



FUCVAM



Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua

Ley de Vivienda

Fundada el 24 de Mayo de 1970

Eduardo Victor Haedo 2219 - Montevideo, Uruguay (11200) - Tels. (5982) 408 42 98/99 - Fax. (5982) 401 98 74
secretariadireccion@fucvam.org.uy - www.fucvam.org.uy

TEXTO ORDENADO DE LA LEY N° 13.728

LEY DE VIVIENDA

CAPITULO I - PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1°.- Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Art. 2°.- Es función del Estado estimular la construcción de viviendas y asegurar que los recursos asignados a este fin alcancen para la satisfacción de las necesidades, no sobrepasen las posibilidades de la economía y se usen racionalmente para alcanzar los objetivos señalados en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 3°.- Declárase de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social, tendiente a atender las necesidades de vivienda de todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas privilegiadas. Todos los organismos y en particular los de derecho público que financien, promuevan, construyan, reglamenten o asistan en cualquier forma a la construcción de viviendas, ajustarán su acción a las disposiciones de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y cooperarán al éxito de la política que se establezca dentro del marco de la misma y de los planes periódicos a que se hace referencia en el artículo siguiente:

Art. 4°.- El Poder Ejecutivo, tomando en cuenta las propuestas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ajustará y enviará al Parlamento, dentro del primer año de cada período de Gobierno y simultáneamente con el Presupuesto Nacional, un Plan Quinquenal de Vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social, que incluya: un diagnóstico de la situación, un cálculo de las necesidades para el período, por áreas geográficas y categoría de ingresos, las inversiones, los requerimientos en préstamos y subsidios por programas, las metas de producción de viviendas del sistema público, la previsión de recursos, su distribución y las medidas y los proyectos de ley complementarios que se consideren necesarios. Todas las referencias formuladas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, a la Dirección Nacional de Viviendas se entenderán hechas al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Art. 5°.- Sin perjuicio de lo anterior, el Poder Ejecutivo, simultáneamente con la Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal, enviará cada año al Parlamento la propuesta de ajuste del Plan Quinquenal de Vivienda que incluya un detalle ajustado del mismo para el período anual correspondiente.

Art. 6°.- Tanto los planes quinquenales a que se refiere el artículo 4°, como los anuales a que refiere el artículo 5°, deberán ser aprobados por el Poder Legislativo, que dispondrá para ello de los mismos plazos de que dispone para considerar el Presupuesto Nacional y las Rendiciones de Cuentas respectivas. Transcurridos esos términos, tanto el Plan Quinquenal como las modificaciones anuales, en su caso, se tendrán por aprobados, pero sólo tendrán fuerza de ley las disposiciones de los mismos que se aprueben expresamente con ese alcance. El Poder Ejecutivo, en acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, por resolución fundada, podrá introducir modificaciones en los programas y metas previstos en los planes, a fin de adecuarlos a las circunstancias que se operen durante su ejecución, dando cuenta.

CAPITULO II - CALIFICACION DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 7°.- Cada plan quinquenal formulado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4° establecerá una clasificación de las familias en categorías de ingresos, determinando para cada categoría la afectación del ingreso familiar que puede destinarse al servicio de préstamos para vivienda. Esta afectación no podrá sobrepasar en ningún caso el 20% (veinte por ciento) del ingreso familiar, teniéndose en cuenta a aquellas familias de menores ingresos relativos, a los efectos del otorgamiento de subsidios que posibiliten su acceso a la vivienda. Entiéndese por familia, exclusivamente a los fines de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, al núcleo familiar que ha de convivir establemente bajo un mismo techo, esté o no vinculado por razones de parentesco.

Art. 8°.- Se entiende por vivienda adecuada aquella que cumpla con el mínimo habitacional definido en el artículo 18 y que tenga el número de dormitorios necesarios de acuerdo a la composición familiar.

Art. 9°.- Para calcular el número de dormitorios necesarios se aplicarán los siguientes criterios:

- a) Se asignará un dormitorio por cada matrimonio;
- b) Al resto de los componentes se les asignará dormitorios separando los sexos y admitiendo hasta dos personas



por dormitorio, cuando estas sean mayores de seis años y hasta tres cuando tengan como máximo esa edad;

c) La reglamentación establecerá las excepciones a esta norma y en particular la posibilidad para los matrimonios jóvenes de reclamar una previsión del futuro crecimiento de la familia.

Art. 10.- A objeto de la clasificación de las familias en categorías de ingresos, la reglamentación podrá fijar criterios para estimar un ingreso ficto en razón del patrimonio, aún en el caso de que no produzca renta real. También fijará los criterios a aplicar en casos de ingresos irregulares, así como el período de tiempo que se estudiará, para fijar los ingresos promediales. En el caso de los productores rurales, la estimación de ingresos podrá realizarse sobre la base de producciones fictas.

Art. 11.- Los límites de las categorías podrán ser diferentes en distintas áreas del país, en razón de la existencia de distintos costos para alcanzar las condiciones habitacionales mínimas.

CAPITULO III - CONDICIONES Y TIPOS DE VIVIENDA

Art. 12.- Todas las viviendas que se construyan en el país deberán cumplir con el mínimo habitacional definido en el artículo siguiente. Sólo quedan exceptuadas y tan sólo en cuanto a las exigencias contenidas en el literal A) de dicha norma, las viviendas que se construyan por el sistema del Núcleo Básico Evolutivo a que refiere el artículo 26 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, así como los programas que atiendan situaciones de emergencia o económico-sociales especiales, por resolución fundada del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Los Gobiernos Departamentales podrán conceder a los particulares permisos que les habiliten para construir viviendas de acuerdo con la excepción establecida en el inciso anterior y en el marco de la filosofía evolutiva que la inspira, debiendo asumir el seguimiento y control de dichos permisos, a fin de evitar infracciones o desviaciones que la desnaturalicen, dictando a ese fin las normas reglamentarias que vieren convenientes, conforme a los artículos 61 y 115 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 13°.- Defínese como mínimo habitacional el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

- a) La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 32 metros cuadrados. Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 12 metros cuadrados. En todos los casos en que se autorice, construya o financie la vivienda para uso de una familia determinada, se exigirá como mínimo el número de dormitorios necesarios definido en el artículo 14 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.
- b) Toda vivienda tendrá además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario.
- c) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima, que fijará la reglamentación.
- d) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedad, asegurar la aislación térmica mínima que fije la reglamentación, y presentar superficies interiores resistentes, sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.
- e) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desagregarse y admitir el lavado o el lustre.
- f) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán vanos de iluminación cerrados con materiales transparentes o traslúcidos adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.
- g) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.
- h) Toda vivienda dispondrá de agua potable distribuida por cañerías hasta el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño estará equipado como mínimo, con un lavatorio o pileta para el aseo personal, una ducha o bañera y un WC o letrina con descarga de agua instalada. La cocina tendrá por lo menos una pileta con canilla. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de agua potable a distancia razonable, la instalación mencionada estará obligatoria y exclusivamente conectada a la red pública. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores podrán admitirse pozos o aljibes cerrados siempre que la potabilidad del agua sea comprobada y que sea bombeada y distribuida por cañerías y almacenada en depósitos cerrados, de acuerdo a las especificaciones que se dicten.
- i) Toda vivienda dispondrá de una sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de
- j) alcantarillado en el frente del predio, la instalación de la vivienda se conectará obligatoriamente a la red. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores, se autorizarán otros sistemas. La reglamentación, al establecer las condiciones que deben cumplir esos sistemas, tomará precauciones contra el riesgo de contaminación de aguas que puedan ser usadas para el consumo humano, así como contra cualquier otro riesgo de transmisión de



enfermedades o de creación de condiciones de insalubridad ambiental.

k) Toda vivienda ubicada en un centro poblado, si existe red pública de energía eléctrica a distancia razonable, contará con una instalación de iluminación eléctrica conectada a la red pública y dotada, como mínimo, de una luz por ambiente.

l) La reglamentación podrá determinar las dimensiones mínimas para los distintos tipos de locales.

m) Las especificaciones del presente artículo son mínimos que las reglamentaciones pueden elevar en razón de condiciones locales o del campo de acción de un organismo especial. Sin embargo, los límites que se adopten no deberán proscribir u obstaculizar los tipos de vivienda de interés social que más adelante se definen.

Art. 14.- Entiéndese por "área habitable" de una vivienda, al objeto de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la superficie horizontal ocupada por dormitorios, cuartos de baño, ambientes cerrados destinados a cocina, comedor, estar, circulación, recepción o tareas domiciliarias, más lo placares, alacenas y despensas u otros lugares interiores de depósito y el espesor de los muros que los dividan o envuelvan, hasta su cara exterior.

Art. 15.- Entiéndese por vivienda urbana aquella ubicada dentro de los límites de las áreas urbanas y suburbanas de los centros poblados. Todas las demás se considerarán viviendas rurales.

Art. 16.- Entiéndese por vivienda de temporada la vivienda usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Las demás son "viviendas permanentes". Presúmense viviendas de temporada todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del interior del país, que determine la reglamentación, siempre que su ocupante no demuestre usarla como residencia permanente. Cuando una familia disponga para su uso a cualquier título de más de una vivienda, se presumirá que salvo una, las demás son viviendas de temporada.

Art. 17.- Entiéndese por vivienda económica, en relación a una familia, aquella vivienda que satisfaga para ella el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

a) Que su área habitable sea menor de cuarenta metros cuadrados en el caso de que la familia necesite un solo dormitorio, o de esa superficie, más quince metros cuadrados adicionales por cada dormitorio más que necesite de acuerdo a los criterios de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Para fijar estos límites la Dirección Nacional de Vivienda tomará en cuenta los costos reajustados normales del metro cuadrado, correspondientes al mínimo habitacional definido en el artículo 18, incrementado en un margen prudencial no superior al 40% (cuarenta por ciento).

Art. 18.- Entiéndese por Valor de Construcción el costo de construcción de la vivienda incluyendo aleros, porches, garajes y otras obras realizadas en el predio, y/o la cuota – parte de obras comunes, en el caso de viviendas colectivas. Exclúyese del Valor de Construcción, al objeto de la clasificación en los tipos definidos en este Capítulo, el costo de los locales destinados a actividades no habitualmente domiciliarias, como locales para artesanías, industrias, comercios, oficinas o escritorios profesionales, aunque la reglamentación autorice incorporarlos al ambiente interior de la vivienda. Entiéndese por costo de construcción, el costo normal resultante para el propietario de las obras hasta su habilitación incluyendo rubros tales como honorarios técnicos, beneficios de la empresa constructora, conexiones, impuestos o trámites. Se excluyen, naturalmente, el costo del terreno y de las obras de urbanización. Los límites del Valor de Construcción de cada tipo se fijarán en Unidades Reajustables. Se establecerá el límite para la vivienda de un dormitorio y el aumento de valor por cada dormitorio adicional.

Art. 19.- Entiéndese por Valor de Tasación el valor de construcción definido en el artículo 23 incrementado hasta en un 15% (quince por ciento) en razón del terreno y obras complementarias de urbanización. La Dirección Nacional de Vivienda, por razones fundadas, podrá elevar este porcentaje cuando se trate de conjuntos habitacionales que requieran por razones justificadas una inversión elevada en obras de urbanización.

Art. 20.- Entiéndese por Vivienda Media, en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Económica cumpla las siguientes condiciones:

a) Que su área habitable sea menor de cincuenta metros cuadrados en el caso de necesitar un dormitorio, más diecinueve metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;

b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 100% (cien por ciento) los límites establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Art. 21.- Entiéndese por Vivienda de Interés Social cualquier vivienda definida como Económica o Media, según los artículos anteriores de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, así como aquella designada como Núcleo Básico Evolutivo, entendiéndose por tal la vivienda mínima destinada a los sectores más carenciados de la población, capaz de brindar a sus destinatarios una solución habitacional inicial que debe cumplir con las siguientes condiciones:

a) Que su superficie no sea inferior a treinta metros cuadrados;

b) Que esté construída en un predio cuya superficie no sea inferior a cien metros cuadrados;

c) Que permita como mínimo la ampliación de doce metros cuadrados, con un dormitorio adicional;



- d) Que para el caso de estar constituida por un ambiente y cuarto de baño, admita una subdivisión posterior de aquél en dos;
- e) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación.
- f) Dichos Núcleos Básicos se destinarán exclusivamente a atender situaciones de carencias habitacionales graves que requieran proveer en forma urgente una solución habitacional inicial.

Art. 22.- Entiéndese por Vivienda Confortable en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Media cumpla con las siguientes condiciones:

- a) Que su área habitable sea menor de sesenta y cinco metros cuadrados, en el caso de necesitar un dormitorio, más veinticinco metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;
- b) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más del 300% (trescientos por ciento) los límites máximos establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Art. 23.- Entiéndese por Vivienda Suntuaria la que supere uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Confortable.

Art. 24.- El Poder Ejecutivo en los planes de vivienda, podrá introducir modificaciones a estos límites o agregar especificaciones adicionales a las definiciones de los tipos, documentando que los valores propuestos son compatibles con las necesidades, con las metas físicas del plan y con la capacidad económica del país y de los beneficiarios.

Art. 25.- Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente el Poder Ejecutivo podrá por vía reglamentaria, ajustar límites distintos de "Valor de Construcción" válidos para zonas del interior, cuando las diferencias en el costo de construcción así lo justifiquen.

CAPITULO IV - DEL CREDITO

SECCION I

Principios generales

Art. 26.- Entiéndense por préstamos de vivienda los créditos que se conceden con la finalidad de construir, reformar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda.

Art. 27.- Todos los préstamos de vivienda y los préstamos para locales nuevos, no destinados a vivienda, mencionados en la Sección 4 de este Capítulo, que se concedan al amparo de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, suponen la devolución total en su valor actualizado. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con las debidas garantías, y mediante el sistema de reajuste que la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 establece para compensar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda.

Art. 28.- Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968 prevé en el Capítulo IV y de acuerdo a las normas de la misma y su reglamentación. Todos los recursos destinados a ese fin, inclusive los actualmente disponibles, deberán canalizarse a través de los organismos habilitados por la ley de referencia. Las demás instituciones de crédito no podrán otorgar préstamos reajustables para vivienda. Sin perjuicio de ello, los mecanismos establecidos en las leyes y reglamentaciones especiales de vivienda para funcionarios de organismos públicos mantendrán su vigencia hasta 30 meses de promulgada la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. A partir de esa fecha, los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a verterse en el fondo Nacional de Vivienda, establecido en el artículo 81 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 29.- Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación del sistema de reajuste establecido en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que los mismos cumplan los siguientes requisitos:

- a) Deberán ser previamente aceptados por la Dirección Nacional de Vivienda siempre que estén incluidos en el contexto de los Planes de Vivienda a que hacen referencia los artículos 3°, 4°, 5° y 6° de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.
- b) La operación de venta así como la administración del servicio de amortizaciones deberá ser realizado, en todos los casos, por el Banco Hipotecario del Uruguay;
- c) El reajuste se aplicará sobre el monto de las facilidades que otorguen al adquirente los promotores, empresarios o constructores para integrar el precio de venta, a partir de la fecha de compraventa;
- d) En el caso de programas financiados total o parcialmente con fondos en moneda extranjera, los organismos habilitados por la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, no tomarán a su cargo ningún riesgo por diferencia



de cambio en el reintegro del préstamo, ni en el pago de intereses. La financiación externa deberá contar, además, con la aprobación del Banco Central del Uruguay.

