

MVOTMA

CM/ 223

**MINISTERIO DEL INTERIOR
MINISTERIO DE RELACIONES EXTERIORES
MINISTERIO DE ECONOMIA Y FINANZAS
MINISTERIO DE DEFENSA NACIONAL
MINISTERIO DE EDUCACIÓN Y CULTURA
MINISTERIO DE TRANSPORTE Y OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE INDUSTRIA, ENERGIA Y MINERIA
MINISTERIO DE TRABAJO Y SEGURIDAD SOCIAL
MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA
MINISTERIO DE GANADERIA, AGRICULTURA Y PESCA
MINISTERIO DE TURISMO Y DEPORTE
MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
MEDIO AMBIENTE
MINISTERIO DE DESARROLLO SOCIAL**

Montevideo, - 1 DIC. 2010

SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL:

El Poder Ejecutivo tiene el honor de dirigirse a ese Cuerpo a los efectos de someter a su consideración el Proyecto de Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social.-

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Introducción

El Plan Quinquenal de Vivienda, se ha planteado como un proyecto nacional de alta prioridad.

La situación habitacional actual muestra un déficit cuantitativo que impone la necesidad de acelerar y diversificar la producción de vivienda de interés social, así como facilitar los mecanismos de acceso, para satisfacer la demanda.

Asimismo, el déficit cualitativo denota que con el fin de maximizar las potencialidades del *stock* habitacional existente, y racionalizar la ciudad consolidada y con servicios, es preciso promover acciones sobre el *stock* (refacciones, ampliaciones), para mejorar la calidad, y también

2010/13005/08734

aumentar las unidades de vivienda de interés social volcadas al mercado de alquileres, con el objetivo de generar una dinámica de acceso a soluciones habitacionales adecuada a la multiplicidad y complejidad que presenta la demanda real.

Se requiere entonces de una respuesta multidimensional para ampliar la cobertura en cantidad, diversidad y calidad, asegurando la sostenibilidad del sistema y las soluciones

Si bien el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FNVyU), se ha visto incrementado como resultado de la expansión económica, es preciso crear nuevas condiciones para multiplicar la capacidad de respuesta.

Es por esa razón que mediante esta iniciativa, se ponen a disposición una serie de instrumentos de estímulo a la participación de la inversión privada en vivienda, de modo de aumentar los recursos totales destinados a vivienda de interés social, y permitiendo concentrar los recursos públicos, del FNVyU, con énfasis en la atención a los sectores más vulnerables, que requieren del apoyo del Estado para lograr su inclusión.

Se trata de una serie de instrumentos normativos capaces de abarcar un vasto conjunto de situaciones, que incidirán favorablemente en las condiciones de acceso a la vivienda de sectores medios y medios bajos.

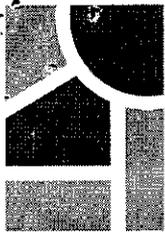
Supone el involucramiento de toda la sociedad para generar las condiciones que permitan obtener resultados valorados y positivos, para todos.

Capítulo I

Beneficios Tributarios

Las políticas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda constituyen un objetivo estratégico, no sólo por los efectos económicos que conllevan, sino por su relevancia en materia de cohesión social.

Su implementación supone el diseño de un conjunto de instrumentos normativos capaces de abarcar un vasto conjunto de situaciones, que van desde la ayuda integral a aquellos sectores que hoy



MVOTMA

viven en condiciones de precariedad extrema, hasta la implementación de medidas que incidan favorablemente en las condiciones de acceso a la vivienda de sectores de ingresos medios y medios bajos.

Si bien en el último período, ha habido un importante desarrollo de la actividad de construcción de inmuebles, este crecimiento se ha orientado casi exclusivamente a satisfacer la demanda de sectores de elevado poder adquisitivo. Esta realidad, altamente positiva en términos de creación de empleo en una industria de importante valor agregado y numerosos efectos indirectos, no se ha demostrado sin embargo capaz de solucionar los problemas de demanda creciente de vastos sectores de la población, por lo que se requieren incentivos específicos que coadyuven a mejorar aquellos aspectos que no pueden ser resueltos por el mercado.

