

Ley Nº 18.795

ACCESO A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

SE DECLARA DE INTERÉS NACIONAL

El Senado y la Cámara de Representantes de la República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General,

DECRETAN:

CAPÍTULO I

BENEFICIOS TRIBUTARIOS A LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Artículo 1º. (Interés nacional).- Declárase de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social, definida esta última de acuerdo a la [Ley Nº 13.728](#), de 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes.

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

- A) Los proyectos de inversión vinculados a la construcción, refacción, ampliación o reciclaje de inmuebles con destino a la vivienda de interés social, tanto en el caso en que los referidos inmuebles tengan por destino la enajenación, como cuando se destinen al arrendamiento o al arrendamiento con opción a compra. Quedan incluidos en este literal los proyectos destinados a la adquisición de viviendas de interés social construidas, refaccionadas, ampliadas o recicladas al amparo de la presente normativa para su posterior arrendamiento y los que desarrollen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda en cualquiera de sus modalidades, en tanto tales viviendas cumplan con las condiciones generales establecidas en la presente ley.
- B) Las actividades específicas asociadas a la mejora en las condiciones de oferta y demanda de viviendas de interés social.

Artículo 3º. (Objetivos).- A efectos del otorgamiento de los beneficios se tendrán en cuenta aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- A) Amplíen significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, arrendamiento, o arrendamiento con opción a compra y, en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.
- B) Faciliten el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población.
- C) Contribuyan a la integración social y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados.
- D) Mejoren las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición, el arrendamiento o el arrendamiento con opción a compra de viviendas de interés social.
- E) Fomenten la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.

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

- A) Exoneración de los impuestos que gravan la renta originada en las actividades o proyectos declarados promovidos. Esta exoneración podrá comprender a la renta o al propio impuesto.
- B) Deducción íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles en los que se construyan, refaccionen, amplíen o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo solo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.
- C) Exoneración del Impuesto al Patrimonio de los inmuebles cuya construcción, refacción, ampliación o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.
- D) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades de enajenación, construcción, refacción, ampliación y reciclaje de viviendas. Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones, así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen los fondos sociales y las cooperativas de vivienda con destino a su actividad de construcción.
- E) Exoneración del Impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales, a la parte enajenante, a la parte adquirente o a ambas, en el caso de hechos generadores vinculados a la primera transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda cuya adquisición, construcción, refacción, ampliación o reciclaje hubiera sido declarada promovida.
- F) Exoneración del IVA aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.
- G) Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados a la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.

Artículo 5º. (Declaratoria promocional).- Créase la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS) que asesorará al Poder Ejecutivo a efectos de otorgar la correspondiente declaratoria promocional. El Poder Ejecutivo reglamentará la integración, funcionamiento, plazos y facultades de dicha Comisión.

La Agencia Nacional de Vivienda actuará como órgano asesor de la Comisión, debiendo pronunciarse en forma preceptiva sobre todas aquellas iniciativas que promuevan el otorgamiento de exoneraciones tributarias. Asimismo asistirá a la Comisión en las tareas de secretaría y en todas las demás tareas de apoyo que le sean requeridas vinculadas a la evaluación y seguimiento de los proyectos y actividades promovidas.

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

CAPÍTULO II

FONDO DE GARANTÍA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Artículo 7º. (Creación).- Créase en la Agencia Nacional de Vivienda un Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, que tendrá por finalidad otorgar garantías parciales para la concesión de créditos

hipotecarios destinados a personas físicas, para la adquisición de una vivienda de interés social, siempre que esta revista la calidad de única vivienda del sujeto del crédito.

Artículo 8º. (Naturaleza).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios será un patrimonio de afectación independiente, sin personería jurídica, que será administrado por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), la que ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en esta norma y en la [Ley N° 18.125](#), de 27 de abril de 2007 y sus modificativas.

El patrimonio del Fondo no responderá por las deudas de la ANV.

