

**PREGUNTAS FRECUENTES CUI****1. ¿QUÉ ES UN CUI?**

UN CONJUNTO URBANO INTEGRADO ES UN DESARROLLO URBANÍSTICO DONDE SE PRIORIZA LA MIXTURA SOCIAL. POR TAL MOTIVO SE INTEGRAN TRES TIPOLOGÍAS POSIBLES DE VIVIENDA, DONDE AL MENOS EXISTIRÁN VIVIENDAS SOCIALES Y VIVIENDAS APTO CRÉDITO HIPOTECARIO, Y PODRÁN O NO INCLUIR VIVIENDAS O COMERCIOS DE DEMANDA LIBRE.

**2. ¿QUÉ FINANCIAMIENTO OFRECE EL ESTADO?**

SE FINANCIAN LAS VIVIENDAS SOCIALES POR AVANCE DE OBRA, CONTRA CERTIFICADO EMITIDO POR LA UNIDAD EJECUTORA.  
SE OFRECE LA LINEA DE CRÉDITO CONSTRUCTOR DEL BANCO DE LA NACIÓN ARGENTINA

**3. ¿CÓMO SE REPAGA EL TERRENO?**

- VIVIENDA SOCIAL: DONACIÓN DEL TERRENO (LA PROVINCIA PUEDE APORTAR FONDOS PARA LA COMPRA DEL TERRENO Y HACER LA OPERATORIA MÁS ATRACTIVA)
- VIVIENDA APTO CRÉDITO Y DEMANDA LIBRE: INCLUIDO EN EL PRECIO DE VENTA

**4. ¿CÓMO SE PAGA LA INFRAESTRUCTURA?**

- VIVIENDA SOCIAL: AL PRECIO MÁXIMO FINANCIABLE POR VIVIENDA (DEFINIDO POR RESOLUCIÓN MINISTERIAL) SE LE ADICIONARÁ UN 20% PARA FINANCIAR LA INFRAESTRUCTURA
- VIVIENDA APTO CRÉDITO Y DEMANDA LIBRE / COMERCIAL: INCLUIDO EN EL PRECIO DE VENTA

**5. ¿EL ESTADO NACIONAL INTERVIENE EN LA SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS?**

- VIVIENDA SOCIAL: EL GOBIERNO LOCAL/PROVINCIAL REALIZA LA SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.
- VIVIENDA APTO CRÉDITO: SE OFRECERÁ LAS VIVIENDAS A LOS POSEEDORES DE CRÉDITO PRO.CRE.AR SOLUCIÓN CASA PROPIA.
- VIVIENDA DEMANDA LIBRE / COMERCIOS: LA COMERCIALIZACIÓN DE DICHAS VIVIENDAS / COMERCIOS DEPENDE EXCLUSIVAMENTE DEL DESARROLLADOR

**6. ¿EL DESARROLLADOR PUEDE REALIZAR POR ETAPAS LA OBRA?**

SI, SE PUEDE REALIZAR POR ETAPAS, SIN EMBARGO, DEBE PROYECTAR UN PLAZO DEFINIDO PARA LA TOTALIDAD DE LA OBRA.

**7. ¿QUÉ SON VIVIENDAS APTO CRÉDITO?**

COMPRENEN ENTRE EL 40% Y EL 80% DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA A CONSTRUIRSE EN LA TOTALIDAD DEL PROYECTO. SON DESTINADAS A SUJETOS DE CRÉDITO SIEMPRE QUE SEA PRIMERA VIVIENDA CON UN COSTO DE MERCADO MAXIMO DEL 80% DEL VALOR MÁXIMO FINANCIABLE PRO.CRE.AR (\$1.320.000 A VALORES DE MARZO 2017).

