



**Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

EM. 2008/14000/01220

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

R.M.35/2026

Montevideo, 26 ENE. 2026

VISTO: la Resolución Ministerial Nº 634/2009, de 2 de julio de 2009, por la cual se aprobó el instructivo para la presentación de las solicitudes de autorización para los terrenos y análisis de factibilidad de los mismos, a fin de determinar su aptitud para destinarse al Programa de Cooperativa de Viviendas que requieran financiamiento de esta Secretaría de Estado;

RESULTANDO: I) que la Resolución Ministerial Nº 634/2009, de 2 de julio de 2009, dispuso en el punto III "Requisitos de presentación" los requisitos para la aprobación de la etapa de factibilidad de terrenos;

II) que, en el marco de la aplicación de la citada norma, la evaluación del boleto de reserva que las cooperativas suscriben para obtener el terreno en el que proponen construir su proyecto, se realiza en etapa de factibilidad, habiéndose detectado dificultades sustanciales que obstan la consecución del proyecto cooperativo;

III) que, los términos de los contratos los boletos de reserva han quedado librados a la voluntad de las partes contratantes, sin intervención de esta Secretaría de Estado ni de la Agencia Nacional de Vivienda;

IV) que, esto ha generado que lo pactado en algunos boletos de reserva respecto al plazo de vigencia del mismo y las formas de pago a la parte vendedora, no contempla los plazos que insumen las etapas necesarias para la obtención del financiamiento, ocasionando una consecuencia negativa en los montos que la cooperativa compromete en pago a los propietarios

vendedores, debiendo reiniciar toda la etapa de estudio en la Agencia Nacional de Vivienda con la búsqueda de un nuevo terreno;

CONSIDERANDO: I) que en mérito de lo expuesto, los servicios técnicos del Departamento Programa Cooperativa de Vivienda en coordinación con los servicios técnicos de la Agencia Nacional de Vivienda, han informado respecto de la necesidad de agregar como requisito la presentación del documento "boleto de reserva" confeccionado por los profesionales escribanos de ambas Instituciones;

II) que los respectivos servicios notariales han confeccionado el modelo ANEXO I - Modelo de boleto de reserva que se adjunta y que se considera parte integrante de la presente Resolución, para unificar los términos utilizados en estos negocios;

III) que el incumplimiento de los requisitos establecidos en el modelo para el boleto de reserva aparejará la no aprobación de la etapa, salvo que existan razones de fuerza mayor debidamente justificadas;

IV) que la División Diseño y Evaluación de Programas, en acuerdo a lo informado, entiende corresponde modificar la Resolución Ministerial N° 634/2009, de 2 de julio de 2009;

V) que la Dirección Nacional de Vivienda estima razonable la incorporación del requisito mencionado a la Resolución Ministerial N° 634/2009, de 2 de julio de 2009;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto;

LA MINISTRA DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESUELVE:

1º.- Apruébase el "ANEXO I - Modelo de boleto de reserva" que se adjunta y forma parte de la presente resolución.-

2º.- Modifícase el "instructivo para informe de factibilidad de



**Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

terreno" aprobado por Resolución Ministerial N° 634/2009 de 2 de julio de 2009, agregándose al Punto III "Requisitos de presentación":

- "Presentación del documento "boleto de reserva", si fuere el caso, celebrado por la cooperativa con el propietario del terreno en el que se expresa el proyecto presentado, acorde a los términos del ANEXO I - Modelo de boleto de reserva, que se adjunta y se considera parte de la presente Resolución.
- Si el boleto presentado no cumple con los términos del documento mencionado, solamente podrá ser admitido, por causa justificada y debidamente acreditada."

2º.- En todo lo no modificado por la presente, se mantiene en todos sus términos la Resolución Ministerial N° 634/2009, de 2 de julio de 2009.

3º.- Comuníquese a la Agencia Nacional de vivienda, publíquese en la página web Institucional y pase a la Dirección Nacional de Vivienda.

  
Tamara Paseyro  
Ministra  
Ministerio de Vivienda y  
Ordenamiento Territorial





**Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

**ANEXO I – MODELO DE BOLETO DE RESERVA**

**BOLETO DE RESERVA:** En la ciudad de....., el día.....entre: **POR UNA PARTE: ( PARTE VENDEDORA- datos). POR OTRA PARTE: (PARTE COMPRADORA COOPERATIVA- RUT Domicilio- Representantes).**

**QUIENES CONVIENEN LO SIGUIENTE:** **PRIMERO- OBJETO:** .....se obliga a vender libre de obligaciones gravámenes y de ocupantes a cualquier título y con todas las mejoras pagas a la Cooperativa....., quien en tal concepto se obliga a comprar la propiedad y posesión del siguiente bien inmueble: **(descripción del inmueble).**

**SEGUNDO- PRECIO.-** El precio total de la compraventa proyectada es de ..... que la parte futura compradora abonará a la parte futura vendedora mediante préstamo otorgado por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, simultáneamente al otorgamiento de las escrituras de compraventa e hipoteca, ésta última a favor del MVOT (o será abonado de la siguiente manera: especificar forma de pago).