En tal sentido, las exoneraciones tributarias, la incorporación de instrumentos de financiamiento, y la facilitación de mecanismos de garantías, constituyen instrumentos idóneos, aunque su otorgamiento debe responder a criterios objetivos y claramente enfocados al logro de los fines antedichos, de modo que el esfuerzo fiscal correspondiente pueda ser adecuadamente evaluado.

Es por ello que se propone un nuevo marco normativo que canalice dichos estímulos a través de una estructura similar a la establecida en relación con la Ley No. 16.906 del 7 de enero de 1998, de Promoción de Inversiones, cuya aplicación ha resultado particularmente exitosa en los últimos años, aunque contemplando ahora las numerosas especificidades vinculadas a las políticas de vivienda.

Capítulo II

Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

Se trata de una iniciativa prevista específicamente en el Plan Quinquenal de Vivienda, destinada en primer lugar, a disminuir los requerimientos de ahorro previo para acceder a un préstamo de primera vivienda. Esta última calidad o condición, si bien su regulación deberá ser objeto de la reglamentación que se dicte, deberá necesariamente acreditarse mediante una declaración jurada, atento a la inexistencia de un registro patronímico en nuestro sistema.

Este instrumento tiene además como característica esencial, que las garantías a otorgar son parciales; esto es, que solo podrán avalar un porcentaje del crédito otorgado por la entidad acreedora; guarismo cuya determinación se deja también librada a la reglamentación.

El Fondo de Garantía será administrado por la Agencia Nacional de Vivienda, en principio será fondeado con recursos provenientes del FNVyU; y se lo crea como patrimonio de afectación independiente, con la nota de inembargable.

Se nutre con los mencionados aportes del FNVyU, el valor de la primas abonadas, y los montos recuperados por la propia operativa del mecanismo.

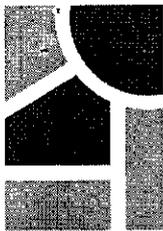
Finalmente, se establece el mecanismo de funcionamiento del sistema, el cual consagra un régimen especial para la ejecución (Ejecución Judicial Simplificada de Crédito Hipotecario para Vivienda, establecido en el Capítulo III de la Ley N° 18.125, del 27 de abril de 2007 y sus modificativas). Otorgando a la ANV, luego del pago del aval, varias facultades para controlar y fiscalizar las ejecuciones que se promuevan por los acreedores hipotecarios. Y antes de dicha eventualidad, la potestad de solicitar información a las instituciones financieras, sin que estas puedan ampararse en el secreto bancario.

Capítulo III

Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal

La propiedad horizontal, conforme a los conceptos expuestos por el artículo 1° de la Ley N° 10.751 del 25 de junio de 1946 (que da origen a este instituto), puede definirse como un conjunto de unidades habitacionales que poseen un uso autónomo y son pasibles de constituir, consideradas individualmente, objeto de un derecho de propiedad, que poseen como elemento aglutinante, uno o más bienes de carácter común, en concepto de copropiedad, y que dan sustentabilidad a todas las obras participantes.

La normativa horizontal actual regula la generación de la propiedad horizontal, la administración de la misma y la posible extinción por destrucción del edificio, comprendiendo además diversos articulados de



MVOTMA

fomento al crédito, y en especial referentes al Banco Hipotecario del Uruguay.

Teniendo en cuenta dicha normativa, la propiedad horizontal puede analizarse a partir de tres situaciones:

- a) pre-horizontalidad,
- b) horizontalidad provisoria, y
- c) horizontalidad definitiva.

Precisamente la Ley Nº 10.751, como precursora de la propiedad horizontal, instituyó un sistema por el cual colocaba a la autoridad municipal como organismo de contralor del cumplimiento de los requisitos legales habilitantes de la propiedad horizontal. Por lo tanto, formalmente, dicha horizontalidad debe ser declarada por la autoridad municipal, y es requisito para que se considere el nacimiento de la "horizontalidad definitiva".