- 8. ¿QUÉ ES DEMANDA LIBRE?**  
COMPRENDE HASTA UN 40% DE VIVIENDAS, DE LAS CUALES EL DESARROLLADOR REALIZAR LA TIPOLOGÍA QUE CREA NECESARIA Y PUEDE HACER LIBRE VENTA Y DESTINO.
- 9. ¿DEBEN EXISTIR ESPACIOS VERDES?**  
DEPENDE DE LOS REQUERIMIENTOS URBANÍSTICOS DE CADA MUNICIPIO, AL IGUAL QUE EL RESTO DE LOS INDICADORES URBANÍSTICOS.
- 10. ¿POR QUÉ ES NECESARIA LA FIGURA DEL FIDEICOMISO?**  
ES EL MARCO CONTRACTUAL ÓPTIMO PARA ADMINISTRAR EL PROYECTO EN EL QUE PARTICIPA EL MUNICIPIO O PROVINCIA, EL BANCO Y EL DESARROLLADOR, PROPORCIONANDO LA SEGURIDAD JURÍDICA NECESARIA.
- 11. ¿CÓMO PERCIBE LOS PAGOS POR LAS VIVIENDAS SOCIALES EL DESARROLLADOR?**  
EL MUNICIPIO O PROVINCIA CERTIFICA EL AVANCE DE OBRA Y EL ESTADO NACIONAL PAGA MEDIANTE EL FIDEICOMISO.
- 12. ¿EXISTE ANTICIPO FINANCIERO?**  
SÍ, SERÁ DEFINIDO EN EL CONVENIO ESPECÍFICO CON UN MÁXIMO DEL 20%.
- 13. ¿CÓMO SE ACTUALIZA EL VALOR DE REFERENCIA MÁXIMO PARA EL METRO CUADRADO DE CONSTRUCCION PARA VIVIENDA SOCIAL?**  
LOS VALORES SE DEFINIRAN EN UVI (UNIDAD DE VIVIENDA).
- 14. ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN ES NECESARIA PARA LA EVALUACIÓN DE PRE-FACTIBILIDAD?**  
EXISTE LA PLANILLA PARA EVALUACIÓN DE APTITUD URBANÍSTICA, QUE SE ENCUENTRA EN LA PÁGINA WEB DEL MINISTERIO
- 15. ¿ESTAN CONTEMPLADAS LAS VIVIENDAS PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD?**  
SÍ, EN LAS VIVIENDAS SOCIALES, LAS DEMAS QUEDAN SUJETAS AL CÓDIGO DE CONSTRUCCIÓN DE CADA ENTE.
- 16. ¿PUEDE EL MUNICIPIO APORTAR MANO DE OBRA PROPIA O DE COOPERATIVAS? ¿QUÉ CAPACITACIÓN REQUIERE?**  
SÍ, POR CONVENIO.
- 17. ¿UN MISMO PROYECTO PUEDE CONTENER CUI Y ENTIDADES INTERMEDIAS?**  
SÍ. EN TAL CASO EL PROYECTO NO DEBERÁ SUPERAR LA FINANCIACIÓN DEL ESTADO, EL 40% DEL COSTO TOTAL (SEA FINANCIANDO OBRA O SUBSIDIANDO PARTE O LA TOTALIDAD DE LAS VIVIENDA APTO CREDITO).

**18. ¿CÓMO ASEGURAR QUE LA DEMANDA DE VIVIENDAS CALIFICA PARA PRO.CRE.AR?**  
ES UN ANÁLISIS DE MERCADO DE LA DESARROLLADORA EN FUNCIÓN DE LOS SALARIOS  
PROMEDIO DE LA ZONA, MÁS LOS INDICADORES DE ALQUILERES.

