

**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Expte. Elect. 2017/01314

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y  
MEDIO AMBIENTE

R.M. 434/2017

Montevideo **23 MAR 2017**

VISTO: las Resoluciones Ministeriales N° 1057/2011 de 7 de octubre de 2011 y N° 636/2014 de 16 de junio de 2014, que aprueban diferentes versiones del "Reglamento de la Ley N° 18.795";

RESULTANDO: I) que la Ley N° 18.795 de 17 de agosto de 2011, prevé el otorgamiento de beneficios tributarios a los proyectos de vivienda que se declaren promovidos en el marco de sus disposiciones;

II) que el Decreto N° 355/011 de 6 de octubre de 2011 y sus modificativos, reglamenta aspectos vinculados a dichos proyectos y al otorgamiento de los referidos beneficios;

III) que las diferentes versiones del Reglamento de la Ley N° 18.795, determinan requisitos arquitectónicos específicos, definen zonas y disponen requerimientos diferenciales para éstas y establecen excepciones debidamente justificadas al máximo de viviendas previsto en el Decreto N° 355/011 y sus modificativos, entre otros aspectos;

CONSIDERANDO: I) que en los más de dos años de aplicación de la última versión del Reglamento de la Ley N° 18.795, se detectó la necesidad de introducir modificaciones al mismo, de forma de cumplir a cabalidad con los objetivos trazados en el diseño del instrumento de la promoción;

II) que de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 5° del Decreto N° 355/011, se cuenta con la conformidad del Ministerio de Economía y Finanzas para modificar el Reglamento de la Ley N° 18.795;

ATENTO: a lo expuesto y a lo dispuesto en el Capítulo I de la Ley Nº 18.795 de 17 de agosto de 2011, el Decreto Nº 355/011 de 6 de octubre de 2011 y sus modificativos y las Resoluciones Ministeriales Nº 1057/2011 de 7 de octubre de 2011 y Nº 636/2014 de 16 de junio de 2014;

LA MINISTRA DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

RESUELVE:

1º.- Sustitúyase el Reglamento de la Ley Nº 18.795 y sus Anexos, aprobado por Resolución Ministerial Nº 636/2014 de 16 de junio de 2014, el que se adjunta a la presente Resolución y que forma parte de la misma.-

2º.- El nuevo Reglamento de la Ley Nº 18.795 y sus Anexos, regirá para los proyectos que soliciten la declaratoria promocional conforme a lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto Nº 355/011, en la redacción dada por el Decreto Nº 34/17 de fecha 6 de febrero de 2017, a partir de la presente Resolución, sin perjuicio de las excepciones previstas en el nuevo Reglamento.-

3º.- Comuníquese al Ministerio de Economía y Finanzas, a la Agencia Nacional de Vivienda, a la Dirección General de Secretaría para su difusión y pase a la Dirección Nacional de Vivienda.-

  
Arq. Eneida de León  
Ministra de Vivienda,  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

## Reglamento de la Ley Nº 18.795

### Artículo 1: (Objetivos).

Los proyectos de inversión a presentarse al amparo de la Ley Nº 18.795, de 17 de agosto de 2011, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011 y normas modificativas o complementarias, deberán contemplar:

- a) La satisfacción de las necesidades individuales, familiares y grupales de los destinatarios.
- b) Su interacción social y física con el entorno en el que se implantan.
- c) El mejor aprovechamiento de las infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos existentes.
- d) El uso racional de la energía, tanto en lo individual como en lo colectivo.

### Artículo 2: (Áreas de promoción).

Solamente se promocionarán los proyectos localizados dentro del suelo categoría urbana, según la categorización que determinen los instrumentos de ordenamiento territorial de los gobiernos departamentales, y de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible Nº 18.308, de 18 de junio de 2008, con excepción de los proyectos localizados en zonas donde predomine el uso de las viviendas de temporadas.

Se entiende por vivienda de temporada, de acuerdo con lo establecido en el artículo 21 de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968 (Ley de Vivienda), a aquella usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Se presumen viviendas de temporada, todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del interior del país.

Se entiende por balneario, a las localidades con variados grados de urbanización, destinadas al descanso y esparcimiento, comúnmente ubicadas en las cercanías de playas, fuentes termales u otros cursos de agua, sin ser estos caracteres exclusivos, donde predomina la vivienda de temporada.

A modo meramente enunciativo, se presenta una lista de balnearios que no serán objeto de promoción:

- En el Este: los balnearios de la Costa de Oro al sur de la Ruta Interbalnearia (Atlántida, La Floresta, Costa Azul, entre otros); los balnearios del departamento de Maldonado ubicados al sur de la Ruta Interbalnearia (Piriápolis, Punta Ballena, Punta



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

del Este, entre otros); los balnearios del departamento de Rocha ubicados al sureste de la Ruta Nacional N° 10 (La Paloma, La Pedrera, Punta del Diablo, entre otros).

- En el Oeste: los balnearios del departamento de San José y Colonia (Kiyú, Santa Ana, Playa Fomento, entre otros).

- En el Litoral: Las Cañas (Fray Bentos)

- En el Centro y Norte: Iporá (Tacuarembó) y zonas termales de Paysandú y Salto, entre otros)

Se excluye de esta categoría y por tanto podrán ser objeto de promoción, los proyectos localizados en padrones urbanos de la sub zona de Piriápolis denominada Barrio Obrero, ubicados al este de la calle Magallanes y el límite oeste de la manzana N° 1086, de acuerdo a lo previsto en la normativa departamental vigente (artículo 268° TONE 2011 y Dec. N° 3733).

Se establecen las siguientes actividades promovidas, de acuerdo a la zonificación que surge del Anexo I “Áreas de Aplicación de la Ley N° 18.795 y delimitación”:

Departamento de Montevideo:

a) Área señalada con los códigos 01 y 02:

Se promoverá la construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación.

b) Área señalada con el código 03:

Se promoverán las obras de ampliación, refacción y reciclaje. Sólo se permitirá la construcción de obra nueva cuando se acredite la factibilidad de saneamiento existente.

c) Área señalada con el código 04:

Sólo se promoverán las obras de refacción, reciclaje y ampliación.

Interior del país:

Se promoverá la construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación.

**Artículo 3: (Enajenación de las viviendas promovidas).**

A continuación se establecen las condiciones para la enajenación de las viviendas promovidas, diferenciadas de acuerdo a la localización del proyecto:

A) Departamento de Montevideo:

i) Áreas señaladas con los códigos 01, 02, y 03:

Para éstas áreas se establecen precios máximos de venta de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En los proyectos menores o iguales a seis viviendas promovibles, no habrá precios máximos de venta.
- b) En los proyectos de entre siete y nueve viviendas promovibles, se deberá identificar en la carta compromiso a que refiere el literal f), del artículo 2º, del Decreto Nº 355/011, al menos una vivienda promovible, la que deberá enajenarse de acuerdo a los precios máximos y demás condiciones de enajenación que se establecen.
- c) En los proyectos con diez viviendas promovibles o más, se deberá identificar en la carta compromiso a que refiere el literal f), del artículo 2º, del Decreto Nº 355/011, un mínimo de 10% de las viviendas promovibles del proyecto o de cada etapa (en caso de proyectos por etapas), las que deberán enajenarse de acuerdo a los precios máximos y demás condiciones de enajenación que se establecen. Cuando el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5, se redondeará hacia arriba.

La identificación que se realice de acuerdo al inciso precedente, deberá tener la misma ponderación por cantidad de dormitorios que la que resulte del resto de las viviendas promovibles del proyecto.

El precio de venta de las viviendas identificadas de acuerdo a lo dispuesto en los literales b) y c) precedentes, no podrá superar los siguientes precios máximos:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	575.000
2	760.000
3	941.000
4	1.083.000

Estos precios, expresados a valores de diciembre de 2016, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice de Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Las viviendas no incluidas en los literales b) y c) precedentes, no tendrán precios máximos de venta.

El MVOTMA podrá fijar precios máximos de venta para aquellos proyectos que requieran la aprobación de un Régimen Específico para la Gestión del Suelo.

ii) Área señalada con el código 04:

Para ésta área se establecen precios máximos de venta de acuerdo a las siguientes condiciones:

En la primera enajenación, siempre que se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores a la finalización de la obra, el precio de venta de cada vivienda del proyecto deberá cumplir las siguientes condiciones:

a) No podrá superar el valor que resulte de multiplicar los metros cuadrados construidos, por los siguientes precios máximos del metro cuadrado construido:

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	15.400
2	14.800
3	14.400
4	13.600

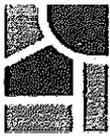
Estos precios, expresados a valores de diciembre de 2016, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice de Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

b) No podrá superar el valor que resulte de multiplicar el precio máximo de venta fijado por metro cuadrado construido, por el área habitable de la vivienda, más un 35%.

