Programa de compra de vivienda a adquirir en el mercado en el marco de Reglamento Operativo de Relocalizaciones para el asentamiento.

TERCERO: (TITULARIDAD): I) Los titulares de las viviendas adquiridas mediante el Programa para la Compra de Vivienda a adquirir en el mercado será (n) él/la o los mayores de 18 años, definido(s) como responsable(s) de hogar que fueron relevados al momento de la realización del censo de los hogares participantes y elegidos para la efectiva participación en el programa, siempre que cumplan con las condiciones establecidas en el siguiente punto; **II)** No se podrá ser titular de una vivienda si sobre su persona recaen embargos o haya vínculos matrimoniales anteriores no disueltos; **III)** En el caso de que se encuentre más de un hogar en una sola vivienda, la titularidad podrá ser compartida entre los responsables de los hogares que fueron oportunamente relevados.

CUARTO: (BOLETO DE RESERVA): I) Una vez firmado el Boleto de Reserva con el vendedor de la finca, los titulares quedan comprometidos a la compra de la vivienda elegida; **II)** El incumplimiento a lo establecido en el punto anterior determinará que la familia sea dada de baja del Programa de Compra de Vivienda a adquirir en el mercado y acceda al realojo por vivienda nueva.

QUINTO: (ESCRITURACIÓN Y MUDANZA): I) Los titulares y



Anexo 5/ ACUERDO DE INGRESO AL PROGRAMA DE COMPRA DE VIVIENDA A ADQUIRIR EN EL MERCADO EN EL MARCO DEL PLAN DE RELOCALIZACIONES (PNR) Y DEL PROYECTO DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS (PMB)

En la ciudad de _____, el día _____ de _____ de _____ comparecen, **POR UNA PARTE:** el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (en adelante "MVOT"), representado en este acto por _____ con domicilio en Zabala 1432 de esta ciudad, la Intendencia de _____ representado en este acto por _____, con domicilio en _____ y el Municipio _____, representado en este acto por _____, con domicilio en _____; **POR OTRA PARTE:** _____ con domicilio en _____ convienen en celebrar el presente acuerdo de participación en el Programa para la compra de vivienda usada en el marco del Plan Nacional de Relocalizaciones en adelante "PNR", el Programa Mejoramiento de Barrios "PMB" y el Convenio suscrito entre el MVOT y la Intendencia de _____ de fecha _____ para la relocalización del Asentamiento _____.

PRIMERO: (ANTECEDENTES): **i)** Con fecha 11 de enero de 2018, se aprobó el Reglamento Operativo del Programa Plan Nacional de Relocalizaciones (PNR) por Resolución Ministerial N° 32/2018, Expediente 2011/14000/05040 donde se establece el marco de actuación de la línea estratégica "relocalizaciones de asentamientos en terrenos públicos inundables o contaminados del Plan Quinquenal de Vivienda, Mi lugar, entre todos 2010-2014"; **ii)** El MVOT ha suscrito un convenio con la Agencia Nacional de la Vivienda (ANV) con fecha para desarrollar un programa de "Compra de vivienda usada"



sus familias deberán, una vez coordinado el día de la firma del compromiso de compraventa de la vivienda, fijar una fecha de mudanza la cual deberá ser comunicada al MVOT/Intendencia; **II)** En todos los casos, la antigua vivienda debe ser entregada vacía a las Instituciones las que dispondrán si se procede a la demolición o si es factible de ser ocupada transitoriamente; **III)** En este último caso el MVOT/Intendencia dispondrá quién ocupará la vivienda de acuerdo a una lista de prelación, no permitiéndose que ésta quede ocupada ni por otros miembros de la familia saliente, ni por otras personas ajenas a ésta; **IV)** La mudanza de la familia a la nueva vivienda nunca podrá ser posterior a los 10 días corridos a contar desde el día posterior a la firma del compromiso de compraventa. El costo total de la mudanza estará a cargo de los participantes; **V)** Los participantes sólo podrán ocupar la vivienda una vez que el compromiso de compraventa haya sido firmado, a excepción de situaciones debidamente fundadas y aprobadas por el MVOT/Intendencia; **VI)** El grupo familiar designará entre sus miembros a quienes tramiten los servicios de luz eléctrica y agua potable a su nombre con anterioridad a la firma de la escritura de compraventa.

SEXTO: (CAMBIOS): I) En el caso de producirse cambios en la integración del hogar u hogares originalmente censados durante el proceso de compraventa, se deberá dar aviso inmediato a los equipos técnicos del MVOT y de la Intendencia a los efectos de que se tomen las medidas pertinentes; **II)** Cuando, mediante acuerdo por escrito, la vivienda desocupada, que esté en condiciones de habitabilidad, sea ocupada por una de las familias destinatarias del presente plan, esta última deberá comprometerse a la inmediata demolición de la vivienda que abandona.

SÉPTIMO (OBLIGACIONES DEL MVOT Y DE LA

Intendencia): I) El MVOT se compromete al financiamiento de la compra de la vivienda a través de los servicios que presta la ANV para el programa compra de vivienda usada del Plan de Relocalizaciones; **II)** La Intendencia se compromete a apoyar las demoliciones de las viviendas que quedan vacías.

OCTAVO (Sanciones). En caso de incumplimiento del presente acuerdo, se aplicarán las sanciones correspondientes pudiéndose llegar a la retroversión de la escritura, pasando la vivienda a ser propiedad del MVOT.

PARA CONSTANCIA y en prueba de conformidad, las Partes suscriben dos ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha de su otorgamiento.