**PREGUNTAS FRECUENTES TRABAJO = VIVIENDA**

- 1. ¿QUÉ ES UNA ENTIDAD INTERMEDIA?**  
SE DENOMINAN DE ESTA MANERA A LAS ORGANIZACIONES SOCIALES INTERPUESTAS ENTRE LOS CIUDADANOS Y EL ESTADO. EJEMPLOS SINDICATOS, MUTUALES, COLEGIOS, COOPERATIVAS, ASOCIACIONES CIVILES, ENTRE OTROS.
- 2. ¿QUÉ SUBSIDIA EL ESTADO? ¿Y QUÉ FINANCIÁ?**  
EL ESTADO SUBSIDIA HASTA UN 30% AL BENEFICIARIO EN LA COMPRA DE SU VIVIENDA, Y COORDINA EL FINANCIAMIENTO DEL BANCO NACIÓN POR EL OTRO 70% DEL COSTO DE LA OBRA.
- 3. ¿EN QUÉ SE DIFERENCIA CON LOS CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS (CUI)?**  
TIENE UNA ÚNICA TIPOLOGÍA DE VIVIENDA QUE SERÁ DEFINIDA SEGÚN LA CAPACIDAD DE PAGO DE LOS BENEFICIARIOS. NO BUSCA GENERAR MIXTURA SOCIAL SINO GENERAR OFERTA DE VIVIENDA PARA ATENDER EL DÉFICIT HABITACIONAL DE LOS SECTORES MEDIOS DE LA POBLACIÓN CON CAPACIDAD DE ACCEDER A UN CRÉDITO.  
EN SEGUNDO LUGAR ES LA ENTIDAD INTERMEDIA LA QUE PROVEERA EL PROYECTO, EL TERRENO Y LOS BENEFICIARIOS FINALES QUE ACCEDERÁN A DICHAS VIVIENDAS (listado de titulares y suplentes, todos precalificados bancariamente).
- 4. ¿PUEDE EL MUNICIPIO/PROVINCIA APORTAR EL TERRENO?**  
SÍ, PUEDE HACERSE UN ACUERDO ENTRE PARTES DONDE LA ENTIDAD OBTIENE EL TERRENO POR CESIÓN DE TIERRAS PROVINCIALES/MUNICIPALES
- 5. ¿QUÉ DOCUMENTACIÓN DEBE PRESENTAR LA ENTIDAD?**  
PERSONERÍA JURÍDICA, ACREDITAR TITULARIDAD DEL LOTE, INFORME DE DOMINIO EXPEDIDO POR EL REGISTRO PROVINCIAL, LISTADO DE BENEFICIARIOS, PROYECTO DE VIVIENDAS (ver instructivo).
- 6. ¿QUEDA PREVISTO EN EL PROYECTO LA AMPLIACIÓN DE LA VIVIENDA POR PARTE DEL BENEFICIARIO?**  
SÍ, EN LOS DISEÑOS.
- 7. ¿EL ESTADO NACIONAL INTERVIENE EN LA SELECCIÓN DE LOS BENEFICIARIOS?**  
TIENE EL ROL DE CONTROLAR QUE LOS BENEFICIARIOS CUMPLAN CON LA NORMATIVA DEL PROGRAMA Y ASISTE EN LA PRECALIFICACIÓN BANCARIA.
- 8. ¿QUIÉN DESIGNA AL ADMINISTRADOR FIDUCIARIO?**  
EL BANCO NACIÓN O CUALQUIER OTRO BANCO QUE OTORGUE LAS MISMAS LÍNEAS DE CREDITO QUE ESTIPULA EL PROGRAMA.

**9. ¿QUÉ CONTROLES SE EJERCEN SOBRE LA LABOR?**

QUE DESTINE LOS FONDOS CORRECTAMENTE EN TIEMPO Y FORMA. SE CERTIFICAN LOS AVANCES DE OBRA, Y EL DESTINO DE LOS FONDOS.

**10. CON RESPECTO DEL FIDEICOMISO, ¿QUIENES LO INTEGRAN?**

LA ENTIDAD INTERMEDIA (APORTANDO EL TERRENO), EL ENTE EJECUTOR (MUNICIPIO O PROVINCIA), EL BANCO O ENTE FIDUCIARIO (ADMINISTRANDO LOS FONDOS PARA EL PAGO DE AVANCES DE OBRA Y RECUPERO CUANDO SE ESTIPULE), Y LOS BENEFICIARIOS EN EL CASO DE QUE LOS TERRENOS ESTEN EN SU DOMINIO.

**11. ¿ES NECESARIO EL INSTRUCTIVO PARA LA TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS?**

SÍ, DEFINE LOS ESTANDARES MINIMOS DE CALIDAD, COMO ASÍ TAMBIÉN LA TIPOLOGIA DE LA VIVIENDA QUE SE TOMA COMO BASE PARA EL CÁLCULO DEL SUBSIDIO.