Es así que hasta el presente, la construcción de edificios en propiedad horizontal tiene como normativa base el articulado de la citada Ley Nº 10.751, más allá de las modificaciones introducidas al mismo por leyes posteriores, y ello implica que la comercialización de las unidades que componen dichos edificios se efectúa sobre la base de un plano proyecto no inscripto (incluido en el permiso constructivo), y de valores provisionales otorgados por la Dirección Nacional de Catastro, elementos que sirven a su vez para producir desde el punto de vista formal, instrumentos que reflejan negocios preliminares sujetos a la condición de que llegue a tener individualidad jurídica (con la habilitación municipal) la vivienda objeto de dichos negocios. Es lo que comúnmente denominamos "pre-horizontalidad", es decir un régimen en el que no existe horizontalidad pero sí se dan las previsiones tendientes a obtener la misma.

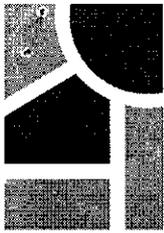
El transcurso del tiempo ha dejado al descubierto un sinnúmero de situaciones en las cuales la construcción del edificio proyectado en propiedad horizontal ha sido culminada, pero por diversas circunstancias no se ha podido obtener la declaración formal por parte de la autoridad municipal que prueba la horizontalidad, esto es la "habilitación definitiva".

Ello conduce a que inevitablemente el edificio ingresa en una suerte de limbo jurídico en materia de administración, sus unidades restringen sus valores de mercado en virtud de no poder contar con un título definitivo, y los instrumentos que acreditan los derechos de los adquirentes de las mismas están sujetos a una registración pasible de caducidad (promesas de compraventa).

Esta situación intentó ser mitigada por el legislador con la promulgación del Decreto Ley Nº 14.261 en el año 1974, al incluir en el capítulo I de la misma un régimen legal por el cual cumplidos determinados requisitos, los edificios ya construidos, podían ser objeto de incorporación al régimen horizontal, sin necesidad de obtener la habilitación municipal de sus construcciones. Este sistema, sin perjuicio de obviar la declaración municipal de habitabilidad (habilitación final), condujo también a una "horizontalidad definitiva".

En cambio, el capítulo III del Decreto Ley que viene de mencionarse, instituyó, a partir de la idea de fomento al crédito para construcción de viviendas en propiedad horizontal, un régimen diferente, por el cual pasaba a ser protagonista principal el Banco Hipotecario del Uruguay, quien asumía no solo el rol de disparador de la propiedad horizontal, sino también la responsabilidad que implicaba la fiscalización del avance de obra en la construcción de la propiedad horizontal. Este régimen innovó en cuanto a que la propiedad horizontal adquirió en este entorno la característica de propiedad virtual, es decir relacionada con un objeto de materialización futura, pero que jurídicamente tenía existencia, como forma de reforzar los derechos que permitieran al Banco Hipotecario del Uruguay y a los adquirentes una garantía suficiente. Dicha horizontalidad en la medida que no tenía relación con un bien material, puesto que el mismo se realizaría a futuro, estaba sujeta a ratificaciones posteriores, ya que las variantes que pudieran surgir durante el proceso de construcción, generaban diferencias en el bien, cuya descripción una vez habilitado el edificio, producía diferencias en los instrumentos formales otorgados hasta ese momento. Se dijo por tanto que dicha horizontalidad revestía un carácter pasajero, de tránsito hacia un estado definitivo, y por tanto se definió como "*horizontalidad provisoria*".

En la misma línea, pero a fin de dar paso al financiamiento privado, el legislador aprobó la Ley Nº 16.760, del 16 de julio de 1996, que habilitó



MVOTMA

a toda la banca privada a otorgar préstamos para construcción de viviendas en régimen de propiedad horizontal, haciendo extensiva la regulación impuesta por el capítulo III del Decreto Ley N° 14.261.

Por otra parte, el régimen del Capítulo III, del Decreto Ley comentado, trajo para la Institución, si bien una cantidad de facultades, una número aún mucho mayor de inconvenientes, puesto que se interpretó en algunos casos, que su rol no se limitaba a una operación de financiación hipotecaria, sino que iba más allá, y asumía el carácter de "policía de la construcción", debiendo asegurar una construcción final, de buena calidad. En definitiva se pretendió que supliera el papel de la autoridad municipal, situación que en los hechos era imposible de cumplir, hasta el punto que la institución bancaria no podía declarar la habitabilidad de las construcciones, sino que dependía para ello de dicha autoridad municipal.

