



CIRCULAR N° 6/2020

**Actividades promovidas al amparo del Decreto N° 329/016 de 18 de abril de 2016 y
Decreto N° 138/020 de 29 de abril de 2020**

Modifícase la Circular N° 2/017 de 8 de febrero de 2017, en la redacción dada por la Circular N° 12/018, Actividades de construcción y venta de inmuebles al amparo del Decreto N° 329/016 y modificativos. Regúlese el Decreto N° 138/020 en iguales términos, quedando redactada de la siguiente forma:

Actividades de construcción y venta de inmuebles - Decreto N°329/016 y Decreto N° 138/020

En virtud de que el Decreto N° 329/016 del 13 de octubre de 2016, y modificativos, declara promovida las actividades de construcción y venta 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 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 conveniente realizar las siguientes precisiones:

- **Proyectos de gran dimensión económica.**

Los proyectos a promover deberán desarrollarse en un **único padrón preferentemente.**

De no darse dicha condición, se admitirá que se resuelva en dos o más padrones siempre que se mantenga su condición de ser **un único proyecto integrado.**

Se entiende como **único proyecto integrado** a que se hace referencia, que se cumpla con las siguientes condiciones:

- 1) Que los padrones en que se desarrolle el proyecto de inversión sean linderos en la manzana



donde se implante el mismo.

- 2) Que a los efectos de la obtención del Permiso de Construcción, se inicie el trámite ante la Intendencia Departamental como un único proyecto integrado.
- 3) Que la empresa promovida sea propietaria de los padrones asiento de las construcciones.
- 4) Que las unidades de todos los padrones afectados compartan las áreas de uso común a que hace referencia la presente circular, estableciéndose en el Reglamento de Copropiedad.

Asimismo, se admitirá que se desarrolle en dos o en más padrones que se encuentren separados por un espacio público asociado a vías de circulación (calles y sus respectivas aceras) entre manzanas contiguas. Para ello deberá cumplir con las condiciones antedichas, como así las siguientes:

- 1) Que los padrones en que se desarrolle el proyecto de inversión, separados por dicho espacio público, deberán mantener la salvedad de ser linderos entre los que correspondan a una misma manzana.
- 2) Que los padrones separados estén enfrentados al menos un 50%.
- 3) Que el porcentaje de áreas comunes solicitado en el Decreto se cumpla en cada uno de los padrones afectados, que se encuentren separados, además del global del proyecto.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 3 del Decreto N° 329/016, en consideración con la modificación de la redacción dada por el artículo 2 del Decreto N° 141/020 de 15 de mayo de 2020, quedarán comprendidas las inversiones ejecutadas hasta el 31/12/2022. Para el literal a) del artículo 2 del Decreto N°329/016, 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 3 del Decreto N° 138/020, quedarán 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.

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.

▪ **Definición de áreas destinada a uso común**

El proyecto en su totalidad debe contar con al menos un 20% o 15% y 10% del área destinada a uso común, al amparo del Decreto N° 329/016 y al amparo del Decreto N° 138/020 respectivamente; de acuerdo al régimen jurídico por el cual se ampara el proyecto de inversión de gran dimensión económica.

A los solos efectos de la presente circular, se entiende por área de 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 los efectos de las urbanizaciones, se considerará adicionalmente tajamares y toda la caminería interna.

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

Dichas áreas deberán estar destinadas al uso de todos los copropietarios 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% según el régimen jurídico por el cual se ampara el proyecto, del área destinada a uso común no siendo inversión elegibles a los efectos de la aplicación del beneficio.



▪ **Fórmula de cálculo**

El porcentaje del área destinada a uso común se determinará aplicando la siguiente fórmula:

$$\frac{\text{Área uso común según Circular N° 6/2020}}{\text{Área de propiedad individual de oficina y vivienda}} \geq 0.20, 0.15 \text{ o } 0.10$$

El área de propiedad individual de oficina y vivienda y el área de 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.

Fecha de publicación Web: 23 de junio de 2020