Art. 30.- Ninguna persona podrá recibir del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización préstamos de vivienda cuyo servicio de amortizaciones e intereses supere el 20% (veinte por ciento) de los ingresos nominales totales de la familia. Si posteriormente, por efecto del reajuste o por la evolución de los ingresos familiares el servicio llegara a representar más del 30% (treinta por ciento) de los ingresos totales, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación pueda establecer, con el objeto de no superar esta proporción. Esas soluciones podrán basarse en extensiones de plazos hasta un máximo de treinta y cinco años, en el cambio de vivienda, o en el otorgamiento de subsidios, según cada caso. La extensión del plazo se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro de Hipotecas, sin cargo alguno, dándole nueva fecha de inscripción para el cómputo de sus plazos de caducidad. Para las cooperativas de vivienda esta condición se aplicará a cada uno de los socios o al conjunto de ellos según tengan calidad de deudor cada uno de los referidos socios o las cooperativas.

Art. 31.- En la determinación de los ingresos la carga de la prueba corresponderá al mutuario, quien además estará obligado a permitir las inspecciones y contralores que las reglamentaciones establezcan. La adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos será causal suficiente para desechar una solicitud o para obligar a la cancelación de préstamos concedidos, haciéndolos exigibles inmediatamente, inclusive por la vía de apremio, o en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay por la vía del artículo 81 y siguientes de su Carta Orgánica, sin perjuicio de las sanciones adicionales que la reglamentación establezca.

Art. 32.- No podrán ser objeto de los préstamos de vivienda establecidos al amparo de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, las viviendas suntuarias ni las viviendas de temporada.

SECCION 2

Reajuste

Art. 33.- Créase una "Unidad Reajutable" cuyo valor será de \$1.000.00 (mil pesos m/n) durante el período siguiente al 1° de setiembre de 1968. El Poder Ejecutivo procederá a corregir anualmente el valor de la Unidad Reajutable, de acuerdo a la variación registrada en el índice medio de salarios a que hace referencia el artículo 39, en los doce meses anteriores al 1° de agosto inmediato anterior. La reglamentación podrá establecer, a los fines que especifique, reajustes intermedios hasta por períodos trimestrales, que éstos no afectarán ni los depósitos de ahorro, ni el valor de las Obligaciones Reajustables, ni las cuotas y saldo de los préstamos, los que seguirán rigiéndose por el valor de la Unidad Reajutable al 1° de setiembre del año respectivo.

Art. 34.- Cométese al Poder Ejecutivo la elaboración de un Índice Medio de Salarios que será usado a todos los fines indicados en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. El Índice deberá ser suficientemente representativo de los ingresos corrientes de los trabajadores comprendidos en los grandes sectores de la actividad pública y privada, que sean remunerados exclusivamente en dinero, excluyendo los regímenes de ocupación estacional o zafral, los trabajadores rurales y los ingresos por pasividades. La variación del Índice deberá publicarse mensualmente. En todos los casos el Índice usado para cada reajuste deberá conocerse al menos con un mes de anticipación a la fecha de aplicación del mismo. Si en ese plazo el Índice no estuviera disponible, el Banco Hipotecario del Uruguay estará autorizado para realizar el reajuste de acuerdo a su propia estimación y éste se considerará válido hasta el próximo período. En caso de descensos del valor de la Unidad Reajutable las deudas y los servicios de los préstamos no podrán bajar de su valor original.

Art. 35.- Todas las normas reglamentarias que dicten los organismos participantes en el sistema de vivienda expresarán los valores monetarios correspondientes a límites de ingresos, valores de construcción, valores de tasación y montos de depósitos, préstamos y subsidios y cuotas de amortización y/o interés en Unidades Reajustables.

Art. 36.- Cuando los organismos financiadores de viviendas realicen tasaciones de inmuebles o proyectos y cuando autoricen préstamos o subsidios expresarán los valores correspondientes en Unidades Reajustables. El beneficiario de la operación tendrá derecho a que, en el momento de percibir el dinero, las cantidades equivalgan al monto autorizado en Unidades Reajustables.

Art. 37.- Todo préstamo de vivienda efectuado al amparo de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, será documentado y valorizado en Unidades Reajustables, estableciendo su monto, el valor de las cuotas de construcción si corresponde, y el valor de las cuotas de amortización e intereses. El acreedor llevará en la misma forma una contabilidad de los saldos adeudados. Esta información será siempre accesible al deudor.

Art. 38.- En los casos en que la ley autorice el uso del reajuste en cuentas de ahorro, en títulos, bonos u obligaciones, o para otras finalidades, la reglamentación establecerá los procedimientos para realizarlo sobre la



base de los principios aplicados en los artículos anteriores.

Fuente: Artículo 43, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 39.- Los contratos de construcción podrán ser establecidos en Unidades Reajustables. En ese caso quedará excluido automáticamente y sin excepciones cualquier otro ajuste posterior de costos en razón de aumentos de jornales, materiales o leyes sociales.

SECCION 3

Préstamos para vivienda nueva

Art. 40.- Entiéndese por vivienda nueva la vivienda a construir o en construcción. Se asimila a ésta la vivienda terminada para el primer adquirente hasta dos años de su terminación, documentada mediante prueba fehaciente. Entiéndese por préstamo para vivienda nueva el destinado a financiar su construcción total o parcial y/o su adquisición. En todos los demás casos el préstamo se considerará para vivienda usada.

Préstamos a los destinatarios de las viviendas

Art. 41.- Podrán percibir préstamos para vivienda nueva las personas físicas que no posean ninguna en la localidad cuando destinen el préstamo a obtener en propiedad una vivienda para residir en ella con su familia. En ese caso los prestatarios estarán obligados a usarla para ese fin y no podrán transferir su propiedad ni ceder su uso a cualquier título hasta transcurridos diez años, salvo por causa justificada y previa autorización del organismo prestamista. Cuando se autorice el arrendamiento se podrá exigir que todo o parte del alquiler se destine a amortización extraordinaria del préstamo. La violación de aquel compromiso comportará la obligación de cancelar el préstamo sin perjuicio de las multas que la reglamentación establezca, que podrán alcanzar para el propietario hasta un 50% (cincuenta por ciento) del saldo del préstamo y para el escribano interviniente en la compraventa, hasta dos veces el monto de honorarios a que tuviera derecho según arancel. La reglamentación penará especialmente los casos en que existiera ocultación o engaño de los que derive beneficio económico. La liquidación de multas que efectúe el organismo prestamista al propietario y escribano autorizante constituirá título ejecutivo y su cobro se perseguirá por vía de apremio, sin perjuicio de las facultades previstas en la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay para proceder extrajudicialmente.

Art. 42.- También podrán recibir préstamos para vivienda nueva las Cooperativas de Vivienda y los Fondos Sociales y con ventajas similares a las que gocen los destinatarios individuales, sin perjuicio de los beneficios especiales que se establezcan y siempre que se ajusten a lo especificado para ellas en el Capítulo X de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. Para la presentación de propuestas y durante el período de construcción las cooperativas de vivienda y fondos sociales, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica actúan como empresas de construcción. La reglamentación establecerá las condiciones crediticias y operativas que aseguren su eficiente desempeño en tal carácter.

Art. 43.- Los planes quinquenales deberán establecer para cada categoría de ingresos familiares:

- a) Los tipos de solución habitacional con áreas mínimas de superficie, valor de construcción y valor de tasación;
- b) Montos máximos del subsidio y de préstamo a conceder por unidad de vivienda, condiciones del préstamo y cuotas máximas resultantes;
- c) Aporte previo exigido a cada familia para acceder al préstamo y forma de integrarlo en cuanto corresponda; ello es sin perjuicio de que se prevea la integración de ese aporte en especie o mano de obra, teniendo en cuenta las posibilidades reales del destinatario.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Préstamos a los organismos públicos promotores de viviendas

Art. 44.- Existirán dos categorías de préstamos para viviendas nuevas a los organismos públicos promotores de viviendas:

- a) Viviendas para vender. El plazo del préstamo será de tres años, extensible hasta cinco años por resolución de la Dirección Nacional de Vivienda.
- b) En el momento de producirse la venta, el préstamo al organismo será sustituido por préstamos individuales a las personas físicas o por préstamos a la cooperativa de usuarios, en su caso, en las condiciones estipuladas en el artículo 48.
- c) Viviendas para alquilar. Estas viviendas permanecerán en propiedad del organismo promotor. El servicio del préstamo será atendido con los alquileres pagados por los usuarios. El monto del préstamo será calculado en



función de la recaudación estimada por concepto de alquileres, los que serán móviles, afectando, como máximo, el 20% (veinte por ciento) de los ingresos del núcleo familiar que ocupa la vivienda. Los plazos no excederán de veinticinco años. En ambos casos el monto del préstamo podrá alcanzar el 100% (cien por ciento) de la inversión total, incluyendo las viviendas, terrenos, obras complementarias y servicios sociales comunes. La tasa de interés, no superará el 6% (seis por ciento).

Art. 45.- Los préstamos a personas físicas o jurídicas privadas, destinados a financiar la construcción de viviendas para vender, se reglamentarán de acuerdo a las siguientes especificaciones. Sólo podrán otorgarse a viviendas cuya superficie y valor de construcción en relación al número de dormitorios, cumplan las especificaciones exigidas por las viviendas definidas como Económicas, Medias o Confortables. El plazo podrá extenderse hasta tres años, prorrogable hasta cinco años por el Instituto prestamista, cuando medien circunstancias excepcionales que lo justifiquen. El préstamo por vivienda no superará el mayor valor de tasación admitido para una Vivienda Media del mismo número de dormitorios, ni será mayor del 60% (sesenta por ciento) del valor de tasación de la unidad objeto del préstamo.

Art. 46.- Los préstamos a promotores privados de vivienda serán siempre sustituibles, en el momento de la venta, por préstamos a los destinatarios personas físicas, en las condiciones estipuladas en el artículo 48.

Art. 47.- La Dirección Nacional de Vivienda deberá exigir en forma transitoria o permanente, que se efectúe un control sobre el precio de venta de las viviendas construidas con los préstamos autorizados por los artículos anteriores. El control será efectuado por el Banco Hipotecario del Uruguay de acuerdo a reglamentaciones que el mismo dictará. La escritura del préstamo establecerá el precio máximo de cada unidad expresado en Unidades Reajustables. La violación del compromiso sobre el precio máximo será causa de nulidad de la venta, determinará la obligación de cancelar el préstamo por todas las unidades no vendidas y será penada con una multa al enajenante que podrá alcanzar al 50% (cincuenta por ciento) del préstamo correspondiente a la unidad cuyo precio se viole, y con una multa al escribano autorizante de la compraventa que alcanzará hasta dos veces el monto de los honorarios a que tuviera derecho según arancel. Será aplicable en estos casos lo previsto en el Inciso final del artículo 46.

Artículo 48.- Los préstamos que se otorguen a empresarios que construyan viviendas para residencia de su personal se sujetarán a las condiciones siguientes: El préstamo alcanzará como máximo al 60% (sesenta por ciento) del valor de construcción de una Vivienda Económica y no sobrepasará el 60% (sesenta por ciento) del valor de construcción de la unidad objeto del préstamo. El plazo máximo será de diez años. En el caso de que la empresa alquile las viviendas a su personal, el alquiler no podrá exceder el 5% (cinco por ciento) del valor actual de la vivienda y dentro del límite máximo del 20% del ingreso salarial.

SECCION 4

Préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda

Artículo 49.- Los locales destinados a comercio, industria, o servicios podrán recibir préstamos reajustables hasta por el 50% (cincuenta por ciento) del valor de tasación y con plazos que no excedan de diez años. La Dirección Nacional de Vivienda, en acuerdo con el Ministerio de Industria y Comercio, limitará los valores máximos de los locales que recibirán estos préstamos.

Art. 50.- Las instituciones deportivas, culturales, gremiales y sociales, sin fines de lucro, podrán obtener préstamos para la construcción, ampliación, mejora y complementación de sus sedes sociales o de los servicios que constituyan el objeto específico de su existencia, prevista en su Estatuto Orgánico y en cuya virtud se les otorgó por los poderes públicos, la pertinente personería jurídica. Estos préstamos podrán otorgarse hasta por veinticinco años de plazo y el monto máximo del préstamo podrá llegar hasta el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor de construcción. Serán aplicables en estos casos las medidas de garantías especificadas en la ley N° 8.594, de 23 de diciembre de 1929. También podrán ser beneficiarios de estos préstamos las instituciones mencionadas en el artículo 6° de la ley número 12.314, de 11 de setiembre de 1956.

Art. 51.- No podrá destinarse a préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda más del 5% (cinco por ciento) del producido de la emisión de Obligaciones Reajustables.

SECCION 5

Préstamos para vivienda usada

Artículo 52.- Existirán las siguientes categorías de préstamos para vivienda usada:

- a) Préstamos para la adquisición de vivienda usada y refacción con destino a residencia propia;
- b) Préstamo para adquisición o transformación de vivienda usada con la finalidad de aumentar el número de



unidades habitacionales en la construcción original.

c) Los planes quinquenales deberán establecer programas habitacionales específicos para promover los préstamos comprendidos en la categoría

d) La reglamentación establecerá las condiciones de los créditos.

Art. 53.- Los inquilinos con más de cinco años de antigüedad podrán recibir préstamos en condiciones especiales para la adquisición de la vivienda que ocupan, siempre que el valor de la tasación actual de la misma no supere el límite establecido para las Viviendas de Interés Social. En este caso las condiciones del préstamo podrán asimilarse a las de los préstamos para vivienda nueva.

Art. 54.- Las cooperativas de usuarios para adquirir un inmueble o conjunto habitacional de acuerdo al Inciso B) del artículo 146, podrán recibir préstamos en condiciones similares a las del artículo anterior.

Art. 55.- No podrá destinarse a préstamos para adquisición de vivienda usada más del 20% (veinte por ciento) de los recursos totales del Fondo Nacional de Vivienda.

Art. 56.- La reglamentación establecerá líneas especiales de préstamo para conservación, ampliación y complementación de viviendas usadas. Estos préstamos deberán facilitar particularmente la realización de las obras que permitan alcanzar y mantener el mínimo habitacional definido en el artículo 18. En particular los planes deberán prever recursos destinados a programas de préstamos a acordarse a los beneficiarios de Núcleos Básicos Evolutivos, a fin de financiarles los materiales necesarios para construir uno o dos dormitorios adicionales, de acuerdo con la estructura del núcleo familiar y, en los plazos y condiciones que establezca la reglamentación.

