

Decreto Nº 327/994

Promulgación : 13/07/1994 Publicación : 29/07/1994

Visto: la necesidad de reglamentar algunos aspectos relativos a la constitución y actuación de los Institutos de Asistencia Técnica;

Resultando: que la Ley No. 16.237, restableciendo los Artículos 172 al 176 de la Ley No. 13.728 preceptúa la conveniencia de la actividad de estos organismos privados con el objeto de prestar asesoramiento a las cooperativas de vivienda y otras entidades que operan en el marco de la Ley de Vivienda;

Considerando: I) que es necesario reglamentar la forma de inscripción y obtención de la personería jurídica, a fin de concretar lo dispuesto en la Ley No. 13.728 en la redacción dada por la Ley No. 16.237;

II) que también es conveniente determinar el alcance de los servicios técnicos que necesariamente deben prestar los referidos Institutos a las Cooperativas que contratan su asistencia; y el tiempo y forma en que deben abonarse los respectivos honorarios;

Atento: a lo dispuesto en las Leyes No. 13.728 de 17 de diciembre de 1968, 16.156 de 29 de octubre de 1990 y 16.237 de 2 de enero de 1992;

El Presidente de la República

DECRETA:

Artículo 1. Los Institutos de Asistencia Técnica referidos en el Artículo No. 172 y siguientes de la Ley No. 13.728, deberán constituirse bajo cualquier modalidad societaria, documentada en escritura pública o instrumento privado certificado y protocolizado. La certificación notarial acreditará los datos personales y profesionales de sus integrantes.

Artículo 2. El documento constitutivo del Instituto deberá establecer, por lo menos:

- 1) denominación, plazo y domicilio social;
- 2) su objeto exclusivo de prestar asistencia técnico-profesional, a cooperativas de vivienda, fondos sociales, sociedades civiles de vivienda, y toda otra entidad grupal que actúe en el ámbito de la construcción de conjuntos habitacionales o en el desarrollo social de dichos programas;
- 3) nombres y profesiones de sus integrantes;
- 4) la participación de sus socios en la distribución de los ingresos del Instituto. La cuota parte correspondiente a cada disciplina será de decisión interna de cada Instituto;
- 5) los Institutos de Asistencia Técnica no podrán distribuir utilidades y si las hubieran, deberán aplicarlas a la mejor realización de su objetivo social;

Artículo 3. Los Institutos de Asistencia Técnica, deberán contar entre sus integrantes, como mínimo con un profesional de cada disciplina de las mencionadas en el Artículo 171 de la ley No. 13.728, a saber:

- 1) Abogado o Escribano;
- 2) Asistente Social o Licenciado en Ciencias Sociales; o técnico con currículum que acredite idoneidad en cooperativismo. Respecto de este último, previo a la constitución de la Sociedad, deberá acreditar idoneidad suficiente a juicio del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente;
- 3) Contador o Economista o Licenciado en Administración;
- 4) Arquitecto o Ingeniero.

Artículo 4. El Registro Público de Comercio procederá a inscribir los contratos sociales que se le presenten, previa calificación formal, verificando los elementos indicados anteriormente y los del tipo social que en particular adopten.

Artículo 5. Obtenida la personería jurídica con la inscripción definitiva referida en el artículo anterior, se registrarán también ante la Dirección Nacional de Vivienda, del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, a los solos efectos de poder asesorar a cooperativas o entidades que reciban asistencia financiera del Fondo Nacional de Vivienda y

Urbanización.

Artículo 6. Los Institutos regulados por el presente Decreto prestarán con carácter obligatorio y en su totalidad los servicios que se referirán en los numerales siguientes:

1) Servicios a prestar en la etapa de conformación del grupo:

a) asesoramiento en materia de legislación vigente, reglamentación, planes de vivienda y posibilidades de financiamiento.

b) asesoramiento en materia de asistencia social en los siguientes aspectos:

- fines y funciones de la cooperativa de vivienda.

