

CIRCULAR N° 5/2021

Actividades promovidas al amparo del Decreto N° 329/016, de 13 de octubre de 2016 y Decreto N° 138/020, de 29 de abril de 2020

Sustituyese la Circular N° 6/020, de 23 de junio de 2020 - Actividades promovidas al amparo del Decreto N°329/016, de 13 de octubre de 2016 y el Decreto N° 138/020, de 29 de abril de 2020, quedando redactada de la siguiente forma:

Actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles y urbanizaciones de iniciativa privada - Decreto N° 329/016 y Decreto N° 138/020

En virtud que el Decreto N° 329/016, de 13 de octubre de 2016, y modificativos, declara promovida las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas o a vivienda permanente o esporádica, correspondientes a proyectos de gran dimensión económica; que el Decreto N° 138/020, de 29 de abril de 2020 y modificativos declara promovida las actividades de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas o vivienda, y las urbanizaciones de iniciativa privada, correspondientes a proyectos de gran dimensión económicas es conveniente realizar las siguientes precisiones:

Formalidades de los Proyectos de Gran Dimensión Económica

El proyecto a promover podrá desarrollarse en un único padrón o en padrones separados. En este último caso deberá cumplirse la condición de ser **un único proyecto integrado**.

Se entiende como **único proyecto integrado**, si se cumple con las siguientes condiciones:

- 1) Que el proyecto sea desarrollado bajo una única razón social.
- 2) Que el porcentaje del área destinada al uso común solicitado en el Decreto se cumpla en cada uno de los subproyectos. Si el subproyecto se encuentra realizado en más de un padrón, la medición se realizará en el global del subproyecto, aún en caso que los padrones se encuentren separados.
- 3) Las unidades de cada subproyecto podrán compartir el área destinada al uso común a que hace referencia la presente Circular (en caso de corresponder las mismas), estableciéndose en el Reglamento de Copropiedad.
- 4) Cada subproyecto debe clasificarse bajo el mismo literal del artículo 2º del Decreto Reglamentario, definiéndose **el proyecto en su totalidad** como obra nueva, literal a) o como obra en curso literal b).
- 5) En ningún caso se aceptarán proyectos que impliquen la construcción de una sola vivienda u oficina.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3º del Decreto N° 329/016, de 13 de octubre de 2016 en consideración con la modificación de la redacción dada por el artículo 2º del Decreto N° 141/020, de 15 de mayo de 2020, quedaran comprendidas las inversiones ejecutadas hasta el 31/12/2022. El literal a) del artículo 2º del Decreto N°329/016, establece que se consideraran las inversiones ejecutadas a partir de que el Gobierno departamental otorgue el Permiso de Construcción o a partir de que se cuente con el Inicio Anticipado de Obra.

De acuerdo a lo establecido en el literal a) del artículo 3º del Decreto N° 138/020, quedaran comprendidas las inversiones ejecutadas hasta el periodo de 60 meses a partir de que el Gobierno departamental otorgue el Permiso de Construcción o a partir de que se cuente con el Inicio Anticipado de Obra, no pudiendo extenderse el periodo más allá del 30/04/2025. En lo que respecta a Urbanizaciones será el Permiso de Construcción de Infraestructura o en su defecto autorización para construir obra de infraestructura (a vía ejemplo, “Viabilidad de emplazamiento del Proyecto”), de la Intendencia Departamental correspondiente, el que habilitará el comienzo del computo del cronograma de inversiones.

La empresa podrá optar en contabilizar el cronograma de inversiones desde la fecha del Permiso de Construcción o del Inicio Anticipado de la Obra, la cual no podrá ser modificada posteriormente. De igual manera, es de aplicación para las urbanizaciones respecto a la documentación formal que específicamente habilite la autorización para la construcción de obra de infraestructura.

