



Montevideo, 06 de octubre de 2011

**VISTO:** la aprobación de la Ley N° 18.795, de fecha 17 de agosto de 2011, de Promoción de la Vivienda de Interés Social;

**RESULTANDO:** que en su capítulo I se declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social y se prevé el otorgamiento de beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos;

**CONSIDERANDO:** I) que resulta necesario reglamentar aspectos vinculados a dichos proyectos y al otorgamiento de los referidos beneficios;

II) que la norma se enmarca en las políticas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda, lo cual constituye un objetivo estratégico contenido en el Plan Quinquenal de Vivienda 2010-2014;

III) que, a tales efectos, la norma busca estimular la inversión del sector privado destinada a la vivienda de interés social, de forma que incida favorablemente en las condiciones de acceso de los sectores de ingresos bajos, medios bajos y medios de la población;

**ATENTO:** a lo dispuesto por el artículo 168 numeral 4o de la Constitución de la República, la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011 y a lo expuesto precedentemente,

**EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA  
actuando en Consejo de Ministros**

**DECRETA:**

**Capítulo I**

**Declaratoria Promocional**

**ARTÍCULO 1° (Declaratoria Promocional).**- El Poder Ejecutivo podrá declarar promovidos los proyectos de inversión referidos en el literal A) del artículo 2o de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, en tanto cumplan con los requisitos dispuestos en la misma, en el presente decreto y demás disposiciones reglamentarias.

A tal fin, el interesado deberá presentar su proyecto ante la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), quien lo evaluará y remitirá su pronunciamiento a la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS), creada por el artículo 5° de dicha norma legal, para su posterior asesoramiento al Poder Ejecutivo, quien dictará el acto de Declaratoria Promocional.

Los referidos pronunciamientos de la ANV y de la CAIVIS son preceptivos y no vinculantes.

**ARTÍCULO 2° (Requisitos para la solicitud).**- Para solicitar la Declaratoria Promocional, el interesado deberá presentar ante la ANV, según corresponda, lo siguiente:

- a) Nota de solicitud.
- b) Presupuesto de obra.
- c) Cronograma de obra.
- d) Anteproyecto de arquitectura.
- e) Plano de ubicación.
- f) Carta compromiso, la que tendrá carácter de declaración jurada.
- g) Documento de Aptitud Técnica (DAT) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), para los sistemas constructivos no tradicionales.
- h) Tarjeta de Registro Único Tributario de la Dirección General Impositiva (DGI), destinada exclusivamente a la ejecución del proyecto promovido.
- i) Otros recaudos que la ANV determine.

La ANV podrá rechazar la solicitud que no se presente con los requisitos antes referidos u otorgar plazo para su regularización.

**ARTÍCULO 3° (Plazo).**- Para expedir su asesoramiento al Poder Ejecutivo, la CAIVIS dispondrá de un plazo de 20 días hábiles contados a partir de la fecha en que reciba la correspondiente documentación y evaluación remitida por la ANV.

Dicho plazo podrá ser suspendido por un lapso no mayor a 20 días hábiles, a efectos que el interesado presente la información complementaria que le sea solicitada. Si vencido el plazo no presentara dicha información, se lo tendrá por desistido de la solicitud de Declaratoria Promocional.





**ARTÍCULO 4° (Valoración positiva).**- Sí la CAIVIS no se expide dentro del plazo a que refiere el artículo anterior, se entenderá que recomienda la Declaratoria Promocional solicitada.

**ARTÍCULO 5° (Características de las viviendas).**- Podrán declararse promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social, cuando las mismas posean las siguientes características:

- a) Cuenten con áreas habitables iguales o superiores a 32 metros cuadrados e iguales o inferiores a 107 metros cuadrados, de acuerdo con la cantidad de dormitorios según lo definido por la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes; y,
- b) se localicen en zona urbana con infraestructura instalada. No se promoverán proyectos ubicados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporada.

Asimismo, el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá determinar requisitos arquitectónicos específicos, definir zonas y establecer requerimientos diferenciales para éstas.

**ARTÍCULO 6° (Precio máximo de enajenación).**- A los efectos del presente decreto, el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá fijar, por zonas, precios máximos de enajenación de las viviendas.

