

SE REGLAMENTA LA ADQUISICIÓN FINANCIADA DE BIENES INMUEBLES

-I – MARCO LEGAL

Art. 1º) El SERMASFOSE, de conformidad con las normas vigentes del Decreto Ley N° 15.611, el Decreto Reglamentario del 28 de junio de 1989, las previsiones contenidas en el Estatuto y las reglamentarias que a continuación se establecen, efectuará inversiones en bienes inmuebles con la finalidad de enajenarlos posteriormente a los socios activos que cumplan las condiciones dispuestas en el presente Reglamento y que se comprometan a adquirirlos con la finalidad de construir o adquirir viviendas para sí o para otro integrante de su núcleo familiar.

-II- CONDICIONES GENERALES

Art. 2º). Las inversiones referidas en el art.1º podrá concretarse:

- A) Por iniciativa de la Institución, adquiriendo los inmuebles y ofreciéndolos a sus socios activos.
- B) A instancias de uno o más socios activos que soliciten la adquisición de bienes determinados, obligándose a comprarlos posteriormente. Por el solo hecho de formular la solicitud, el asociado asume la responsabilidad de resarcir los gastos que demandan los trámites de compra, aunque la operación no se concrete, aún sin culpa suya.

Art.3º) **Beneficiarios.**- Los beneficiarios serán los afiliados activos que estén al día en sus cuotas sociales, que desempeñen efectivamente su actividad laboral y que no tengan sumario en trámite ni solicitud pendiente de licencia sin goce de sueldo. Se faculta al Consejo Directivo a estudiar la viabilidad y aplicación del beneficio a los demás socios de SERMASFOSE (Pasivos y Especiales)

Art.4º) **Orden de preferencia** (Graduación de las solicitudes).- La prelación entre todas las solicitudes se determinara en base a criterios sociales, de acuerdo a la evaluación concreta que en función de las necesidades habitacionales del solicitante y los recursos disponibles efectúe en cada caso el Consejo Directivo. En general se dará prioridad a las siguientes solicitudes:

A) Solicitudes para adquirir terrenos destinados a la construcción de vivienda permanente para el solicitante. .

- a) Solicitantes que no posea ninguna otra propiedad en el país, o que las que posea no sean susceptibles de fácil enajenación o adecuadas para la construcción de viviendas.

- b) Solicitantes que no posea ninguna propiedad apta para la construcción de vivienda en la localidad en que habita.
- c) Solicitantes que no posea ninguna propiedad apta para la construcción de vivienda en el lugar en que desempeñan sus tareas.

B) Solicitudes para la adquisición de terrenos con construcciones destinados a vivienda permanente del solicitante.

C) Solicitudes para la adquisición de terrenos para la construcción de viviendas o para la adquisición de terrenos con construcciones que habitará otro integrante del núcleo familiar en forma permanente.

D) Solicitantes para la adquisición de terrenos con destino a la construcción de vivienda no permanente, o para la adquisición de terrenos con construcciones con igual destino..

Art.5º) Cuando existiese paridad de situaciones podrá recurrirse a criterios complementarios, fundados siempre en las necesidades habitacionales de los solicitantes, y si aún estos resultaran insuficientes que se establecen el Capítulo siguiente, en el respectivo llamado, o las sugeridas por el interesado.

Art. 6º) A los fines establecidos precedentemente, SERMASFOSE comprará los bienes a su nombre y los prometerá en venta a los socios aceptantes o solicitantes, en las condiciones de financiación que se puedan pactar.

Art.7º) Una vez cancelado totalmente el precio de la Promesa se procederá a la escrituración del bien a nombre del socio. Los gastos y honorarios profesionales de la primera adquisición, los de la promesa y segunda enajenación, serán por cuenta del socio beneficiario, sin perjuicio de la financiación que se pueda otorgar respecto a estos gastos y honorarios, en el precio de la promesa, o mediante créditos corrientes o especiales que se tramitaran por separado.

-III- DE LA FINANCIACIÓN

Art.8º) **Régimen General:** Para las financiaciones regirá en lo aplicable el Reglamento de Préstamos, salvo expresa disposición en contrario de este Reglamento, con las adiciones y modificaciones que a continuación se disponen.

Art.9º) **Plazo:** El plazo máximo de la financiación será de diez años.-

Moneda: La financiación podrá ser en pesos, dólares, unidades reajustables o unidades indexadas, según lo determine el Consejo Directivo.

Art.10º) **Monto máximo de cada operación:** Se podrá financiar hasta el 100% del valor de compra del inmueble y por separado, hasta el 100% de los gastos y honorarios profesionales que se devenguen, así como los tributos que graven directamente la operación y correspondan al adquirente

Art.11°) **Monto máximo de la cuota de amortización:** La cuota se determinará de conformidad con los ingresos líquidos y permanentes del asociado.

