

**ESPECIFICACIONES RELATIVAS A LOS DOCUMENTOS  
NOTARIALES - INSTRUCTIVO**

**CÓDIGO: ESP-IN-01**

**VERSIÓN:**

**01**



# GERENCIA DE PERMISOS DE IMPLANTACIÓN Y CONSTRUCCIÓN



**Intendencia  
Montevideo**

# Índice

- 1.- Introducción.....2
- 2.- Modalidades de ingreso.....2
- 3.- Legitimidad.....3
- 4.- Documentos y Especificaciones Notariales .....4
  - 4.1 Generalidades....."
  - 4.2.- Consideraciones específicas de la certificación notarial....."

## **1.- Introducción**

El presente instructivo contiene las especificaciones relativas a los documentos notariales, tiene la finalidad de ser una guía, por lo cual los modelos que se brindan deben ser transcritos y complementados de acuerdo a la casuística concreta.

Los certificados notariales tienen una vigencia de 180 (ciento ochenta) días corridos contados desde su expedición, y se contabilizan hasta el momento en que ingrese la gestión de solicitud del Permiso.

Actualmente las solicitudes de los Permisos de Implantación y/o Construcción son todas realizadas en formato digital, gestionándose 100% en línea, por lo cual esto también repercute en las exigencias de ingreso de los documentos notariales.

## **2.- Modalidades de ingreso**

Actualmente son admisibles dos modalidades de ingreso, siendo relevante considerar que no son acumulativas (no pueden ser utilizadas en forma conjunta), a continuación se brinda una breve reseña, con la finalidad de facilitar su utilización:

**A) Documento en formato PDF con firma digital**, la cual es validada a través de la página o plataforma de AGESIC. En este caso, este PDF puede estar firmado digitalmente por: Solicitante, Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil (patrocinante de la solicitud), o por el/la Escribano/a actuante.

Se debe tener en cuenta que el contenido del documento que se encuentra en formato PDF es el que resulta de unir los documentos físicos con firmas autógrafas, por ejemplo: Declaración del Solicitante con su respectiva firma autógrafa, ligada correctamente al certificado notarial expedido en papel notarial de actuación de el/la Escribano/a actuante con firma autógrafa (con su correspondiente montepío), todo lo cual culmina con una única firma digital en el ÚNICO documento PDF que se generó, que como se aclaró ut supra puede ser la firma digital del Solicitante, Arquitecto/a o Ingeniero/a Civil (patrocinante de la solicitud), o por el/la Escribano/a actuante.

**B) Soporte Notarial Electrónico (SNE):** Se debe tener presente la forma y contenido regulado hasta la actualidad, estando a lo dispuesto por la Acordada de la Suprema Corte de Justicia N.º 7831 de fecha 12 de febrero de 2015.

Tenemos las siguientes regulaciones referentes al SNE:

- **Traslado notariales electrónicos: Testimonios por exhibición** (artículo 303 y siguientes de la mencionada Acordada). Se debe tener los documentos previamente firmados en papel (firma autógrafa), incluyendo el certificado en papel notarial de actuación, con su correspondiente pago de aportes, luego proceder a escanearlos en un único pdf y por último realizar el testimonio por exhibición en el SNE, donde se sugiere la siguiente redacción:

**CONCUERDA BIEN Y FIELMENTE** con el documento original del mismo tenor que he tenido a la vista y con el cual he cotejado este testimonio. **EN FE DE ELLO**, a solicitud de parte interesada y para su presentación ante la Intendencia de Montevideo, expido el presente que firmo, con mi Firma Electrónica Avanzada, en la ciudad de -----, el día ----- de ----- de 20-----.

- **Certificados notariales electrónicos:** Su regulación se encuentra prevista en el artículo 311 de la mencionada Acordada, y corresponde su expedición en los siguientes casos:

A.- Cuando se necesite acreditar existencia de situaciones jurídicas, actos o hechos.

B.- Cuando se necesite autenticar simultáneamente el **hecho del otorgamiento y suscripción** de documentos electrónicos.

C.- Cuando se necesite autenticar la ratificación del **contenido de documentos** suscritos electrónicamente con anterioridad.

En este caso se deberá tener en cuenta que el/la solicitante (en cada una de las calidades que exige la reglamentación que regula las gestiones necesarias para la obtención de los Permisos de Implantación y/o Construcción en el Departamento de Montevideo) deberá contar con firma electrónica avanzada (definida por el artículo 2 literal K de la Ley N.º 18.600 de fecha 21 de setiembre de 2009).

### **3.- Legitimidad**

El artículo 3 de la Reglamentación aprobada por la Resolución N.º 4876/23, de fecha 11 de octubre de 2023, regula los sujetos legitimados para solicitar el Permiso de Implantación y/o Construcción, según corresponda.

Establece que se consideran solicitantes a las personas físicas y/o jurídicas que respecto al padrón objeto de la gestión, tengan alguna de las siguientes calidades:

- a) propietario/a;
- b) promitente comprador/a con promesa de compraventa inscripta, que acredite tener la ocupación del inmueble, sin prohibición para construir;
- c) usufructuario/a y nudo propietario/a, actuando en forma conjunta. De no resultar posible la intervención conjunta, la gestión se tramitará conforme a lo dispuesto en el Régimen de excepción previsto en el inciso segundo del presente artículo.
- d) titular de derecho de superficie;
- e) poseedor/a, que acredite que reúne los requisitos previstos en el artículo 649 numeral 3° del Código Civil.
- f) concesionario/a (si se trata de un bien inmueble de dominio público o privado del Estado o de propiedad departamental);
- g) arrendatario/a, subarrendatario/a o comodatario/a, exclusivamente para gestionar la implantación de la actividad. En estos casos, las gestiones relativas al permiso de construcción deberán ser promovidas por el sujeto que tenga alguna de las calidades previstas en los literales a) al f).