B) Interior del país:

i) Área urbana no consolidada del Interior del país:

Para los proyectos cuyos predios se localicen en el área urbana no consolidada del Interior del país, siempre que la venta se efectúe como máximo hasta nueve ejercicios posteriores al de la finalización de la obra, el precio de venta de cada vivienda deberá cumplir las siguientes condiciones:



- No podrá superar el valor que resulte de multiplicar los metros cuadrados construidos, por los siguientes toques de precio del metro cuadrado construido.

Cantidad de dormitorios	Precio en Unidades Indexadas
1	13.800
2	13.300
3	13.000
4	12.000

Estos montos, expresados a valores de diciembre de 2016, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice de Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

- No podrá superar el valor que resulte de multiplicar el tope de precio fijado por metro cuadrado construido, por el área habitable de la vivienda, más un 35%.

ii) Área urbana consolidada del Interior del país:

Para los proyectos cuyos predios se localicen en el área urbana consolidada del Interior del país, se establecen precios máximos de venta, de acuerdo a las siguientes condiciones:

- a) En los proyectos con menos de cinco viviendas promovibles, no habrá precios máximos de venta.
- b) En los proyectos de cinco o más viviendas promovibles, se deberá identificar en la carta compromiso a que refiere el literal f), del artículo 2º, del Decreto Nº 355/011, un mínimo del 20% de las viviendas promovibles del proyecto o de cada etapa (en caso de proyectos por etapas), las que deberán enajenarse de acuerdo a los precios máximos y demás condiciones de enajenación que se establecen. Cuando el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5 se redondeará hacia arriba.

La identificación que se realice de acuerdo al inciso precedente, deberá tener la misma ponderación por cantidad de dormitorios que la que resulte del resto de las viviendas promovibles del proyecto.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

El precio de venta de las viviendas identificadas de acuerdo a lo dispuesto en el presente literal b), no podrá superar los siguientes precios máximos:

Cantidad de dormitorios	Precio en UI por vivienda
1	543.700
2	716.200
3	828.400
4	957.700

Estos precios, expresados a valores de diciembre de 2016, se ajustarán mensualmente en función de la variación del Índice de Costo de la Construcción (ICC), deflactado por el Índice de Precios al Consumo (IPC).

**C) Cotización de la Unidad Indexada y fijación de los precios máximos de venta:**

En todos los casos previstos en el presente artículo 3°, para determinar la cotización de la Unidad Indexada y la fijación de los precios máximos de venta, se tendrá en cuenta la fecha de celebración del compromiso de compraventa o compraventa en caso de ausencia de aquél, salvo en el caso de las viviendas que deban comercializarse a través del Programa "Compra de vivienda promovida", las que estarán a lo que dispongan las condiciones básicas de enajenación que se establecen en el "Anexo III" del presente Reglamento.

**D) Viviendas con precios máximos de venta:**

Las viviendas promovidas con precios máximos de venta, conforme a lo dispuesto en el presente artículo 3°, excepto las comprendidas en el numeral ii), de su literal A), y en el numeral i), de su literal B), deberán enajenarse a través del Programa "Compra de vivienda promovida" del MVOTMA, en las condiciones básicas de enajenación que se establece en el "Anexo III" del presente Reglamento y que forma parte del mismo.

**E) Opción de cambio para proyectos anteriores:**

Los proyectos que solicitaron la declaratoria promocional conforme a lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto N° 355/011, con anterioridad al 1º de enero de 2017, podrán optar por ampararse a las condiciones de "enajenación de las viviendas promovidas" previstas en el presente artículo. Dichas condiciones se aplicarán, exclusivamente, a las viviendas que no hayan sido enajenadas o respecto de las

cuales no se haya celebrado promesa de compraventa, a la fecha de hacer uso de la opción.

Las viviendas ya enajenadas o prometidas en compraventa a la fecha de hacer uso de la opción, continuarán rigiéndose por las condiciones de “enajenación de las viviendas promovidas” a las que se encuentren sometidas cada una.

F) Reciclajes:

En el caso de reciclajes, la cantidad de viviendas a las que refiere el presente artículo son las resultantes del reciclaje.

**Artículo 4: (Arrendamiento de viviendas promovidas).**

Se establecen las siguientes condiciones para la aplicación de los beneficios tributarios al arrendamiento de viviendas promovidas:

I) Departamento de Montevideo.

A) Áreas señaladas con los códigos 01 y 03:

- i) Cuando las viviendas promovidas se destinen al arrendamiento antes de la primera enajenación:
  - a) En los proyectos menores o iguales a (6) seis viviendas promovibles, se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.
  - b) En los proyectos de (7) siete o más viviendas promovibles, se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.

No obstante, en la carta compromiso a que refiere el literal f), del artículo 2, del Decreto Nº 355/011, se deberá identificar un mínimo de 15% de las viviendas promovibles, diferentes a las previstas en los literales b) y c), del numeral i), del literal A), del artículo 3º, a las que se le aplicarán la siguiente condición:

- Sólo podrán arrendarse 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). Dicha restricción finalizará con la primera enajenación o cumplidos los nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, según lo que ocurra primero.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Cuando el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5, se redondeará hacia arriba.

- ii) Cuando las viviendas promovidas se destinen al arrendamiento luego de la primera enajenación:

Se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, 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 máximos que se establecen a continuación:

Cantidad de dormitorios	Precio máximo de arrendamiento en UI
1	3.700
2	4.600
3	5.200
4	5.200

Cuando los precios de arrendamiento por cantidad de dormitorios, durante la vigencia del contrato y hasta la efectiva desocupación de la vivienda, superen los precios máximos establecidos en el cuadro anterior, se concederá la exoneración tributaria por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.

**B) Área señalada con el código 02:**

- i) Cuando las viviendas promovidas se destinen al arrendamiento antes de la primera enajenación:
- a) En los proyectos menores o iguales a (6) seis viviendas promovibles, se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA u otra garantía habilitada; de lo contrario la exoneración tributaria será por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de las mismas.
- b) En los proyectos de (7) siete o más viviendas promovibles, en la carta compromiso a que refiere el literal f), del artículo 2, del Decreto N° 355/011, se deberá identificar un mínimo de 15% de las viviendas



promovibles, diferentes a las previstas en los literales b) y c), del numeral i), del literal A), del artículo 3º, las que sólo podrán arrendarse a través del FGA u otra Garantía Habilitada.

Para cada vivienda de las comprendidas en ese 15%, tal restricción finalizará con la primera enajenación o cumplidos los nueve ejercicios posteriores al de finalización de la obra, según lo que ocurra primero.

A las viviendas no incluidas en el acápite del presente literal b), se les aplicará lo dispuesto en el literal a) precedente.

- ii) Cuando las viviendas promovidas se destinen al arrendamiento luego de la primera enajenación:

Se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, 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 máximos que se establecen a continuación:

Cantidad de dormitorios	Precio máximo de arrendamiento en UI
1	3.700
2	4.600
3	5.700
4	5.700

Cuando los precios de arrendamiento por cantidad de dormitorios, durante la vigencia del contrato y hasta la efectiva desocupación de la vivienda, superen los precios máximos establecidos en el cuadro anterior, se concederá la exoneración tributaria por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.

C) Área señalada con el código 04:

Se disponen las siguientes condiciones:

Se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA u otra Garantía Habilitada.

En dicha área no se otorgarán beneficios tributarios cuando el arrendamiento no se efectúe a través de las garantías antes mencionadas.

II) Interior del país.

A) Cuando las viviendas promovidas se destinen al arrendamiento antes de la primera enajenación:

Se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, siempre que el arrendamiento se otorgue a través del FGA u otra Garantía Habilitada; de lo contrario la exoneración tributaria será por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento las mismas.

B) Cuando las viviendas promovidas se destinen al arrendamiento luego de la primera enajenación:

Se concederá la exoneración tributaria por el 100% (cien por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda, 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 máximos que se establecen a continuación:

Cantidad de dormitorios	Precio máximo de arrendamiento en UI
1	3.000
2	3.500
3	4.000
4	4.000

Cuando los precios de arrendamiento por cantidad de dormitorios, durante la vigencia del contrato y hasta la efectiva desocupación de la vivienda, superen los precios máximos establecidos en el cuadro anterior, se concederá la exoneración tributaria por el 40% (cuarenta por ciento) de las rentas generadas por el arrendamiento de cada vivienda.

III) Opción de cambio para proyectos anteriores:

A los proyectos que solicitaron la declaratoria promocional conforme a lo dispuesto en el artículo 2º del Decreto N° 355/011, con anterioridad al 1º de enero de 2017, y hagan uso de la opción de cambio prevista en el literal E), del artículo 3º, se le



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

aplicarán las condiciones de “arrendamiento de viviendas promovidas” previstas en el presente artículo.

Dichas condiciones se aplicarán, exclusivamente, a las viviendas que no hayan sido enajenadas o respecto de las cuales no se haya celebrado promesa de compraventa, a la fecha de hacer uso de la opción.

Las viviendas ya enajenadas o prometidas en compraventa a la fecha de hacer uso de la opción, continuarán rigiéndose por las condiciones de “arrendamiento de viviendas promovidas” a las que se encuentren sometidas cada una.