SECCION 6

Metas y Prioridades

Artículo 57.- Los planes quinquenales y anuales de vivienda fijarán las metas a alcanzar para cada categoría de préstamo, determinando el número de viviendas a financiar por tipo, categoría de ingreso de la familia y ubicación. La reglamentación establecerá un sistema de prioridades que asegure que los recursos no se desvíen del destino planeado en perjuicio de las familias de menos ingresos, o de los programas de Viviendas de Interés Social.

Art. 58.- Los organismos prestamistas estarán obligados a llevar mensualmente a la Dirección Nacional de Vivienda la información estadística correspondiente al objeto de evaluar la ejecución de los planes e introducir los ajustes correspondientes.

CAPITULO V - DEL SUBSIDIO A LA VIVIENDA

Artículo 59.- Entiéndese por subsidio a la vivienda, al objeto de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, todo aporte que un organismo público proporcione en dinero, especie, mano de obra o servicios técnicos o administrativos y que contribuya a financiar el acceso a una vivienda, cuando este aporte no sea reintegrado por el beneficiario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la vivienda.

Art. 60.- Es finalidad del subsidio a la vivienda permitir que las familias cuyos ingresos no alcancen al nivel de suficiencia puedan acceder a viviendas adecuadas.

Art. 61.- Los subsidios que los organismos de derecho público otorguen a la vivienda podrán tomar las siguientes formas:

- Contribuciones en dinero, especie o mano de obra para la adquisición de una vivienda o para la adquisición de un terreno y/o el pago de obras complementarias de urbanización;
- Contribuciones al pago de cuotas de amortización y/o intereses de préstamos de vivienda;
- Fijación de alquileres inferiores a los que corresponderían para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias; Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público;
- Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda, la asistencia social, etc.

Art. 62.- Los subsidios otorgados en las formas indicadas en los literales A), B) y C) del artículo anterior se entenderán subsidios directos y sólo podrán otorgarse a las categorías de ingreso que establezca cada plan quinquenal. En ningún caso el subsidio a acordar a viviendas de las categorías Económica y Media a que refieren los artículos 22 y 25 podrán sobrepasar el tope máximo que se acuerde a las designadas como Núcleo Básico Evolutivo en el artículo 26.



Art. 63.- Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el Inciso D) del artículo 66 se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.

Art. 64.- Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:

- a) Los destinatarios de las viviendas, personas físicas, que cumplan dichas condiciones;
- b) Las cooperativas de viviendas, para trasladar el beneficio del subsidio a sus miembros que cumplan dichas condiciones, siempre que lo hagan en las formas establecidas por la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y su reglamentación;
- c) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.

Art. 65.- Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el Inciso A) del artículo 66 deberá dejarse constancia en el título de propiedad del monto del mismo y de la proporción que representa en el valor total de la vivienda. En ese caso no podrá ser vendida ni alquilada, ni se podrá ceder su uso a ningún título sin reembolsar al organismo pertinente el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 por año transcurrido desde la habilitación.

Art. 66.- La violación de las obligaciones establecidas en el artículo anterior será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el beneficiario hubiese recibido, y con multas al mismo y al escribano interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% (cien por ciento) del valor del subsidio en el momento de la violación.

Art. 67.- El beneficio del subsidio, tanto al prestatario como al usuario de la vivienda tendrá carácter precario, transitorio y revocable. La reglamentación podrá exigir que se actualicen anualmente los ingresos de la familia, y en consecuencia la cuantía del servicio hipotecario o del alquiler, según corresponda. Las recaudaciones suplementarias que se originen por efecto de la actualización de los servicios y de los alquileres, se reintegrarán al Fondo en la forma establecida en el artículo 81.

Art. 68.- Todas las obligaciones establecidas por los artículos 35, 36, 62 y 63 en relación con los préstamos de vivienda serán aplicadas también a los subsidios.

CAPITULO VI - DE LA DIRECCION NACIONAL DE VIVIENDA

Art. 69.- Cométese al Ministerio de vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la constitución de una Comisión Asesora que será presidida por el Director Nacional de Vivienda y se integrará con: los Directores Nacionales de Ordenamiento Territorial y de Medio Ambiente y por un delegado de cada uno de los siguientes Organismos: Banco Hipotecario del Uruguay; Intendencia Municipal de Montevideo; de las Intendencias Municipales del Interior; Ministerio de Trabajo y Seguridad Social; MEVIR; Ministerio de Economía y Finanzas; Ministerio de Defensa Nacional; gremiales de empresarios; gremiales de trabajadores; Sociedad Uruguaya de Arquitectos; Sociedad de Ingenieros y de los Institutos de Asistencia Técnica Cooperativa. La reglamentación establecerá el procedimiento de elección de los representantes profesionales, gremiales y del representante de los Municipios del Interior.

Art. 70.- Para el cumplimiento de los planes anuales el Banco Hipotecario del Uruguay podrá utilizar, además de los recursos creados por la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, sus fondos propios y los provenientes de sus líneas de captación de ahorro.

Art. 71.- El Poder Ejecutivo con el asesoramiento del Banco Hipotecario del Uruguay promoverá la prestación a las cooperativas de vivienda, de los servicios de educación cooperativa y social por parte del Estado. Dicha función será realizada por aquellos organismos que la reglamentación indique, teniendo en cuenta sus competencias específicas, procurando dar intervención en lo pertinente a las Intendencias Municipales.

CAPITULO VII - DEL SISTEMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA

Artículo 72.- Créase el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización que se integrará con los siguientes recursos: El producido del impuesto vigente del 1% (uno por ciento) a todas las retribuciones nominales sujetas a montepío, sobre sueldos de funcionarios de los Entes del Estado, de los Municipios y la de Administración Central. El impuesto será de cargo del empleador, no pudiendo ser trasladado; A partir del primer día del mes siguiente al de promulgación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el 1% (uno por ciento) sobre el monto imponible del impuesto creado por el artículo 25 del Decreto – ley 15.294, de 23 de junio de 1982, que deben pagar quienes perciben retribuciones por servicios personales se destinará al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Esta disposición no modifica lo dispuesto por el numeral V) del artículo 618 de la ley 16.170, de 28 de diciembre de



1990. Esta disposición deja vigente la afectación dispuesta por el artículo 7° de la ley 15.900, de 21 de octubre de 1987, del producido del impuesto que grava las jubilaciones y pensiones servidas por el Banco de Previsión Social (inciso 2° del artículo 25 del Decreto – ley 15.294, de 23 de junio de 1982), para la construcción de viviendas para dar en usufructo personal a jubilados y pensionistas cuyas asignaciones mensuales de pasividad sean inferiores al monto de dos Salarios Mínimos Nacionales. A partir del primer día del mes siguiente a la promulgación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberá verterse al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización la totalidad del impuesto afectado, a los efectos del cumplimiento de esta disposición.

- a) Todas las partidas de Rentas Generales por ley se disponga destinar al rubro vivienda.
- b) Exceptúanse de lo dispuesto en este literal las partidas establecidas en el literal A) del artículo 590 de la ley 16.170, de 28 de diciembre de 1990., correspondiente a los periodos 1991/1992 y 1992/1993 por N\$ 4.226:250.000,00 (cuatro mil doscientos veintiséis millones doscientos cincuenta mil nuevos pesos) equivalente a U\$S 5:250.000,00 (cinco millones doscientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América) cada una y de la correspondiente al periodo 1993/1994 por N\$ 2.113:125.000,00 (dos mil ciento trece millones ciento veinticinco mil nuevos pesos) equivalente a U\$S 2:625.000,00 (dos millones seiscientos veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América). Exceptúanse asimismo, las partidas establecidas en el literal B) del artículo 590 de la ley 16.170, de 28 de diciembre de 1990, y en el artículo 434 de la ley 16.226, de 29 de octubre de 1991. Todas estas partidas se destinarán expresamente al Banco Hipotecario del Uruguay:
- c) Los préstamos internacionales que se contraigan con destino a la construcción o refacción de viviendas;
- d) La proporción del producido de la colocación de valores públicos de largo plazo con garantías hipotecarias que pueda emitir el Banco Hipotecario del Uruguay que se establezca en el Plan Quinquenal;
- e) El producido de la amortización y cobranza de los préstamos efectuados con los recursos previstos en esta disposición;
- f) Los reintegros de subsidios que correspondan;
- g) El importe de las multas que se recauden por incumplimiento de las prohibiciones de enajenación previstas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, cuando el préstamo se realizó utilizando parcialmente recursos de la Cuenta Subsidios;
- h) Los aportes y las donaciones que reciba el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con destino a la construcción de viviendas.
- i) El producido de la prestación de servicios, venta de pliegos de licitaciones y publicaciones relativas a vivienda. El Fondo creado por esta norma se destinará a la ejecución de la política de vivienda, a la adquisición de tierras, a la realización de servicios de infraestructura urbana y de servicios comunitarios mínimos. Todas las referencias hechas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, al Fondo Nacional de Vivienda se entenderán realizadas al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

Art. 73.- Todas las instituciones que realicen operaciones de seguros en moneda nacional, deberán integrar sus reservas en Obligaciones Hipotecarias Reajustables. Cuando las operaciones de seguros se efectúen en moneda extranjera, las reservas se integrarán en valores públicos emitidos en la moneda pactada o en dólares estadounidenses en su defecto. El Poder Ejecutivo, con el asesoramiento del Banco Central del Uruguay, establecerá en todos los casos los porcentajes de integración de dichas reservas y controlará, por los medios que estableciere en la reglamentación de esta disposición, el efectivo cumplimiento de la misma.

Art. 74.- Autorízase a todas las entidades de derecho público no mencionadas en el artículo anterior a integrar hasta el 50% (cincuenta por ciento) de sus reservas en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Art. 75.- Todos los depósitos que por obligaciones legales o contractuales o por disposición administrativa o judicial deban constituirse en carácter de garantía por plazos no inferiores a un año, se integrarán a partir de la fecha, en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, las que se considerarán por su valor de cotización en la Bolsa de Comercio a la fecha de la constitución de la garantía.

Art. 76.- Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización se distribuirán de acuerdo con la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y, a sus fines, en las siguientes cuentas:

- a) Cuentas de Préstamos;
- b) Cuentas de Subsidios;
- c) Cuentas de Gastos.

La distribución se hará en los porcentajes que establezcan los planes principales y anuales, sin perjuicio de los ajustes que se establezcan por el Poder Ejecutivo en función del desarrollo de la operativa respectiva.

Art. 77.- Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente acuerde un subsidio total o parcial al adjudicatario, el mismo se entiende que es personal hacia su beneficiario o sus causahabientes. En caso de que aquél desee realizar alguna de las operaciones referidas en el artículo 70 de la presente ley, podrá hacerlo siempre que previamente hubiera reembolsado al Ministerio citado el subsidio reajustado y depreciado en la forma



indicada. Los actos realizados en contravención a la prohibición impuesta por la norma citada serán nulos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de los profesionales intervinientes, salvo que previamente se hubiera procedido en la forma establecida en el inciso anterior.

Art. 78.- El Banco Hipotecario del Uruguay será órgano central del sistema financiero de vivienda. Además de los cometidos asignados por su Carta Orgánica tendrá los siguientes que deberá desempeñar en un todo de acuerdo a la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, a los planes de vivienda y a las orientaciones que fije el Poder Ejecutivo:

- a) Administrar el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización de acuerdo y a las directivas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. La contabilización por el Banco Hipotecario del Uruguay se hará en forma independiente a la de los recursos de su propia operativa;
- b) Otorgar préstamos con fondos propios de conformidad a lo previsto en su Carta Orgánica y en las Secciones 3, 4 y 5 del Capítulo IV de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968;
- c) Celebrar e instrumentar todos los préstamos que se otorguen con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, correspondientes al sistema público de producción de viviendas de acuerdo con las exigencias y requisitos establecidos en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y reglamentaciones aplicables.
- d) Afectar las cuentas del Fondo de acuerdo a las decisiones del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente;
- e) Orientar y acordar con todo organismo legalmente constituido formas de financiamiento de viviendas;
- f) Elevar al Poder Ejecutivo propuestas de planes y reglamentaciones relativas al financiamiento de la vivienda;
- g) Recopilar toda la información estadística sobre utilización de recursos para el financiamiento de la vivienda y proporcionarla al Poder Ejecutivo;
- h) Aplicar, si lo estima conveniente, el procedimiento establecido en el artículo 4° y normas complementarias de la ley 9.384, de 10 de mayo de 1934, y sus modificativas, a efectos de retener de los sueldos o pasividades el importe de los servicios hipotecarios, cuotas o arrendamientos de los prestatarios, promitentes compradores o arrendatarios individuales propios, así como de aquellos que se beneficien con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización conforme a lo que se coordine, en este último caso, con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente;

Art. 79.- El Banco Hipotecario del Uruguay podrá cobrar comisiones por todas las operaciones relativas al Fondo de Préstamos. Estas comisiones deberán ser previamente aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Art. 80.- El Banco Hipotecario del Uruguay instrumentará o concederá los préstamos a que refiere el artículo 89 de acuerdo a los fondos que se utilicen y de conformidad a lo previsto en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. Los préstamos para edificios industriales se otorgarán, también, sin perjuicio de lo dispuesto en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, por los organismos que la ley o la reglamentación disponga.

CAPITULO VIII - DEL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO

Art. 81.- El Banco Hipotecario del Uruguay regulará y dirigirá el sistema de ahorro y préstamo con destino a vivienda que por la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se implementa en todo el territorio nacional, pudiendo dictar las reglamentaciones internas que el funcionamiento exija. Para el cumplimiento de esos fines el Banco Hipotecario del Uruguay podrá:

- a) Prestar asesoramiento técnico a los órganos operativos del sistema;
- b) Adquirir, pagando su importe en efectivo, títulos, bonos u obligaciones las hipotecas que otorguen los órganos operativos en las condiciones que el Directorio del Banco determine;
- c) Depositar fondos o conceder préstamos en efectivo para cubrir el retiro de fondos de ahorro en los órganos operativos, a los plazos, tasas de interés y con las garantías que el Directorio del Banco determine;
- d) Garantizar en los órganos operativos los depósitos de ahorro, pudiendo a este efecto fijar, en relación a los saldos o promedios de saldos de ahorro, el costo de dicha garantía;
- e) Garantizar a los órganos operativos por el deterioro de la garantía hipotecaria y garantizar el cobro íntegro de los créditos hipotecarios, de los intereses y demás obligaciones consignadas en los contratos hipotecarios, mediante la percepción del complemento de servicios que se establezcan en las referidas escrituras;
- f) Colaborar con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en la promoción y asistencia de entidades y grupos que persigan la concreción de ahorro para la obtención de vivienda en forma colectiva o individual;
- g) Convenir modalidades de ahorro y préstamo en moneda extranjera conforme a la reglamentación que se



dicte.