- cometidos y métodos de los órganos de la cooperativa.

c) asistencia jurídica en la redacción y tramitación de estatutos, hasta la obtención de la personería Jurídica y la aprobación de la reglamentación interna de la cooperativa.

d) asesoramiento jurídico en materia de contratos, convenios y consultas relativas a la cooperativa o al ordenamiento legal vigente. La asistencia directa judicial o extrajudicial en estas materias no estará incluida en el contrato ordinario y su realización será, en caso de requerirse, motivo de un contrato específico. Este asesoramiento se extiende a las siguientes etapas:

e) Supervisión de la contabilidad mensual y de los balances anuales. Este asesoramiento se extiende a las siguientes etapas:

f) asesoramiento financiero consistente en la explicación y análisis de los elementos financieros que rigen el sistema y características especiales de la Unidad Reajutable.

g) Asesoramiento notarial y certificaciones necesarias para los trámites de solicitud del préstamo.

2) Servicios a prestar en la etapa de formulación del proyecto y solicitud del préstamo:

a) relevamientos socioeconómicos de los socios, con análisis de ingresos y capacidad de amortización, de acuerdo a los datos base suministrados por la cooperativa.

b) asesoramiento en la decisión de adquisición del terreno.

c) elaboración del proyecto urbanístico y arquitectónico del conjunto habitacional a construirse. Se atenderá a las definiciones de tareas establecidas por la Sociedad de Arquitectos

del Uruguay y a los numerales siguientes:

- presentación ante los organismos públicos que corresponda de los anteproyectos y proyectos de acuerdo a la respectivas reglamentaciones.

- preparación de todos los elementos necesarios y asesoramiento para los llamados a licitación o pedidos de precios y posterior evaluación de las ofertas.

d) estudio del desarrollo económico-financiero del programa habitacional, tendiente a detectar eventuales desfinanciamientos para lo cual la cooperativa se compromete a entregar al Instituto todos los recaudos que por éste le sean solicitados. Este punto se hace extensivo a la etapa siguiente.

e) organización de la Ayuda Mutua, cuando corresponda:

- asesoramiento para la formulación y aprobación del reglamento de trabajo por Ayuda Mutua y de reglamentos complementarios.

- asesoramiento para la integración y funcionamiento de los órganos de Ayuda Mutua.

- asesoramiento para la formulación de los sistemas de control de la Ayuda Mutua.

f) asesoramiento jurídico para la formulación y aprobación del Reglamento de Convivencia y Normas de Uso y mantenimiento de los espacios comunitarios.

g) asesoramiento en los criterios de adjudicación de las viviendas.

3) Servicios a prestar en la etapa de obras:

a) asesoramiento en la organización de la administración de las obras, comprendiendo:

- asesoramiento en la confección del calendario de obligaciones.

- asesoramiento a las personas que la cooperativa designe para el ordenamiento de la gestión.

- asesoramiento para la selección del personal administrativo y de obra que debe contratar la cooperativa.

- asesoramiento sobre las normas vigentes de seguridad del personal contratado y cooperativista en obra.

b) dirección técnica de las obras, la cual consistirá en la supervisión de que los trabajos se realicen en un todo de acuerdo al proyecto aprobado por el órgano que corresponda.

Liquidación periódica de la obra y presentación de los certificados de avance. La planificación y

organización de la obra, así como la vigilancia de los trabajos no serán de competencia de la dirección de obra, en cuyos aspectos se prestará un asesoramiento general. La conducción en esta materia, en caso de requerirse, motivará un contrato adicional entre la Cooperativa y el Instituto. (*)

Artículo 7. La intervención de los Institutos será preceptiva en la presentación de propuestas y durante el período de construcción, siendo responsable de los lineamientos técnicos de proyectos y propuestas. A los efectos del presente Decreto, se considera asesoramiento, la asistencia personal y el consejo técnico en un rubro específico, por parte del profesional a cargo del mismo, designado por el Instituto.

Artículo 8. Serán servicios optativos que el Instituto podrá brindar a la cooperativa mediante contrato adicional:

- 1) Asistencia jurídica directa en caso de trámites judiciales o extrajudiciales.
- 2) Asistencia notarial para escrituras u otra documentación no comprendida en el punto g) del numeral 1) del artículo 6º.
- 3) Elaboración de proyectos especiales:
 - a) proyectos de instalaciones sanitarias
 - b) proyectos de instalaciones eléctricas
 - c) proyecto y cálculo de estructuras
 - d) cateos de terrenos
- 4) Trabajos de agrimensura
- 5) Metrajés
- 6) Tramitaciones especiales ante los organismos públicos. (*)

(*) Ver: artículo 10 de esta norma.