**Artículo 5: (Requisitos relativos a los terrenos).**

Los terrenos donde se pretenda implantar los proyectos de viviendas promovidas deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- a) Estar localizados en suelo categoría urbana, de acuerdo con el uso del suelo que determinen los respectivos gobiernos departamentales, de acuerdo a la Ley N° 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.
- b) Estar localizados en las áreas de promoción definidas anteriormente
- c) Tener acceso directo a una vía pública con pavimento y vereda
- d) No ser inundable, para lo cual deberá presentarse certificado de no inundabilidad con firma técnica responsable, especificando cota considerada y su referencia, de acuerdo con los datos obtenidos en organismos competentes.
- e) Estar libre de contaminación, para lo cual se presentará informe firmado por técnico actuante que acredite que el suelo está libre de contaminación de elementos compatibles con la residencia permanente, indicando la evolución cronológica de usos y ocupación de predio, de acuerdo a la Guía para Identificación y Evaluación Preliminar de Sitios Potencialmente Contaminados, elaborada por la Dirección Nacional de Medio Ambiente (DINAMA).
- f) Tener infraestructura externa frente al predio, acreditada mediante informe de los organismos competentes (OSE, UTE, Intendencia).

En las plantas urbanas del Interior del país, que no tengan red de alcantarillado en operación por frente al predio, se deberá obtener de parte de la OSE, la factibilidad de saneamiento en la cual se clasifique al conjunto habitacional bajo el Tipo A, conforme a lo dispuesto en su Resolución de Directorio N° 690/00, de 15/ de junio de 2000.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

En Montevideo, sólo se permitirá la construcción de obra nueva cuando se acredite la factibilidad de saneamiento.

En todo el país, cuando sea necesaria la ampliación de abastecimiento y/o saneamiento para su conexión a las redes públicas existentes, los costos deberán quedar incluidos en el presupuesto presentado en el proyecto de inversión, y la realización de la obra de infraestructura necesaria deberá ser parte del proyecto presentado.

**Artículo 6: (Requisitos para obra nueva).**

Las viviendas promovidas, además de cumplir con lo dispuesto en el decreto reglamentario de la Ley Nº 18.795 y de las ordenanzas de habitabilidad e higiene dispuestas por las Intendencias respectivas, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) La cantidad de unidades de un dormitorio no podrá superar el 50% del total de las viviendas promovidas del proyecto.
- b) El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0.85 W/ m<sup>2</sup>K.
- c) La aislación acústica entre unidades linderas de edificios colectivos será la mínima aceptada por la Intendencia correspondiente. En caso de ausencia reglamentaria, se considerarán las condiciones establecidas en el artículo D3366, Sección IX del Capítulo I, del Digesto Departamental de Montevideo.
- d) Las viviendas deberán recibir sol directo durante una hora como mínimo durante todo el período de invierno, en por lo menos uno de los siguientes ambientes: dormitorio, estar o comedor. Se admitirá una tolerancia de media hora menos del asoleamiento mínimo requerido, en un número no mayor al 10 % de las viviendas unidades. Cuando no pueda cumplirse con lo establecido, deberán ajustarse a lo previsto en el Artículo R. 1652.9, Título III.I Libro XVI, Volumen XV del Digesto Departamental de Montevideo.
- e) La potencia eléctrica instalada no podrá ser inferior a la que establezca la reglamentación vigente de UTE. Cada vivienda deberá contar con al menos 17 puestas eléctricas en unidades de un dormitorio, aumentando en tres por cada dormitorio que se agregue y otras tres por baño secundario (para viviendas de 3 y 4 dormitorios). Deberán incluirse puestas para corrientes débiles (teléfono, TV cable, timbre y, cuando el proyecto lo amerite, portero eléctrico).
- f) Todas las aberturas de dormitorios deberán tener protecciones que aseguren el confort y el descanso.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

g) Las viviendas deberán estar conectadas a la red de saneamiento. Deberán estar conectadas a la red pública de agua potable, y el medidor ubicado de acuerdo con la reglamentación de OSE.

h) Baño con el área mínima establecida por la reglamentación departamental correspondiente. Las viviendas de 3 dormitorios podrán contar con un baño adicional. Las viviendas de 4 dormitorios deberán tener dos baños completos.

Todos los baños deberán contar con cisternas que permitan ajustar el volumen de la descarga, el que no podrá superar los 9 litros por descarga.

i) Las cocinas y los baños deberán tener, como mínimo, recubrimiento de cerámica en todo el perímetro de los artefactos cocina y heladera. En las cocinas, la altura mínima del revestimiento será de 1.50 metros y sobre mesada de 60 cm; y en los baños de 1.80 metros.

j) En el caso de viviendas dúplex o individuales en planta baja, los fondos deberán tener pendientes hacia una boca de desagüe abierta para el escurrimiento de las aguas pluviales.

k) Todas las viviendas deberán prever un espacio de servicio con un área mínima libre de 1.50 metros cuadrados, el que podrá ser terraza, patio o disponerse en la azotea.

l) Las viviendas deberán contar con previsión para instalación de lavarropas.

m) Las cocinas deberán tener placares debajo de mesada y previsión para instalación de extractor de aire.

n) El dormitorio principal deberá permitir el siguiente equipamiento y dimensiones: cama de dos plazas, mesas de luz, área de placard.

ñ) Para los sitios de estacionamiento se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente.

En los casos en que se constituya la propiedad horizontal, todos los sitios para estacionamientos serán bienes comunes.

Se admitirá para todo el país un máximo de un sitio de estacionamiento por vivienda. Excepcionalmente y por razones fundadas en el proyecto, podrán admitirse más sitios siempre que no superen el 10% del área con este destino.

o) Las terminaciones (revestimientos, pisos, equipamiento interior, sanitaria, artefactos, grifería y eléctrica) máximas admitidas serán aquellas cuya incidencia porcentual en el costo de construcción no superen lo establecido por el Instituto



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Nacional de Estadística en la estructura porcentual de costos por tipología según rubros de obra.

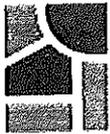
**Artículo 7: (Requisitos para reciclajes).**

Los reciclajes, además de lo dispuesto en el decreto reglamentario de la Ley N° 18.795 y de las ordenanzas de habitabilidad e higiene por las Intendencias respectivas, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) El coeficiente de transmitancia térmica de los cerramientos verticales y cubiertas no podrá superar el 0.85 W/m<sup>2</sup>K.
- b) La aislación acústica entre unidades linderas de edificios colectivos será la mínima aceptada por la Intendencia correspondiente. En caso de ausencia reglamentaria, se considerarán las condiciones establecidas en el artículo D 3366, Sección IX del Capítulo I, del Digesto Departamental de Montevideo.
- c) La potencia eléctrica instalada no podrá ser inferior a la que establezca la reglamentación vigente de UTE. Cada vivienda deberá contar con al menos 17 puestas eléctricas en unidades de un dormitorio, aumentando en tres por cada dormitorio que se agregue y otras tres por baño secundario (para viviendas de 3 y 4 dormitorios). Deberán incluirse puestas para corrientes débiles (teléfono, TV cable, timbre y, cuando el proyecto lo amerite, portero eléctrico).
- d) Todas las aberturas de dormitorios deberán protecciones que aseguren el confort y el descanso.
- e) Las viviendas deberán estar conectadas a la red de saneamiento, Deberán estar conectadas a la red pública de agua potable, y el medidor ubicado de acuerdo con la reglamentación de OSE.
- f) Baño con el área mínima establecida por la reglamentación departamental correspondiente. Las viviendas de 3 dormitorios podrán contar con un baño adicional. Las viviendas de 4 dormitorios deberán tener dos baños completos.

Todos los baños deberán contar con cisternas que permitan ajustar el volumen de la descarga, el que no podrá superar los 9 litros por descarga.

- g) Las cocinas y los baños deberán tener, como mínimo, recubrimiento de cerámica en todo el perímetro de los artefactos cocina y heladera. En las cocinas, la altura mínima del revestimiento será de 1.50 metros y sobre mesada de 60 cm; y en los baños de 1.80 metros.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

- h) Las viviendas deberán contar con previsión para instalación de lavarropas.
- i) Las cocinas deberán tener placares debajo de mesada y previsión para instalación de extractos de aire.
- j) Para los sitios de estacionamiento se exigirá el cumplimiento de la normativa departamental correspondiente.

En los casos en que se constituya la propiedad horizontal, todos los sitios para estacionamientos deberán ser bienes comunes.

Se admitirá para todo el país un máximo de un sitio de estacionamiento por vivienda. Excepcionalmente y por razones fundadas podrán admitirse más sitios siempre que no superen el 10% del área con este destino.