**ARTÍCULO 7° (Reciclaje, refacción y ampliación).**- Sólo se podrán declarar promovidos, los proyectos de reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social que cumplan con alguno de los siguientes requisitos:

- a) Incremento mínimo del 25% de los metros cuadrados construidos por vivienda.
- b) Incremento mínimo del 50% del valor de mercado de cada vivienda, como consecuencia de las obras realizadas. A tales efectos, la CAIVIS podrá solicitar a la ANV las tasaciones que considere pertinentes.
- c) Aumento del número de unidades habitacionales en un mismo padrón. A los efectos del presente decreto se entenderá por:

Reciclaje: a la transformación del edificio existente mediante intervenciones que tiendan a su rehabilitación, que implique el surgimiento de al menos una vivienda adicional, por medio de la refuncionalización o adaptación del edificio a las condiciones de habitabilidad actuales, pero conservando los caracteres espaciales y los elementos estructurantes de la tipología original.

Refacción: a la reestructuración edilicia y a la recuperación de la edificación existente.

Ampliación: al incremento en los metros cuadrados construidos sobre una estructura existente.

**ARTÍCULO 8° (Características de la inversión).**- Sólo se podrán declarar promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social, que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Construcción de un mínimo de 2 (dos) viviendas. No se promoverán proyectos que impliquen una cantidad de viviendas mayor a 100 (cien) en un mismo padrón.
- b) Reciclaje que implique, como mínimo, el surgimiento de una vivienda adicional. No se promoverán proyectos que impliquen una cantidad de viviendas mayor a 100 (cien) en un mismo padrón.
- c) Refacción o ampliación de un mínimo de 2 (dos) viviendas.
- d) En los proyectos de refacción, inversión mínima de 100.000 UI (cien mil unidades Indexadas), por vivienda.

Facúltase al MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, a establecer excepciones, debidamente justificadas, al máximo de viviendas establecido en los literales a) y b).

**ARTÍCULO 9° (Proyectos financiados por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización).**- No se podrán declarar promovidos los proyectos financiados por el Fondo Nacional de Vivienda y

## Urbanización. Capítulo II Beneficios tributarios

**ARTÍCULO 10° (Beneficios tributarios a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación).**- Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas de interés social, que sean declarados promovidos, accederán a los siguientes beneficios:

- a) Exoneración de las rentas derivadas de la primera enajenación de las viviendas promovidas a los efectos del Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas (IRAE).
- b) Exoneración del Impuesto al Patrimonio, por las obras en construcción (terrenos y mejoras), al cierre del ejercicio en que se presentó la solicitud de exoneración y por los ejercicios siguientes hasta aquél en que finalicen las obras. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.





Las viviendas terminadas cuyo destino sea la enajenación, estarán exoneradas del Impuesto al Patrimonio en el ejercicio en que finalicen las obras. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos. Si las mismas se destinaran al arrendamiento, regirá lo dispuesto en el literal g).

- c) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA), a la primera enajenación de las viviendas y devolución del impuesto incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de las mismas. Sólo se admitirá la devolución del IVA de aquellos bienes o servicios incorporados a la obra civil. La devolución se hará efectiva mediante certificados de crédito, que expedirá la DGI, por el procedimiento aplicable a los exportadores.
- d) Exoneración del IVA a la importación de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil.
- e) Exoneración del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, aplicable a la parte enajenante y adquirente en la primera enajenación.
- f) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración -a los efectos del IRAE-, de las rentas, durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve posteriores, según el siguiente detalle:
  - 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, o cuando el arrendamiento se efectúe a través del Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) del MVOTMA.
  - 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por los restantes arrendamientos.
- g) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración del Impuesto al Patrimonio al cierre del ejercicio en que finalice la obra, siempre que se encuentren arrendadas al momento de dicho cierre. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará siempre que las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses en cada ejercicio. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Los beneficios otorgados a los arrendamientos serán aplicables solamente a las viviendas permanentes, definidas según el artículo 21 de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor a 12 meses.

