

MVOTMA

PROYECTO DE LEY
PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA
DE INTERÉS SOCIAL

Capítulo I

Beneficios tributarios a la vivienda de interés social

Artículo 1. (Interés Nacional).- Declárase de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social, definida ésta última de acuerdo a la ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, sus modificativas y concordantes.

Artículo 2. (Proyectos y actividades promovidas).- Podrán acceder al régimen de beneficios establecidos en la presente Ley, en tanto sean declarados promovidos por el Poder Ejecutivo:

A) Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento. Quedan incluidos en este literal los proyectos destinados a la adquisición de viviendas de interés social construidas, refaccionadas o recicladas al amparo de la presente normativa, para su posterior arrendamiento; y los que desarrollen los Fondos Sociales y las Cooperativas de Vivienda en cualquiera de sus modalidades, en tanto tales viviendas cumplan con las condiciones generales establecidas en la presente ley.

B) Las actividades específicas asociadas a la mejora en las condiciones de oferta y de demanda de viviendas de interés social.

Artículo 3. (Objetivos).- Se tendrá en cuenta, a efectos del otorgamiento de los beneficios, aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

A) Amplíen significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta o alquiler. Y en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.

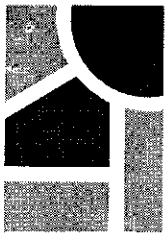
B) Faciliten el acceso a la vivienda de los sectores socio económicos bajos, medios bajos y medios de la población.

C) Contribuyan a la integración social y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados.

D) Mejoren las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición o el arrendamiento de viviendas de interés social.

E) Fomenten la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.

Artículo 4. (Beneficios tributarios).- Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar los siguientes beneficios a los proyectos y actividades promovidas:



MVOTMA

A) Exoneración de los impuestos que gravan la renta originada en las actividades o proyectos declarados promovidos. Esta exoneración podrá comprender a la renta o al propio impuesto.

B) Deducción íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles en los que se construyan, refaccionen o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo sólo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.

C) Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los inmuebles cuya construcción, refacción o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.

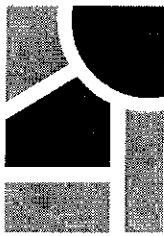
D) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado a los ingresos derivados de las actividades de adquisición, construcción, refacción y reciclaje de viviendas. Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones; así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción.

E) Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a la parte enajenante, a la parte adquirente, o a ambas, en el caso de hechos generadores vinculados a la primer transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda, cuya adquisición, construcción, refacción o reciclaje, hubiera sido declarada promovida.

F) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.

G) Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados a la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Artículo 5. (Declaratoria Promocional).- A efectos de otorgar la correspondiente declaratoria promocional, el Poder Ejecutivo actuará asesorado por la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS) que se crea por la presente ley. Dicha Comisión estará integrada por un representante del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y un representante del Ministerio de Economía y Finanzas. La Agencia Nacional de Vivienda actuará como órgano asesor de la Comisión, debiendo pronunciarse en forma preceptiva sobre todas aquellas iniciativas que promuevan el otorgamiento de exoneraciones tributarias. Asimismo asistirá a la Comisión en las tareas de secretaría y en todas las demás tareas de apoyo que le sean requeridas



MVOTMA

vinculadas a la evaluación y seguimiento de los proyectos y actividades promovidas. Las decisiones de la Comisión que recomienden el otorgamiento de beneficios tributarios, deberán ser adoptadas por unanimidad de sus miembros.

Artículo 6. (Incumplimiento).- En todos los casos, el Poder Ejecutivo podrá requerir las garantías que entienda pertinentes, en relación con el efectivo cumplimiento por parte de los beneficiarios de las obligaciones vinculadas al otorgamiento de las franquicias, sin perjuicio de la reliquidación de tributos, multas y recargos que puedan corresponder en caso de verificarse el incumplimiento. La reglamentación establecerá los ámbitos de actuación de la Agencia Nacional de Vivienda y de los organismos recaudadores en las tareas de contralor del cumplimiento de las referidas obligaciones.