Art. 82.- El Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay, organizado de acuerdo a las leyes Nos. 10.976 de 4 de diciembre de 1947, y 12.011, de 16 de octubre de 1953, es el órgano operativo del sistema de Ahorro y Préstamo a nivel nacional.

Art. 83.- Dentro de los noventa días de la fecha de publicación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay recibirá depósitos en efectivo con destino a la vivienda en cuentas de ahorro que gozarán de un interés que fijará el Banco Hipotecario del Uruguay, en acuerdo con la Dirección Nacional de Vivienda y el Banco Central, así como del beneficio que se establece en los artículos siguientes.

Art. 84.- El Departamento Financiero de la Habitación procederá al periódico reajuste del ahorro, aplicando el porcentaje de variación del índice a que se refieren los artículos 38 y 39.

Art. 85.- El reajuste del ahorro se realizará sobre la base del promedio de los saldos mensuales de cada cuenta, con los ajustes y deducciones que establezca la reglamentación.

Art. 86.- El Departamento Financiero de la Habitación podrá implantar modalidades especiales de ahorro reajustables. Las condiciones de dichas cuentas, y en especial la posibilidad de beneficiarse con el reajuste, serán establecidas en la reglamentación que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay, la cual deberá contar con la aprobación del Banco Central.

Art. 87.- En el caso de cancelación virtual de una cuenta de ahorro, el ahorrista será suspendido en la posibilidad de hacer uso de los derechos que le acuerda el artículo 99. Se considerará que existe cancelación virtual de una cuenta de ahorro, cuando operándose un retiro, el saldo remanente se sitúe por debajo del 50% (cincuenta por ciento) del saldo mayor que tuvo la cuenta en el período de su vigencia. El derecho a solicitar préstamos se readquirirá en oportunidad en que el ahorro supere el mayor saldo acumulado en dicho período.

Art. 88.- Los depósitos podrán ser retirados total o parcialmente, previo aviso dado con treinta días de anticipación. La reglamentación determinará los períodos de vigencia de las cuentas de ahorro a efectos de poder beneficiarse con todo o con parte del reajuste acreditado.

Art. 89.- Los intereses se capitalizarán al 31 de agosto de cada año y los mismos no serán tenidos en cuenta en el cálculo de reajuste de ese año.

Art. 90.- Los actuales ahorristas del Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay, tendrán derecho al reajuste de su ahorro, a partir del 1° de setiembre de 1968 y podrán ampararse al régimen que la misma establece, salvo que, dentro del plazo de sesenta días de su publicación, manifiesten por escrito su voluntad de mantener las estipulaciones del contrato de ahorro y préstamo que hayan suscrito. En caso de optar por el régimen de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se les reconocerá el monto del ahorro acumulado, la antigüedad de la cuenta y la regularidad de las aportaciones, a los efectos de las condiciones a fijarse en el préstamo (artículo 107), pero se les reintegrarán las sumas depositadas por concepto de derecho de inscripción.

Art. 91.- El Departamento Financiero de la Habitación tendrá el cometido de facilitar préstamos a sus ahorristas, destinados a la adquisición o construcción de viviendas, en las condiciones indicadas en los artículos 48, Inciso B) y 57, Inciso B). Para solicitar préstamos el ahorrista deberá tener abierta una cuenta de ahorro por un período no menor de veinticuatro meses. El Banco Hipotecario del Uruguay, cuando las circunstancias lo hagan aconsejable, podrá reducir con carácter general, el plazo precedentemente establecido.

Fuente: Artículo 106, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 48 y 57 referidos, corresponden a los artículos 43 y 52 respectivamente del presente Texto Ordenado. El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 92.- Para determinar en cada caso las condiciones del préstamo, en cuanto a monto, plazo de reembolso, tasa de interés, comisiones y el porcentaje sobre el valor de tasación, se tendrán en cuenta, en la forma que establecerá la reglamentación, los siguientes factores:

- a) La antigüedad de la cuenta de ahorro.
- b) La regularidad y permanencia de los depósitos.
- c) El monto acumulado del ahorro.
- d) La capacidad de pago del deudor.
- e) La composición del núcleo familiar.
- f) El tipo de vivienda.
- g) El plan de financiación para cubrir la totalidad del costo de la obra.

Art. 93.- Sin perjuicio de lo establecido por los artículos que anteceden para los ahorristas particulares, el Departamento Financiero establecerá convenios de ahorro y préstamo colectivo con las cooperativas de vivienda, con los Fondos Sociales de carácter gremial establecidos por convenios colectivos, y con los organismos de derecho público que dispongan de recursos para conceder préstamos de vivienda. Estos convenios se realizarán



dentro de las normas que fije la reglamentación y deberán adaptarse a las modalidades de estos organismos.

Art. 94.- Los depósitos de cuentas de ahorro del Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay serán inembargables hasta un monto de pesos 50.000,00 (cincuenta mil pesos). Dicho importe será actualizado anualmente de acuerdo con el Capítulo IV, Sección 2.

Art. 95.- Queda facultado el Departamento Financiero de la Habitación para aplicar el procedimiento establecido en el artículo 4° de la ley N° 9.385, de 10 de mayo de 1934 y sus modificativas, a efectos de retener de los sueldos o pasividades, el importe del servicio hipotecario o el monto mensual de ahorro que determina en cada caso, el propio ahorrista.

Art. 96.- Cuando el Fondo de Reserva General alcance un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de los saldos de ahorro vigente y de los créditos hipotecarios que el Departamento tenga en cartera, los beneficios anuales pasarán a pertenecer al Banco Hipotecario del Uruguay, hasta cubrir la cantidad que éste ha anticipado de acuerdo con lo dispuesto en el Inciso a) del artículo 4°.

CAPITULO IX - DEL SISTEMA PUBLICO DE PRODUCCION DE VIVIENDAS

Artículo 97.- Todo organismo de derecho público que construya o promueva la construcción de viviendas integra el sistema público de producción de viviendas. En consecuencia deberá:

- a) Ajustar sus programas y proyectos a las normas de esta ley, y cooperar en la realización del plan de viviendas para el sector público.
- b) Elevar, en los plazos que estipulen, esos programas y proyectos al Instituto Nacional de Viviendas Económicas y a la Dirección Nacional de Vivienda al objeto de la coordinación que más adelante se establece.
- c) Elevar a esos mismos organismos toda la información que les sea requerida.

Art. 98.- El sistema público de viviendas tiene por objeto proporcionar viviendas económicas a familias de menores niveles de ingreso, compensando la insuficiencia de la acción privada para satisfacer las necesidades habitacionales en estos niveles. No obstante, subsidiariamente y dentro de los límites fijados en los planes: los organismos públicos podrán construir viviendas medias y ampliar su acción a la categoría media en los siguientes casos:

- a) Cuando sea conveniente integrar familias de distintos niveles de ingresos en el mismo conjunto habitacional con el objeto de evitar una segregación social inconveniente;
- b) Cuando se construyan viviendas para alojar personal de empresas públicas en lugares donde existan dificultades de alojamiento también para los niveles medios".

Art. 99.- Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas procurarán la construcción de conjuntos habitacionales socialmente integrados, dotados de espacios públicos, de servicios sociales, culturales y recreativos y de unidades comerciales o de producción artesanal o agraria cuando corresponda.

Art. 100.- Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas, prestarán preferente atención al desarrollo de programas de construcción de viviendas por esfuerzo propio y ayuda mutua, así como a estimular la construcción y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales. Los organismos signatarios de convenios para la construcción de Núcleos Básicos Evolutivos y en particular las Intendencias Municipales, son responsables de la implementación de programas de asistencia social, de asistencia técnica y de suministro de materiales por sí o provenientes de recursos proporcionados por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, que aseguren la adecuada evolución posterior de todas las unidades construidas.

Art. 101.- Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas coordinarán sus esfuerzos para que los programas de construcción faciliten siempre que sea posible, la incorporación de técnicas modernas de producción en masa.

Art. 102.- Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas programarán sus realizaciones en las ciudades del interior del país de modo que, tanto por su tecnología como por la regularidad de la demanda, estimulen la organización de la construcción con empresas, mano de obra y materiales locales.

Art. 103.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente será el organismo central coordinador del Sistema Público de Producción de Viviendas. En ese carácter tendrá la responsabilidad del cumplimiento de los planes de vivienda en cuanto a metas, del número de viviendas y distribución geográfica y sin perjuicio de todos los cometidos asignados por la ley 16.112, de 30 de mayo de 1990.

Art. 104.- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente dispondrá la ejecución de los planes a través de convenios con otros organismos de derecho público habilitados legalmente para construir viviendas o con entidades privadas, por los cuales estos se obligan a tomar a su cargo la promoción o construcción



en forma no lucrativa de conjuntos de vivienda comprendidos dentro de aquellos planes. Estos convenios dispondrán los aportes de ambos organismos, que podrán ser de tierras, urbanizaciones, servicios, dinero, trabajo o especies.

Art. 105.- En el caso de los convenios referidos en el artículo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá convenir con el Banco Hipotecario del Uruguay en que éste realice la supervisión de los programas y con cargo a éstos. El Ministerio podrá ordenar la suspensión de la utilización de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización cuando los organismos patrocinantes se aparten de las normas del convenio y acordar con otros organismos la culminación de las obras, aún cuando éstas se ejecuten en predios propiedad del organismo incumplidor. Igualmente el Ministerio citado podrá intervenir las obras, declarar rescindidos administrativamente los contratos de construcción y convenir la terminación de las obras con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización".

Art. 106.- Las Intendencias Municipales podrán celebrar los convenios a que refiere el artículo 119 aportando a su costo las tierras necesarias urbanizadas y dotadas de servicios de agua, alcantarillado, alumbrado público, pavimentos y energía domiciliaria.

Art. 107.- La Comisión Nacional de Acción Comunitaria y en general los organismos que se creen por ley y tengan entre sus finalidades el mejoramiento de la vivienda en los núcleos poblados de menor desarrollo y/o en áreas rurales, podrán reclamar una participación en los programas respectivos acorde con su capacidad ejecutiva.

Art. 108.- En los convenios con entidades privadas se exigirá que éstas tomen a su cargo como mínimo el 25% (veinticinco por ciento) del costo total del programa, incluyendo construcción, tierra, urbanización y servicios. Ese 25% (veinticinco por ciento) podrá ser integrado en dinero, trabajo o especie.

Art. 109.- Los organismos públicos podrán construir viviendas para alquilar o para transferirlas a propiedad de los destinatarios personas físicas o de cooperativas de usuarios.

Art. 110.- Cuando se construyan viviendas para alquilar el organismo promotor y propietario calculará, según los ingresos de los usuarios y su capacidad de pago, la renta neta a obtener, en Unidades de Pago Reajustables, del conjunto habitacional y podrá solicitar:

- a) De la Cuenta Préstamos de Vivienda y en las condiciones establecidas en el literal B) del artículo 49 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el monto de préstamo hipotecario cuyo servicio pueda ser atendido con la renta prevista;
- b) De la Cuenta Subsidios a la Vivienda, de acuerdo al literal C) del artículo 69 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la financiación complementaria.

Art. 111.- Los alquileres de las viviendas que se construyan de acuerdo al artículo anterior se establecerán en unidades de pago Reajustables y se percibirán en su equivalente en moneda nacional en el momento de pago, por todo el plazo en que el organismo propietario esté obligado al pago de cuotas de amortización e intereses. Vencido ese plazo podrán establecerse reducciones en función de la pérdida de valor habitacional de las viviendas. No se aplicarán las disposiciones generales sobre arrendamientos en cuanto se opongan a lo dispuesto en este artículo.

Art. 112.- Cuando se construyan viviendas para ser vendidas a terceros, el respectivo programa determinará los niveles de ingresos de las familias destinatarias y los recursos a afectar de las Cuentas Préstamo y Subsidios del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. En cada programa se determinará, asimismo, el monto máximo de subsidio a otorgar a las familias destinatarias en el momento de procederse a la enajenación de esas viviendas. Al producirse la venta, el préstamo y el subsidio otorgados originalmente al organismo, serán sustituidos por los préstamos y subsidios otorgados a los adquirentes de acuerdo a la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 113.- Cuando las circunstancias lo exijan, las ventas a que se refiere el artículo anterior podrán no ser al contado. En ese caso, los pagos diferidos podrán estar sujetos a reajuste:

CAPITULO X - DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

SECCION 1

Disposiciones Generales

Artículo 114.- Las cooperativas de viviendas son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

Art. 115.- Las cooperativas de vivienda deberán organizarse sobre la base de los siguientes principios:

- a) Sus excedentes se distribuirán a prorrata entre quienes contribuyan a crearlos.



- b) Su propósito será de servicio y no de lucro.
- c) Cada socio tendrá derecho a un solo voto, sea cual fuere el número de sus partes sociales.
- d) Serán neutrales en materia religiosa y política.
- e) El capital social será variable e ilimitado.
- f) Carecerán de plazo de duración.
- g) Deberán establecer en su objeto social el fomento de la cultura en general y en especial el ideario y prácticas del cooperativismo.
- h) Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.
- i) Los derechos y obligaciones de los socios se regularán con sujeción a los principios de igualdad y solidaridad cooperativa. No podrán otorgar ningún tipo de privilegio a asociado alguno.
- j) Las elecciones de miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal, se efectuarán en votación secreta y obligatoria y si se hicieran por medio de listas, deberá aplicarse el principio de la representación proporcional integral.

Art. 116.- Las cooperativas de vivienda gozarán de personalidad jurídica conforme a las normas que regulen con carácter general estas entidades.

Art. 117.- Los estatutos de estas sociedades establecerán necesariamente lo siguiente:

- a) Denominación, con el aditamento "Cooperativa".
- b) Domicilio y objeto social.
- c) Capital social inicial y monto de las participaciones sociales.
- d) Condiciones de admisión, suspensión, cesación y exclusión de los socios. Sus derechos y deberes.
- e) Condiciones y plazo para el reembolso de las partes sociales.
- f) Criterio de adjudicación de las viviendas.
- g) Procedimiento fehaciente de convocatoria, de los asociados para las Asambleas con plazo no inferior a diez días; cometidos y funcionamiento de las mismas. Formalidades y oportunidad de los actos electorarios. Número de integrantes de los órganos directivos, y de fiscalización; cometidos y funcionamiento de los mismos. Mayoría de los órganos sociales para sesionar y resolver.
- h) Forma de distribución de los excedentes y percepción de los mismos.
- i) Causas de disolución de la sociedad y procedimientos a seguir para su liquidación.
- j) Normas para la reforma de los estatutos. Mayoría absoluta de asociados, como mínimo, para la modificación del objeto social y para la aprobación o reforma de los reglamentos internos.