**ARTÍCULO 11° (Beneficios tributarios a las Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales).**- Las Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales que construyan, reciclen, refaccionen o amplíen viviendas de interés social, en el marco de un proyecto declarado promovido, tendrán derecho a la devolución del IVA incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de las obras. Sólo se admitirá la devolución del IVA de aquellos bienes o servicios incorporados a la obra civil. La devolución se hará efectiva mediante certificados de crédito, que expedirá la DGI por el procedimiento aplicable a los exportadores.

Asimismo, las importaciones de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil, estarán exoneradas de IVA.

**ARTÍCULO 12° (Beneficios tributarios a la adquisición para arrendamiento).**- Los sujetos que adquieran las viviendas de interés social, que hayan sido objeto de la declaratoria promocional a que refiere el artículo 10, cuyo destino sea el arrendamiento, accederán a los siguientes beneficios:

- a) Exoneración de las rentas originadas durante el ejercicio en que finalice la obra y los nueve siguientes, a los efectos del IRAE, del Impuesto a la Renta de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto a las Rentas de los No Residentes, según el siguiente detalle:
  - 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de viviendas ubicadas en las zonas que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, o cuando el arrendamiento se efectúe a través del FGA del MVOTMA.
  - 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por los restantes arrendamientos.
  - Las rentas exoneradas del IRPF, no se considerarán a efectos de la aplicación de los límites a que hace referencia el literal J) del artículo 27 del Título 7 del Texto Ordenado del año 1996.
- b) Exoneración del Impuesto al Patrimonio por las viviendas adquiridas, hasta el ejercicio en que hayan transcurrido diez años desde la finalización de la obra, siempre que se encuentren arrendadas al cierre del ejercicio en que fueron adquiridas y al menos seis meses en cada uno de los ejercicios restantes. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Los beneficios otorgados a los arrendamientos serán aplicables solamente a las viviendas permanentes, definidas según el artículo 21 de la Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor a 12 meses.





**ARTÍCULO 13° (Finalización de obras).**- A los solos efectos del presente decreto, se considerará que una obra ha finalizado cuando la CAIVIS así lo determine, en función del cronograma de obra, el control y seguimiento del proyecto.

**ARTÍCULO 14° (Otros beneficios).**- Los beneficios que otorga el presente decreto y la ley que reglamenta, son incompatibles con otros beneficios tributarios promocionales.

**ARTÍCULO 15° (Dispensa de retención o percepción).**- No serán objeto de retención o percepción, los tributos que gravan rentas y el Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP) exonerados al amparo de la Ley que se reglamenta. A esos efectos, el interesado deberá presentar ante el sujeto pasivo responsable, constancia emitida por la CAIVIS que acredite dicho extremo.

### Capítulo III Ejecución de los Proyectos

**ARTÍCULO 16° (Obligaciones del beneficiario).**- El beneficiario estará obligado, entre otros, a:

- Brindar la información y documentación necesarias para el seguimiento del proyecto, dentro de los plazos que establezca la ANV.
- Ejecutar la obra de acuerdo con el presupuesto de obra y anteproyecto de arquitectura aprobado, y demás compromisos asumidos.
- Enajenar la vivienda por un precio inferior o igual al máximo establecido, cuando correspondiere.

**ARTÍCULO 17° (Inicio de las obras).**- El beneficiario deberá presentar ante la ANV el permiso de construcción aprobado por la Intendencia correspondiente, en un plazo de 90 días corridos desde la notificación de la Declaratoria Promocional e iniciar las obras dentro de los 180 días corridos y siguientes a la presentación del permiso. Vencidos los plazos, se lo podrá tener por desistido del proyecto, perdiendo los beneficios otorgados, salvo causas fundadas no imputables al interesado.

**ARTÍCULO 18° (Seguimiento).**- La ANV revisará la información suministrada por el beneficiario y controlará la ejecución de los proyectos, así como el cumplimiento de los compromisos asumidos. Dicho control se limitará única y exclusivamente a la constatación del cumplimiento de los requisitos dispuestos por Ley N° 18.795 y sus normas reglamentarias, y a los solos efectos de los beneficios otorgados.

**ARTÍCULO 19° (Plazo de ejecución).**- Los beneficiarios deberán ejecutar sus proyectos dentro del plazo correspondiente al cronograma de obra presentado, para lo que contarán con un margen de tolerancia del 40% del mismo.