- k) Las terminaciones (revestimientos, pisos, equipamiento interior, sanitaria, artefactos, grifería y eléctrica) máximas admitidas serán aquellas cuya incidencia porcentual en el costo de construcción no superen lo establecido por el Instituto Nacional de Estadística en la estructura porcentual de costos por tipología según rubros de obra.
- l) De no poder incorporar una terraza de servicio en las diferentes unidades que conforman el proyecto a promover, se podrá solicitar un espacio de uso común en las azoteas del conjunto, que oficie de tendedero colectivo para todas las unidades de vivienda, con las previsiones de seguridad correspondientes.
- m) El dormitorio principal deberá permitir el siguiente equipamiento y dimensiones: cama de dos plazas, mesas de luz, área de placard.
- n) Las viviendas deberán recibir sol directo durante una hora como mínimo durante todo el período de invierno, en por lo menos uno de los siguientes ambientes: dormitorio, estar o comedor. Se admitirá una tolerancia de media hora menos del asoleamiento mínimo requerido, en un número no mayor al 10 % de las viviendas unidades. Cuando no pueda cumplirse con lo establecido, deberán ajustarse a lo previsto en el Artículo R. 1652.9, Título III.I Libro XVI, Volumen XV del Digesto Departamental de Montevideo.

**Artículo 8: (Preinstalación para calentamiento de agua por medio de energía solar).**

Los proyectos deberán prever las instalaciones sanitarias y de obras, necesarias para que las viviendas puedan recibir en el futuro, el equipamiento para calentamiento de agua por medio de energía solar.

A tales efectos, los proyectos deberán presentar un proyecto básico de la instalación solar (memoria técnica y planos), que cumpla con las siguientes condiciones:

- Realizado por un Responsable Técnico de Instalación (RTI) inscripto en el registro de la Dirección Nacional de Energía (DNE).
- Registrado en la DNE (sitio web: [www. Energiasolar.gub.uy](http://www.Energiasolar.gub.uy)). Adjuntar comprobante.
- Que cumpla con lo establecido en las Especificaciones Técnicas Uruguayas de Instalaciones Solares Térmicas (ETUS) aprobadas por la DNE.
- Que defina los parámetros funcionales, climáticos y de uso para justificar, conforme al método de cálculo y requisitos establecidos en las ETUS, el cumplimiento de la exigencia básica de alcanzar, con energía solar térmica, un nivel de contribución a la demanda de energía para calentamiento de agua superior al 50%.

Que incluya planilla de componentes referenciados en proyecto básico de Instalaciones Sanitarias y de Obras.

El beneficiario quedará exonerado total o parcialmente del cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, siempre que presente un pronunciamiento de la URSEA en dicho sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto N° 451/011, de 19 de diciembre de 2011.

El cartel de obra deberá contar con la frase “Viviendas con previsión de Instalación Solar Térmica”, pudiendo incorporar el nombre del RTI.

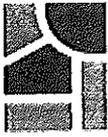
En los casos de Propiedad Horizontal, el proyecto básico (incluyendo Memoria Técnica y Planos) deberá adjuntarse al Reglamento de Copropiedad.

#### **Artículo 9: (Refacciones).**

En las propuestas de inversión para refacción, se consideraran los siguientes tipos de obra:

- I) Áreas propias de la vivienda:
  - a) Baño y cocina. Refacción en su totalidad, entre otros: instalación sanitaria y eléctrica, revestimientos, revoques, loza sanitaria, grifería, accesorios y pintura.
  - b) Instalación eléctrica en su totalidad: se exigirá cumplimiento de la reglamentación de UTE.
  - c) Pintura: se realizará la totalidad de la pintura de la vivienda, incluyendo cerramientos verticales, horizontales y aberturas
  - d) Albañilería: se admitirán reparaciones parciales de revoques, tabiques y pavimentos de la unidad o unidades y humedades de cimientos.

- II) Áreas comunes, sean de uso exclusivo o común:



- a) Terrazas de servicio: se realizará en su totalidad, previendo abastecimiento y desagüe para lavarropas, pavimento y aberturas, si fuera necesario.
- b) Balcones: impermeabilización y colocación de pavimento. No se aceptarán reparaciones parciales.
- c) Azoteas: se deberá realizar el área completa contenida entre pretilas o desniveles. No se aceptarán reparaciones parciales.
- d) Estructura: se exigirá informe técnico con la descripción de los trabajos a realizar.
- e) Fachadas: implica pintura, revoque, revestimientos, etc. Deberá recomponerse la misma de manera de lograr un acabado uniforme.
- f) Albañilería: se admitirán reparaciones parciales de revoques, tabiques y pavimentos, logrando uniformidad en la terminación de los mismos.
- g) Pintura: se exigirá en su totalidad.

**Artículo 10: (Ampliación de viviendas).**

A los efectos de las ampliaciones, se tendrán en cuenta los requisitos y demás especificaciones relativos a obra nueva.

**Artículo 11: (Excepciones al número máximo de viviendas).**

Se define como excepción al número máximo de viviendas por proyecto, establecido en el artículo 8 del Decreto Nº 355/011, los reciclajes de plantas industriales o de otro tipo, así como otros proyectos de obra nueva que se considere de interés público para su promoción.

**Artículo 12: (Áreas habitables).**

Se establecen las siguientes áreas habitables, de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Vivienda Nº 13.728.

Cantidad de Dormitorios	1	2	3	4
Áreas habitables mínimas – m2	32	44	56	68
Áreas habitables máximas – m2	50	69	88	107

A los efectos del cálculo de las áreas:

- Los muros exteriores se contabilizarán como máximo de 20 centímetros.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

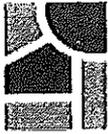
- Los divisorios entre unidades se tomarán a eje.
- La contabilización máxima de muros entre unidades individuales y espacios comunes cerrados será de 15 centímetros.
- Los interiores de las unidades se computarán totalmente.
- Los medianeros, que como mínimo serán de 30 centímetros, se computarán a eje.
- Las escaleras se computarán una vez y media en su proyección horizontal.
- No se incluirán las áreas exteriores de terrazas, porches, aleros y balcones.
- El área construida se determinará de acuerdo con los insumos que resultan del Anexo II "Cálculo de Áreas".
- Las refacciones deberán contemplar las áreas mencionadas en el presente artículo.

**Artículo 13: (Terminaciones excluidas y otras especificaciones).**

No se promoverán los proyectos de viviendas que incluyan:

- a) Aberturas de chapa doblada ni de hierro.
- b) Derrame libre de pluviales en cubiertas cuando la altura del edificio supere los dos niveles.
- c) Uniones de cañerías roscadas en instalación sanitaria para abastecimiento.
- d) Pintura exterior que garantice una durabilidad menor a 5 años.
- e) Mesadas de cocina en mármol (a excepción de estar apoyada en una mesada de hormigón), ni mármol reconstituido.
- f) Sistemas de calefacción central tradicionales, con excepción de los que utilicen energías alternativas para su funcionamiento.
- g) Un segundo ascensor en los casos que no sea exigido por la normativa departamental. Para proyectos que incluyan planta baja y hasta dos plantas altas no se permitirá la incorporación de un ascensor, excepto que sea exigencia de la normativa departamental correspondiente.
- h) Otros servicios comunes, a excepción de un Salón de Usos Múltiples (SUM).

**Artículo 14. (Inmuebles no promovibles).**



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

Se podrán admitir proyectos que contemplen los siguientes tipos de inmuebles, en los porcentajes que se indican en relación al total de viviendas promovibles, pero a los cuales no se les otorgarán los beneficios de la Ley N° 18.795:

- a) Locales no habitables que no superen el 10% de las viviendas promovibles, ni el 10% del metraje de las mismas. Excepcionalmente, podrán aceptarse áreas mayores.
- b) Monoambientes con metraje habitable máximo de 69 metros cuadrados, que no superen el 20% de las viviendas promovibles.
- c) 10% de viviendas confortables o suntuarias, referido a unidades.

Cuando en los ítems b) y c) el resultado sea fraccionado, si el primer decimal es mayor o igual a 5 se redondeará hacia arriba.

**Artículo 15: (Sistemas constructivos no tradicionales - SCNT).**

Podrán presentarse proyectos de inversión con sistemas constructivos no tradicionales los cuales deberán estar definidos en su estructura, composición y forma, concebido como sistema en sí mismo, que aseguren las condiciones de habitabilidad, seguridad e higiene.

Los SCNT deberán contar con Documento de Aptitud Técnica (DAT), expedido por el MVOTMA conforme a su RM N° 553/011 y demás normas aplicables, 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 16: (Obras inconclusas).**

Podrán ser promovidos los proyectos relativos a obras inconclusas, pudiendo ser objeto de excepciones en las dimensiones territorial y arquitectónica, previstas en los artículos 2 y 6 respectivamente.

A los efectos de este reglamento, se entiende por obra inconclusa aquella que, estando avanzada su etapa rústica (cimientos, muros, etc.), se encuentren paralizadas con una antigüedad mínima de cinco años.







LÍMITES DE LAS ÁREAS DE APLICACIÓN DE LA LEY N° 18795 DE PROMOCIÓN A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL,  
EN EL DEPARTAMENTO DE MONTEVIDEO – REVISIÓN diciembre 2016



Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción),  
sin tope de precio para la venta.  
100% de beneficios tributarios para el alquiler.

