



MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

CM/469

MINISTERIO DEL INTERIOR
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINERÍA
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA
MINISTERIO DE GANADERÍA, AGRICULTURA Y PESCA
MINISTERIO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE
MINISTERIO DE TURISMO
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL

Montevideo, **06 FEB 2017**

VISTO: La Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011 y el Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011 y sus modificativos.

RESULTANDO: I) que la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social y prevé el otorgamiento de beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos;

II) que el Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, reglamenta aspectos vinculados a dichos proyectos y al otorgamiento de los referidos beneficios;

CONSIDERANDO: I) que el tiempo de aplicación del Decreto Nº 355/011 demostró la necesidad de realizar ajustes al mismo, de forma de brindar una mayor operatividad al régimen de promoción de inversiones en vivienda y profundizar el cumplimiento de los objetivos trazados en el diseño de éste.

ATENCIÓN: A lo precedentemente expuesto y a lo dispuesto por el Artículo 168 de la Constitución de la República.-

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA
actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

Artículo 1º.- Se sustituye el literal g), del artículo 2º, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“g) Documento de Aptitud Técnica (DAT) expedido por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), para los sistemas constructivos no tradicionales y permiso otorgado por el titular del DAT en los casos de permisarios. El DAT deberá estar vigente y con capacidad para construir el número de viviendas previstas en el proyecto.”

Artículo 2°.- Se sustituye el artículo 5º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 5°. (Características de las viviendas). Podrán declararse promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas, 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 definida por los artículos 22 y 25 de 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 3°.- Se sustituye el artículo 6º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 6°. (Condiciones 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 y otras condiciones de enajenación de las viviendas.”

Artículo 4°.- Se sustituye el artículo 7º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 7°. (Reciclaje, refacción y ampliación). Solo se podrán declarar promovidos, los proyectos de reciclaje, refacción o ampliación de viviendas 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, que no podrá implicar el surgimiento de nuevas unidades de vivienda.”

Artículo 5°.- Se sustituye el artículo 8º, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 8º. (Características de la inversión). Sólo se podrán declarar promovidos los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas] 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).
- 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).
- c) Refacción o ampliación de un mínimo de dos viviendas. No se promoverán proyectos que impliquen una cantidad de viviendas mayor a 100 (cien).
- 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 en criterios urbanísticos, al máximo de viviendas establecido en los literales a), b) y c). El establecimiento de las excepciones en ningún caso habilitará al MVOTMA a requerir del beneficiario la asunción de nuevas condiciones de comercialización de las viviendas, distintas a las que establezca la normativa aplicable o a las que asuma el beneficiario en el marco de programas de vivienda.”

Artículo 6°.- Se sustituye el artículo 10º, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 10º. (Beneficios tributarios a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación). Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, reciclaje, refacción o ampliación de viviendas], 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), siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.
- 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. Solo 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 de IVA a la importación de bienes destinados a ser incorporados a la obra civil.
- e) Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, aplicable a la parte enajenante y adquirente en la primera enajenación, siempre que dicha enajenación se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al ejercicio en que finalice la obra.
- 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 del MVOTMA (FGA), u otra garantía de alquiler habilitada a estos efectos por el MVOTMA con el consentimiento del MEF (Garantía Habilitada).
 - 40% (cuarenta 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.



g) Si las viviendas se destinaran al arrendamiento, exoneración del Impuesto al Patrimonio del ejercicio en que finalice la obra. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses. 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 21º de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que los contratos tengan un plazo igual o mayor de 12 meses.

Las viviendas promovidas, podrán destinarse inicialmente al arrendamiento y luego enajenarse, pudiendo acceder a los beneficios tributarios, según corresponda, en ambos casos.”

Artículo 7º.- Se sustituye el artículo 11º, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 11º. (Beneficios tributarios a las Cooperativas de Vivienda y Fondos Sociales). Las cooperativas de vivienda y fondos sociales que construyan, reciclen, refaccionen o amplíen viviendas 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 exonerados de IVA.”