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

- A) El valor de las primas que perciba de las entidades acreedoras, tal como se definen en el artículo 10 de la presente ley, como contraprestación por el otorgamiento de garantías, de acuerdo al sistema regulado por esta ley.
- B) Los aportes que se reciban con cargo al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización u otras contribuciones que sean previamente aprobadas por la Agencia Nacional de Vivienda, como administradora del Fondo de Garantía.
- C) Los montos recuperados de acuerdo al artículo 13 de esta ley y toda otra suma que el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios pudiera percibir a raíz del mecanismo de garantía previsto en la presente ley.
- D) Las donaciones, herencias, legados y demás aportes públicos y privados que reciba.

Artículo 10. (Mecanismo de la garantía).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios podrá garantizar préstamos hipotecarios otorgados por parte de entidades sujetas a la autoridad o control del Banco Central del Uruguay (en adelante, individualmente, "Entidad Acreedora" y colectivamente, "Entidades Acreedoras"), de acuerdo a los requisitos establecidos en esta ley y los que se establezcan en la reglamentación que se dicte por el Poder Ejecutivo a propuesta de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

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

Artículo 11. (Pago de la garantía).- Cuando el tomador del préstamo incumpliere con sus obligaciones, la Entidad Acreedora comunicará dicho extremo a la Agencia Nacional de Vivienda, la que deberá hacer efectivo el pago de la garantía, conforme a las condiciones que establezca la reglamentación.

Artículo 12. (Ejecución).- A efectos de la ejecución judicial del crédito hipotecario, la Entidad Acreedora podrá acudir al mecanismo de ejecución judicial simplificada de crédito hipotecario para vivienda, establecido en el Capítulo III de la [Ley N° 18.125](#), de 27 de abril de 2007 y sus modificativas, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente ley.

La Entidad Acreedora deberá comunicar a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) el inicio de las acciones judiciales de ejecución dentro de los cinco días de haber presentado la demanda.

La ANV, por el solo hecho de haber otorgado la garantía, estará facultada para acceder, consultar, comparecer, retirar en confianza y notificarse de cualquier actuación en el expediente judicial de ejecución hipotecaria promovido por la Entidad Acreedora, sin que ninguno de estos actos implique sustitución del acreedor, convalidación de actuaciones o conversión de la ANV en parte de dicho proceso. Asimismo, la ANV estará facultada para adquirir el inmueble en el remate que promueva la Entidad Acreedora y en caso de resultar mejor postor, estará exonerada de depositar la seña.

La ANV quedará subrogada de pleno derecho por el equivalente a lo pagado en virtud de la garantía que hubiese otorgado.

Artículo 13. (Destino de las sumas recuperadas).- En caso de remate, la liquidación del crédito y entrega del bien se regirán por lo dispuesto en el artículo 388 del Código General del Proceso, sin perjuicio de lo que se dispone a continuación.

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

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

Artículo 14. (Administración de créditos).- La administración de los créditos amparados por el sistema de garantías previsto en esta ley, será realizada en todo momento por la Entidad Acreedora que otorgó el préstamo garantizado.

Sin perjuicio de lo anterior, la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) tendrá derecho a solicitar información y realizar controles sobre los préstamos garantizados, teniendo derecho de acceso irrestricto a toda la información de los deudores. A estos efectos, las Entidades Acreedoras no podrán invocar el secreto profesional para negarse a brindar ningún tipo de información. La ANV, por su parte, estará obligada a utilizar la información recibida únicamente con fines internos, estando estrictamente prohibida la divulgación total o parcial de dicha información a otros agentes públicos o privados. La violación de esta prohibición acarreará las responsabilidades previstas en el artículo 25 del [Decreto-Ley N° 15.322](#), de 17 de setiembre de 1982.

Artículo 15. (Impuestos).- El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios creado en virtud de lo dispuesto en la presente ley, estará exonerado de todo tributo con excepción de las contribuciones especiales de seguridad social. Igual tratamiento recibirá la Agencia Nacional de Vivienda, por los tributos que pudieran corresponderle en su condición de administradora del referido Fondo.

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

Artículo 16. (Actuación de la Agencia Nacional de Vivienda).- Agrégase al artículo 11 de la [Ley N° 18.125](#), de 27 de abril de 2007, el siguiente literal:

"C) Administrar el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios".

