

## LEY N° 18.795 CAMBIO DE REGLAMENTACIÓN 2020

### Preguntas frecuentes

#### 1. ¿Para quiénes rige la nueva reglamentación?

La nueva reglamentación rige para todos los proyectos ingresados a Oficina del Inversor a partir del 17 de abril de 2020 (desde el número 842 en adelante).

#### 2. Para proyectos anteriores, ¿es posible el cambio a la nueva reglamentación?

En las Resoluciones Ministeriales N° 539/2020 de 17 de abril de 2020 y 673/2020 de 6 de mayo de 2020, se establece la posibilidad para proyectos anteriores, de optar por ampararse a la nueva reglamentación en condiciones diferenciales en función del estado de ejecución de las obras.

- **Obras finalizadas**

NO podrán ampararse a la nueva reglamentación.

De acuerdo a lo establecido en el Art. 5° del decreto 129/20 (Finalización de obras) ... se considerará que una obra ha finalizado cuando la CAIVIS así lo determine, en función del cronograma de obras, el control y seguimiento del proyecto.

CAIVIS establece la finalización cuando la obra alcance el 100% de avance físico comunicado por ANV.

- **Obras en ejecución**

Podrán ampararse exclusivamente a las condiciones de enajenación y arrendamiento de las viviendas promovidas.

Se entiende que una obra está en ejecución cuando ha presentado el inicio de obra de BPS (F1) y no cuenta con Fin de obra emitido por CAIVIS.

- **Obras no iniciadas**

Los proyectos con obra no iniciada podrán solicitar la opción de cambio para acceder a futuro a los beneficios tributarios establecidos por la nueva reglamentación.

Se considera que una obra no ha iniciado si no ha presentado el inicio de obra de BPS (F1) en Oficina del Inversor.

#### 3. Para proyectos anteriores con obras en ejecución, ¿la opción de cambio de condiciones de comercialización de las viviendas promovidas incluye a los monoambientes?

La Resolución Ministerial 673/2020, cuando habilita el ejercicio de la opción de cambio para proyectos en ejecución, incluye a los monoambientes de los proyectos promovidos que cumplan las áreas establecidas en el decreto 129/2020 (entre 25 y 40 m<sup>2</sup>) y que no hayan sido enajenados.

#### 4. Si un proyecto realizó la inscripción de la obra en BPS y presentó el inicio en Oficina del Inversor, pero no comenzó realmente ¿puede solicitar la opción de cambio para acceder a los beneficios tributarios establecidos por la nueva reglamentación?

En este caso el inversor podrá expresar por nota esta situación y solicitar ser amparado. Un arquitecto de ANV realizará una visita a la obra a efectos verificar si la misma dio inicio. Si mediante dicha inspección arquitectónica se verifica que la obra no inició, podrá acogerse a la nueva reglamentación y hacer uso de todos los beneficios previstos. En caso contrario, podrá exclusivamente solicitar la opción de cambio de condiciones de venta y arrendamiento de las viviendas no enajenadas ni adjudicadas por MVOTMA.

#### **5. Un proyecto promovido cuyas obras no han iniciado y solicita ampararse a la nueva reglamentación ¿puede solicitar una modificación del proyecto original?**

Las modificaciones de proyecto, si bien no son contempladas expresamente en ninguna de las disposiciones vigentes, son aceptadas por tratarse de una práctica frecuente, pero siempre tienen como condición que no modifiquen la estructura del proyecto arquitectónico original.

La consideración de si el cambio de proyecto arquitectónico modifica la estructura general del proyecto presentado surgirá del informe técnico que emita el integrante de la CAIVIS con perfil de arquitecto.

Si un inversor con proyecto promovido con obra no iniciada solicita ampararse a la nueva reglamentación con una modificación del proyecto original deberá manifestarlo en la nota de solicitud que presente en Oficina del Inversor y presentar los recaudos que le soliciten para el estudio de la misma. Esta información se enviará a CAIVIS quién emitirá informe indicando si es viable que se trate como una modificación del proyecto original o si es considerado un nuevo proyecto. En este último caso, para llevarlo adelante, deberá solicitar la revocación de proyecto original e ingresar un nuevo proyecto.

#### **6. Áreas vigentes según dormitorios**

En las áreas de los monoambientes se deberá cumplir lo dispuesto en el decreto 129/2020 por lo tanto los monoambientes podrán tener entre 25 y 40 m<sup>2</sup>.

