



Ministerio
de Vivienda
y Ordenamiento Territorial

DIRECCIÓN NACIONAL DE VIVIENDA

RESOLUCIÓN 14/2022

Expediente 2018/14000/014434

Montevideo, 7 de junio de 2022

VISTO: la Resolución Ministerial No. 145/2020, de 22 de enero de 2020, a los efectos que se dirán;

RESULTANDO: que dicho acto administrativo realizó ajustes al Programa Grupo SIAV implementado por esta Secretaría de Estado, aprobado por Resolución Ministerial No. 877/99, de 23 de agosto de 1999, a fin de generar los mecanismos necesarios para habilitar el otorgamiento de las escrituras de adjudicación de las viviendas a cada uno de los socios que integran los Grupos;

CONSIDERANDO: I) que en el numeral 7º de la Resolución citada en el Visto se cometió a esta Dirección Nacional el dictado del procedimiento de escrituración de los Grupos SIAV financiados por este Ministerio, a cuyos efectos se elaboró por los servicios notariales el documento que se considera parte integrante de la presente, y que se estima conveniente aprobar para concretar la meta propuesta por esta Administración;

II) que asimismo se contempla en dicho procedimiento las normas aprobadas por la Ley N° 19.996, que permitieron flexibilizar alguno de los

requisitos exigidos por la normativa para otorgar efectivamente los contratos relacionados;

ATENTO: a lo expuesto precedentemente y lo dispuesto en la Ley 19.996, de 26 de octubre de 2021 y las Resoluciones Ministeriales Nos 877/99, de 23 de agosto de 1999 y 145/2020, de 22 de enero de 2020;

EL DIRECTOR NACIONAL DE VIVIENDA

RESUELVE:

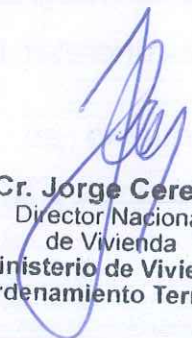
1o.- Apruébase, en el marco de los actos administrativos relacionados, el Procedimiento de escrituración de Grupos SIAV que se adjunta y se considera parte integrante de la presente. -

2o.- Pase a la División Administración cometiéndole la comunicación a la División Comunicación Ministerial, a la División Notarial, a la Asesoría Legal y al Departamento de Registro y Control de Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales de Vivienda. Cumplido, pase a la División Articulación y Gestión de Soluciones Habitacionales a los efectos correspondientes. -

R.D. 14/2022

cc/J.C




Cr. Jorge Ceretta
Director Nacional
de Vivienda
Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial



PROCEDIMIENTO DE ESCRITURACIÓN DE GRUPOS SIAV

ETAPAS:

I) Otorgamiento de Reglamento de Copropiedad:

En los casos de Propiedad Horizontal que nace con la habilitación final de obra de acuerdo a lo dispuesto con la Ley 10.751, no sería necesario, pero sí sería aconsejable sobre todo cuando se trata de edificios. Para el caso de otorgarse dicho Reglamento, debe redactarse en base al modelo que proporcione el Ministerio.

Para los edificios cuya Propiedad Horizontal nazca de acuerdo a lo previsto por el artículo 20 de la Ley 18.795, se necesita el otorgamiento de Reglamento de Copropiedad, así como la incorporación a propiedad horizontal por la Ley 14.261.

II) Otorgamiento de la Escritura de Adjudicación de cada unidad.

Las tasas registrales de inscripción por cada unidad están exoneradas en virtud de lo dispuesto por el artículo 316 de la Ley 17.296, de 21 de febrero de 2001, en la redacción dada por el artículo 494 de la Ley 19.355, de 16 de diciembre de 2015.

La solicitud de información Registral necesaria a los efectos de la adjudicación, también está exonerada en virtud de lo dispuesto por la citada normativa.

Los honorarios profesionales serán abonados a los Escribanos intervinientes (12 UR más IVA) por parte de los beneficiarios del Grupo SIAV, y como contrapartida no se exigirá a los adjudicatarios el pago de las 120 UR, de conformidad con lo previsto en la Resolución Ministerial No. 145/2020, de 22 de enero de 2020.

La escritura de adjudicación debe otorgarse en base al modelo que proporcione el Ministerio, el cual se adjunta para su consideración.

En dicha escritura se deben incluir las cláusulas de inalienabilidad del Ministerio y desde cuándo ocupan las viviendas los cooperativistas, fecha desde la cual se comenzará a contar dicho plazo.

En el caso de existir Salón de Usos múltiples (SUM) y el mismo sea padrón individual, deberá solucionarse dicha situación en la escritura de adjudicación, en la cual se le asignará a cada adjudicatario la cuota a parte indivisa que a cada uno le corresponde, en forma previa a la disolución de la Cooperativa.

Las primeras copias (una para cada adjudicatario) deberán ser inscriptas en el Registro correspondiente (obligación que deberá suscribir el Escribano el día de la firma, comprometiéndose a realizarlo en forma diligente). En la minuta registral se deberán incluir todas las cláusulas de inalienabilidad.

El Escribano interviniente deberá presentar al MVOT, la primera copia inscripta en el Registro respectivo, acompañada de una copia simple.