No obstante, el beneficiario podrá solicitar a la CAIVIS la prórroga del plazo, la que en todos los casos la otorgará, por el lapso que entienda necesario, siempre que se mantengan las condiciones del anteproyecto original. Vencida la misma, la CAIVIS podrá evaluar el otorgamiento de nuevas prórrogas.

Si vencido el plazo original o cualquiera de sus prórrogas, el beneficiario no culminare la ejecución del proyecto, el Poder Ejecutivo podrá revocar la Declaratoria Promocional.

**ARTÍCULO 20° (Incumplimientos).**- La CAIVIS deberá informar al Poder Ejecutivo los incumplimientos de las obligaciones asumidas por el beneficiario en el marco de la Ley N° 18.795 y sus normas reglamentarias, el cual podrá revocar la Declaratoria Promocional y decretar la pérdida de los beneficios otorgados, comunicándolo a la DGI.

Si se verificara el incumplimiento de las obligaciones asumidas por los beneficiarios, tanto en el suministro de información como en los aspectos sustanciales de la ejecución y operación del proyecto, se deberá dejar de aplicar los beneficios y proceder a su reliquidación, más las multas y recargos correspondientes.

A tales efectos:

- El interesado deberá brindar la información y presentar la documentación necesaria para el seguimiento del proyecto, de acuerdo con el artículo 18.
- El incumplimiento a la ejecución del anteproyecto arquitectónico se considerará configurado cuando se aparte de los requisitos arquitectónicos específicos establecidos por el MVOTMA, de acuerdo con las facultades otorgadas por el artículo 5 párrafo final.
- La enajenación de la vivienda no podrá superar el precio máximo establecido de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6.

Facúltase al MVOTMA a definir los criterios de evaluación de los incumplimientos, así como de las situaciones previstas en el artículo 17.





#### Capítulo IV CAIVIS

**ARTÍCULO 21° (Integración).**- La CAIVIS estará integrada por un representante del Ministerio de Economía y Finanzas y un representante del MVOTMA, con sus respectivos alternos. Cada ministerio designará y removerá a sus representantes.

**ARTÍCULO 22° (Cometidos).**- Corresponde a la CAIVIS:

- a) Asesorar al Poder Ejecutivo, en forma preceptiva y no vinculante, a efectos de otorgar la correspondiente Declaratoria Promocional.
- b) Realizar la evaluación y seguimiento de los proyectos.
- c) Sugerir las modificaciones al Poder Ejecutivo sobre la reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 23° (Facultades).**- Para el cumplimiento de sus cometidos, la CAIVIS tendrá las siguientes facultades:

- a) Aprobar sus reglas de funcionamiento.
- b) Establecer requisitos para la evaluación de proyectos.
- c) Proponer los procedimientos que la ANV aplicará en las tareas que le sean solicitadas, cuando no cuente con los mismos.
- d) Solicitar a la ANV las tareas de apoyo que considere necesarias, tales como, tasaciones, control y seguimiento de proyectos, informes de evaluación.
- e) Controlar la gestión de la ANV.
- f) Otorgar prórrogas para la ejecución de las obras de acuerdo con lo previsto en el artículo 19.
- g) Determinar el momento en que se produce la finalización de la obra.
- h) Emitir constancias u otros recaudos que estime pertinente.
- i) Informar al Poder Ejecutivo los incumplimientos del beneficiario.
- j) Comunicarse y requerir información de personas públicas y privadas.
- k) Otras que sean necesarias para su correcto funcionamiento y cumplimiento de sus cometidos.

#### Capítulo V Disposiciones varias

**ARTÍCULO 24° (Proyectos con obras en curso).**- Podrán declararse promovidos los proyectos con obras en curso a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto, siempre que cumplan con los requisitos establecidos en el mismo y cuyo inicio de obras no sea anterior al 10 de enero de 2011.

Los beneficios se otorgarán exclusivamente para los tributos generados a partir de la Declaratoria Promocional.

**ARTÍCULO 25° (Declaración).**- En los documentos públicos o privados en los que se instrumente la enajenación de las viviendas promovidas, el beneficiario deberá declarar que la misma se realiza al amparo de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011.

**ARTÍCULO 26°** Comuníquese, publíquese, etc.