**TERCERO- PLAZO.-** La compraventa definitiva se otorgará dentro del plazo de 3 años a contar de la firma del presente boleto de reserva, el cual podrá prorrogarse por única vez y en forma automática por el mismo plazo, por razones vinculadas a la concesión del préstamo hipotecario por parte del MVOT, no imputables a la Cooperativa. Por el presente documento la Cooperativa se obliga a actuar con la diligencia debida en todas las etapas del proceso de obtención del préstamo, teniendo derecho la parte vendedora a solicitar a la Cooperativa una constancia del estado

de trámite de aprobación del préstamo, en cualquier momento que lo considere oportuno. **CUARTO: ENTREGA DEL BIEN.-** El inmueble referido se entregará libre de ocupantes y cosas en el plazo señalado, en el actual estado de conservación, simultáneamente con el otorgamiento de la escritura de compraventa (si se entrega antes especificar).- **QUINTO- DOCUMENTACIÓN :** La parte futura vendedora entregará a la Escribana designada por la parte futura compradora dentro del plazo máximo de 30 días a contar de la firma del presente: planos originales y antecedentes dominiales en original o testimonio notarial que cubran 30 años de titulación (incluyendo poderes generales o especiales, venias, testamentos, divorcios, disoluciones de sociedad conyugal, cartas de pago, etc) y toda aquella necesaria para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en este contrato así como las que oportunamente sea requerida por el MVOT o ANV, quedando el profesional Escribano designado en calidad de depositario de la documentación, autorizándolo desde ya a entregar la misma a la ANV cuando ésta así lo requiera. Sin perjuicio de toda otra documentación que se le exija deberá entregar con una antelación de 20 días hábiles a la firma de la compraventa y préstamo lo siguiente: **1)** Recibos de pago al día de Contribución Inmobiliaria (certificado de gravámenes o libre de deuda según corresponda) e Impuesto de Enseñanza Primaria (constancia de pago anual), y demás tasas, tributos y/o consumos que afecten al bien, cédula catastral con caracterización urbana vigente; **2)** Certificado Especial de BPS por Cooperativa y enajenante en caso de corresponder; **3)** Para el caso de ser contribuyente del Impuesto al Patrimonio, declaración jurada y pago del mismo; **4)** De



**Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

ser contribuyente de IRAE, y/o del IMEBA, deberá presentar Certificado Único Departamental (Ley N° 17930 y Decreto N° 502/2007, de 20 de diciembre de 2007). **SEPTIMO:** El presente boleto se rescindirá sin responsabilidad para ninguna de las partes en caso de configurarse alguno de los siguientes extremos: **1)** Que los títulos del bien y planos del referido inmueble no sean buenos a juicio del Escribano designado por la futura parte compradora y del Sector Notarial de la ANV o MVOT. **2)** Que de la obtención de los certificados de los distintos Registros Públicos resulten inscripciones que obstan el otorgamiento de las escrituras de compraventa y préstamo hipotecario y que la parte futura vendedora no puede descartarlas o cancelarlas previo a la fecha fijada para el otorgamiento de las mismas. **3)** que el bien se encuentre afectado por expropiaciones, ensanches o cualquier otra afectación o limitación al derecho pleno de propiedad. **4)** Que el MVOT no conceda el préstamo, por causas no imputables a la Cooperativa. **OCTAVO:** Este contrato se podrá rescindir asimismo en un plazo de 180 días a contar de hoy, sin responsabilidad para las partes, en caso de verificarse alguno de los siguientes supuestos: a) si del estudio de la titulación surgieren observaciones por parte de la Escribana designada y las mismas no fueran subsanadas por la parte vendedora y b) si no se obtuviera la factibilidad del terreno, por causas no imputables a la Cooperativa. **NOVENO- SEÑA (en caso de corresponder):** En garantía del cumplimiento de este pre compromiso la Cooperativa deposita en manos del Escribano.....con domicilio en..... y teléfono.....la suma de.....en concepto de seña. Si se formalizase la escritura definitiva, ésta cantidad

se afectará a entrega del precio, autorizándose al depositario a entregar dicha suma a la parte vendedora. **DÉCIMO- MULTA:** Se pacta una multa de .....para el caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por el presente. **DÉCIMO-PRIMERO- MORA:** La mora en el cumplimiento de las obligaciones pactadas se producirá de pleno derecho y por el sólo vencimiento de los términos fijados o por la omisión o realización de cualquier acto o hecho que se traduzca en hacer o no hacer algo contrario a lo estipulado. **DÉCIMO-SEGUNDO- TELEGRAMA COLACIONADO:** Las partes aceptan desde ya el telegrama colacionado como forma de notificación auténtica. **DÉCIMO-TERCERO- DOMICILIOS ESPECIALES:** Para todos los efectos a que diere lugar este contrato las partes fijan como domicilios especiales los indicados como suyos en la comparecencia. **DÉCIMO- CUARTO- SOLIDARIDAD:** Se pacta la solidaridad activa de todas las obligaciones asumidas por el presente contrato. **DÉCIMO-QUINTO- PRÓRROGA DE PLAZO:** Los plazos pactados en el presente contrato se verán suspendidos por los días en que las oficinas públicas, esto es: Registros Públicos, Intendencias Municipales, Banco de Previsión Social, Dirección Nacional de Catastro o cualquier otra oficina de la que dependa este negocio, entren en medidas de paro o trabajo a reglamento o que no funcionen, que haga demorar los trámites necesarios por fuerza mayor no imputable a las partes para la escrituración, y también en la misma forma en caso de situaciones bancarias ajenas a la adquirente. **DÉCIMO-SEXTO- ITP E IRPF:** El Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, así como el importe correspondiente al Impuesto a la Renta de las Personas Físicas,

TB



**Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

en caso de corresponder, será retenido a la parte vendedora por el Escribano designado al momento del otorgamiento de la compraventa.

**DÉCIMO- SÉPTIMO:** La parte futura compradora designa como profesional actuante al Esc. .... **DÉCIMO-OCTAVO- INTERMEDIACIÓN**

**(si corresponde):** Interviene por ambas partes contratantes Inmobiliaria ..... quién cobrará su comisión sólo en caso de celebrarse la compraventa proyectada.

Para constancia, y en señal de conformidad se firman....ejemplares del mismo tenor en el lugar y fecha indicados precedentemente.