Art. 118.- Las cooperativas inscriptas en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda, previa la autorización de la Dirección Nacional de Vivienda, tendrán derecho a hacer retener en las empresas y organismos públicos y privados, hasta el 20% (veinte por ciento) de los sueldos, jornales, remuneraciones o pasividades que correspondan a sus socios o ex socios, por cuotas de suscripción o deudas contraídas por ellos con la sociedad, hasta su cancelación. Las liquidaciones que realicen las cooperativas, por deudas, a estos efectos, tendrán carácter de título ejecutivo, cuando fueren conformadas por la Dirección Nacional de Vivienda. Se regirán por los procedimientos previstos por el Título XI, Capítulo I, del Código de Procedimiento Civil y los artículos 53 y siguientes de la ley N° 13.355, de 17 de agosto de 1965. Sin perjuicio de lo previsto en el inciso anterior, las infracciones en que incurran las empresas privadas en relación con su obligación de retención, serán sancionadas con una multa entre cinco y diez veces el monto correspondiente a la retención que estaban obligadas a realizar. Esta multa será aplicada por la Dirección Nacional de Vivienda, en la forma en que se reglamentará, el producido se verterá al Fondo Nacional de Vivienda.

Fuente: Artículo 134, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. (Nota: El Código de Procedimiento Civil, corresponde al actual Código General del Proceso).

Art. 119.- El patrimonio social será variable y estará compuesto:

- a) Por el capital social constituido por las partes sociales que suscriban e integren los socios, que serán nominativas, indivisibles y de igual valor, nunca inferiores a \$2.000,00 (dos mil pesos) durante los seis meses siguientes al 1° de enero de 1968.
- b) Las partes sociales, así como este tope mínimo, se reajustarán anualmente, de acuerdo al porcentaje que determine el Poder Ejecutivo según lo dispuesto en la Sección 2 del Capítulo IV.
- c) Por los excedentes que resultaron de la actividad de la cooperativa, la reserva legal, el fondo de fomento cooperativo, las donaciones y legados recibidos por la sociedad y por la suma adicional que se perciba de los socios como compensación por gastos de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes.

Art. 120.- Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades, de autoconstrucción y ayuda mutua. La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción. La ayuda mutua es el trabajo comunitario,



aportado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

Art. 121.- Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser avaluadas para integrar la respectiva cuota social y no darán lugar a aporte alguno a las cajas de jubilaciones y otros organismos de seguridad social.

Art. 122.- Los órganos de las sociedades cooperativas serán: la Asamblea General, el Consejo Directivo, la Comisión Fiscal y la Comisión de Fomento Cooperativo. La Comisión de Fomento Cooperativo se encargará de todo lo referente a la educación, integración y fomento cooperativo, de los socios y de terceros.

Art. 123.- Las cooperativas se disolverán:

- a) Por la terminación del objeto para el que fueron creadas;
- b) Por resolución de dos tercios de los socios habilitados, como mínimo, en asamblea extraordinaria convocada al efecto;
- c) Por la fusión con otra cooperativa, resuelta por la misma mayoría del Inciso anterior;
- d) A solicitud de la Dirección Nacional de vivienda y por la autorización judicial respectiva. La demanda deberá fundarse en causas expresas de descapitalización, infracción reiterada a las normas de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o toda otra que taxativamente establezca la reglamentación en defensa de los derechos de los cooperarios.
- e) Para que surta efecto frente a terceros, será necesario inscribir la disolución en el Registro de Cooperativas de Vivienda. Salvo en los casos de fusión, la disolución de una cooperativa será seguida de su liquidación, la que se hará conforme a las normas previstas para la liquidación de las sociedades anónimas:

Art. 124.- Las Cooperativas de Vivienda se clasificarán en "Unidades Cooperativas de Vivienda" y "Cooperativas Matrices de Vivienda".

Fuente: Artículo 140, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 125.- Las unidades cooperativas de vivienda y las cooperativas matrices podrán integrarse a organismos cooperativos nacionales e internacionales en acción solidaria.

Fuente: Artículo 141, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 2

De las Unidades Cooperativas de Vivienda

Artículo 126.- Son unidades cooperativas de vivienda las que constituidas por un mínimo de diez socios y un máximo de doscientos, tiene por finalidad proporcionar vivienda y servicios complementarios a los mismos, construyendo con ese objeto un inmueble o conjunto habitacional o adquiriéndolo en los casos previstos en el artículo 146. Para el caso en que el objeto de la cooperativa se alcanzara a través de la realización de obras de mejoramiento, complementación y subdivisión en varias unidades de una vivienda existente ("reciclaje") el número mínimo de socios se fija en seis.

Art. 127.- Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios.

Art. 128.- Las unidades cooperativas de usuarios sólo, atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas. Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrán cederse por acto entre vivos, pero sujeto a las limitaciones que se establecen en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 129.- Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal (ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946), sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 161 y 162.

Las cooperativas de propietarios pueden retener la propiedad de las viviendas, otorgando el uso a los futuros propietarios, mientras éstos amortizan el costo de la vivienda.

Art. 130.- Sólo podrán adquirir inmuebles o conjuntos habitacionales ya construidos las unidades cooperativas de usuarios y exclusivamente en los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de un inmueble o conjunto habitacional construido por uno de los organismos de derecho público a que hace referencia el artículo 112, siempre que el proyecto de estatuto sea sometido a la aprobación del mismo;
- b) Cuando se trate de una cooperativa formada por inquilinos de un inmueble construido según permiso aprobado con anterioridad a la vigencia de la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, con la finalidad de adquirir dicho inmueble según el régimen establecido por el artículo 142.

Art. 131.- Las unidades cooperativas de vivienda cuyo número de socios sea inferior a veinte podrán reducir sus órganos al Consejo Directivo y a la Asamblea General. En ese caso, las funciones establecidas para la Comisión



Fiscal y la Comisión de Fomento Cooperativo serán desempeñadas directamente por la Asamblea General.

Art. 132.- Obtenida la personalidad jurídica, las cooperativas de vivienda deberán inscribirse en el registro que llevará el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En el mismo registro se inscribirán también los institutos de asistencia técnica.

Art. 133.- Las cooperativas de vivienda podrán participar en todas las licitaciones y llamados presentación de propuestas que realice el sistema público de vivienda, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica a que refiere la sección 6 de este Capítulo, siendo requisito que la cooperativa y su instituto técnico figuren inscriptos en el registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Para ser adjudicatarios de un programa habitacional financiado por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, así como para obtener algún préstamo de vivienda de los previstos en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la cooperativa deberá cumplir con los siguientes extremos:

- a) Todos los socios deben cumplir con los topes de ingreso, situación familiar y otros requisitos que determine el organismo financiador o de quien llama a la licitación;
- b) La propuesta u oferta debe sujetarse estrictamente y en todos los términos a las condiciones del llamado;
- c) La propuesta técnico – arquitectónica, el plan de obras y el plan de financiación serán ratificados, además, por el instituto de asistencia técnica que se hace corresponsable de la misma.

Art. 134.- Las Unidades Cooperativas de Vivienda que, de conformidad con lo dispuesto en el decreto – ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, hayan comenzado trámites para regirse por el artículo 145 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o el Banco Hipotecario del Uruguay haya dispuesto que los comiencen o se estén rigiendo por dicha norma legal, deberán decidir en Asamblea General Extraordinaria si continuarán o no dentro del régimen de propiedad horizontal. La Asamblea será fiscalizada por la Inspección General de Hacienda y el abandono del régimen de propiedad horizontal será resuelto en votación secreta por la mayoría absoluta como mínimo de los socios habilitados.

Art. 135.- Los gastos y honorarios por planos, reglamentos de copropiedad y cualquier otro concepto, que demande el pasaje del régimen del artículo 144 al artículo 145 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, o del de este último al de aquél, serán de exclusivo cargo del Banco Hipotecario del Uruguay. Dicho pasaje será resuelto en Asamblea General Extraordinaria conforme a lo dispuesto en el artículo anterior.

Art. 136.- Los reglamentos de copropiedad otorgados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° del decreto – ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, para el caso de que las cooperativas a que correspondan se mantengan en el régimen de propiedad horizontal, deberán ser otorgados nuevamente en base a los respectivos planos de mensura y fraccionamiento. Las respectivas escrituras deberán ser otorgadas dentro de 60 días de inscriptos los planos de mensura y fraccionamiento.

Art. 137.- En el caso de cooperativas que se mantengan en el régimen de propiedad horizontal, los planos de fraccionamiento que se hubieren confeccionado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6° inciso final del decreto – ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983, se considerarán planos proyecto de fraccionamiento previstos por el Capítulo III, artículo 34 del decreto – ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, debiendo confeccionarse los respectivos planos de mensura y fraccionamiento (artículo 39 del decreto – ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974).

Art. 138.- La incorporación al régimen de propiedad horizontal prevista en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se hará de conformidad a lo dispuesto en el decreto – ley 14.261, de 3 de setiembre de 1974, cualquiera haya sido el mecanismo por el cual se autorizó la construcción del edificio y cualquiera haya sido la fecha de ésta o del permiso de construcción.

Art. 139.- Las Unidades Cooperativas de Vivienda previstas en la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberán expedir a sus socios recibos por los pagos que éstos les realicen para la amortización de los préstamos hipotecarios, destinados a la construcción de viviendas.

Art. 140.- Lo dispuesto en el artículo 1° de la ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986 no afectará los derechos adquiridos durante la vigencia del decreto – ley 15.501, de 21 de diciembre de 1983.

Art. 141.- El Poder Ejecutivo reglamentará la ley N° 15.853, de 24 de diciembre de 1986, dentro de los sesenta días siguientes a su promulgación. La reglamentación establecerá un plazo no inferior a ciento ochenta días para que las cooperativas a que se refiere la citada ley adecuen sus estatutos a las disposiciones precedentes, las que serán aplicables desde su promulgación.

SECCION 3

De los usuarios

Artículo 142.- Cuando se trate de unidades cooperativas de usuarios la sociedad suscribirá con cada uno de los



socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas, un "contrato de uso y goce", que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones. El "contrato de uso y goce" se otorgará en instrumento privado, con certificación notarial de la firma de los otorgantes y deberá ser inscrito en el Registro de Arrendamientos.

Art. 143.- Los asociados deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla, siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes. Si el usuario no destinara la vivienda para residencia propia y de sus familiares, será causa bastante para la rescisión del contrato de uso y goce, y la expulsión de la cooperativa.

Art. 144.- El derecho de uso termina:

- a) Por el retiro voluntario del socio o de los herederos.
- b) Por la expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o falta grave a sus obligaciones de socio.
- c) Por la disolución de la sociedad.

En caso de renuncia, anulación o conclusión por cualquier otra causa de los derechos de los usuarios, los mismos deberán desocupar la vivienda dentro de los 90 días de ocurrido el hecho. La cooperativa dispondrá de un plazo de 180 días para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro a que el usuario tuviera derecho. El 50% (cincuenta por ciento) restante deberá hacerse efectivo con más los intereses legales, una vez designado el nuevo socio que lo sustituya, pero no más tarde del año, contado a partir del vencimiento del plazo anterior.

Art. 145.- El retiro voluntario dentro de los 10 años de adjudicada la vivienda deberá solicitarse ante el Consejo Directivo, con la fundamentación correspondiente. Si el retiro se considerara justificado el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 10% (diez por ciento) del valor resultante. Si el retiro no se considerara justificado la deducción establecida podrá alcanzar entre el 25% (veinticinco por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento), del valor resultante, según lo establezca la reglamentación. Cuando ocurrieren desintelencias entre los usuarios y la sociedad en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, resolverá el Juez Letrado del lugar, con carácter inapelable y por el método de los incidentes, quedando reservada a las partes la correspondiente vía ordinaria.

Art. 146.- El incumplimiento en el pago de las aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda, dará lugar al procedimiento de desalojo, según lo dispuesto por las leyes de arrendamientos urbanos para el arrendatario mal pagador, salvo lo dispuesto en el Inciso siguiente. Toda vez que el socio afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la cooperativa procurará resolver el problema ya sea gestionando el subsidio oficial si correspondiere o mediante un fondo de socorro, destinado a cubrir las momentáneas dificultades financieras de los socios y que podrán constituir las cooperativas de vivienda. En el caso de corresponder el desalojo, se procederá en la forma establecida en el artículo anterior para el retiro voluntario.

Art. 147.- El incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución o a los demás socios, podrá determinar que sea solicitada la rescisión del "contrato de uso y goce", ante el Juez competente y por los mismos trámites que para los arrendamientos urbanos. Mientras dure el juicio, el socio podrá ser suspendido por resolución del Consejo Directivo, apelable a la Asamblea General, en sus derechos como integrante de la cooperativa, salvo aquellos inherentes a su calidad de usuario. Si no hay lugar a la rescisión el socio reasumirá plenamente sus derechos.

Art. 148.- En caso de fallecimiento, los herederos podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda, en cuyo caso subrogarán al causante en todos sus derechos y obligaciones, o por retirarse de la sociedad, recibiendo el valor de tasación del inmueble, o el porcentaje de lo amortizado, tomado sobredicho valor de tasación. Cuando los herederos optaren por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento del impuesto a las herencias. Este impuesto se deberá siempre que los herederos se retiren de la sociedad dentro de los diez años de la muerte del causante.

En caso de disolución del matrimonio, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquél cónyuge que conserve la guarda de los hijos del matrimonio, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren.

Art. 149.- Los asociados aportarán mensualmente las cuotas correspondientes a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará semestralmente y una suma adicional, destinada a cubrir los gastos de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa a las organizaciones de usuarios. Esta suma adicional no integra la cuota social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de esta suma adicional será considerado causal suficiente para declarar la rescisión del contrato. La reglamentación establecerá cuando se configura el atraso reiterado.

Art. 150.- La cooperativa pondrá a los asociados en posesión material de sus respectivas unidades de vivienda



adjudicadas, los mantendrá en el ejercicio de sus derechos, los defenderá en las posibles perturbaciones de los terceros y pagará los préstamos, intereses, contribuciones, reparaciones y demás obligaciones y servicios comunes, de acuerdo a lo previsto en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y las disposiciones reglamentarias correspondientes.

Art. 151.- Serán de cargo de la cooperativa todas aquellas reparaciones que derivan del usonormal de la vivienda y no se producen por culpa del usuario. Las viviendas de interés social que, según el régimen de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se otorguen en uso y goce a los socios de cooperativas gremiales o locales, no pagarán, mientras se mantengan en tal carácter, impuesto alguno que grave la propiedad del inmueble.

Art. 152.- Se aplicarán, en todo lo que no se oponga a la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento, para regular las relaciones entre la cooperativa y los usuarios.

SECCION 4

De los Propietarios

Art. 153.- En las unidades cooperativas de propietarios, la cooperativa podrá retener la propiedad de las viviendas mientras dure la amortización de los créditos si así lo establecen los estatutos. En ese caso, los futuros propietarios regularán sus relaciones con la sociedad por las normas establecidas en la Sección 3 de este Capítulo en todo lo que les fuere aplicable, pero sin los beneficios que otorga el artículo 159 Inciso 2°. A partir del momento en que la cooperativa adjudique en propiedad las viviendas, los socios, podrán o no continuar integrando la cooperativa, según lo establezcan los estatutos, pero serán deudores directos por los créditos hipotecarios que se les hubieren otorgado.