RBLA REPUBLICA ARGENTINA  
RBLA REPUBLICA HELENICA  
RBLA SUR  
RBLA GRAN BRETAÑA  
RBLA FRANCIA  
RBLA 25 DE AGOSTO DE 1825  
FRANKLIN D ROOSEVELT  
RBLA SUD AMERICA  
RBLA EDISON  
BAHÍA MONTEVIDEO  
POLONIA  
HOLANDA  
CNO CIBILS  
CNO DE LAS TROPAS  
AV ING FEDERICO E CAPURRO  
DINAMARCA  
HAITI  
LIMITE W DEL PADRON 43085  
LIMITE N DEL PADRON 43085  
RUTA NACIONAL DR. HUGO BATALLA  
ARROYO PANTANOSO (EXCLUIDO SUELO RURAL NATURAL DE BORDE)  
INTERCONEXIÓN RUTA 1 Y 5  
CNO LECOCQ  
ANTONIO RUBIO  
LIMITE NW DEL PADRÓN N° 46727  
LIMITE SW Y NW DEL PADRÓN N° 105004  
SDA DE PASO  
LIMITE NW DEL PADRÓN N° 46723  
PSJE CONT. ALBENIZ  
ARROYO PANTANOSO  
CARVE  
LÍMITE E DE LOS PADRONES 180993, 180986, 180985, 180984, 45798  
LÍMITE S DEL PADRÓN 45798  
CORNELIO GUERRA  
ANTONIO RUBIO  
CNO MELILLA  
CNO LAS TORTOLITAS  
PANAMBY  
CNO MELILLA  
GUTTEMBERG  
CNO AVIADORES CIVILES  
CNO CUCHILLA PEREIRA  
GIOIA  
GUANAHANY  
CNO COLMAN  
JUAN MAC COLL  
LIMITE SW DE LOS PADRONES 405235, 405234 Y 405238  
LIMITE SE DEL PADRÓN 405488  
CNO VIDIELLA  
CNO MANUEL FORTET  
CNO JOSE DURAN  
LIMITE W DEL PADRON 46872  
BESNES E IRIGOYEN  
LIMITE SE DEL PADRON 405569  
LIMITE NE DEL PADRON 405570  
LIMITE NW DEL PADRON 405570  
LIMITE NE DEL PADRON 409993  
REMBRANDT  
HUDSON  
LÍMITES NW, NE Y SE DEL PADRÓN 46882  
HUDSON  
LÍMITE NW Y NE DEL PADRÓN 46885  
LIMITE NE DEL PADRON 46886  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 414812  
CNO CORONEL RAIZ  
BESNES E IRIGOYEN (Y SU CONTINUACIÓN HASTA CARLOS BASÁN)  
DR RODOLFO E BERMUDEZ  
LIMITE E DEL PADRÓN 140382  
LIMITE E DE LOS PADRONES 140384 al 140387  
LÍMITES E Y S DEL PADRÓN 140394  
ING ALBERTO CAUBARRERE  
PASAJE VECINAL B ASENTAMIENTO  
CNO CASAVALLE  
AV DE LAS INSTRUCCIONES  
BV. APARICIO SARAVIA  
ARROYO MIGUELETE  
DR JOSE MARIA SILVA  
BURGUES  
JULIO E SUAREZ PELODURO  
AV GRAL SAN MARTIN  
GILBERTO BELLINI  
AV COSTANERA  
TORRICELLI  
DR ABEL CHIFFLET

TIMBUES (AMBOS FRENTES)  
NIÁGARA (AMBOS FRENTES)  
AV. DON PEDRO DE MENDOZA (AMBOS FRENTES)  
BV. APARICIO SARAVIA  
AZÓTEA DE LIMA  
CNO. GRAL. LEANDRO GÓMEZ (AMBOS FRENTES)  
1 DE MARZO (AMBOS FRENTES)  
JOSÉ RAMÍREZ  
PSJE. 1ERO DE MARZO (EXCLUIDO)  
CNO. TENIENTE GALEANO  
WALTER MEDINA (AMBOS FRENTES)  
CNO. TENIENTE RINALDI (AMBOS FRENTES)  
LORENZO BATLLE PACHECO (AMBOS FRENTES)  
CNO. TENIENTE GALEANO (AMBOS FRENTES)  
HOMERO  
BV APARICIO SARAVIA  
RAFAEL  
COPERNICO  
RBLA. DR. PABLO BLANCO ACEVEDO  
CONTINUACIÓN DE RBLA. DR. PABLO BLANCO ACEVEDO HASTA COLMENAR  
COLMENAR  
CONTINUACIÓN DE COLMENAR HASTA ESTEPOÑA  
ESTEPOÑA  
CNO MALDONADO (AMBOS FRENTES)  
CERDEÑA  
PSJE. RUBEN PABLO BRANDO  
ESCORPIÓN  
CEFEO  
CNO. GUERRA (AMBOS FRENTES)  
LEO (AMBOS FRENTES)  
CENTAURO  
TAURO  
SAGITARIO  
CONTINUACIÓN SAGITARIO (AFECTACIÓN DE APERTURA) HASTA RAMBLA COSTANERA  
PILAR  
ROSARIO  
CNO MALDONADO (AMBOS FRENTES) HASTA CNO. CHACARITA DE LOS PADRES  
CNO MALDONADO  
CALLE 17M  
CALLE 6  
LÍMITES SW DE LOS PADRONES 425950, 425949 Y 425948  
PINTADO  
LÍMITE S DEL PADRON 11348  
LÍMITES S Y E DEL PADRON 409573  
CALLE 1 DE 15 MTS.  
CALLE 5 DE 15 MTS  
CARLOS SABAT ERCASTY  
LÍMITE NW Y NE DEL PADRON 60195  
LÍMITE NE Y NW DEL PADRÓN 410599  
LÍMITE NW Y SW DEL PADRÓN 422169  
LÍMITE NW DE LOS PADRONES 422171 Y 422170  
COCHABAMBA  
LÍMITE W DEL PADRON 62083  
PSJE F BO NTRO. SUEÑO  
COSTANERA MTRA AURELIA VIERA  
ITAPEBY  
CONT CALLE 4  
LÍMITE NW DEL PADRÓN 413798  
VERACIERTO  
DR PANTALEON PEREZ  
LÍMITES SW Y NW DEL PADRÓN 100949  
LÍMITE NW DEL PADRÓN 100948  
LÍMITE NW Y NE DEL PADRÓN 100947  
LÍMITES NW, NE Y E DEL PADRÓN 402176  
DR PANTALEON PEREZ  
EMILIO RAVIGNANI  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 62092  
CNO. FELIPE CARDOZO  
CNO CARRASCO  
LUGO  
LÍMITE S Y E DEL PADRÓN 121951  
LÍMITE S Y E DEL PADRÓN 60804  
LÍMITE S Y E DEL PADRÓN 156855  
LÍMITE S DEL PADRÓN 409980  
CNO. DIEGO ESPINOSA  
LÍMITE S DEL PADRÓN 60686  
LÍMITE E DEL PADRÓN 60680  
CNO CARRASCO  
AV. BOLIVIA  
JOSÉ ORDEIG  
AV ITALIA DE ORDEIG A AV. ESTANISLAO LÓPEZ (CRUCE AL OESTE, ENTRE CANDELARIA Y ATLÁNTICO)  
AV ITALIA AMBOS FRENTES DE AV. ESTANISLAO LÓPEZ (CRUCE AL OESTE) A GRAL LAS HERAS  
AV. ITALIA DE LAS HERAS A AVELINO MIRANDA (A EJE)  
AVELINO MIRANDA (EXCLUIDO)  
GOES (EXCLUIDO)  
ACEVEDO DÍAZ (EXCLUIDO)  
DR. FERRER SERRA (EXCLUIDO)  
DR. MARIO CASSINONI (EXCLUIDO)  
EDUARDO VICTOR HAEDO  
AV DANIEL FERNANDEZ CRESPO (AMBOS FRENTES)  
AV URUGUAY (EXCLUIDA)  
ANDES

MERCEDES  
CIUDADELA  
PLAZA INDEPENDENCIA (EXCLUIDA, hacia Junca)l  
CIUDADELA  
MALDONADO  
JUAN D JACKSON  
AV GONZALO RAMIREZ  
DOMINGO PETRARCA  
LA CUMPARSITA

AV. LUIS BATLLE BERRES (AMBOS FRENTES)  
CNO. TOMKINSON (AMBOS FRENTES)  
CNO. CIBILS  
AV. LUIS BATLLE BERRES  
PEARL S BUCK  
PSJE IREVE AMBA  
SELMA LAGERLOFF  
CNEL. SANTIAGO ARTIGAS  
ANASTASIO ARTIGAS  
MARTIN ARTIGAS

**CODIGO 02** Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta.  
100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA, y 40% de beneficios tributarios sin FGA.