Para el caso de proyectos mixtos, presentación de urbanización y construcción de viviendas u oficinas, se considerará el primer permiso de construcción para el proyecto, con las características anteriormente detallada, comprenda o no la autorización la totalidad del proyecto.

Asimismo, se considerará el primer permiso de construcción para el proyecto, cuando se esté frente a un proyecto de inversión integrado compuesto por varios subproyectos. Si se tuviera varios permisos dentro de un subproyecto, se considerará el primero de ellos.

Inversiones elegibles

OBRA CIVIL: Es la construcción de oficinas y/o viviendas y las obras de infraestructura que se afectan a proyectos de gran dimensión económica de construcción y/o urbanización respectivamente, promovidas por los Decretos de referencia aplicables a cada caso, realizadas dentro del padrón de propiedad privada asiento de las inversiones y fuera del padrón en propiedad pública, considerando para este último caso inversiones elegibles, solamente en urbanizaciones, aquellas que abastecen el acceso a los servicios esenciales (luz, agua, etc.).

En el caso de inversiones en urbanizaciones que no son propiedad horizontal, serán además elegibles las inversiones para desarrollo recreativo público realizadas dentro del padrón donde se desarrolla la inversión y las inversiones correspondientes a la construcción de calles internas, que posteriormente a su realización, deban ser cedidas a la Intendencia Departamental correspondiente.

BIENES MUEBLES DESTINADOS A LAS ÁREAS DE USO COMÚN: Es el mobiliario y equipamiento destinado exclusivamente a las áreas destinadas a uso común, que se afectan a proyectos de gran dimensión económica de construcción y/o urbanización, promovidas por los Decretos de referencia aplicables a cada caso, realizadas dentro del padrón de propiedad privada asiento de las inversiones, según la definición de áreas destinadas a uso común del literal a), con redacción en esta misma circular.

Solo a efectos de esta definición de elegibilidad, se admitirá el mobiliario y equipamiento de las áreas de circulación, que son excluidas estrictamente para el cálculo de áreas.

Estos bienes muebles, se definen como bienes muebles de activo fijo.

EQUIPOS Y MAQUINARIAS DESTINADOS A LA OBRA CIVIL: Son los equipos y maquinarias, definidos como bienes muebles de activo fijo, necesarios para la realización de la obra civil objeto del proyecto de inversión a promover. La vida útil de estos bienes debe agotarse durante el transcurso de la ejecución de la obra civil promovida.

Área destinada a uso común

- **Área destinada a uso común en la construcción de viviendas y/o oficinas que no se realicen en urbanizaciones**

En el caso de proyectos promovidos por el Decreto N° 329/016, el proyecto debe contar con al menos un 20% o 15% del área destinada a uso común, de acuerdo al mencionado Decreto y sus modificaciones.

En el caso de proyectos promovidos por el Decreto N° 138/020, con inversiones menores a UI 60.000.000, el proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 5% del área destinada al uso común, en el resto de los casos debe contar con al menos un 10%.

- **Área destinada a uso común en proyectos de urbanizaciones - (Decreto N° 138/020)**

Cuando se trate de un proyecto que **concluye en la etapa de loteo**, el área destinada a

uso común constituye la **superficie** asiento de los bienes de uso común definidos, tanto en el artículo 50 de la Ley N° 17.292 de Propiedad Horizontal como en aquellas urbanizaciones donde la normativa municipal no permita la referida disposición, pero donde igualmente se constituyan bienes con ese fin, el uso común de la urbanización. Para proyectos promovidos con inversiones menores a UI 60.000.000, el proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 5% del área destinada al uso común, en el resto de los casos debe contar con al menos un 10%.

