

INSTRUCTIVO AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Los documentos detallados a continuación son de responsabilidad de tramitación por parte del Escribano designado por el cliente:

El Escribano designado deberá presentar los documentos correspondientes y con ellos adjuntar un recibo con el detalle de la documentación entregada a la ANV. La documentación deberá presentarse de la siguiente forma:

PRIMER ETAPA: Ingreso de Carpeta

- ❖ Boleto de reserva, carta de intención, promesa de compraventa a favor del solicitante y/o compraventa, si correspondiere.
- ❖ Fotocopia de cédula de identidad de los deudores, hipotecantes, mutuarios o fiadores, en caso de no haberse presentado en sector Tramitación (Área Administración de Créditos). A su vez, se deberá presentar fotocopia de la cédula de identidad de los enajenantes.
- ❖ Último título de propiedad (original) y antecedentes dominiales por los últimos 30 años (originales o fotocopias autenticadas en forma). La documentación comprenderá: promesas (salvo las cumplidas y que no impliquen modificación de la naturaleza jurídica o que estuviesen controladas en las escrituras), cesiones, Certificado de Resultancias de Autos (salvo que estuviesen controlados, y en forma, en las escrituras), cesiones de derechos, cartas de pago en su caso, testamentos, poderes, sentencia de divorcio (si es posterior al 1/05/1998 se deberá acreditar su inscripción registral), auto de separación de bienes, testimonio de partida de defunción en caso de desmembramiento de dominio, y todo otro documento necesario para el estudio completo.
- ❖ Si se tratara de un bien en propiedad horizontal, se debe presentar: Reglamento de Copropiedad y todas las modificaciones que tuviere con sus respectivas inscripciones.
- ❖ Planos de mensura y fraccionamiento horizontal (original o fotocopia expedida por el MTOP). En caso de corresponder deberán presentarse los planos antecedentes (fusiones, fraccionamientos, reparcelamientos, etc., a efectos de completar el estudio de 30 años).

Nota: Se recomienda previo a la búsqueda de esta documentación,

consultar en la ANV si existe archivo gráfico, en cuyo caso no será necesario presentarla.

- ❖ Formulario F.0012: Descripción y deslinde del bien.

- ❖ Formulario F.0013: (Relacionado de Títulos) por duplicado, relacionando procedencias por los últimos 30 años en orden cronológico, consignando toda la documentación agregada, incluyendo sucesiones, rectificaciones, ratificaciones, promesas, poderes (con sus fechas y Escribano autorizante), etc. En cada transmisión se establecerá la fecha de otorgamiento, acto o hecho, Escribano autorizante, partes y su estado civil (separaciones judiciales de bienes, divorcios, capitulaciones matrimoniales, reconocimientos judiciales de uniones concubinarias), y la inscripción en el Registro señalando número, folio y libro y su fecha.

Nota:

** Si alguna transmisión relacionara un plano diferente al que se presente, se deberá consignar todos sus datos.*

** En caso que la documentación antecedente haya sido aprobada por BHU o ANV, relacionar el último acto aprobado y todas las transmisiones posteriores.*

**** El Escribano firmará al pie del relacionado de títulos aprobando el mismo y establecerá la naturaleza del bien.***

- ❖ Certificado Municipal de Afectaciones (Montevideo).

- ❖ Certificado de la Intendencia respectiva a efectos de cumplir con el artículo 66 de la Ley 18.308 (publicada en el Diario Oficial el 30/06/2008), en caso de corresponder.

- ❖ Certificado de Saneamiento (Artículo 15 de la Ley 18.840, publicada en el Diario Oficial el 8/12/2011). (No corresponde su control en caso de enajenaciones en cumplimiento de ejecuciones extrajudiciales de la Agencia Nacional de Vivienda, Artículo 352 Ley 19.355, publicada en el Diario Oficial el 30/12/2015)

- ❖ Cédula Catastral, de la cual surja que se cumple con el artículo 178 de la Ley

17.296, publicada en el Diario Oficial el 23/02/2001, (Caracterización Urbana). Deberá presentarse cédula catastral informada en los casos de padrones en mayor área del que provenga el actual y cuando se trate de bienes ubicados en el interior de la República.