Art. 154.- Los propietarios deberán destinar la vivienda para residencia propia y la de su familia y no podrán arrendarla o enajenarla sin causa justificada y luego de obtenida la autorización del organismo financiador. Las operaciones realizadas en contravención de esta disposición serán nulas y pasibles de las multas previstas en el artículo 46 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 5

De las Cooperativas Matrices de Vivienda

Artículo 155.- Son Cooperativas Matrices de Vivienda aquellas que reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aportes sistemático de ahorro y con la finalidad de asistirlos en la organización de Unidades Cooperativas de Vivienda, en la definición y realización de sus programas de obtención de créditos, adquisición de terrenos, proyectos, construcción y adjudicación de viviendas y ejercer las funciones que en ellas deleguen a esos fines, las Unidades Cooperativas filiales.

Art. 156.- Las Cooperativas Matrices de Vivienda actuarán limitadas a un gremio o a un ámbito territorial determinado y se denominarán, respectivamente: gremiales locales. La reglamentación determinará las condiciones que deberán reunir los grupos gremiales o locales para ser considerados tales a los efectos de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 157.- Las Cooperativas Matrices de Vivienda no podrán superar el número de mil socios sin vivienda adjudicada, salvo que la Dirección Nacional de Vivienda lo autorice en consideración al interés general y siempre que se encuentren garantizados los derechos de los socios.

Art. 158.- La reglamentación fijará los criterios generales que regularán el derecho de los socios a recibir viviendas. Estos criterios deberán tener en cuenta por lo menos, la antigüedad del socio, su cumplimiento de las obligaciones de tal, sus cargas familiares y su situación habitacional.

Art. 159.- Por cada inmueble o conjunto habitacional cuya construcción decida, la Cooperativa Matriz deberá organizar con los destinatarios de las viviendas una Unidad Cooperativa. Estas Unidades Cooperativas permanecerán ligadas a la Cooperativa Matriz en calidad de filiales por lo menos hasta que hayan adjudicado definitivamente las viviendas y cancelado sus deudas con la misma. Entre tanto la Cooperativa Matriz estará obligada a prestarles asistencia técnica y financiera y tendrá sobre ellas el contralor que la reglamentación establezca.

Art. 160.- Las Cooperativas Matrices en caso de promover grandes conjuntos habitacionales, deberán establecer un proyecto urbanístico y edilicio de conjunto. Los lineamientos generales de esos proyectos deberán ser respetados por las unidades cooperativas filiales.

Art. 161.- Las cooperativas matrices de vivienda podrán participar en licitaciones y llamados de presentación de propuestas que realice el sistema público, en representación de sus unidades cooperativas, debiendo cumplir con



todas las condiciones establecidas por el artículo 149 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 162.- En la elección de autoridades participarán solamente los socios que aún no tengan vivienda adjudicada, pero podrán ser electos para los cargos directivos todos los socios que permanezcan vinculados a la cooperativa, directamente o a través de las unidades cooperativas filiales.

SECCION 6

De los Institutos de Asistencia Técnica

Artículo 163.- Son Institutos de Asistencia Técnica aquellos destinados a proporcionar al costo, servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, pudiendo incluir también los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras.

Art. 164.- Estos Institutos gozarán de personería jurídica desde que se constituyan bajo una modalidad societaria y den cumplimiento a los requisitos impuestos por la ley 16.156 de 19 de octubre de 1990, a las sociedades cooperativas de vivienda.

Art. 165.- Los estatutos de estos Institutos establecerán necesariamente:

- a) Denominación y domicilio.
- b) Servicios que presta a las cooperativas.
- c) Organización interna.

Art. 166.- La reglamentación determinará los costos máximos de los servicios que proporcionan los Institutos de Asistencia Técnica, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 7% (siete por ciento) del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en el artículo 171.

Art. 167.- Los Institutos de Asistencia Técnica no podrán distribuir excedentes si los obtuvieran, debiendo emplearlos exclusivamente en la realización de su objeto social. Todas las retribuciones que paguen estarán sujetas a la reglamentación y control de la Dirección Nacional de Vivienda.

Art. 168.- La Dirección Nacional de Vivienda podrá disponer el retiro de la personería jurídica a estos Institutos por las siguientes causales:

- a) Por exceder los topes fijados por la Dirección Nacional de Vivienda en la percepción de las retribuciones por sus servicios.
- b) Por insolvencia técnica determinada por peritos de dicha Dirección.
- c) Por realizar o respaldar actividades contrarias a la finalidad cooperativa o actuar en cualquier forma al servicio de terceros en perjuicio del interés de las cooperativas asistidas.

CAPITULO XI - DE LOS FONDOS SOCIALES

Artículo 169.- Declárase de interés público la creación de un sistema de aporte solidario gremial que se denominará "Fondos Sociales". Cuando una organización representativa de trabajadores establezca en un convenio colectivo o se disponga en éste o en un laudo de Consejo de Salarios, la inclusión de un aporte por sector o mixto para constituir Fondos Sociales, se entenderá que el mismo adquiere carácter definitivo y obligatorio para todos los trabajadores y/o empleadores del grupo de que se trate. Ese aporte estará destinado a la construcción y conservación de viviendas propias y permanentes de los partícipes. La formación de los Fondos, su administración y distribución así como el destino de los mismos, deberán ajustarse a las prescripciones de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y de su decreto reglamentario.

Art. 170.- La constitución de los Fondos Sociales se considera una forma de participación en los planes nacionales de vivienda y en tal sentido los Fondos y las viviendas que se financien con ellos se beneficiarán de todas las franquicias fiscales establecidas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y estarán sometidos a sus disposiciones.

Art. 171.- Los Fondos serán indivisibles e inalienables y bajo ningún concepto podrá prorratearse o pagarse con ellos, suma alguna por devoluciones, indemnizaciones o compensaciones.

Art. 172.- Los aportes de las empresas a los Fondos serán depositados por las mismas conjuntamente con los aportes para las asignaciones familiares y bajo las mismas condiciones. Los convenios colectivos podrán sustituir este mecanismo de recaudación por otro que garantice iguales o similares condiciones de seguridad y economía. Las sumas recaudadas serán depositadas en cuentas especiales de ahorro en el Departamento Financiero de la Habitación dentro de las cuarenta y ocho horas de su percepción. Estas cuentas se establecerán por la vía de convenios colectivos de ahorro y préstamo como se establecen en el artículo 108.

Art. 173.- Los Fondos Sociales serán administrados por Comisiones Honorarias de integración paritaria que



tendrán personería jurídica y actuarán coordinadas con la Dirección Nacional de Vivienda y bajo su vigilancia y contralor. A las Comisiones Administradoras de los Fondos Sociales compete especialmente:

- a) Controlar la correcta percepción, depósito y destino de los Fondos;
- b) Adoptar las decisiones y efectuar las opciones que resulten de la aplicación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y de sus reglamentaciones.
- c) Cuando éstas se refieran a la elección de programas de inversiones o adjudicaciones o gastos de administración, deberán notificarlas a las organizaciones representativas profesionales:
- d) Dictar sus reglamentos de funcionamiento interno;
- e) Concertar, previa anuencia de la Dirección Nacional de Vivienda, programas de financiamiento colectivo, a cuyos efectos podrán gravar los bienes que administran.

Art. 174.- Los Fondos Sociales de Vivienda, creados de conformidad con la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, y su reglamentación, tendrán derecho a hacer retención a las empresas y organismos públicos y privados hasta el 20% (veinte por ciento) de los sueldos, jornales, remuneraciones o pasividades que correspondan a sus integrantes por obligaciones contraídas por los beneficiarios con dichos fondos hasta su cancelación. Las liquidaciones de deudas, que a tal efecto realicen los Fondos Sociales de Vivienda, tendrán carácter de título ejecutivo siempre que sean conformadas por la respectiva Comisión Administrativa y certificadas en cuanto a su exactitud por Contador Público. Sin perjuicio de lo previsto en el inciso anterior, las infracciones en las que incurran las empresas privadas en relación con su obligación de retención, serán sancionadas con una multa entre cinco y diez veces el monto correspondiente a la retención que debieron practicar. Esta multa será aplicada por el Banco Hipotecario del Uruguay y el producto se verterá en el Fondo Nacional de Vivienda. Para su percepción se seguirá la vía ejecutiva, constituyendo suficiente título a esos efectos, el documento en que se disponga la aplicación de la multa, siempre que se cumplan los extremos previstos en el artículo 874 del Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO XII - MODIFICACIONES A LA CARTA ORGANICA DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Artículo 175.- Los artículos 13, 14, 15, 16, 17, 18 (numerales 7°, 16, 17 y 18), 40, 43, 46, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 69, 71, 72, 74, 77 y 81 (numerales 1°, 2°, 3°) de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay quedarán redactados de la siguiente manera:

Artículo 13.- Su capital queda fijado en la suma de \$555.000.000,00 (quinientos cincuenta y cinco millones de pesos).

Artículo 14.- El Banco Hipotecario del Uruguay, deberá constituir un fondo de reserva, con los beneficios líquidos anuales que resulten después de establecer las provisiones y previsiones, que demande la naturaleza y situación de las operaciones realizadas.

Artículo 15.- La única contribución por cualquier concepto, que el Banco Hipotecario del Uruguay deberá eventualmente verter a Rentas Generales será la que, en cada caso, se determine en la Ley de Recursos quinquenal a que se refiere el artículo 214 de la Constitución de la República. Esta contribución no podrá afectar sino los beneficios líquidos de gestión.

Artículo 16.- El Banco podrá acrecer los recursos disponibles para sus operaciones, con capitales tomados en préstamo, quedando autorizado para afectar con prenda créditos hipotecarios, caucionar valores y, en general, realizar todas aquellas operaciones financieras conducentes a los fines preindicados.

Artículo 17.- Los fondos disponibles correspondientes al capital, fondos de reservas, provisiones y previsiones, podrán colocarse en la oportunidad y monto que fije el Directorio, en operaciones, preferentemente a corto plazo, de las enumeradas en el artículo 18.

Artículo 18:

Numeral 7°. Admitir capitales en depósito: a plazo, en cuenta corriente o a la vista, con o sin reajuste, con o sin interés, o para ser invertidos por cuenta del depositante en la compra de valores emitidos por el Banco.

Numeral 16. Colocar los fondos disponibles, ya sea mediante depósitos en Banco o instituciones financieras estatales, ya sea en créditos a corto o mediano plazo, con garantía hipotecaria, prendaria o personal.

Numeral 17. Participar, con autorización del Poder Ejecutivo, en instituciones extranjeras o internacionales cuya finalidad sea conexas con los cometidos del Banco.

Numeral 18. Adquirir, con autorización del Poder Ejecutivo, acciones o partes del capital de Instituciones nacionales o extranjeras de carácter financiero y realizar operaciones comerciales e industriales.

Artículo 40.- Sin perjuicio de atenderse el pago de los intereses y amortizaciones ordinarias de las obligaciones, las sumas que se reciban provenientes de cancelaciones o amortizaciones anticipadas de



préstamos hipotecarios en efectivo, podrán ser empleadas en el rescate de esas obligaciones o en nuevos préstamos de igual clase.

Artículo 43.- Los préstamos se harán en títulos, en bonos o en dinero en efectivo. Los que se realicen en títulos serán reembolsados en plazos que no excedan de treinta y un años, según tablas que formará el Banco, mediante el pago de anualidades fijas o variables. Sin embargo, el plazo máximo podrá sobrepasarse, en los casos en que se otorgue ampliación del préstamo originario con destino a construcción, debiéndose inscribir nuevamente en este caso la respectiva hipoteca. Los que se acuerden en bonos, deberán ser reembolsados dentro del plazo máximo de tres años. Los que se verifiquen en numerario, deberán ser reembolsados en plazos que no excederán de treinta y un años en las condiciones fijadas para los préstamos en títulos, salvo las ampliaciones que se otorguen por aplicación del sistema de reajuste. Sin embargo, tratándose de los fondos a que se refiere el artículo 17, el reembolso podrá efectuarse a su vencimiento, en especie, con anualidades o sin ellas, tratándose de operaciones renovables de hasta cinco años de plazo.

Artículo 46. Los préstamos se otorgarán con garantía hipotecaria y, sobre bienes inmuebles situados en la República, que se posean en propiedad, y que ofrezcan seguridad suficiente. El Banco podrá conceder ampliaciones de los préstamos indicados en el Inciso precedente o nuevos préstamos garantizados con los mismos bienes, dentro de las limitaciones de esta Carta Orgánica; en tales casos las hipotecas se considerarán de igual grado. Los préstamos podrán otorgarse asimismo con otras garantías reales, aval bancario o fianza personal siempre que el Directorio así lo disponga por resolución adoptada por tres votos conformes.

En los casos en que se conceda el préstamo sin gravamen hipotecario, el prestatario garantizará de manera suficiente, a juicio del Banco, el buen cumplimiento de sus obligaciones y el monto no podrá exceder de 2.000 UR (Unidades Reajustables) (Artículo 38, ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas) cuando esté garantizado con fianza personal.

Artículo 53. El préstamo garantizado con hipoteca no excederá del 90% (noventa por ciento) del valor venal del inmueble, fijado conforme a la reglamentación que se dicte y en última instancia por el Directorio, no pudiendo exceder ese valor del establecido en la tasación que practicará un perito nombrado por el Banco. El Directorio podrá ordenar una nueva evaluación del bien a hipotecarse cuando lo estime conveniente por cualquier causa o hayan transcurrido más de seis meses de verificada la tasación anterior. El tope máximo de préstamo a otorgar con otra garantía real o aval bancario será fijado por el Directorio del Banco, conforme a las normas que dicte la autoridad monetaria.

Artículo 54. Los préstamos hipotecarios destinados a construcción, ampliación o refacción de viviendas podrán alcanzar hasta el 95% (noventa y cinco por ciento) del valor venal del inmueble y hasta el 100% (cien por ciento) de dicho valor cuando se concedan con ahorro previo del mutuuario y en aquellos casos en que expresamente así lo determine el Poder Ejecutivo. Asimismo, podrá ascender al 100% (cien por ciento) de la inversión total los préstamos a los organismos públicos productores de vivienda. El valor venal del inmueble será fijado teniendo en cuenta el valor del terreno y de la construcción proyectada en la forma dispuesta en el artículo anterior, siempre que la principal superficie de solado del nuevo edificio se destine a vivienda, y que el mismo se encuentre ubicado en zonas donde existan todos los servicios de urbanización y los proyectos estén debidamente financiados a juicio del Banco.