Capítulo II

Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

Artículo 7. (Creación). Créase en la Agencia Nacional de Vivienda, un Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, que tendrá por finalidad otorgar garantías parciales para la concesión de créditos hipotecarios, destinados a personas físicas, para la adquisición de una vivienda de interés social, siempre que ésta revista la calidad de primera vivienda del sujeto del crédito.

Artículo 8. (Naturaleza). El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios será un patrimonio de afectación independiente, sin personería jurídica, que será administrado por la Agencia Nacional de Vivienda, la que ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en esta norma, y en la Ley No. 18.125 del 27 de abril de 2007.

El patrimonio del Fondo no responderá por las deudas de la Agencia Nacional de Vivienda y será inembargable.

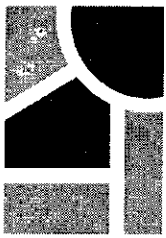
Artículo 9. (Recursos). El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios se constituirá con los siguientes recursos:

A) El valor de las primas que perciba de las Entidades Acreedoras (tal como se definen más abajo) como contraprestación por el otorgamiento de garantías, de acuerdo al sistema regulado por esta Ley.

B) Los aportes que se reciban con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, u otras contribuciones que sean previamente aprobadas por la Agencia Nacional de Vivienda, como administrador del Fondo de Garantía.

C) Los montos recuperados de acuerdo al Art. 13 de esta ley, y toda otra suma que el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios pudiera percibir a raíz del mecanismo de garantía previsto en la presente.

Artículo 10. (Mecanismo de la Garantía). El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios podrá garantizar préstamos hipotecarios otorgados por parte de entidades sujetas a la autoridad o control del Banco Central



MVOTMA

del Uruguay (en adelante, individualmente, "Entidad Acreedora" y colectivamente, "Entidades Acreedoras"), de acuerdo a los requisitos establecidos en esta Ley, y los que se establezcan en la reglamentación que se dicte a propuesta de la Agencia Nacional de Vivienda, con aprobación previa del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

La Agencia Nacional de Vivienda, actuando como administrador del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, podrá aceptar o rechazar las solicitudes de garantía, en función de las condiciones comerciales que establezca la reglamentación, en especial la calidad crediticia del deudor o la valuación de garantías.

Artículo 11. (Ejecución). A efectos de la ejecución judicial del crédito hipotecario, la Entidad Acreedora podrá acudir al mecanismo de Ejecución Judicial Simplificada de Crédito Hipotecario para Vivienda, establecido en el Capítulo III de la Ley 18.125 de 27 de abril de 2007 y sus modificativas, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente.

La Agencia Nacional de Vivienda podrá controlar las gestiones judiciales iniciadas por las Entidades Acreedoras; quedando por el solo hecho de haber emitido el aval, autorizada en los expedientes judiciales promovidos, a consultarlos o retirarlos en confianza y a notificarse, sin que esos actos impliquen la sustitución del acreedor.

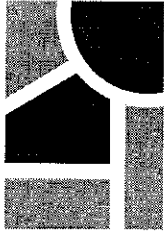
Asimismo, la Agencia Nacional de Vivienda quedará subrogada de pleno derecho por el valor del aval que haya pagado en cada operación, toda vez que así lo manifieste expresamente al momento del pago. También

podrá la Agencia Nacional de Vivienda adquirir el inmueble rematado o enajenado de acuerdo a los procedimientos que legalmente correspondan.

Artículo 12. (Destino de las sumas recuperadas). En caso de remate, la liquidación del crédito y entrega del bien, se regirán por lo dispuesto en el artículo 388 del Código General del Proceso, sin perjuicio de lo que se dispone a continuación.