- **Régimen de excepción:** En situaciones de fuerza mayor, caso fortuito u otras debidamente justificadas, la gestión del permiso de implantación y/o construcción podrá ser solicitada por quien acredite tener derechos sobre el bien inmueble. Dicha solicitud será aprobada mediante Resolución de el/la Intendente/a, previo informe técnico que deberá tener especialmente en cuenta los fundamentos que motivan la petición y la documentación probatoria adjunta, debiendo contar con la conformidad de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción.

#### **4.- Documentos y Especificaciones Notariales:**

Los modelos que se proporcionan son la base para la confección del documento que finalmente se presentará ante la Intendencia de Montevideo.

Los documentos notariales están identificados por un código de identificación y un número de versión, los cuales son utilizados de manera externa para facilitar su acceso y de manera interna a los efectos de su debido control y actualización, dicho código y versión no integra el contenido del modelo, por ende, no deben ser transcritos.

#### 4.1.- Generalidades.

- **Código: Modelo 01.** Modelo de Declaración Jurada del Solicitante, Certificación Notarial de firma/s y legitimidad respecto al inmueble.

Se utiliza **para gestionar la solicitud del Permiso de Implantación y/o Construcción, según corresponda**, y cuando implique gestiones vinculadas a la Habilitación Final de las obras.

Su contenido abarca los controles necesarios en la siguiente hipótesis:

- solicitante: persona jurídica,
- legitimidad respecto a un inmueble en régimen de propiedad horizontal.

- **Código: Modelo 02.** Modelo de Declaración Jurada del Solicitante, Certificación Notarial de firmas y legitimidad respecto al inmueble **para gestionar la implantación de la actividad.**

El contenido abarca los mismos controles referidos en el Modelo 01, con la salvedad de que su utilización es exclusiva para determinadas solicitudes de implantación.

- **Código: Modelo 03.** Modelo de Declaración para la comunicación de padrones linderos.

En los referidos modelos es relevante que el solicitante declare su domicilio (real o constituido) y el domicilio (constituido) del profesional responsable de la gestión, ambos en el Departamento de Montevideo. Teniendo el deber de mantener estos datos debidamente actualizados ante la Intendencia de Montevideo.

#### 4.2- Consideraciones específicas de la certificación notarial.

Es una certificación mixta, se deberá certificar la firma del solicitante y la legitimidad respecto al inmueble, considerando las siguientes puntualizaciones:

- **Control de certificación de firma/s**, donde puede comparecer una persona física o jurídica.

**En caso de comparecer una persona física**, se debe controlar: Nombre completo, nacionalidad, mayoría de edad, cédula o documento de identidad, estado civil (con referencia a las nupcias) y domicilio.

**En caso de comparecer una persona jurídica**, se debe controlar lo sugerido en el modelo 01 o 02, según corresponda, realizando el debido control de la personería jurídica y representación.

**En caso de actuación por intermedio de apoderado,** se deberá realizar el control de la carta poder, poder especial o poder general, según corresponda, del cual debe surgir las facultades suficientes para la gestión y su vigencia.

- **Control de la legitimidad del solicitante respecto al inmueble.**

**En caso de tratarse de un inmueble en régimen de propiedad común,** se debe controlar: Número de padrón, calle, número de puerta (de no contar con número de puerta, previamente se debe gestionar el certificado de nomenclatura y numeración).

**En caso de tratarse de un inmueble en régimen de propiedad horizontal,** se debe controlar lo sugerido en el modelo 01 o 02, según corresponda.

- **Situaciones particulares en Régimen de Propiedad Horizontal:**

En caso de que **el edificio cuente solo con dos unidades,** podrá sustituirse el control de la anuencia por el control de la autorización correspondiente.

En las gestiones relativas a bienes comunes sin atribución de uso exclusivo o no vinculados a una unidad individual de un edificio de propiedad horizontal, podrá autorizarse a gestionar el trámite al/la administrador/a o a un/a tercero designado por la Asamblea de Copropietarios a tales efectos .

En las gestiones que recaigan sobre bienes comunes de uso exclusivo de una unidad, el permiso de construcción podrá ser gestionado por el/la solicitante que acredite ser el titular de dicha unidad, siempre que cuente con la anuencia de los/as copropietarios/as.

En ambos casos, **la obtención de la anuencia de los/as copropietarios/as** deberá ser controlada en el certificado de acuerdo a lo sugerido en el modelo 01 o 02, según corresponda.

**Cuando el control de la anuencia se refiera a una Cooperativa,** se deberá adaptar la redacción y tener en cuenta que la autorización de la cooperativa para realizar obras reformas puede constar en acta de asamblea de cooperativistas (o acta de la comisión directiva según el caso), o mediante autorización firmada por los representantes de la cooperativa con su respectiva certificación de firmas.