Artículo 55. Los préstamos destinados a construcción, ampliación o refacción se entregarán al mutuuario en cuotas, de acuerdo al cronograma que fije el Banco y a medida que avancen las obras. Dichas cuotas tendrán la calidad de inembargables y no estarán sujetas a interdicción de clase alguna. Previamente a la entrega un técnico del Banco deberá determinar que las obras realizadas corresponden a la respectiva cuota. Serán de cargo de los deudores los honorarios y gastos de inspección. Podrá sin embargo, adelantarse el importe de las cuotas en los siguientes casos:

- a) Para efectuar acopios de materiales a incorporarse en la construcción que se financia con el préstamo del Banco.
- b) Para posibilitar la construcción de viviendas de interés social. En ambos casos el Banco Hipotecario del Uruguay dictará la Reglamentación correspondiente.

Artículo 58. En las operaciones que no se destinen a construcción, a una misma persona natural o jurídica, aun cuando sea por medio de distintos mutuos, no se le podrá acordar en préstamos, una suma superior a 50.000 UR (Artículo 38, ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas), salvo en los préstamos establecidos por ley para la adquisición de inmuebles colectivos y conjuntos habitacionales, o cuando la autoridad monetaria así lo autorice. Cuando el monto del préstamo de construcción a otorgarse, o a la suma de las diversas operaciones vigentes de una misma persona natural o jurídica supere equivalente a 200.000 UR (Artículo 38, ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas), la resolución del Directorio deberá ser adoptada por tres votos conformes. La misma regla se aplicará cuando el monto del mutuo exceda del 90%



(noventa por ciento) del valor venal del inmueble. En todos los casos en que las Reglamentaciones o la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 fije topes numéricos, al solo efecto de calcularlo y sin que implique admitir la divisibilidad de la hipoteca, tratándose de propiedades en condominio, la parte del préstamo que corresponda a cada condómino, se determinará tomando como equivalente entre sí las partes de cada uno de ellos, salvo que otra proporción resulte del título de propiedad o de la escritura de préstamo hipotecario. Cuando por la herencia o compra de los bienes hipotecarios se excedieran los límites previstos, el deudor tendrá un año de plazo para ponerse en las condiciones exigidas.

Artículo 59. Los préstamos en cuenta corriente, no podrán exceder de \$ 400.000,00 (cuatrocientos mil pesos).

Artículo 60. Las obras de edificación se verificarán de acuerdo con los reglamentos que el Directorio del Banco dicte al efecto y los planos, memorias descriptivas y contratos de construcción, aprobados al concederse el préstamo, no siéndole posible al mutuario hacer o consentir ninguna variación en el plan de obras sin la anuencia del Banco.

Artículo 61. Por el hecho de otorgar la escritura respectiva, los deudores transfieren a la Institución los derechos que les acuerda el artículo 1.844 del Código Civil. El Banco no hará entrega alguna al prestatario sin que previamente el empresario de las obras o constructor se haya notificado de la cesión a que se refiere el Inciso precedente, notificación que será hecha por un escribano o funcionario del Banco.

Artículo 69. Antes de constituir el préstamo y contrato accesorio de hipoteca, se exigirá seguro contra incendio de las construcciones por la cantidad que fije el Banco la cual no deberá exceder del valor de estas construcciones, deducido el de los cimientos. Toda póliza sobre el bien afectado, así como sus renovaciones, estarán constituidas o endosadas a favor del Banco y quedarán depositadas en él hasta la cancelación del préstamo. La institución aseguradora será indicada en todos los casos por el Banco, el que podrá concertar el seguro y pagar las primas por cuenta del propietario, quien adquiere por este hecho todas las obligaciones de asegurado, tan plenamente como si hubiese contratado directamente. La falta de cumplimiento de las condiciones del seguro, faculta al Banco para proceder a la ejecución. En caso de siniestro, si el deudor no procediera a reconstruir la propiedad dentro de los tres primeros meses de producido, el Banco podrá acreditar el importe percibido del seguro, hasta la concurrencia de su crédito y liquidará el préstamo inmediatamente. En caso reconstruirse la propiedad, el Banco facilitará al deudor, el importe del seguro, entregándoselo como en los casos de préstamos de edificación. El nuevo seguro será obtenido en la misma forma establecida en los párrafos precedentes. En los casos de préstamos para edificación en que los edificios no tengan más de dos pisos, el seguro se exigirá antes de entregar la cuota que corresponda a la colocación de los techos. Si los edificios tienen más de dos plantas el seguro se exigirá antes de proceder el Banco al pago de cada cuota, teniéndose en cuenta el valor de la parte construida, excluyendo los cimientos. El Banco podrá optar en sustitución del régimen preestablecido en este artículo, por la constitución de un fondo de protección de la garantía hipotecaria, cuya formación y empleo serán regidos por la reglamentación que dicte al efecto el propio Banco, el que queda facultado para incluir en la cuota del servicio hipotecario el importe necesario a ese fin.

Artículo 71. Los deudores tienen derecho a anticipar en cualquier momento, el reembolso de todo o parte del capital prestado. El reembolso de los préstamos en numerario se hará siempre en numerario. El reembolso de los préstamos en títulos podrá ser hecho en numerario o en títulos hipotecarios correspondientes a cualquiera de las series en vigor, siempre que éstas no sean de un interés escrito inferior al de la serie de la deuda que se amortiza. Estos títulos, se recibirán por su valor nominal, sea cual fuere su cotización y deberán entregarse con los cupones no vencidos. El reembolso parcial anticipado no podrá, sin embargo, ser menor del 5% (cinco por ciento) del capital por el cual se realizó el préstamo. Los deudores pueden pedir que a su costa se extienda escritura haciendo constar cada una de las entregas que hagan a cuenta del préstamo y que se anoten en el registro respectivo, esas cancelaciones parciales. El Banco podrá percibir por concepto de indemnización, hasta el 3% (tres por ciento) en efectivo sobre la suma que se anticipe, cuando el reembolso total o parcial se verifique en títulos. Esta indemnización no se hará efectiva, sin embargo, en el caso de que la cancelación vaya acompañada de un nuevo contrato hipotecario con el Banco sobre la misma propiedad. Si el reembolso se realizara en efectivo, el Banco podrá cobrar al deudor, hasta el monto del interés convenido en la hipoteca por todo el tiempo que medie entre la fecha del pago y la que corresponda a cinco días después de la fijada para la próxima amortización de los títulos hipotecarios de la serie en que se realizó la operación. La nueva cuota que debe abonar el prestatario se calculará en los casos de reembolsos parciales, de forma que el saldo de la deuda quede amortizado dentro del plazo establecido en el contrato hipotecario. El Banco se reserva el derecho, si a su juicio resultare así conveniente, de disponer de las sumas retenidas por cualquier concepto en el otorgamiento del préstamo, una vez que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la retención o depósito. El Banco dispondrá de dichas sumas, dándole el destino que motivó la retención o bien aplicándolas al pago de servicios atrasados, amortizaciones extraordinarias, contribución inmobiliaria, seguro contra incendio,



pavimento, saneamiento o cualquier otra deuda o pago que se traduzca en un beneficio para la propiedad, a cuyo efecto procederá a la liquidación de los saldos depositados, vendiendo los títulos si fuere necesario. Este procedimiento podrá ser seguido por el Banco sin necesidad de ninguna gestión judicial. Las facultades que se le acuerdan al Banco por este artículo, alcanzarán también a los préstamos hipotecarios celebrados con anterioridad a la promulgación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Artículo 72. Mientras dure la mora en el pago de los servicios o en el de cualquier otra suma que se adeude al Banco, éste tendrá derecho a cobrar un recargo que podrá llegar hasta el máximo establecido por las leyes nacionales por concepto de mora en el pago de las obligaciones fiscales.

Artículo 74. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 el Banco tiene la facultad de proceder en la forma establecida en el Inciso 7° del artículo 81, a la toma de posesión de la propiedad hipotecada y al embargo y percepción inmediata de su renta para aplicarla al pago de los servicios, gastos de administración y conservación de la propiedad si el deudor dejase pasar 90 días desde la fecha en que debió pagar el servicio respectivo. El Banco, en estas circunstancias, percibirá comisión por concepto de cobranza y administración de acuerdo con sus aranceles. En cualquier momento en que el deudor se ponga al día en el servicio de su hipoteca se le devolverá la posesión del inmueble y se levantará el embargo de la renta, sin perjuicio de la subsistencia de los contratos que por vía de administración haya celebrado el Banco, no pudiendo los arrendamientos exceder de 4 años, si se tratase de predios rurales, y de 2 años si fuesen urbanos.

Artículo 77. Ningún deudor atrasado en el servicio de hipoteca constituida a favor del Banco podrá celebrar con éste nuevo contrato hipotecario, sin que previamente regularice su situación. En los casos de préstamos de edificación, las cesiones de cuotas sólo serán válidas con respecto al Banco, siempre que el mutuario esté al día en los servicios del préstamo en el momento de ser entregada la cuota. El Banco podrá en cualquier momento ordenar la venta de los títulos depositados o disponer del efectivo también depositado para entregarse por cuotas en los préstamos de construcción y cubrir con su importe los servicios atrasados que se adeuden, siempre que las cuotas estén garantidas por las construcciones efectuadas según inspección del Banco. Los embargos que se traben en las cuotas no impedirán al Banco el cobro de sus créditos, estando solo obligado a rendir cuenta de las operaciones efectuadas si los acreedores lo solicitan.

Artículo 81. En los casos de venta a que se refiere el artículo anterior el Banco, con prescindencia absoluta del deudor, estará especialmente facultado para:

1°) Hacer rematar, por el martillero que designe sin necesidad de intervención judicial los inmuebles hipotecados, anunciando la venta durante 10 días: los 5 primeros en sección especial del "Diario Oficial" y los 5 restantes en un diario de la capital.

2°) Disponer que la venta se haga en el paraje que indique, al mejor postor, y sobre la base de lo que importe la deuda, intereses punitivos liquidados y gastos de la ejecución, exigiendo al comprador como seña, una suma prudencial que por lo menos cubra totalmente los gastos, debiendo mencionarse esas circunstancias en los avisos respectivos, así como el nombre del deudor, cantidad adeudada o indicación de si la finca está o no arrendada por contrato inscripto en el Registro de Locaciones, y en caso afirmativo, por cuánto tiempo, renta que produce y forma de pago; los honorarios del rematador que no excederán del 1% (uno por ciento). Los honorarios y gastos de escrituración serán de cuenta del comprador. 3°) Al vender las propiedades, recibir, a su arbitrio, hasta el importe del saldo del préstamo en efectivo o en cédulas o títulos hipotecarios por su valor nominal. El excedente sobre el importe del préstamo deberá cubrirse siempre en moneda nacional de curso legal".

Art. 176.- La cantidad que fije el Banco por concepto de seguro contra incendio a que se refiere el artículo 69 y los topes en moneda nacional establecidos en los artículos 58 y 59 de la Carta Orgánica, serán actualizados anualmente de acuerdo con el porcentaje que se establezca por aplicación de las disposiciones de la Sección 2 del Capítulo IV de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 177.- Derógase el Inciso g) del artículo 52 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, y sustitúyese el Inciso f) del mismo artículo por el siguiente: "f) Los terrenos baldíos, salvo en el caso de edificación prevista en el artículo 54".

CAPITULO XIII - DISPOSICIONES TRANSITORIAS REFERENTES AL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y A SU DEPARTAMENTO FINANCIERO DE LA HABITACION

SECCION 1 Conversión



Artículo 178.- Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay para proceder a la conversión de los títulos hipotecarios emitidos hasta la fecha, en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, de 5% (cinco por ciento) de interés anual, a emitirse en una o más series y en las condiciones que el mismo Banco establezca. La conversión autorizada comprenderá asimismo, los saldos sin emitir de las Series A/62, B/62 y C/62 de títulos hipotecarios, dispuestos por ley N° 13.133 de 21 de junio de 1963.

Art. 179.- El Banco Hipotecario del Uruguay fijará las fechas, plazos, requisitos y procedimientos para la conversión. La conversión de los títulos emitidos y a emitir se hará estampando sobre la lámina representativa de los mismos, un sello que indique las características del nuevo valor. Una vez estampado el sello de referencia, el título quedará automáticamente convertido en Obligación Hipotecaria Reajutable, a todos los efectos legales.

Art. 180.- El tenedor que dentro del plazo que fije el Banco Hipotecario del Uruguay, no se presente a la conversión, se entenderá que la acepta. El tenedor que rehuse la conversión deberá hacer entrega de sus valores al Banco Hipotecario del Uruguay y solicitar el reembolso de los mismos, que se efectuará en efectivo a la cotización del día de la solicitud y en la oportunidad que la reglamentación determine.

Art. 181.- La forma de rescate de las obligaciones será fijada por el Banco Hipotecario del Uruguay en oportunidad de cada emisión. Las sumas provenientes de cancelaciones o amortizaciones anticipadas de préstamos hipotecarios, que a partir de la vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, sólo podrán realizarse en efectivo, podrán emplearse en el rescate de las Obligaciones o en nuevos préstamos en numerario. Las Obligaciones Hipotecarias Reajustables en circulación no podrán exceder de la suma de los saldos de los préstamos vigentes, más el capital, las reservas, las provisiones, las provisiones y fondos del Banco Hipotecario del Uruguay.

Art. 182.- Las obligaciones que se emitan de conformidad con lo dispuesto en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, gozarán de todas las prerrogativas que preceptúa la Ley Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, así como de todas las exenciones fiscales establecidas para los títulos hipotecarios. Lo dispuesto en los artículos 37 y siguientes de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968, respecto de los títulos hipotecarios será igualmente aplicable a las Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

SECCION 2

Emisiones de Obligaciones

Artículo 183.- Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay para emitir en las condiciones que indica la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, hasta la cantidad de \$ 3.000.000.000,00 (tres mil millones de pesos) en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Art. 184.- Dicha emisión se fraccionará en tres series de \$ 1.000.000.000,00 (un mil millones de pesos) cada una, denominadas: Serie "A/1968", Serie "B/1968" y Serie "C/1968". Los Bancos Hipotecario del Uruguay y Central del Uruguay determinarán anualmente el monto máximo de la emisión de las referidas Obligaciones, así como su distribución anual, teniendo en cuenta sus repercusiones en el mercado de valores y en el mercado monetario.

Art. 185.- Dichas Obligaciones gozarán del interés del 5% (cinco por ciento) anual pagadero trimestralmente.

Art. 186.- El servicio de interés y amortización se realizará para la Serie "A/1968" en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año; para la Serie "B/1968" en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año y para la Serie "C/1968" en los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año.

Fuente: Artículo 193, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 187.- Podrán destinarse las sumas que se consideren necesarias de la emisión que se autoriza para canje de las obligaciones actualmente en circulación, debiendo realizarse éste mediante la eliminación de las series más antiguas.