Las sumas resultantes de la recuperación de deudas morosas, cuyas garantías ya se hubieran cancelado con cargo al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, deberán ser destinadas, en el siguiente orden, al pago de:

- A) Los tributos judiciales.
- B) Los gastos y honorarios del rematador interviniente.
- C) Los gastos y honorarios por servicios prestados por los depositarios y tasadores judiciales.
- D) Los honorarios profesionales, de acuerdo a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 18.125 de 27 de abril de 2007 y sus modificativas.
- E) El saldo impago del crédito para primera vivienda otorgado por la Entidad Acreedora interviniente, incluidos los intereses pertinentes (a prorrata del porcentaje correspondiente a cada una de las Entidades Acreedoras, si hubiera más de una).
- F) La suma abonada por el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios más los intereses correspondientes.
- G) Los saldos impagos de créditos por cualquier otro concepto distintos a primera vivienda, otorgados por la Entidad Acreedora interviniente, incluidos los intereses pertinentes.



MVOTMA

En caso de que no hubiera operado la subrogación prevista en el artículo precedente, la Entidad Acreedora dispondrá de un plazo de cuarenta y ocho horas hábiles para reintegrar al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, la cuota parte de las sumas recuperadas que le correspondan a éste.

Artículo 13. (Administración de créditos). La administración de los créditos amparados por el sistema de garantías previsto en esta ley, será realizada en todo momento por la Entidad Acreedora que otorgó el préstamo garantizado.

Sin perjuicio de lo anterior, la Agencia Nacional de Vivienda tendrá derecho a solicitar información y realizar controles sobre los préstamos garantizados, teniendo derecho de acceso irrestricto a toda la información de los deudores. A estos efectos, las Entidades Acreedoras no podrán invocar el secreto profesional para negarse a brindar ningún tipo de información. La Agencia Nacional de Vivienda, por su parte, estará obligada a utilizar la información recibida únicamente con fines internos, estando estrictamente prohibida la divulgación total o parcial de dicha información a otros agentes públicos y/o privados.

Artículo 14. (Impuestos). El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios creado en virtud de lo dispuesto en la presente ley, estará exonerado de todo tributo con excepción de las contribuciones especiales de seguridad social. Igual tratamiento recibirá la Agencia Nacional de Vivienda, por los

tributos que pudieran corresponderle en su condición de administradora del referido fondo.

Exonérase del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a las transmisiones de bienes inmuebles cuyo hecho generador se origine en la ejecución de créditos hipotecarios garantizados por el referido Fondo.

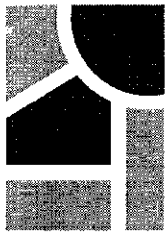
Artículo 15. (Actuación de la Agencia Nacional de Vivienda). La actuación de la Agencia Nacional de Vivienda como administradora del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios se regirá por la Ley 18.125 del 27 de abril de 2007, modificativas y concordantes.

Artículo 16. (Utilización de Fideicomisos de Garantía). Cuando las Entidades Acreedoras decidan garantizar préstamos destinados a primera vivienda, mediante la creación de fideicomisos de garantía, de acuerdo a la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003, el mecanismo de garantía previsto por esta Ley será igualmente aplicable, con las modificaciones operativas que establezca la reglamentación.

CAPITULO III

Modificaciones al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 17. (Requisitos).- Se considerarán regidos por las normas referentes a la propiedad horizontal y sus unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o afectación con derechos reales en forma individual, los edificios construidos que cumplan a su respecto los siguientes requisitos:



MVOTMA

A) Que se haya concedido por la Intendencia respectiva, el permiso de construcción del edificio de que se trate y que se haya aprobado por la misma Intendencia el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, conforme a los cuales han sido realizadas las construcciones y será atribuido el dominio separado de las unidades.

B) Que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el plano de mensura y fraccionamiento horizontal concordante con el plano proyecto aprobado por la Intendencia respectiva, y efectuado el empadronamiento y avalúo fiscal de las unidades que indica dicho plano.