EDUARDO VICTOR HAEDO  
AV DANIEL FERNANDEZ CRESPO (EXCLUIDA)  
AV URUGUAY (AMBOS FRENTES)  
ANDES  
MERCEDDES  
CIUDADELA  
PLAZA INDEPENDENCIA (AMBOS FRENTES, hacia Junca)l  
CIUDADELA  
MALDONADO  
JUAN D JACKSON  
CANELONES  
DR. MARIO CASSINONI (EXCLUIDO)

**CODIGO 03** Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta.  
100% de beneficios tributarios para el alquiler.

CAMINO CIBILS  
HOLANDA  
DINAMARCA  
ECUADOR  
BULGARIA  
JUAN B. VIACABA  
CAMINO CIBILS  
AV PROF JORGE CHEBATAROFF  
AV GRAL EDUARDO DA COSTA  
LÍMITE E Y N DEL PADRÓN 416849  
PSJE 13  
PSJE ARTIGAS SUR  
LÍMITE OESTE DEL PADRÓN 23473  
ETIOPÍA  
CALLE 17  
PASAJE DE LA REPRESA  
CALLE 18 VILLA ESPERANZA  
PASAJE RUSIA  
CERVANTES  
CONT RUSIA  
JOSE CAÑA  
BURDEOS  
PROY 17 MTS BO 20 DE JULIO  
CONT BERNA  
CALLE PÚBLICA  
LÍMITE N DE LOS PADRONES 420202 AL 420193  
LÍMITE N DEL PADRON 420203  
LÍMITE N DE LOS PADRONES 420136 AL 420140  
LÍMITE N DEL PADRÓN 420128  
PROY 17 MTS BO 20 DE JULIO  
LÍMITE N DEL PADRÓN 183134  
PSJE LA VIA  
PASO DE MORLAN  
LOS CARDOS  
CAMINO SAN FUENTES  
LÍMITE W DE LOS PADRONES 419364 Y 419363  
CAMINO BUFFA  
LÍMITE E DEL PADRON 115464  
LÍMITE N DEL PADRON 42444  
LÍMITE W DEL PADRON 410696 Y 410695  
LÍMITE N DEL PADRON 410695  
CAMINO CIBILS  
RUTA 1  
CNO TOMKINSON  
LÍMITE SW Y NW DEL PADRÓN 416605  
LÍMITE SW DEL PADRÓN 53789  
PBRO JOSE NICOLAS BARRALES  
LÍMITE SW Y NW DEL PADRÓN 415275

LIMITE NW DE LOS PADRONES 53787, 411312, 411218 Y 411242  
LIMITE SW Y NW DEL PADRÓN 173872  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 186218, 420521 AL 420523, 186216, 413810, 186215 Y 186214  
LIMITE SW DE LOS PADRONES 186211 Y 140834  
CNO CAVIGLIA  
AV LUIS BATLLE BERRES  
CNO MENDEZ  
LIMITE NE DE LOS PADRONES 186235 Y 186236  
ANATOLE FRANCE  
COSTANERA PASO DE LA ARENA  
LAS PITAS  
CNO TOMKINSON  
RBLA PANTANOSO  
MARTIN ARTIGAS  
ANASTASIO ARTIGAS  
CNEL. SANTIAGO ARTIGAS  
SELMA LAGERLOFF  
PSJE IREVE AMBA  
PEARL S BUCK  
AV. LUIS BATLLE BERRES  
CNO. CIBILS  
CNO. TOMKINSON (EXCLUIDO)  
AV. LUIS BATLLE BERRES (EXCLUIDO)  
MARTIN ARTIGAS  
MARTIN ARTIGAS AMBOS FRENTES DEL LÍMITE N DEL PADRÓN 42541 AL LÍMITE S DEL PADRÓN 119494  
MIRUNGA  
CNO CIBILS  
LIMITE NW Y NE DEL PADRÓN 410377  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 196114, 196137, 196138, 196163  
JACARANDÁ  
LÍMITE S DEL PADRÓN 42562  
ARROYO PANTANOSO  
LIMITE SE DE LOS PADRONES 411005, 411002 Y 411003  
RUTA 1  
ACCESO RUTA 5 NVO PARIS P ARENA  
INTERCONEXION RUTA 1 Y 5  
ARROYO PANTANOSO (EXCLUIDO SUELO RURAL NATURAL DE BORDE)  
RUTA NACIONAL DR. HUGO BATALLA  
LIMITE N DEL PADRON 43085  
LIMITE W DEL PADRON 43085  
HAITI  
DINAMARCA  
AV ING FEDERICO E CAPURRO  
CNO DE LAS TROPAS

#### INTERCONEXION RUTA 1 Y 5

LIMITES S, W Y N DEL PADRÓN 35504  
LIMITE W, S Y W DEL PADRON 408116  
LÍMITE W DEL PADRÓN 35503  
MANUEL CAMPOAMOR  
DOLORES CANDALES (AMBOS FRENTES)  
PINTIN CASTELLANOS  
AV LUIS BATLLE BERRES  
AV LUIS BATLLE BERRES DEL LIMITE SE DEL PADRÓN 57648 AL LÍMITE NW DEL PADRÓN 416230  
CAMINO PASO DE LA ARENA  
JOSE LLUPES AMBOS FRENTES  
JOSEFA PALACIOS  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 38951  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 38938  
LÍMITE NW DE LOS PADRONES 53138 Y 53140  
CNO DE LA CHIMENEA  
CNO TOMKINSON  
LÍMITE SW DE LOS PADRONES 420821 Y 420820  
CAMINO PASO DE LA ARENA  
CAMINO DE LA GRANJA

#### AV DE LAS INSTRUCCIONES

AV GRAL SAN MARTIN  
LÍMITES N, E Y S DEL PADRÓN 418271  
AV GRAL SAN MARTIN  
GABRIELA CHAMPAGNE  
LÍMITE E DEL PADRÓN 429435  
CNO DOMINGO ARENA  
AV DON PEDRO DE MENDOZA  
CNO CAP CORALIO C LACOSTA  
TENIENTE DURAN  
CNO BOISO LANZA  
LIMITE S DEL PADRÓN 110675  
LÍMITE W DE LOS PADRONES 110675 AL 110659 Y 110657 AL 110644  
LÍMITE W Y N DEL PADRÓN 110642  
CNO CARLOS A LOPEZ  
LÍMITE W Y N DEL PADRÓN 172926  
LÍMITE N DE LOS PADRONES 54932, 91914 Y 173232  
LÍMITE W DE LOS PADRONES 408663 Y 409756  
CNO PETIROSSI  
LÍMITE W DE LOS PADRONES 182113 Y 91924  
CNO AL PASO DEL ANDALUZ  
AV JOSE BELLONI  
JOSE BALTAR  
LÍMITE E Y S DEL PADRÓN 91956  
LÍMITE E DEL PADRÓN 91964  
CNO ANTARES

LIMITE W DE LOS PADRONES 92409 Y 92407  
JOSE BALTAR  
LIMITE W DE LOS PADRONES 92371 Y 92360  
OSVALDO RODRIGUEZ  
AV DE LAS INSTRUCCIONES  
LIMITE S DE LOS PADRONES 156212, 156193 AL 156189  
LIMITE S DE LOS PADRONES 420012 Y 156187 AL 156178  
LIMITE W DEL PADRÓN 156178  
CNO CARLOS LINNEO  
AV DE LAS INSTRUCCIONES  
AV JOSE BELLONI  
CNO REGULO  
LIMITE W DE LOS PADRONES 199007 AL 199001  
LIMITE N DEL PADRÓN 199001  
SALVIA  
LÍMITE N DE LOS PADRONES 199058 Y 199044  
AV JOSE BELLONI  
MIO MIO  
CORINDON  
CNO LA CALERA  
AV DE LAS INSTRUCCIONES  
MANZANILLA  
VELAZCO LOMBARDINI  
LIMITE E DE LOS PADRONES 182538 AL 182540 Y 419967  
CNO CARLOS LINNEO  
FRONTÉRAS  
CNO. OSVALDO RODRIGUEZ  
OFICIAL 17 MTS  
CNO ANTARES  
LIMITE E DE LOS PADRONES 92113 Y 413694  
LIMITE SE DE LOS PADRONES 413694 AL 413649  
CONOCIDA MELO  
CNO BENITO BERGES  
ESPADAÑA  
CNO LOS TANGERINOS  
TOLON  
CNO AL PASO DEL ANDALUZ  
CNO PASO DE LA ESPAÑOLA  
LÍMITES SW Y SE DEL PADRÓN 155286  
LÍMITE SW DEL PADRÓN 155285  
CNO. LA CRUZ DEL SUR  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 155289  
LÍMITES SE Y NE DEL PADRÓN 155288  
CNO. PASO DE LA ESPAÑOLA  
LIMITE NE DE LOS PADRONES 186798 AL 186808 Y 186810  
CNO LA CRUZ DEL SUR  
LIMITE NE DEL PADRÓN 420520  
CLAVEL DEL AIRE  
CNO LAS AMAPOLAS  
CNO LA CRUZ DEL SUR  
CNO PASO DE LA ESPAÑOLA  
CNO REPETTO  
RAFAEL  
CNO. CAP MATEO TULA DUFORT  
RAFAEL  
BV APARICIO SARAVIA  
ERNESTO PINTO  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 192425 AL 192436  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 88817, 130082, 169326, 169327, 417334, 417335  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 169329 AL 169335  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 416841, 416840, 416637 AL 416639, 169338 Y 169339  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 169339  
CNO. GRAL. LEANDRO GÓMEZ  
LIMITE SW DEL PADRÓN 416447  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 416447 AL 416436  
LIMITE NE DEL PADRÓN 416436  
CNO GRAL LEANDRO GOMEZ  
LIMITE SW DEL PADRÓN 415076  
LÍMITES SW Y NW DEL PADRÓN 426876  
CALLE Nº 1  
LÍMITES SW Y NW DEL PADRÓN 426868  
CALLE Nº 2  
CNO TTE GALEANO  
LIMITE NE DEL PADRÓN 182064  
CNO GRAL LEANDRO GOMEZ  
RUTA 8  
ARROYO MANGA  
CAMINO REPETTO  
LIMITE NW DEL PADRÓN 417387  
LIMITE NE DE LOS PADRONES 417387 AL 417381 Y 417378 AL 417369  
LIMITE NE DEL PADRÓN 418567  
DOMINGO MORA  
LIMITE SW DEL PADRÓN 418569  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 418569 AL 418585  
LIMITE NE DEL PADRÓN 418585  
DOMINGO MORA  
LIMITE SW Y NW DEL PADRÓN 28543  
LIMITE NW DE LOS PADRONES 195882 AL 195632  
LIMITE NE DEL PADRÓN 195632  
ANGEL ZANELLI  
LIMITE NW DE LOSPADRONES 52551; Y 145097 AL 145108  
LIMITE NE DE LOS PADRONES 145108 Y 145110