❖ **Certificados Registrales, de acuerdo a los siguientes criterios:**

- A) Registro de la Propiedad, Sección Inmobiliaria, con el padrón y/o padrones que corresponda (30 años).
- B) Registro de la Propiedad, Sección Mobiliaria: Prenda: Se solicita a partir de la fecha de entrada en vigencia de la Ley 17.228, (publicada en el Diario Oficial el 24/01/2000), por titular y en los siguientes casos:
 - a) Prenda de Derechos: Si existieran promesas y/o cesiones, otorgadas o cumplidas con posterioridad a dicha ley, se solicita por promitente/s vendedor/es y comprador/es, cedente/s y cesionario/s.
 - b) Por los herederos, cónyuges y cesionario/s, con posterioridad a la entrada en vigencia de la Ley 17.228 y con anterioridad, pero de aquellas en las que salió de la indivisión con posterioridad a la referida ley.
 - c) Ex gananciales, por cónyuges y ex cónyuges hasta la salida de la indivisión post-comunitaria.
- C) Registro Nacional de Actos Personales: Se deberá solicitar información por los últimos 30 años, por todas las personas que correspondan, incluidos los mutuarios, y además por hipotecantes, fiador, si lo hubiere.

Deberá solicitarse por los dos apellidos y por todos los nombres que tenga la persona. Para inscripciones de documentos efectuadas a partir del día 14 de mayo de 2001 inclusive, se deberá indicar número de documento de identidad para personas físicas y/o número de RUT, en caso de personas jurídicas. Se deberá tener especial atención en el caso de apellidos compuestos.

Sección Interdicciones: En todos los casos IR (Resolución 119/15 de DGR).

En virtud de lo dispuesto por el artículo 201 de la Ley 18.387 (publicada en el Diario Oficial el 3/11/2008), se deberá solicitar información por apoderados en general, administradores, liquidadores (aún de hecho), representantes legales o contractuales, y miembros del órgano de control interno de la persona jurídica.

Sección Reivindicaciones: Debe pedirse en todos los casos.

Sección Regímenes Matrimoniales: Se solicitará por todos los titulares

posteriores a la Ley 18.246 (publicada en el Diario Oficial el 10/01/2008) de Unión Concubinaria, cualquiera sea su estado civil. Antes de dicha Ley, se solicitará información por todas las personas casadas, separadas de bienes y/o divorciadas.

Sección Mandatos y poderes. Se solicita por todos los poderes del proceso dominial (que se hayan empleado en los últimos 20 años).

Sección Cesión de Derechos Hereditarios: Por todas las sucesiones que surjan del proceso, y las anteriores a los 30 años y cuyos herederos dispongan de/los bienes dentro de los 30 años.

D) Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Comercio: Por todas las sociedades intervinientes en el proceso dominial.

Nota: Incluir descartes, debidamente fundados, debiendo coincidir con la fecha de la escritura.

❖ Proyecto de Reserva de Prioridad: Se presentará completa y deberá ser solicitada por todos los negocios que se otorguen y la calidad en que comparecerán las personas.

La ANV se reserva la facultad de aceptar las inscripciones que resulten con posterioridad a la reserva de prioridad y determinar la continuidad de trámite o no.

SEGUNDA ETAPA: Escrituración

Documentación a presentar al momento de la escritura:

- Contribución Inmobiliaria al día.
- Constancia de Impuesto de Enseñanza Primaria.
- Copia de seguro legal del edificio.
- Constancia de la administración del edificio que acredite que se encuentra al día con los gastos comunes ordinarios y/o extraordinarios y que especifique que dentro de los mismos están comprendidos O.S.E y tarifa de saneamiento.
- Certificado de Gravámenes de la Intendencia de Montevideo y/o de

situación contributiva de la Intendencia del Interior que corresponda.

- Certificado Único Departamental expedido por la Intendencia que corresponda, en caso de requerirse, o, declaración negativa.

Nota:

Cláusula si no corresponde el control: “Declaro bajo juramento no estar comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley 17.930 (publicada en el Diario Oficial el 23/12/2005) y su decreto reglamentario 502/007, por lo que no me corresponde obtener el Certificado Único Departamental”.

Si corresponde el control: “Declaro bajo juramento estar comprendido en las disposiciones del artículo 487 de la Ley 17.930 y su decreto reglamentario 502/007, y estar vigente el Certificado Único Municipal número expedido a mi nombre, el ... por la Intendencia Municipal de ...”.

- Certificado de OSE, libre de deuda (solo Interior).
- Certificado Artículo 358 Ley 17.930 (publicada en el Diario Oficial el 23/12/2005), expedido por la Intendencia respectiva, cuando se trate de enajenación de cuota/s ava/s parte/s indivisa/s de bienes inmuebles ubicados en las zonas suburbanas o rurales, del que resulte que el inmueble no se encuentra en zona con destino a la formación de centros poblados o de núcleos de viviendas.
- Certificado Especial del Banco de Previsión Social que habilite a enajenar y/o gravar, si corresponde.

* Certificado Especial en caso que las construcciones, reformas, ampliaciones, sean posteriores al 11 de diciembre de 1975.

* Tener en cuenta situaciones especiales, como por ejemplo, inmuebles rurales.

- Constancia de voto, cuando corresponda.