C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la Institución Financiera que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el Arquitecto Director de Obra y por Ingeniero Agrimensor, y asegurará que las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado, que las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal, que responden en un todo a la reglamentación municipal vigente, que no existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia, y que las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable.

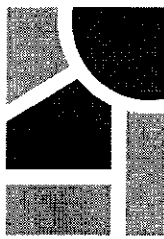
D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el art. 20 de la Ley N° 10.751 en la forma establecida por el literal C) del artículo 5° del Decreto Ley N° 14.261, considerándose la prima correspondiente como expensa común.

E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto Ley N° 14.261.

F) Que simultáneamente al otorgamiento del mencionado Reglamento se suscriba por parte de la Institución Financiera pública o privada a que refiere el literal C) precedente, un préstamo hipotecario en relación a por lo menos una de las unidades que integran el edificio dividido.

Artículo 18. (Horizontalidad definitiva).- La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la Ley N° 10.751, sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

Las diferencias en la configuración de las unidades y bienes comunes producidas por el proceso de implantación de la obra, que sean objeto de mensuras futuras, no requerirán ratificación de los instrumentos otorgados en su oportunidad, entendiéndose que los derechos y obligaciones generados por éstos, se hacen extensivos a dichas diferencias.



MVOTMA

Artículo 19. (Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Dto. Ley N° 14.261 capítulo III, y de la Ley N° 16.760, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 18.308, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:

A) Los establecidos en los artículos 5° y 6° del Dto. Ley 14.261.

B) Que se haya ocupado una o mas unidades del edificio por un plazo mayor de diez años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.

El plazo de diez años se contará en todos los casos, a partir de la fecha cierta del referido documento.

Artículo 20. (Efectos de la horizontalidad).- La horizontalidad adquirida conforme al artículo 20, tendrá carácter definitivo, y por tanto dichas unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o gravamen con derecho real en forma individual, en tanto se cumplan los requisitos dispuestos.

Lo dispuesto en el inciso último del artículo 19 de la presente ley, se extiende también a los actos y contratos suscritos cuyo objeto sean unidades que integran edificios que se rigen por el Dto. Ley N° 14.261 capítulo III, y la Ley N° 16.760.-

Artículo 21. (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de propiedad horizontal, y comprendidos en la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del Dto. Ley N° 14.261 en lo aplicable.

CAPITULO IV

Disposiciones varias

Artículo 22. (Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del BHU). Agrégase al art. 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 18.125, de 27 de abril de 2007, el siguiente literal:

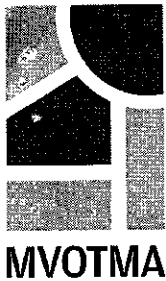
J) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda, sin garantía hipotecaria:

1) A personas físicas.

2) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el BHU a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo.

Artículo 23. (Modificación del art. 38 del Dto. Ley N° 14.219). A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de



arrendamientos previstos en el artículo 38 del Decreto Ley N° 14.219, del 4 de julio de 1974, se realizarán en Unidades Indexadas.-

Facúltase a los bancos y a las cooperativas de intermediación financiera a recibir esta modalidad de depósitos, con el alcance y las condiciones establecidos en dicha norma legal.

Los depósitos en garantía de arrendamientos no generarán intereses.

Artículo 24. (Derogación).- Derógase el art. 46 de la Ley N° 5.343, del 22 de octubre de 1915, en la redacción dada por el artículo 1° del Dto. Ley N° 15.100, del 23 de diciembre de 1980.

Artículo 25. (Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión y/o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social, revistan la calidad de mínima o económica, conforme a lo dispuesto en la ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, se prescindirá de los certificados previstos en los art. 662 a 668 de la Ley N° 16.170, del 28 de diciembre de 1990.

[Handwritten signatures and initials, including names like 'José María...', 'Luis...', 'Luis...', 'Luis...', 'Luis...', 'Luis...', 'Luis...']