



GUÍA  
PARA ADQUIRIR VIVIENDAS  
EN REMATES  
EXTRAJUDICIALES

DIVISIÓN GESTIÓN LEGAL DE LA CARTERA DE CRÉDITO

AGOSTO 2013

Hemos elaborado esta Guía con información que será de utilidad si usted participa en un remate extrajudicial de la Agencia Nacional de Vivienda. Ante cualquier duda o inconveniente o si necesita asistencia, no dude en contactarse con nuestros profesionales en la División Gestión Legal de la Cartera de Crédito (17217 int. 7538 ).

- **¿QUÉ ES UN REMATE EXTRAJUDICIAL?**

Es una venta en remate que efectúa directamente la Agencia Nacional de Vivienda al amparo de normas legales excepcionales previstas en la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay.

- **¿QUÉ VENTAJAS TIENE?**

- Se realiza sin intervención judicial.
- El procedimiento es sencillo.
- Se puede financiar el precio en UI.
- La comisión del rematador es inferior a la que se abona en los remates judiciales.
- La ANV se encarga de la desocupación y entrega del bien sin costo para el comprador.
- La escrituración se realiza con la ANV libre de embargos y gravámenes.

- **¿DÓNDE SE PUBLICITAN LOS REMATES EXTRAJUDICIALES?**

En el Diario Oficial, en otros diarios de la capital, en avisos destacados, en volantes, en el sitio web [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy), en Casa Central y en las Sucursales de la ANV.

- **¿CUÁNDO SE REALIZAN LOS REMATES EXTRAJUDICIALES?**

Generalmente los últimos días hábiles del mes en el horario de 13.15 a 17.00 hrs.

- **¿DÓNDE SE REALIZAN?**

En la Sede Central de la ANV en la calle Cerrito 400 o en las Sucursales de la ANV en el interior.

- **¿QUIÉNES PUEDEN COMPRAR EN LOS REMATES EXTRAJUDICIALES?**

Cualquier interesado en la vivienda que se remata. No lo pueden hacer los funcionarios de la ANV y sus cónyuges.

- **¿CUÁLES SON LAS CONDICIONES DEL REMATE?**

Las establece la ANV en el edicto de remate.

- **¿HAY QUE CONCURRIR AL REMATE ASISTIDO POR UN PROFESIONAL?**

No.

- **¿SE PUEDE VER LA VIVIENDA ANTES DEL REMATE?**  
 Por lo general la vivienda se encuentra ocupada por el deudor ejecutado lo que dificulta el acceso a la misma.
- **¿QUIÉN PUEDE OFRECER INFORMACIÓN SOBRE LA VIVIENDA?**  
 El rematador puede informar acerca de las condiciones en que se encuentra la vivienda.
- **¿LOS REMATES EXTRAJUDICIALES TIENEN BASE?**  
 Sí, es el 75% del valor catastral del inmueble a rematar.
- **¿CÓMO SE DESARROLLA EL REMATE?**  
 El acto de remate es presidido por el representante de la ANV a cargo de la ejecución extrajudicial en Casa Central y por el Gerente de la Sucursal en el interior. A la hora fijada, el martillero procede a leer el edicto de remate, informa las características de la vivienda e indica el precio base. Luego solicita al público presente si existen interesados que estén dispuestos a tomar el precio base. A partir de ese momento, el martillero toma una a una las diferentes ofertas que mejoren la anterior. El interesado debe hacer saber su oferta levantando la mano y anunciando el monto ofrecido, que debe superar la oferta anterior. Cuando nadie supere la última oferta, el martillero lo hará saber con la frase “tengo la última oferta del Sr. .... por \$....; a la una, a las dos y a las tres, vendido al Sr....” o similar, lo que anuncia golpeando el martillo sobre el atril dando así por finalizada la subasta.
- **¿CÓMO ES EL TRÁMITE UNA VEZ FINALIZADO EL REMATE?**  
 El escribano de la ANV labra un acta de remate que recoge los datos del inmueble, del precio ofrecido y del mejor postor. El acta será suscrita por el mejor postor, por el representante de la ANV y por el escribano.
- **¿QUÉ SE DEBE ABONAR EN EL ACTO DE REMATE?**  
 La suma indicada en el edicto de remate por concepto de gastos de remate, la seña y la comisión del rematador (1% de la oferta más IVA) en efectivo o letra de cambio. En los remates de viviendas “sociales” no se exige seña del 30%. Es de estilo, otorgar un tiempo prudencial para concurrir a una institución bancaria de la zona para obtener el dinero o el instrumento de pago requerido. Si el importe a abonar por el mejor postor es mayor a US\$ 10.000, se deberá completar una declaración jurada sobre origen de los fondos utilizados en la operación.
- **¿DÓNDE SE INFORMAN LOS GASTOS DE REMATE?**  
 En el edicto y se deben abonar en efectivo en el acto de remate.