Fuente: Artículo 194, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 188.- Queda autorizado el Banco Hipotecario del Uruguay para emitir cautelas provisorias sustitutivas de las Obligaciones Hipotecarias Reajustables cuya emisión se dispone. Esas cautelas serán reemplazadas por las obligaciones definitivas, una vez que éstas sean recibidas del establecimiento impresor y serán extinguidas después de su canje, con las formalidades de práctica.

Fuente: Artículo 195, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 3

Reajuste

Art. 189.- El sistema de reajuste se aplicará a los contratos celebrados con posterioridad a la vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y a los anteriores solamente cuando el Banco Hipotecario del Uruguay se hubiera reservado el derecho de reajustar para el caso de contar con la pertinente habilitación legislativa. Estos



contratos estarán exentos del impuesto establecido en el artículo 199 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 190.- Los fondos netos emergentes del reajuste y del impuesto a que se refiere el artículo 199, de los préstamos otorgados con fondos propios del Banco, se destinarán a incrementar sus reservas. Las Obligaciones Hipotecarias en circulación al 31 de agosto de cada año, se ajustarán utilizándose el mismo índice a que se refiere el artículo 39 y en las condiciones allí previstas.

Art. 191.- Lo dispuesto en el artículo 196 es aplicable a las operaciones del Departamento Financiero de la Habitación.

El producido del reajuste y del impuesto a que se refiere el artículo 199, que recaiga sobre los préstamos otorgados con fondos propios del Departamento Financiero, se destinará a incrementar sus reservas. El producido del impuesto sobre los préstamos otorgados con fondos de terceros, así como el reajuste de los nuevos préstamos a constituirse, se destinarán al reajuste de los ahorros depositados en el Departamento Financiero de la Habitación en la forma prevista en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCION 4

Impuestos

Artículo 192.- Créase un impuesto anual que se aplicará a los saldos vigentes de los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay o por el Departamento Financiero de la Habitación y hasta la cancelación de los respectivos mutuos, el que se determinará de la siguiente manera:

- a) La tasa del impuesto será igual, para cada año, al porcentaje de variación del índice del reajuste que efectivamente se utilice, según lo dispuesto en el artículo 39 y que se produzca a partir de la vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.
- b) El total del impuesto se adicionará al saldo adeudado, asimilándose a todos los efectos al préstamo hipotecario, modificándose el correspondiente servicio de la deuda por el plazo de vigencia del mutuo.
- c) El impuesto se recaudará conjunta e indivisiblemente con el servicio de los préstamos gravados, por intermedio del Banco Hipotecario del Uruguay, quien tendrá para su cobro y para la aplicación de los recargos, todas las facultades que le otorga la Carta Orgánica para el caso de incumplimiento o mora del deudor.
- d) Es aplicable a este tributo lo dispuesto en los artículos 35 y 36 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 193.- Sustitúyese el artículo 7° de la ley N° 10.976, de 4 de diciembre de 1947, en la redacción que le diera la ley N° 12.011, de 16 de octubre de 1953, por el siguiente: "Artículo 7°. Créase un impuesto que se recaudará con una estampilla de valor equivalente al 4%(cuatro por ciento) del monto de cada gravamen hipotecario,. Este impuesto, que será de cargo del prestatario, se reducirá al 2,5% (dos y medio por ciento), cuando las hipotecas constituyan garantía de cuentas corrientes bancarias. Quedan exceptuadas de este impuesto las siguientes hipotecas:

- a) Las que correspondan a préstamos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay y su Departamento Financiero de la Habitación, con destino a la construcción de viviendas de interés social, de acuerdo a las especificaciones que determinará la reglamentación respectiva.
- b) Las que correspondan a préstamos constituidos con Instituciones del Estado para fines económicos-sociales y que deberán ser expresamente determinados en la reglamentación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.
- c) Las que correspondan a garantías de pensiones, rentas vitalicias y las que tengan el carácter de caución de fidelidad.
- d) Las constituidas por saldo de precio en el Contrato de compra – venta y las que garantizan Contratos de Construcción.

El Banco Hipotecario del Uruguay expedirá las estampillas correspondientes para el pago del tributo y los Registros de Hipoteca no inscribirán ningún documento si no lleva adherida la estampilla correspondiente o la constancia notarial o del Banco Hipotecario del Uruguay según los casos, de estar comprendido en las excepciones a que se refiere este artículo. El producido de este impuesto será destinado a cubrir el servicio de interés y amortización de la Deuda emitida de acuerdo con el Inciso b) del artículo 4° de la ley N° 10.976, de 4 de diciembre de 1947, modificado por la ley N° 12.011, de 16 de octubre de 1953, y de la Deuda "Empréstito de Fomento Rural y Colonización", emitida de acuerdo con las leyes Nos. 7.615, de 10 de setiembre de 1923 y 8.402, de 10 de mayo de 1929. Los excedentes, una vez cubiertos ambos servicios, se destinarán a incrementar los fondos de reserva, provisiones o previsiones del Banco Hipotecario del Uruguay".



CAPITULO XIV - DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 194.- La comercialización de los materiales necesarios a la industria de la construcción queda sometida a las disposiciones de la ley N° 10.940 de 19 de setiembre de 1947, pudiendo el Poder Ejecutivo regular con carácter general sus precios en las distintas etapas de su comercialización, aplicándose en lo pertinente, las disposiciones del artículo 12 y concordantes de la mencionada ley.

Art. 195.- Exonérase del pago del impuesto a las Trasmisiones Inmobiliarias la primera trasmisión del dominio de viviendas declaradas de interés social destinadas a habitación del adquirente.

Art. 196.- En razón de la fecha de entrada en vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, no regirán para los primeros planes que se formulen, los plazos establecidos en los artículos 4° y 5°, con el objeto de permitir su aplicación inmediata.

Art. 197.- El Instituto Nacional de Viviendas Económicas, dentro del plazo de noventa días elevará una propuesta de ajuste de su Carta Orgánica, acorde con el texto de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 198.- La prohibición establecida por el artículo 33 no regirá para la Caja Nacional de Ahorro Postal, hasta el 1° de julio de 1973.

Disposiciones Transitorias

Artículo 199.- Todos aquellos deudores del Banco Hipotecario del Uruguay, incluyendo a los del Departamento Financiero de la Habitación, que soliciten cancelación de sus deudas en el plazo de seis meses posterior a la fecha de vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, estarán eximidos del pago del impuesto mencionado en la Sección IV del Capítulo XIII.

Art. 200.- En el año 1969, el índice que se aplicará para el reajuste de los préstamos y para la aplicación del impuesto previsto en el artículo 199, será el resultante de las variaciones registradas en el índice medio de salarios, previsto en el artículo 39, que se produzca entre la fecha de vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y el 1° de agosto de 1969.

Art. 201.- Encomiéndase a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, en forma transitoria, las funciones asignadas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, a la Dirección Nacional de Vivienda. Esta disposición regirá hasta la aprobación del primer Plan de Vivienda de acuerdo a los artículos 3°, 4°, 5° y 6° y la puesta en marcha, de la Dirección Nacional de Vivienda.

Art. 202.- Decláranse de utilidad pública a los efectos de su expropiación, los inmuebles que por su ubicación y características, resulten adecuados para los propósitos que persigue la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, quedando autorizada la Dirección Nacional de Vivienda, para ejercer las acciones respectivas, de acuerdo con las leyes Nos. 3.958 de 28 de marzo de 1912 y 10.247, de 15 de octubre de 1942. Los inmuebles expropiados por la Dirección Nacional de Vivienda podrán ser transferidos a los organismos de derechos público a que se refiere el artículo 119, a las Cooperativas de Vivienda a que se refiere el Capítulo X y a las Comisiones Administradoras de los Fondos Sociales mencionadas en el artículo 181 y también al Instituto Nacional de Viviendas Económicas, sin perjuicio de las facultades expropiatorias que dicho Organismo tiene por su Ley Orgánica. Dentro de los márgenes fijados por los preventivos a que se refiere el artículo 90, literal A) de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el Banco Hipotecario del Uruguay adelantará a INVE, de los recursos del Fondo y sin exigir la previa constitución de hipoteca, las sumas necesarias para el pago de los precios de adquisición de tierras o de los depósitos requeridos por los procedimientos expropiatorios. Estos créditos que devengarán el 6% de interés, se atenderán exclusivamente con cargo a los recursos previstos en los literales A) y A") del artículo 81; se aplicará respecto de la distribución de intereses lo dispuesto en el artículo 81 literal B).

Art. 203.- Los préstamos con garantía hipotecaria otorgados o que otorgue el Banco Hipotecario del Uruguay o su Departamento Financiero de la Habitación, a que se refiere la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, estarán exonerados del impuesto previsto en el artículo 144 de la ley N° 13.637, de 21 de diciembre de 1967. La documentación de estas operaciones también estará exonerada del tributo de sellos.

Art. 204.- Quedan exceptuados de la aplicación de las exigencias constructivas previstas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, los programas de INVE y de las Intendencias que se encuentran actualmente en proceso de ejecución; los que hayan sido llamados a licitación (estén o no adjudicados) y aquellos respecto de los cuales se hayan firmado, para su ejecución, contratos con personas públicas o privadas. Los proyectos en estudio que no se encuentren en las condiciones previstas en el Inciso anterior, deberán ser presentados dentro de los 90 días de la vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, quien resolverá si se ejecutan como se han programado o si deben ajustarse a las previsiones de la ley N° 13.728, de 17



de diciembre de 1968. INVE y las Intendencias Municipales podrán enajenar las viviendas construidas, conforme a la presente disposición, aplicándoles el sistema de reajuste previsto en la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968.

CAPITULO XV - NUEVAS DISPOSICIONES

Artículo 205.- Cuando se gestionare la exoneración total o parcial de aportes de la industria de la construcción por la utilización de los procedimientos de autoconstrucción o de mano de obra benévola, en función de lo establecido por el decreto – ley 14.411, de 7 de agosto de 1975, y sus modificativos, el Banco de Previsión Social deberá expedirse dentro de un plazo no mayor a los sesenta días corridos. En caso de que transcurra ese término sin que se dicte resolución, el solicitante, siempre que disponga de las restantes autorizaciones habilitantes para comenzar los trabajos, podrá comenzar la construcción proyectada sin perjuicio de que si, en definitiva, no corresponde exoneración, la situación contributiva será la que resulte de la evaluación administrativa y de los efectos de las inspecciones que puedan realizarse para comprobar la concordancia del planteamiento inicial con la situación de hecho, en este caso no se aplicarán multas ni recargos, salvo que se comprueben conductas ilícitas.

Art. 206.- Exonérase del pago del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, creado por la ley N° 16.107, de 31 de marzo de 1990, y sus modificativas las siguientes enajenaciones:

- a) Las que se efectúan en favor de un organismo público, con la finalidad de destinar los bienes objeto de la misma, exclusivamente a la construcción de viviendas.
- b) Las que realicen los organismos públicos en favor de particulares, como consecuencia de la adjudicación de una vivienda económica, media o núcleo básico evolutivo.
- c) Las enajenaciones que se realicen entre particulares y organismos públicos en cumplimiento y ejecución de licitaciones públicas adjudicadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y que por resolución fundada de éste se encuentren comprendidas dentro de la ejecución de los planes de vivienda del citado Ministerio. Las exoneraciones referidas en esta disposición operarán de pleno derecho, dejándose constancia de las mismas por el profesional interviniente en el acto traslativo de dominio.

Art. 207.- Corresponderá al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y al Banco Hipotecario del Uruguay, indistintamente, la legitimación activa en todas las gestiones de cualquier clase tendientes al cobro de los importes a que refieren los artículos 70 y 71 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. A estos mismos efectos, el testimonio de las actuaciones administrativas a través de las cuales hayan quedado comprobadas las circunstancias generadoras de los créditos, constituirá título ejecutivo.

Art. 208.- Facúltase a las personas públicas no estatales y cooperativas para que en forma autónoma puedan otorgar a sus afiliados préstamos para vivienda, en las condiciones previstas por el artículo 32 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968. A esos efectos, dichas instituciones tendrán la más amplia libertad de administración de sus recursos, elección de tipología de vivienda nueva o usada y condiciones de los préstamos a otorgarse.

Fuente: Artículo 4°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992. (Nota: El artículo 32 referido, corresponde al Art. 209.- Las adjudicaciones de viviendas que se realicen con financiación del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización - excepto las correspondientes a MEVIR, al sistema cooperativo y fondos sociales- se realizarán por estricto sorteo entre quienes se encuentren, de acuerdo a las condiciones que establezca la reglamentación, en igualdad de condiciones de ingresos.

Art. 210.- Declárase por vía interpretativa que el artículo 81 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1 de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, implica que a partir del 1 de febrero de 1992 la totalidad del producido del impuesto que grava a las jubilaciones y a las pensiones servidas por el Banco de Previsión Social (artículo 25 del decreto – ley N° 15.294, de 23 de junio de 1982) queda exclusivamente afectado a la construcción de viviendas para el usufructo de jubilados y pensionistas cuyas asignaciones mensuales de pasividad sean inferiores a dos salarios mínimos nacionales.

Art. 211.- Los bienes inmuebles adjudicados o enajenados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con subsidios otorgados al amparo de lo establecido en el Capítulo V de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, quedan gravados por el término de veinticinco años con derecho real a favor del Ministerio citado, por el monto equivalente al subsidio asignado, debiendo constar el mismo en la escritura respectiva, sin perjuicio de la depreciación prevista en el artículo 70 de la referida Ley. A estos efectos los créditos por concepto de reembolso en caso de configurarse las situaciones previstas en la norma citada, tendrán carácter preferente en tanto no transcurra el plazo establecido por el artículo 70 referido. En caso de ejecución del inmueble sujeto a dicho gravamen, el Juzgado interviniente o el Banco Hipotecario del Uruguay deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, la información relativa al monto del subsidio reajustado y no



depreciado, en función del tiempo transcurrido, a ser reembolsado preferentemente a cualquier otro importe, artículo 70 de la citada ley. Dicho monto deberá quedar retenido y será entregado al mencionado Ministerio en función del derecho preferencial. Cuando el subsidio otorgado hubiera representado el 90% (noventa por ciento) o más del precio correspondiente según así resulte de la escritura respectiva, serán además inembargables en tanto no transcurra el plazo de inalienabilidad establecido en el artículo 70 citado o se hubiera producido el reembolso del subsidio no depreciado. Este beneficio se aplicará exclusivamente al adjudicatario del subsidio habitacional directo o a sus causahabientes.

La presente disposición regirá para todas las enajenaciones ya efectuadas, así como para las que realice en el futuro el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, siempre que sus adquirentes hubieran recibido subsidio.

Art. 212.- Sustitúyese el literal C) del artículo 8° de la Ley N° 16.107, de 31 de marzo de 1990, por el siguiente: La primera enajenación de bienes inmuebles que realicen las Cooperativas de Vivienda y los Fondos Sociales, así como las adquisiciones para el desarrollo de sus programas a que refiere la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, y las sociedades civiles reguladas por el decreto-ley N° 14.804, de 14 de julio de 1978".