Artículo 17. (Utilización de fideicomisos de garantía).- Cuando las Entidades Acreedoras decidan garantizar préstamos destinados a única vivienda mediante la creación de fideicomisos de garantía, de acuerdo a la [Ley N° 17.703](#), de 27 de octubre de 2003, se aplicará el mecanismo de garantía previsto por esta ley.

CAPÍTULO III

INCORPORACIÓN AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 18. (Requisitos).- Se considerarán regidos por las normas referentes a la propiedad horizontal y sus unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o afectación con derechos reales en forma individual, los edificios construidos que cumplan a su respecto los siguientes requisitos:

- A) Que se haya concedido por la Intendencia respectiva el permiso de construcción del edificio de que se trate y que se haya aprobado por la misma Intendencia el plano proyecto de fraccionamiento horizontal, conforme a los cuales han sido realizadas las construcciones y será atribuido el dominio separado de las unidades.
- B) Que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro el plano de mensura y fraccionamiento horizontal concordante con el plano proyecto aprobado por la Intendencia respectiva y efectuado el empadronamiento y avalúo fiscal de las unidades que indica dicho plano.
- C) Que el edificio se encuentre en condiciones de habitabilidad suficientes para el uso al que se destine cada una de las unidades y sus bienes comunes, según la certificación que se presentará ante la institución financiera que otorgue el crédito hipotecario con la garantía de alguna unidad habitacional emergente de la horizontalidad a que refiere este artículo. Dicho certificado será suscrito por el arquitecto director de obra y por el ingeniero agrimensor y dejará constancia que:
 - 1) Las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado.
 - 2) Las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal.
 - 3) Responden en un todo a la reglamentación municipal vigente.
 - 4) No existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia.
 - 5) Las unidades así como los bienes comunes de uso exclusivo y general del edificio se encuentran en condiciones de accesibilidad, pudiendo darse a dichas edificaciones un uso seguro, autónomo y confortable.
- D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el artículo 20 de la [Ley N° 10.751](#), de 25 de junio de 1946, en la forma establecida por el literal C) del artículo 5° del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974, considerándose la prima correspondiente como expensa común.
- E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto en el literal D) del artículo 5° y en el artículo 6° del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974.
- F) Que simultáneamente al otorgamiento del mencionado Reglamento se suscriba por parte de la Institución Financiera pública o privada a que refiere el literal C) precedente, un préstamo hipotecario en relación a por lo menos una de las unidades que integran el edificio dividido.

Artículo 19. (Horizontalidad definitiva).- La horizontalidad emergente del cumplimiento de los requisitos determinados en el artículo anterior tendrá carácter definitivo, no rigiendo lo dispuesto por el inciso segundo del artículo 30 de la [Ley N° 10.751](#), de 25 de junio de 1946. Todo ello sin perjuicio de las facultades de la Intendencia respectiva de fiscalización de la obra, otorgamiento de la habilitación final y adopción de las medidas administrativas pertinentes, así como de las responsabilidades de los técnicos intervinientes en su caso.

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

Artículo 20. (Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la [Ley N° 10.751](#), de 25 de junio de 1946, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Capítulo III del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974 y de la [Ley N° 16.760](#), de 16 de julio de 1996, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la [Ley N° 18.308](#), de 18 de junio de 2008, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:

- A) Los establecidos en los artículos 5° y 6° del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974.
- B) Que se hayan ocupado una o más unidades del edificio por un plazo mayor de diez años, lo que se acreditará mediante documento público o privado con fecha cierta.

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

Artículo 21. (Exigencias instrumentales).- En todos los actos y contratos relativos a inmuebles regidos por el régimen de propiedad horizontal y comprendidos en la presente ley, las exigencias instrumentales se adecuarán a lo dispuesto por el artículo 41 del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974, en lo aplicable.

Artículo 22. (Alcance).- Las normas del presente Capítulo no afectan ni modifican el régimen vigente en materia de propiedad horizontal.

Las mismas podrán aplicarse a cualquier edificio sin necesidad que sus unidades constituyan viviendas de interés social.

CAPÍTULO IV

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 23. (Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay).- Agrégase al artículo 18 de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay en la redacción dada por el artículo 1° de la [Ley N° 18.125](#), de 27 de abril de 2007, el siguiente literal:

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

- 1) Personas físicas.
- 2) Personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo".