III) Requisitos previos al otorgamiento de la escritura de adjudicación, documentos que deberán ser presentados ante el Ministerio:

1) a) Plano de mensura y fraccionamiento en propiedad horizontal, registrado ante la Dirección Nacional de Catastro, bajo la Ley 10.751, o incorporación a propiedad horizontal por la Ley 14.261 o La Ley 18.795 con las modificaciones dadas por los Artículos 225 y 240 de la Ley 19.996 de 26 de octubre de 2021.

b) En el caso de ser padrones individuales, se presentará: plano de mensura y fraccionamiento registrado ante la Dirección Nacional de Catastro con Cédula catastral donde figure el área construida.

c) Con respecto a la Declaración Jurada de Caracterización Urbana se debe tener en cuenta lo previsto en el artículo 241 de la Ley 19.996 de 26 de octubre de 2021.

2) No corresponde la adecuación de los estatutos a las Cooperativas de Viviendas de Propietarios, según lo dispuesto en el artículo 230 de la Ley 19.996 de 26 de octubre de 2021.

No corresponde el control del certificado especial del Banco de Previsión Social, en virtud de la exoneración dispuesta por el artículo 26 de la Ley 18.785 de fecha 17 de agosto de 2011 por tratarse de Núcleo Básico Evolutivo.

3) Acta de Asamblea de la Cooperativa, que resuelva por mayoría de 2/3 de los integrantes (salvo para los casos que la Ley 18.407 y modificativas exija mayorías especiales): a) el otorgamiento de la escritura de Reglamento de Copropiedad (en caso de corresponder); b) el otorgamiento de la escritura de adjudicación de cada unidad; c) el otorgamiento de la escritura de disolución de la cooperativa; y d) la designación de las personas autorizadas a firmar dichos documentos.

4) Certificado Notarial otorgado por el Escribano de la Cooperativa, donde conste la adjudicación de cada vivienda, detallando el número de unidad y el/los titular/es correspondientes y desde cuando la ocupan la misma, en concordancia con los libros de actas de la Cooperativa, lo que deberá coincidir con la escritura de adjudicación.

De no existir Acta de Asamblea donde conste la adjudicación de las viviendas se suplirá por Acta de Asamblea Extraordinaria ratificatoria en donde se establezca las familias que habitan cada unidad, y desde cuándo lo hacen.

5) Certificado Notarial otorgado por el Escribano de la Cooperativa de vigencia de la misma, designación y vigencia de sus representantes (ver modelo en la escritura de adjudicación).

El punto 4 y 5 puede ser presentado en un único certificado notarial, el que deberá ser ampliado a la fecha de la escritura de adjudicación.

6) Fotocopia autenticada del último título de propiedad.



g

- 7) Certificado de bondad de títulos en base al modelo proporcionado por el Ministerio.
- 8) Todos los adjudicatarios deben estar ingresados al GAPEV del Ministerio.
- 9) Certificados Registrales de:
 - a) Actos Personales por la Cooperativa (libre).
 - b) Actos Personales por cada uno de los adjudicatarios, solicitados de acuerdo a la cédula de identidad (incluyendo nombre completo y número de cédula de identidad).
 - c) Personas Jurídicas, por la vigencia de la Cooperativa.
 - d) Certificado de Propiedad Inmueble.

Todos los certificados deben estar ampliados al día anterior a la escritura de adjudicación, con los descartes efectuados en Papel Notarial de Actuación.

Para el caso de no poder realizar el descarte, se deberá presentar una declaración jurada suscrita por los adjudicatarios, del siguiente tenor:

"..... (nombre del adjudicatario), declara conocer la información registral que surge del certificado del Registro Nacional de Actos Personales No...expedido el ... exonerando al MVOT de toda responsabilidad por las

eventuales acciones que pudieran derivarse de las situaciones jurídicas que de él emergen”.

Si bien los NBE son inembargables por el período de 25 años de acuerdo a lo dispuesto en el art. 447 de la Ley 16.736, una vez transcurrido dicho plazo, (el que se computará a partir de la fecha de la ocupación), se correría el riesgo de ejecución, por lo cual se sugiere la suscripción de la declaración antes mencionada.

El Ministerio exonerará las tasas registrales de todos los certificados registrales relacionados.

10) Tramitar y obtener ante el Ministerio el Certificado de Regularidad, el que será expedido a los solos efectos del otorgamiento de las escrituras de adjudicación de las viviendas y de la disolución de la Cooperativa (numeral 6º de la parte resolutive de la Resolución Ministerial No. 145/2020 de 22 de enero de 2020).

11) Resolución Ministerial que aprueba la adjudicación a los beneficiarios que surjan del Certificado Notarial relacionado en el numeral **4)**.

IV) Otorgamiento de la Escritura de Disolución de la Cooperativa.

Se firmará simultáneamente a la escritura de adjudicación.

No corresponde la adecuación de estatutos a la normativa vigente, Ley Nº 18.407 y modificativas para el otorgamiento de la escritura de disolución. Serán de cuenta y cargo de la Cooperativa todos los gastos y honorarios que se generen por la escritura de disolución de la cooperativa, inclusive tasas registrales de inscripción.



g

La primera copia deberá ser inscrita en el Registro correspondiente (obligación que deberá suscribir el Escribano el día de la firma, comprometiéndose a realizarlo en forma diligente).

El Escribano interviniente deberá presentar al MVOT, la primera copia inscrita en el Registro respectivo, acompañada de una copia simple.

V) Baja de la Cooperativa por disolución. Posteriormente, la Cooperativa deberá dar la baja en el Departamento de Registro y Control de Cooperativas del Ministerio, presentando el original y fotocopia de la escritura de disolución con la inscripción en el Registro de Personas Jurídicas; o en su defecto un testimonio por exhibición de dicho documento.