- **¿QUIÉN SE HACE CARGO DE LAS DEUDAS DE CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA Y TRIBUTOS DE COBRO CONJUNTO (Tasa General Municipal, Tarifa de Saneamiento e Impuesto a la Edificación Inapropiada o del Impuesto a los Baldíos) E IMPUESTO DE ENSEÑANZA PRIMARIA?**

En los remates de inmuebles de Montevideo, las deudas por estos tributos se encuentran incluidas en los gastos de remate y los cancela la ANV. En los remates de inmuebles de otros Departamentos, según lo que esté dispuesto en el edicto.

- **¿QUIÉN DEBE PAGAR LAS DEUDAS POR GASTOS COMUNES EN UNIDADES DE PROPIEDAD HORIZONTAL?**

La deuda por gastos comunes es de cargo del comprador. Dicha información se debe requerir antes del remate en la Administración del Edificio.

- **¿QUÉ OTROS GASTOS SON DE CARGO DEL COMPRADOR?**

Los honorarios e impuestos que determine la ley para la escrituración.

- **¿CUÁNDO SE DEBE INTEGRAR EL PRECIO?**

Luego del remate, la ANV comunicará al mejor postor por telegrama colacionado la aprobación del remate y le hará saber el plazo que dispone para integrar el saldo de precio o iniciar el trámite del préstamo.

- **¿CÓMO SE INTEGRA EL PRECIO?**

Se debe requerir la autorización de pago al profesional a cargo del remate en la División Gestión Legal de Cartera de Crédito, gestionar el comprobante de pago en el Área Administración de Crédito y efectivizar el pago en las Cajas de la ANV.

- **¿QUÉ SUCEDE SI EL MEJOR POSTOR NO INTEGRA EL PRECIO?**

Se anula el acta de remate, siendo de cargo del mejor postor incumplidor los gastos del remate y los daños y perjuicios que se hubieren causado.

- **¿SE PUEDE FINANCIAR EL PRECIO?**

Se puede financiar hasta el monto máximo establecido en el edicto de remate. Para comprar con préstamo de la ANV es imprescindible el asesoramiento previo en el Área Administración de Crédito. No es posible tener dos créditos vigentes en la ANV. La financiación ofrecida no aplica para cesionarios de derechos de mejor postor.

- **¿CUÁL ES EL TRÁMITE SI SE OPTA POR FINANCIAR EL PRECIO?**

En caso de hacer uso de la financiación ofrecida por la ANV se deberá ingresar la solicitud de préstamo correspondiente en el Área Administración de Crédito.

- **¿QUIÉN SE HACE CARGO DE LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ADQUIRIDO EN REMATE?**

Aprobado el remate, la ANV inicia sin cargo para el mejor postor el proceso de toma de posesión a efectos de entregar el bien al comprador. La ANV no puede garantizar en qué plazo puede recuperar el inmueble para entregarlo al comprador. Estadísticamente estos procesos tienen una duración de entre 6 y 10 meses.

- **¿CUÁNDO SE ENTREGA EL INMUEBLE AL COMPRADOR?**

Si la ANV ya tomó posesión del inmueble, luego de otorgada la escritura de compraventa.

- **¿LA INTEGRACIÓN DEL PRECIO Y LA ESCRITURA DEL INMUEBLE, ESTÁN CONDICIONADAS A LA DESOCUPACIÓN Y ENTREGA DEL BIEN AL COMPRADOR?**

No. La integración del precio y el otorgamiento de la escritura de compraventa son independientes de la entrega del bien.