Cuando se trate de un proyecto que implique la **construcción de viviendas y/o oficinas en urbanizaciones bajo el Título III – Sección VII de la Ley N° 17.292** (modificativas y concordantes – propiedad horizontal) o cuando la normativa municipal no permita las urbanizaciones comprendidas en la referida disposición o cuando por cualquier otra razón la misma se haya desarrollado teniendo como objetivo la venta de lotes en padrones de propiedad individual, **no se les hará exigible el requisito de un % determinado como “Área destinada a uso común”.**

Cuando se trate de un proyecto mixto, presentación de loteo y construcción de viviendas u oficinas, se exigirá la consideración de área destinada a uso común correspondiente a la etapa de loteo mencionada anteriormente.

- **Definición de Área Destinada a Uso Común**

A los solos efectos de la presente circular, se entiende por área destinada al uso común:

a) Las áreas destinadas al desarrollo de actividades sociales, deportivas y de recreación, tales como: jardines (en la medida que efectivamente se esté generando un acondicionamiento e infraestructura sobre el mismo), piscinas, campos de deportes, gimnasios, salas de reuniones y similares. Asimismo, las áreas destinadas a estacionamiento de cortesía.

A efecto de las urbanizaciones, se considerará adicionalmente lagos y toda la caminería interna para urbanizaciones comprendidas en el artículo 48 de la Ley N° 17.292.

Asimismo, se considerará como áreas destinadas a uso común para las urbanizaciones no comprendidas en la normativa ante citada, las áreas para desarrollo recreativo público realizadas dentro del padrón donde se desarrolla la inversión y las áreas correspondientes a la construcción de calles internas, que posteriormente a su realización, deban ser cedidas a la Intendencia Departamental correspondiente

Sin ser las áreas públicas definidas anteriormente, el resto de las áreas definidas como áreas destinadas a uso común, deberán estar destinadas al uso exclusivo de los copropietarios o propietarios si estamos frente a padrones individuales.

b) Las áreas destinadas al desarrollo de actividades comerciales y de servicios.

Dichas áreas deberán estar destinadas al uso de todos los copropietarios y/o propietarios si estamos frente a padrones individuales, o del público en general.

En cuanto a las inversiones del lit b), se computarán sólo para el cumplimiento de la exigencia del mínimo del 20% o 15% y 10% o 5% (según la reglamentación por el cual se ampara el proyecto) del área destinada a uso común, no siendo inversiones elegibles a los efectos de la aplicación del beneficio.

Las áreas de circulación, con excepción de la caminería interna o calles públicas para las urbanizaciones comprendidas en el artículo 48 de la Ley N° 17.292, en ningún caso computan para las áreas destinadas a uso común aquí definidas.

- **Fórmula de cálculo¹**

El porcentaje del área destinada a uso común en la construcción de viviendas y/o oficinas se determinará aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Área destinada a uso común}}{\text{Área de propiedad individual de vivienda y oficina}} \geq 0.20, 0.15 \text{ o } 0.10, 0.05$$

El área de propiedad individual de vivienda y oficina y el área destinada a uso común a que se refiere la presente norma se desprenderán del plano de mensura y fraccionamiento (criterio intramuros). Se deberá incluir en el área de propiedad individual de oficina y vivienda el área de las terrazas, balcones y patios que sean de uso exclusivo de cada una de estas unidades. El área se corresponde a los metros cuadrados de construcción.

Fecha de publicación Web: 23 de julio de 2021

¹ Será necesario para el cálculo de las áreas destinada a uso común presentar el proyecto de plano mensura y fraccionamiento que se inscribe en la Dirección Nacional de Catastro donde se identifique con un sombreado las áreas definidas en la fórmula de cálculo, también deberá presentarse el proyecto de plano de infraestructura; esta documentación es necesaria para las urbanizaciones. Para la construcción de vivienda, oficina y amenities se deberá presentar el proyecto de plano de mensura con las áreas sombreadas. Así mismo es necesario presentar para ambos casos el Reglamento de copropiedad o en su defecto declaración jurada que exprese la utilización de las áreas destinada a uso común por la totalidad de los padrones integrados y en consecuencia su uso para la totalidad de los copropietarios.