**12. ¿CÓMO SE OBTIENE EL VALOR DEL METRO CUADRADO REGIONAL?**

SEGÚN RESOLUCIÓN MINISTERIAL DE PRECIOS MÁXIMOS

**13. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS URBANÍSTICOS QUE EXIGE NACIÓN?**

REMITIRSE A:

<http://www.mininterior.gob.ar/vivienda/pdf/INSTRUCTIVOPLANILLAPARAEVALUACIONDEAPTITUDURBANISTICA.pdf>

**14. ¿MENCIONA UNA CUOTA DE SUBSIDIO?, ¿QUÉ SE SUBSIDIA?**

EL SUBSIDIO CORRESPONDE AL 30% DEL VALOR DE LA VIVIENDA, Y LO QUE SE SUBSIDIA ES EL COSTO SEGÚN EL PRECIO MÁXIMO FINANCIABLE POR LA SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, DISMINUYENDO EL VALOR DE LA CUOTA PARA EL BENEFICIARIO.

**15. ¿TIENE ALGÚN LISTADO DE BANCOS QUE ESTÉN OPERANDO BAJO ESTE PROGRAMA?**

HASTA MARZO 2017 BANCO NACIÓN Y BANCO CIUDAD.

**16. ¿TIENE ALGUNA CUOTA DE REFERENCIA?**

LA CUOTA DE REFERENCIA ES SIMILAR AL ESQUEMA PROPUESTO POR PRO.CRE.AR.

**17. EL PROGRAMA FUNCIONA COMO LICITACIONES CON FINANCIAMIENTO DEL 70% DE LA OBRA, ¿A CARGO DE LA CONSTRUCTORA?**

LA OBRA SE LICITA ESTIPULANDO QUE EL 70% DE LA FINANCIACIÓN DEBERÁ APORTARLA LA EMPRESA ADJUDICADA. AUNQUE EN CASO DE NO CONTAR CON DICHA FINANCIACIÓN SE PONDRÁ A DISPOSICIÓN LAS LÍNEAS DE FINANCIAMIENTO INTERMEDIO QUE OFRECE EL BANCO NACIÓN.

**18. ¿CÓMO SE REALIZAN LOS DESEMBOLSOS DEL DINERO APORTADO POR NACIÓN?**

LOS DESEMBOLSOS QUE APORTA LA NACIÓN SE REALIZAN EN PRIMER TÉRMINO, CUANDO SE AGOTAN LOS FONDOS COMPROMETIDOS POR LA NACIÓN EL BANCO COMIENZA CON LOS DESEMBOLSOS DEL PRÉSTAMO.

- 19. SI EL TERRENO SE INTEGRA AL FIDEICOMISO, Y A LA VEZ EL MISMO PUEDE SERVIR DE GARANTÍA PARA EL CRÉDITO QUE LA CONSTRUCTORA TOMA PARA FINANCIAR EL 70% DE LA OBRA, ¿EL FIDEICOMISO PONE LA TIERRA EN CARÁCTER DE GARANTE DEL CRÉDITO QUE TOMA LA EMPRESA?**  
EFECTIVAMENTE.
- 20. ¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO PARA EL FINANCIAMIENTO DEL 70% DE LA CONSTRUCCIÓN?**  
EL BANCO NACIÓN OFRECE TASA 17% A 60 MESES (24 DE OBRA, 12 DE GRACIA, CAPITALIZACIÓN DE INTERESES EN ESE LAPSO DE 36 MESES, INICIO DEL REPAGO DEL CRÉDITO AL MES 36).
- 21. ¿EL CRÉDITO A LA CONSTRUCTORA SE CANCELA CONTRA LA HIPOTECA AL TOMADOR FINAL?**  
EFECTIVAMENTE, CUANDO SE PERFECCIONA LA HIPOTECA AL TOMADOR FINAL, EL CRÉDITO A LA CONSTRUCTORA SE CANCELA.
- 22. ¿LA EMPRESA CONSTRUCTORA ES GARANTE DEL CRÉDITO PUENTE? ¿QUIÉN ES EL TOMADOR DEL MISMO?**  
EL TOMADOR ES LA EMPRESA CONSTRUCTORA Y EL TERRENO COMO SU CONSTRUCCIÓN SON GARANTÍA DE DICHO PRÉSTAMO.
- 23. ¿EL CONTRATO DE OBRA ENTRE EL FIDEICOMISO Y LA EMPRESA ES EN UVIS O EN PESOS?**  
EL CONTRATO ES EN UVIS, PERO NO CON EL FIDEICOMISO, QUIEN CONTRATA ES LA UNIDAD EJECUTORA (PROVINCIA/MUNICIPIO).
- 24. EL CRÉDITO AL TOMADOR FINAL, ¿DE CUANTO SERÍA?**  
EL VALOR DE LA PRECALIFICACIÓN TOMA EN CONSIDERACION LA CAPITALIZACION DE INTERESES (INCORPORADOS AL COSTO DE LA VIVIENDA). Y LA ACTUALIZACION DE UVIS DE PUNTA A PUNTA ACOMPAÑA LAS ACTUALIZACIONES SALARIALES. EN CASO DE QUE DE TODAS FORMAS EXISTAN BENEFICIARIOS QUE NO CALIFIQUEN, SE REEMPLAZARAN POR SUPLENTE TAMBIÉN PRECALIFICADOS.
- 25. EN CUANTO A LOS TRÁMITES ADMINISTRATIVOS MUNICIPALES O PROVINCIALES, ¿CÓMO GARANTIZAMOS LOS TIEMPOS A FIN DE QUE SE PUEDA INICIAR Y EJECUTAR LA OBRA EN TIEMPO Y FORMA EN FUNCIÓN DE ESOS PROBLEMAS DE INICIO Y FINAL DE OBRA?**  
LA SSDUYV SE INVOLUCRARÁ DIRECTAMENTE CON LOS MUNICIPIOS Y/O PROVINCIAS A FIN DE LOGRAR DICHO OBJETIVO.
- 26. SI EVENTUALMENTE NO SE PUEDEN ACTIVAR LAS HIPOTECAS CON LA OBRA FINALIZADA POR PROBLEMAS DIVERSOS, ¿CÓMO SE CANCELA EL PRÉSTAMO DE LA CONSTRUCTORA?**  
EXISTE UN FIDEICOMISO DE ESCRITURACIÓN QUE POSEE EL BNA, EL CUAL PERMITIRÁ REALIZAR LAS HIPOTECAS Y CANCELAR EL CRÉDITO CONSTRUCTOR.