RUTA 8  
PROF DR JUSTO M ALONSO GONZALEZ  
CNO DE LOS SIETE CERROS  
JOSE MARCOS MONTERROSO  
CNO MANGANGÁ  
DIONISIO FERNÁNDEZ  
CNO DE LOS SIETE CERROS  
CNO GRAL LEANDRO GOMEZ  
RUTA 8  
SIBERIA  
LÍMITE SE DE LOS PADRONES 141037, 176691, 133352  
ERIDANO  
CERDEÑA  
HÍDRA  
SBRE BO NUEVA ESPAÑA  
VARSOVIA  
OSA MAYOR  
GEMINIS  
LÍMITE NE DEL PADRÓN 168554  
LÍMITE N Y SE DEL PADRÓN 418759  
CNO CHACARITA DE LOS PADRES  
JOAQUIN TORRES  
NAPÓLES  
ARROYO CHACARITA  
ÁTILIO SUPPARO  
SUSANA PINTOS  
CAMINO MALDONADO  
CAMINO MALDONADO (EXCLUIDO) HASTA CNO. CHACARITA DE LOS PADRES  
ROSARIO  
PILAR  
CONTINUACIÓN SAGITARIO (AFECTACIÓN DE APERTURA) HASTA RAMBLA COSTANERA  
SAGITARIO  
TAURO  
CENTAURO  
LEO (EXCLUIDO)  
CNO. GUERRA (EXCLUIDO)  
CEFEU  
ESCORPIÓN  
PSJE. RUBEN PABLO BRANDO  
CERDEÑA  
CNO MALDONADO (EXCLUIDO)  
ESTEPONA  
CONTINUACIÓN DE COLMENAR HASTA ESTEPONA  
COLMENAR  
CONTINUACIÓN DE RBLA. DR. PABLO BLANCO ACEVEDO HASTA COLMENAR  
RBLA. DR. PABLO BLANCO ACEVEDO  
COPERNICO  
RAFAEL  
BV APARICIO SARAVIA  
HOMERO  
CNO. TENIENTE GALEANO (EXCLUIDO)  
LORENZO BATLLE PACHECO (EXCLUIDO)  
CNO. TENIENTE RINALDI (EXCLUIDO)  
WALTER MEDINA (EXCLUIDO)  
CNO. TENIENTE GALEANO  
PSJE. 1ERO DE MARZO (AMBOS FRENTES)  
JOSÉ RAMÍREZ  
1 DE MARZO (EXCLUIDO)  
CNO. GRAL. LEANDRO GÓMEZ (EXCLUIDO)  
AZOTEA DE LIMA  
BV. APARICIO SARAVIA  
AV. DON PEDRO DE MENDOZA (EXCLUIDO)  
NIÁGARA (EXCLUIDO)  
TIMBUES (EXCLUIDO)  
DR ABEL CHIFFLET  
TORRICELLI  
AV COSTANERA  
CONT AV COSTANERA  
JUAN ACOSTA  
GILBERTO BELLINI  
AV GRAL SAN MARTIN  
JULIO E SUAREZ PELODURO  
BURGUES  
DR JOSE MARIA SILVA  
ARROYO MIGUELETE

**RUTA 8**

LÍMITE SW DE LOS PADRONES 404275, 404272, 423494, 404270, 426541, 62390  
CAMINO DON BOSCO  
CNO MELCHOR DE VIANA  
RUTA 8  
PSJE INAME BO 8 DE MARZO  
PSJE LAS ROSAS BO 8 DE MARZO  
CAMINO DON BOSCO  
LOS MIRTOS  
CONTINUACIÓN LOS MIRTOS  
CAMINO LA LIRA  
DANIEL GARCIA ACEVEDO  
CNO DR LAUDELINO VAZQUEZ  
PSJE CONOCIDA LOS PINOS BO LA ESPER  
PSJE 9 BO LA ESPERANZA  
LÍMITE SE DE LOS PADRONES 428594, 428583 AL 428568

LÍMITE SW DEL PADRÓN 428568

**CAMINO COLMAN**

LÍMITE NW DE LOS PADRONES 410656 Y 46129

CNO CARLOS A LOPEZ

PORORO

FERNANDO MENCK

SENDA 3 25 DE AGOSTO STA MARIA

SENDA 8 25 DE AGOSTO STA MARIA

SENDA 1 25 DE AGOSTO STA MARIA

FERNANDO MENCK

LÍMITE NW DEL PADRÓN 46092

LÍMITE NW DE LOS PADRONES 46087 AL 46085

LÍMITE NE DE LOS PADRONES 46085, 46107, 46093, 46124 Y 46108

RUTA CESAR MAYO GUTIERREZ

LÍMITE SW DEL PADRÓN 46078

LÍMITE SW DE LOS PADRONES 46072 AL 46045

LÍMITE NW DE LOS PADRONES 46045, 46044 Y 45988

CAMINO HILARIO CABRERA.

RUTA CESAR MAYO GUTIERREZ

ARROYO LAS PIEDRAS

CAMINO TALICE

CAMINO PASO CALPINO

CAMINO A LA CUCHILLA PEREIRA

CAMINO AL PASO CALPINO

DR VICTOR ARMAND UGON

CAMINO A LA CUCHILLA PEREIRA

VÍA FÉRREA

HILARIO CABRERA

LÍMITE SE DEL PADRÓN 180383

LÍMITE SE DE LOS PADRONES 423525 AL 423539

LÍMITE SE DE LOS PADRONES 193705, 193718, 405341 Y 193716

CNO CARLOS A LOPEZ

VÍA FÉRREA

**ISLA DEL TIGRE**

LÍMITE NE DE LOS PADRONES 43335, 419326, 43333, 140641, 43229, 43209, 403208, 403207, 96955

LÍMITE E PADRONES 43270, 43185, 43184

LÍMITE NE DEL PADRÓN 144420

LÍMITE E Y NE DEL PADRÓN 43152

LÍMITE E Y NE DEL PADRÓN 108199

LÍMITE NE DE LOS PADRONES 43123 Y 43122

RÍO SANTA LUCÍA

JARDÍN SEGUNDA REPÚBLICA ESPAÑOLA

CALLE TERCERA PARALELA AL SW DE LA AVENIDA LUIS BATLLE BERRES

Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje, amliación y refacción), con tope de precio para la venta.

**CÓDIGO 04**

100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA.