Artículo 9. Los costos de los servicios a que hace referencia el capítulo anterior, serán de hasta

un 7% (siete por ciento) más IVA sobre el valor total de las obras a realizarse, en caso de prestarse todos los servicios enumerados en el Artículo 6º. Se entiende por valor total de las obras, la suma total de Unidades Reajustables que comprenden el costo total de las mismas (materiales, mano de obra contratada, estimación equivalente de la mano de obra por ayuda mutua, leyes sociales y gastos generales, personal administrativo y de supervisión, amortización de equipos, gastos de implantación de obras, obras de conexiones, etc.). No se incluyen dentro del costo de las obras el valor del terreno, los gastos de trámites y tasas de conexiones de servicios y los honorarios de asistencia técnica.

Artículo 10. El costo de los servicios optativos correspondientes a los numerales 3, 4, 5 y 6 del Artículo 8º será de hasta un 2% (dos por ciento) del valor total de las obras a realizarse. El costo de los servicios correspondientes a los numerales 1 y 2 del Artículo 8º se regirán por los aranceles de los gremios respectivos, así como el contrato adicional referido en el párrafo final del punto b) del numeral 3) del Artículo 6º.

Artículo 11. No estarán incluidos en el costo de los servicios y por lo tanto estarán a cargo de la cooperativa los siguientes gastos:

- 1) Copias de planos.
- 2) Tasas, timbres, impuestos y tasas de trámites.
- 3) Viáticos y traslado de los técnicos, cuando el trabajo deba efectuarse fuera de los límites

del departamento en el cual el técnico desempeña sus tareas habitualmente.

Artículo 12. Los Institutos podrán cobrar los honorarios por sus servicios siempre que no superen los siguientes máximos:

- 1) Hasta un 10% (diez por ciento) del costo de los servicios después de la inscripción de la cooperativa en el Registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- 2) Hasta un 20% (veinte por ciento) a la aprobación de la viabilidad del anteproyecto.
- 3) Hasta un 15% (quince por ciento) con la aprobación del proyecto definitivo.
- 4) Hasta un 15% (quince por ciento) al escriturarse el préstamo hipotecario correspondiente.
- 5) El 40% (cuarenta por ciento) restante durante el proceso de construcción, porcentualmente a las cuotas de construcción recibidas por la cooperativa. (*)

(*) Ver: artículo 13 de esta norma.

Artículo 13. Durante el período anterior a la escrituración del préstamo, podrá establecerse en el contrato de asistencia que suscriban la cooperativa y el Instituto el pago de cuotas, no superando en cada etapa los porcentajes previstos en el artículo anterior, lo que a solicitud de la cooperativa será computado como ahorro previo.

Artículo 14. Una vez escriturado el préstamo, el saldo de honorarios pendientes de pago se hará efectivo con cargo al préstamo conjuntamente con las cuotas de construcción. A tal efecto

la Cooperativa y el Instituto deberán comunicar al Banco Hipotecario del Uruguay, Sección Despacho y Control, los montos de honorarios que habrán de retenerse en cada cuota de construcción. En función de ello el Banco Hipotecario del Uruguay pagará la suma retenida directamente al Instituto en forma automática. En caso de incumplimientos por parte del Instituto, la Cooperativa podrá solicitar al Banco Hipotecario del Uruguay la retención de los

pagos bajo su responsabilidad estándose al posterior acuerdo de partes o a la Sentencia o Arbitraje que dirima la diferencia.

Artículo 15. Los montos de honorarios se estipularán en Unidades Reajustables, convirtiéndose a Pesos Uruguayos al momento de cada pago, con la cotización mensual que publica el Poder Ejecutivo.

Artículo 16. Los Institutos en actividad, deberán ajustarse a las normas del presente decreto, dentro del plazo de 120 días a contar de la fecha de publicación de éste. Los que no hayan dado cumplimiento a sus disposiciones dentro de dicho plazo, serán dados de baja del registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, perdiendo aptitud para continuar las relaciones profesionales con las cooperativas que asisten.

Artículo 17. Los Institutos que obtuvieron personería jurídica bajo las primitivas disposiciones de la Ley N° 13.728 y la conservaron en todo momento por la condición prevista en la Ley N° 14.666 no necesitan reinscribirse. En este caso bastará que presenten al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, una certificación notarial que así lo acredite.

Artículo 18. Comuníquese, publíquese, etc.