- 27. ¿LOS TOMADORES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO FINAL EN QUÉ MOMENTO SON PRECALIFICADOS?**  
SON PRECALIFICADOS POR EL BNA A PROPUESTA DE LA ENTIDAD INTERMEDIA DE MANERA PREVIA AL INICIO DE OBRA, Y CALIFICADOS FINALMENTE AL MOMENTO DE CONFORMAR LA HIPOTECA.
- 28. ¿DEBE PREVEERSE UNA CANTIDAD DE SUPLENTE MÍNIMA ANTE EVENTUALES PROBLEMAS CON LOS TOMADORES DEL CRÉDITO FINAL?**  
SÍ, Y EL % DEPENDERÁ DE LOS SALARIOS NETOS PROMEDIOS DE LA ENTIDAD INTERMEDIA Y DE LA ROTACIÓN EN LA ACTIVIDAD DEL SINDICATO.
- 29. SI CON LOS SUPLENTE NO SE CUBRE LA TOTALIDAD DE ADQUIRENTES NECESARIOS ¿QUÉ OCURRE?**  
SE LIBERA A LA ENTIDAD INTERMEDIA Y AL FIDEICOMISO A QUE BUSQUE ADQUIRENTES EN EL MERCADO.
- 30. ¿SE PUEDE AUMENTAR LA SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS A EJECUTAR?**  
SÍ, EN ESE CASO EL BNA FINANCIARÁ EL 70% DEL VALOR DE LA VIVIENDA EN FUNCIÓN DE ESTA MAYOR SUPERFICIE PERO EL SUBSIDIO QUE PAGA LA SSDUYV SE MANTIENE CON EL VALOR TOPE DEL 30% DEL VALOR MÁXIMO FINANCIABLE. LA DIFERENCIA QUEDARA A CARGO DE LOS BENEFICIARIOS.
- 31. DE SER NECESARIA LA EJECUCIÓN DE OBRAS DE NEXOS ¿QUIÉN LAS FINANCIA?**  
LOS MUNICIPIOS Y/O PROVINCIAS PARTICIPAN DE ESTOS PROYECTOS, Y LOS MISMOS PODRÁN FINANCIAR ESE COSTO INTEGRANDO AL FIDEICOMISO DICHO IMPORTE EN EL TRANCURSO DE LA OBRA, EN CASO DE NO REALIZARLO EL PROYECTO NO SERÍA ELEGIBLE.