RBLA REPUBLICA ARGENTINA

RBLA WILSON

RBLA MAHATMA GANDHI

RBLA REPUBLICA DEL PERU

RBLA PTE CHARLES DE GAULLE

AV REP FEDERAL DE ALEMANIA

RBLA ARMENIA

RBLA REPUBLICA DE CHILE

RBLA O'HIGGINS

RBLA REPUBLICA DE MEXICO

RBLA TOMAS BERRETA

ARROYO CARRASCO

LÍMITE N DEL PADRON 60656

CNO. SERVANDO GÓMEZ

CNO CARRASCO

AV DRA MA L SALDUN DE RODRIGUEZ

LÍMITE NE DEL PADRÓN 426304

LÍMITES NE Y NW DEL PADRÓN 426380

LÍMITE N DEL PADRÓN 426379

SALERNO

CNO. CARRASCO

AV BOLIVIA

JOSE ORDEIG

AV ITALIA DE ORDEIG A AV. ESTANISLAO LÓPEZ (CRUCE AL OESTE, ENTRE CANDELARIA Y ATLÁNTICO)

AV ITALIA EXCLUIDA DE AV. ESTANISLAO LÓPEZ (CRUCE AL OESTE) A GRAL LAS HERAS

AV. ITALIA DE LAS HERAS A AVELINO MIRANDA (A EJE)

AVELINO MIRANDA (AMBOS FRENTES)

GOES (AMBOS FRENTES)

ACEVEDO DÍAZ (AMBOS FRENTES)

DR. FERRER SERRA (AMBOS FRENTES)

DR. MARIO CASSINONI (AMBOS FRENTES)

CANELONES

JUAN D JACKSON

AV GONZALO RAMIREZ

DOMINGO PETRARCA

LA CUMPARSITA



## ANEXO II

### CALCULO DE AREAS TOTALES CONSTRUIDAS DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA de INTERES SOCIAL

1.-Área bien propio: área edificada redondeada según plano por porcentaje de incidencia de acuerdo a topología.

Para determinar el porcentaje de incidencia a adjudicar a la unidad en estudio, se ha realizado la siguiente convención:

- Construcciones de un solo nivel o dúplex independientes: 90%
- Hasta tres niveles sin ascensor: 85%
- Edificios en altura con ascensor: 80%

2.- Incidencia de los muros en el metraje del bien propio: es la resultante del cociente entre el total de metros cuadrados de muros según plano fraccionamiento y el total de área edificada de bienes propios por el área edificada de la unidad en estudio

3.- Incidencia de los bienes comunes en el área construida de la unidad: es el cociente entre el total de los bienes comunes edificados (sin contar aquellos bienes comunes de uso exclusivo) y el total de área edificada descontando área edificada de otros locales que no son VIS por el área edificada de la unidad en estudio.

4.- Bienes comunes de uso exclusivo: se considera el área edificada del bien común de uso exclusivo ajustado por un coeficiente alfa de acuerdo a convención indicada a continuación:

- Terrazas cerradas: entre 0,5 y 0,6
- Terrazas tipo balcón: entre 0,4 y 0,5
- Patios interiores con pavimentos: entre 0,1 y 0,3
- Depósitos o construcciones cerradas: entre 0,7 y 1
- Garajes: entre 0,10 (en el caso de cocheras) y 0,3 (cuando es un garaje en subsuelo)

Total área unidad de vivienda: es la sumatoria de 1 a 4



### ANEXO III

## **Condiciones de enajenación de las viviendas a través del Programa “Compra de vivienda promovida” del MVOTMA.**

### **Primero: Introducción.**

1.1 Las viviendas promovidas con precios máximos de venta, conforme a lo dispuesto en el artículo 3° del Reglamento, excepto las comprendidas en el numeral ii), de su literal A), y en el numeral i), de su literal B) (en adelante las “Viviendas”), deberán enajenarse a través del Programa “Compra de vivienda promovida” del MVOTMA (en adelante el “Programa”), en las condiciones básicas que se establecen en el presente Anexo.

1.2 La empresa titular del proyecto promovido (en adelante la “Empresa”), no podrá realizar respecto de las Viviendas ningún tipo de acto o negocio, que no sean los tendientes a la enajenación de la Vivienda, libre de obligaciones, gravámenes, ocupantes y afectaciones en el marco del Programa.

### **Segundo: Objeto del Programa.**

2.1 La Empresa se obliga a vender las Viviendas a las personas que para tal fin seleccione el MVOTMA en llamados públicos (en adelante “Personas Seleccionadas”).

2.2 Las Personas Seleccionadas celebrarán la compraventa con:

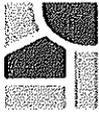
- a) Crédito hipotecario en Unidades Indexadas, del Banco Hipotecario del Uruguay (“BHU”).
- b) Crédito hipotecario por un máximo del 90% del precio de la vivienda, por aplicación del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (“FGCH”).
- c) Subsidio a la cuota por hasta el 50% de la misma, que otorgará el MVOTMA en los casos que el mismo sea necesario.

### **Tercero: Procedimiento.**

3.1 Las Empresas deberán identificar las Viviendas en la carta compromiso a que refiere el literal f), del artículo 2º, del Decreto Nº 355/011, de 6 de octubre de 2011 y artículo 3º del Reglamento.

Para cada Vivienda deberán proporcionar, al menos, el precio de venta en unidades indexadas y los recaudos que se establezcan, para que las Personas Seleccionadas conozcan las características de las mismas.

3.2 Las Empresas podrán modificar el listado de Viviendas identificadas, lo que solo se podrán realizar, por una única vez, dentro de los 180 días corridos contados a partir del siguiente al de la declaratoria promocional del proyecto.



**MVOTMA**

Ministerio de Vivienda  
Ordenamiento Territorial  
y Medio Ambiente

3.3 Vencido el plazo referido, el MVOTMA remitirá al BHU, cuando lo entienda oportuno, el listado de Viviendas para que proceda a la tasación de las mismas.

Si el valor de la tasación de alguna de las Viviendas resultare inferior al precio de venta presentado por la Empresa, esto le será notificado para que en un plazo máximo de 15 días corridos presente ante la ANV, una modificación de su carta compromiso, ajustando el precio de la Vivienda a la tasación del BHU.

3.4 La ANV realizará el control del cronograma de obra del proyecto y comunicará al MVOTMA la certificación del 90% de avance de obra del proyecto o etapa del proyecto que integre la Vivienda (en el caso de proyectos por etapas).

3.5 Cumplido lo dispuesto en el numeral anterior, el MVOTMA seleccionará a través de un llamado público a las personas interesadas en adquirir las Viviendas, entre las que cumplan con los requisitos que se establezcan en el Programa.

3.6 Certificado por la ANV el 100% de avance de obra del proyecto o etapa del mismo en el caso de proyectos por etapas (fin de obra), y cuando la Vivienda se encuentre en condiciones de ser adquirida con crédito hipotecario del BHU, la Empresa deberá remitir al BHU toda la documentación que éste requiera para la celebración de la compraventa e hipoteca de la Vivienda.

3.7 Aceptada la documentación por parte del BHU éste deberá comunicarlo a la Empresa y al MVOTMA quien determinará el inicio del plazo de 180 días hábiles para la celebración de la compraventa de la Vivienda entre la Empresa y las Personas Seleccionadas que correspondan de acuerdo al orden de prelación.

Dicho plazo se suspenderá cuando medie causa extraña o fuerza mayor que inhiba la celebración de la compraventa, lo que incluye la existencia de medidas gremiales que afecten a los Registros Públicos, al BHU o demás organismos públicos cuya actuación se requiera para la celebración de la compraventa.

3.8 Vencido el plazo referido en el numeral anterior, sin que se celebre la compraventa de la Vivienda por causas no imputables a la Empresa, ésta quedará exenta, respecto a la Vivienda en cuestión, de las obligaciones previstas en el artículo 3º del Reglamento.

En caso que la compraventa no se pudiera celebrar dentro del plazo referido en el numeral anterior por causas imputables a la Empresa, el MVOTMA podrá otorgar prórroga para la celebración de la misma, sin perjuicio de su potestad de imponer sanciones por incumplimiento de acuerdo a dispuesto por el artículo 20, del Decreto N° 355/011 y sus modificativos.

3.9 El presente Programa no le otorga derecho a la Empresa a exigir del MVOTMA o de las Personas Seleccionadas, la efectiva celebración de la compraventa de las Viviendas, ni genera derecho a reclamo alguno respecto a ninguno de ellos, por la no concreción de dicho contrato.

**Cuarto: Precio.**

El precio de venta de cada una de las Viviendas, no podrá superar los precios máximos dispuestos para cada caso en el artículo 3° del Reglamento (en adelante el "Precio"), ni superior a la tasación que realice el BHU.

Para determinar la cotización de la Unidad Indexada y la fijación de los precios máximos de venta, se tendrá en cuenta la fecha en que la ANV comunique al MVOTMA la certificación del 90% de avance de obra del proyecto o etapa del proyecto, conforme a lo dispuesto en el numeral 3.4.

**Quinto: Gastos.**

La Empresa no podrá cobrar a la Persona Seleccionada, fuera del Precio, ningún tipo de gasto, comisión o cualquier otro monto o rubro relacionados a la enajenación de la Vivienda, como ser, entre otros, comisión de inmobiliaria o gastos de ocupación.

**Sexto: Incumplimientos.**

- 6.1 El incumplimiento por parte de la Empresa de cualquiera de las obligaciones dispuestas en el presente Anexo, lo hará pasible de las sanciones previstas en el artículo 20, del Decreto N° 355/011 y sus modificativos.
- 6.2 Cuando una Vivienda no cumpla con los requisitos técnicos del proyecto promovido, el MVOTMA podrá exigir a la Empresa la sustitución de la Vivienda por otra del proyecto, de igual cantidad de dormitorios o más dormitorios en caso de falta de disponibilidad, sin perjuicio de su potestad de imponer sanciones por incumplimiento.