- **Ingreso mensual liquido permanente.** Se entiende por ingreso mensual liquido permanente, el nominal fijo (o promedio semestral de los variables) devengados como contraprestación de tareas permanentes, menos las contribuciones especiales e impuestos que gravan el salario las retenciones ordenadas por el Poder Judicial, así como los montos por retenciones con prioridad de descuento respecto a Sermasfose.-

Art.12°) **Regularidad de las cuotas.**-Salvo disposición expresa establecida en al respectiva resolución de financiación, las cuotas de amortización serán mensuales, iguales, siguientes y consecutivas.-

-IV-

CONDICIONES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Art. 13°) En la Promesa de Compraventa se establecerán necesariamente y sin excepción alguna las siguientes cláusulas:

- A) La promesa no se podrá ceder, salvo en los siguientes casos:
 - a) Que el cesionario sea un socio activo aceptado previamente por el Consejo Directivo de SERMASFOSE;
 - b) Que el Promitente Comprador cancele totalmente el saldo de precio que adeudase, cualquiera fuese el término del plazo que corriera.
- B) La parte que dejare de cumplir cualquiera de las obligaciones contraídas, abonará a la otra , por vía de multa y sin más trámite la suma de (100% del precio) con más los daños y perjuicios que su incumplimiento ocasionarse.
- C) La promesa de compraventa no quedará sujeta a la condición resolutoria de que los títulos de propiedad sean buenos y no se pactará la rescisión en caso de expropiación total o parcial.

V

PROCEDIMIENTO Y TRAMITE DE LAS SOLICITUDES

Art.14°) **Órgano competente para otorgar la financiación-** Será competencia del Consejo Directivo de SERMAFOSE la adjudicación de las solicitudes de financiación, no pudiendo delegar esta facultad en ninguna persona o comisión, quedando asimismo facultado para fijar la moneda en la que se financiarán las operaciones.

Art. 15°) **Órgano Asesor** – Podrá existir una Comisión de Créditos Sociales, cuya competencia será entre otras:.

- A) La organización del todo el sistema de recepción.
- B) El análisis, instrucción e informe de las solicitudes recibidas, la fundada de resolución.
- C) En la propuesta deberá indicarse preceptivamente el grado de delación que se confiere a la solicitud, y las condiciones especiales si las hubiere.
- D) El contralor de la Cobranza.
- E) El seguimiento de las financiaciones, verificando el uso de los terrenos para la finalidad solicitada, y la necesidad y viabilidad de apoyos complementarios.

Art. 16°) **Tramitación** - Para que la solicitud sea tramitada deberá cumplir los siguientes requisitos formales, sin los cuales no se dará curso al pedido

- A) El afiliado deberá llenar un formulario, elaborado a esos efectos, con los datos requeridos- El mismo será recibido en Montevideo en las oficinas de la Institución y en el interior por el representante honorario o referente local, teniéndose en todo caso la fecha de recepción como fecha de solicitud. Se dará al peticionante una copia o constancia de recepción.
- B) Deberá agregar fotocopia de la Cédula de Identidad, y del último recibo de sueldo vigente

En el Formulario de solicitud el peticionante se responsabilizará de los gastos que demande su gestión (Art. 2° Literal B) y facultará expresamente al SERMASFOSE a retener de los haberes que perciba en O.S.E. dichos gastos, las cuotas de amortización del precio de compra y las financiaciones complementarias para gastos y honorarios. Facultará asimismo a SERMASFOSE a compensar y retener los saldos deudores que tuviera en caso de fallecimiento, renuncia o destitución, de los haberes que por cualquier concepto tuviese a su favor en la Institución.

Art. 17°) La Comisión de Créditos Sociales podrá a su arbitrio exigir o recabar por si cuenta informaciones complementaria respecto a los extremos declarados.

-VI-

DISPOSICIONES GENERALES

Art.18°) **Fondo Especial**- Facúltase al Consejo Directivo a crear un Fondo Especial para la administración y operación del sistema de adquisición financiada de terrenos a que refiere el presente Reglamento.

Art.19°) **Fondo de Seguro**- Facúltase al Consejo Directivo a crear mediante sobre cuotas adicionales u otro mecanismo financiero adecuado y proporcional a las operaciones efectuadas, un fondo de seguro para garantizar a la institución y a los beneficiarios del sistema, de las situaciones de insolvencia no culpable en que puedan caer los promitentes compradores o sus causahabientes.

Art.20º) - **Préstamos complementarios** - Facúltase al Consejo Directivo a conceder líneas de financiamiento y complementarias, mediante préstamos en efectivo, para solventar los gastos y honorarios que demanden la adquisición , Promesa de Enajenación y Escrituración final de los bienes financiados.