Para las tipologías de 1 a 4 dormitorios se mantiene lo establecido en el decreto 249/2018; las áreas habitables de las viviendas deberán ser iguales o superiores a 35 m<sup>2</sup> e iguales o inferiores a 125 m<sup>2</sup> de acuerdo con la cantidad de dormitorios definida por los artículos 18 y 25 de la Ley N°13.728, modificativos y concordantes.

Las áreas mínimas y máximas se resumen en la tabla siguiente.

Tipologías/ áreas	1 ambiente	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Áreas habitables mínimas (m <sup>2</sup> )	25	35	50	65	80
Áreas habitables máximas (m <sup>2</sup> )	40	50	75	100	125

**7. La reglamentación 2020 no exige la preinstalación de energía solar, si un proyecto anterior solicita ampararse a la nueva reglamentación, ¿puede suspender la ejecución de la preinstalación de energía solar?**

Para los proyectos anteriores con **obras en ejecución**, la opción de cambio habilitada es exclusivamente para las condiciones de enajenación y arrendamiento de las viviendas promovidas, en todo lo demás el proyecto se registrará por la reglamentación original. Si fue promovido bajo reglamentación 2017 deberá cumplir con el requisito de preinstalación de energía solar.

Los proyectos con **obras no iniciadas** que soliciten el cambio a la reglamentación 2020 pasarán a regirse por este reglamento en todos sus términos por lo que no tendrán que cumplir con la preinstalación de energía solar.

**8. ¿Cuáles son los requisitos para la construcción de obra nueva en la zona CO2?**

Considerando lo establecido en los artículos 2 y 3 de la reglamentación de la Ley 18.795, aprobado por Resolución Ministerial N° 539/2020, sólo se puede construir obra nueva si se trata de Cooperativas o Fondos Sociales en terrenos que cuenten con servicios de infraestructura.

**9. Si un proyecto promovido bajo reglamentación 2017 tiene viviendas comprometidas al Programa de Compra de Vivienda Promovida (PCVP), ¿en qué condiciones puede retirarlas?**

Sólo podrán modificarse las viviendas comprometidas si el proyecto hace uso del cambio de reglamentación, cumpliendo las exigencias previstas en el Art.3 D), del reglamento que forma parte de la Resolución Ministerial 539/2020 y que la misma sea aprobada por el MVOTMA (mediante la emisión de una nueva Resolución Ministerial).

**10 Si la obra ha finalizado y las viviendas comprometidas al PCVP no han sido adjudicadas, ¿en qué condiciones el inversor puede retirarlas?**

Si la obra está finalizada no cumple una de las exigencias previstas en el Art.3 D), del reglamento que forma parte de la Resolución Ministerial 539/2020. No puede solicitar el cambio de reglamento que le permitiría retirar las viviendas del PCVP.

Solamente podrá retirar las viviendas cumplido el plazo de 180 días hábiles para la celebración de la compraventa, previsto en el Anexo III de la Reglamentación 2017.

**11 ¿Qué ocurre con el plazo de 180 días hábiles para la celebración de compraventa de las viviendas comercializadas a través del PCVP durante la emergencia sanitaria?**

De acuerdo a la circular N°1/2020 de DINAVI, *en tanto han mediado razones de fuerza mayor producto de la emergencia sanitaria dispuesta por el Poder Ejecutivo por Decreto N°93/020, de 13 de marzo de 2020, se entenderá que dicho término se interrumpió en esta fecha y comenzará*

*nuevamente su computo a partir del día siguiente al levantamiento de la medida sanitaria. En otras palabras, se suspende el conteo de los 180 días desde el 13 de marzo de 2020 y hasta el día siguiente al levantamiento de la emergencia sanitaria.*

**12 ¿Qué pasa con las viviendas que hayan ingresado al PCVP en forma voluntaria?**

De acuerdo a la circular N°1/2020 de DINAVI, los proyectos que presentaron viviendas al Programa en forma voluntaria, continuarán participando en las mismas condiciones que hasta el momento, siempre que no exista disposición en contrario del MVOTMA, o que el inversor desista de su voluntad de hacerlo.

Si el inversor desiste deberá manifestarlo presentando nota en Oficina del Inversor y podrá disponer de la vivienda siempre y cuando no haya sido adjudicada por el MVOTMA.