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

Artículo 25. (Modificación del [Decreto-Ley N° 14.219](#), de 4 de julio de 1974).- A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de arrendamientos previstos en el [Decreto-Ley N° 14.219](#), de 4 de julio de 1974, se realizarán en Unidades Indexadas.

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

Los depósitos en garantía de arrendamientos no generarán intereses.

Artículo 26. (Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social revistan la calidad de económica, conforme a lo dispuesto en el artículo 22 de la [Ley N° 13.728](#), de 17 de diciembre de 1968, y concordantes y aquellas

designadas como núcleos básicos evolutivos según lo dispuesto en el artículo 26 de la [Ley N° 13.728](#), de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1° de la [Ley N° 16.237](#), de 2 de enero de 1992, se prescindirá de los certificados previstos en los artículos 662 a 668 de la [Ley N° 16.170](#), de 28 de diciembre de 1990.

Artículo 27. (Modificación del artículo 5° del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974).- Sustitúyese el inciso tercero del literal A) del artículo 5° del [Decreto-Ley N° 14.261](#), de 3 de setiembre de 1974, por el siguiente:

"Estos requisitos se acreditarán por certificación de arquitecto o ingeniero".

Artículo 28. (Actuación de la Agencia Nacional de Vivienda en los fideicomisos que se establecen).- Cuando la Agencia Nacional de Vivienda, en su calidad de fiduciaria de activos provenientes de la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay, los aportes para la constitución de un nuevo fideicomiso cuyo fin principal sea comenzar o continuar obras de construcción de viviendas, podrá ocupar la posición de fideicomitente y fiduciaria del mismo.

Artículo 29.- Sustitúyese el artículo 447 de la [Ley N° 16.736](#), de 5 de enero de 1996, en la redacción dada por el artículo 10 de la [Ley N° 17.596](#), de 13 de diciembre de 2002, por el siguiente:

"ARTÍCULO 447.- Los bienes inmuebles adjudicados o enajenados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o adquiridos con subsidios otorgados al amparo de lo establecido en el Capítulo V de la [Ley N° 13.728](#), de 17 de diciembre de 1968 y sus modificativas, quedan gravados por el término de veinticinco años con derecho real a favor del Ministerio citado por el monto equivalente al subsidio asignado debiendo constar el mismo en la escritura respectiva sin perjuicio de la depreciación prevista en el artículo 70 de la mencionada ley, en la redacción dada por el artículo 341 de la [Ley N° 17.930](#), de 19 de diciembre de 2005. Cuando la adquisición de un inmueble con subsidio habitacional otorgado por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, hubiera sido financiada en forma complementaria con un préstamo hipotecario concedido al adquirente por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) o cualquier institución de intermediación financiera, de lo cual se deberá dejar constancia en la escritura respectiva, el derecho real previsto en este inciso, pierde su rango en relación con los créditos hipotecarios referidos.

En caso de ejecución del inmueble sujeto a dicho gravamen, el Juzgado interviniente, el BHU o la ANV deberán solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la información relativa al monto del subsidio reajustado y no depreciado, en función del tiempo transcurrido. Dicho monto deberá ser reembolsado al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente una vez satisfecho el préstamo hipotecario referido en el inciso primero, siempre que se hubiere otorgado el mismo.

Quando el subsidio otorgado hubiera representado el 90% (noventa por ciento) o más del precio correspondiente según así resulte de la escritura respectiva, el inmueble será inembargable en tanto no transcurra el plazo de inalienabilidad establecido en el artículo 70 citado o se hubiera producido el reembolso del subsidio no depreciado. Este beneficio se aplicará exclusivamente al adjudicatario del subsidio habitacional directo o a sus causahabientes.

La presente disposición regirá para todas las enajenaciones ya efectuadas, así como para las que realice en el futuro el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, siempre que sus adquirentes hubieran recibido subsidio".

Sala de Sesiones de la Cámara de Senadores, en Montevideo, a 10 de agosto de 2011.

Montevideo, 17 de agosto de 2011.

Cúmplase, acúsesse recibo, comuníquese, publíquese e insértese en el Registro Nacional de Leyes y Decretos, la Ley por la que se declara de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social