Artículo 8º.- Se sustituye el artículo 12º, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 12º. (Beneficios tributarios a la adquisición para arrendamientos). Los sujetos que adquieran las viviendas que hayan sido objeto de la declaratoria promocional a que refiere el artículo 1º, 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 las viviendas promovidas, siempre que el precio del arriendo, durante la vigencia



del contrato y hasta la efectiva desocupación de la vivienda, sea igual o inferior a los precios máximos que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo al área de promoción en que se encuentre la vivienda.

- 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de las viviendas promovidas, cuando el precio del arriendo, durante la vigencia del contrato y hasta la efectiva desocupación de la vivienda, supere los precios máximos que a tales efectos determine el MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, de acuerdo al área de promoción en que se encuentre la vivienda.

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, del ejercicio en que finaliza la obra. Para los nueve ejercicios siguientes, dicha exoneración operará en cada ejercicio, siempre que en el mismo las viviendas hubieran estado arrendadas al menos seis meses. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.
- c) Exoneración del IRAE sobre las rentas derivadas de las enajenaciones de viviendas promovidas que efectúen los fideicomisos financieros dentro del término dispuesto en los literales a) y b) del presente inciso, siempre que las hayan dado en arrendamiento por un período mínimo de 2 (dos) años. A estos efectos se requerirá que el inmueble haya sido adquirido por el fideicomiso en el período comprendido entre la fecha de registro de la obra ante el Banco de Previsión Social y el transcurso de 30 (treinta) meses contados a partir de la misma.

Los fideicomisos financieros comprendidos en la exoneración a que refiere el párrafo anterior, serán aquellos que verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que emitan sus valores en Bolsa de Valores habilitadas a operar en la República, mediante suscripción pública con la debida publicidad de forma de asegurar su transparencia y generalidad.
- Que dichos instrumentos tengan cotización bursátil en el país.
- Que el emisor se obligue, cuando el proceso de adjudicación no sea la licitación y exista un exceso de demanda sobre el total de la emisión, a adjudicarla a prorrata de las solicitudes efectuadas.



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 9°.- Se sustituye el artículo 14º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“Artículo 14°. (Otros beneficios). Los beneficios que otorgan el presente decreto y la ley que reglamenta, son incompatibles con otros beneficios tributarios promocionales, excepto los derivados del Decreto N° 110/016, de 18 de abril de 2016 y demás normativa complementaria, referida a estacionamientos.”

Artículo 10°.- Se sustituye el artículo 17º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“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 120 días corridos desde la notificación de la Declaratoria Promocional e iniciar las obras dentro de los 270 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 11°.- Se sustituye el artículo 19º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“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 50% 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 12°.- Se sustituye el artículo 20º, del Decreto N° 355/011, de 6 de octubre de 2011, por el siguiente:

“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, sus normas reglamentarias, convenios o compromisos que surjan de los procedimientos administrativos relativos a cada proyecto, así como de los que

celebre con el MVOTMA para la enajenación de viviendas incluidas en los proyectos promovidos.

En tales casos el Poder Ejecutivo podrá aplicar multas, decretar la pérdida parcial de los beneficios otorgados o revocar la Declaratoria Promocional con la pérdida de todos los beneficios otorgados, comunicándolo a la DGI.

A tales efectos:

- a) El interesado deberá brindar la información y presentar la documentación necesaria para el seguimiento del proyecto, de acuerdo con el artículo 18º.
- b) 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 5º del párrafo final.

Facúltase al MVOTMA, con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas, a definir los criterios de evaluación de los incumplimientos, así como de las situaciones previstas en el artículo 17º.

Las multas que corresponda imponer por el Poder Ejecutivo, como consecuencia de los incumplimientos previstos en el inciso 1º del presente artículo, serán aplicadas según los siguientes criterios:

- a) Incumplimientos considerados leves, entre 2.600 (dos mil seiscientos) y 26.500 (veintiséis mil quinientas) UI (unidades indexadas).
- b) Incumplimientos considerados graves, entre 26.500 (veintiséis mil quinientas) y 1.300.000 (un millón trescientas mil) UI (unidades indexadas).

El monto de la multa será establecido en cada caso en particular, en función de la magnitud del incumplimiento, así como los antecedentes del incumplidor. El producido de las multas será destinado al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.”

Artículo 13º.- Comuníquese, publíquese, etc.

RAÚL SENDIC
Vicepresidente de la República
en ejercicio de la Presidencia