Por el articulado que se expone seguidamente, se intenta generar un régimen legal que ampare con las suficientes garantías, la financiación en la compra de las unidades a construirse con capitales privados, respecto de la cual participarán las entidades financieras tanto públicas como privadas; sin generar a su respecto responsabilidades por las construcciones de los edificios.

La operación de financiación se realizará por tanto respecto de los compradores de unidades individuales, con la seguridad de que estos ingresan en forma simultánea al usufructo de la vivienda, y pueden disponer de ésta a fin de ofrecerla como garantía del crédito que reciben.

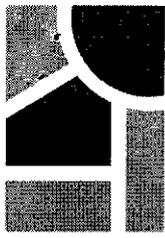
Para tales efectos se requiere por tanto que la propiedad individual (considerada en relación a una propiedad horizontal) nazca con prescindencia de la culminación de determinados trámites administrativos, cuyo eventual incumplimiento dará lugar a sanciones del mismo tenor, pero no indispondrá la traslación, ni obstaculizará el gravamen de la unidad de propiedad horizontal, otorgando al adquirente también mayor seguridad patrimonial.

Por lo tanto se trata de crear una norma que impulse la compra de unidades a estrenar sin los riesgos del Decreto Ley N° 14.261 Capítulo III, y de la Ley N° 16760, y sin la pesada burocracia de la Ley N° 10.751.

El artículo 17, en consecuencia, está dirigido a determinar los requisitos excluyentes para que el inmueble (edificio) se considere incorporado a propiedad horizontal. Como novedad entre dichos requisitos surge la certificación sobre las condiciones de habitabilidad del edificio, quedando la autoría de dicho documento a cargo de los técnicos responsables de la obra y de la mensura base de la horizontalidad, y el control de la inclusión de los elementos exigidos por la ley bajo la órbita de la Institución Financiera pública o privada que financie la adquisición de las viviendas resultantes, en la medida que la horizontalidad va unida también al otorgamiento de crédito hipotecario respecto de alguna o varias de las unidades que integran el inmueble.

Por el artículo 18 se afirma el carácter definitivo de la horizontalidad, por contraposición con el carácter provisorio que a la misma (bajo control del Banco) le otorgaba el capítulo III del Decreto Ley Nº 14.261. La gran diferencia entre uno y otro sistema es que en este último (capítulo III) la horizontalidad se da sobre bienes virtuales (horizontalidad en el pozo-construcción no comenzada), en tanto por el sistema que se legisla, la horizontalidad se da sobre un bien totalmente construido, en condiciones de ser ocupado. Quedan a salvo las facultades de la Intendencia para fiscalizar la obra, fiscalización que se encuentra por otra parte bajo su absoluta responsabilidad, a diferencia del capítulo III del citado Decreto Ley, donde dicha responsabilidad era compartida con el Banco Hipotecario del Uruguay por imperio legal. En base a dichas facultades la Intendencia puede adoptar respecto a la construcción, las medidas que estima conveniente en caso de que no se haya cumplido con la Ley Nº 10.751, o con la reglamentación municipal, medidas que pueden ir de la mano con aspectos sancionatorios que abarquen multas, cierres o detención de la obra. En definitiva dichas medidas pasan a ser más o menos equivalentes a aquellas que adopta o puede adoptar la autoridad municipal en caso de que se trate de propiedad común (no horizontal). Por el inciso segundo de dicho artículo quedan a salvo los instrumentos otorgados, de las discusiones que puedan originar las eventuales diferencias que todo proceso de obra genera en la configuración de las unidades (metrajes en más o en menos, etc.).

Resulta fundamental destacar, que mas allá de la importancia que reviste el hecho de que el adquirente de la unidad posea un título



MVOTMA

definitivo a partir del momento en que contrae un empréstito para comprar su vivienda nueva, sin tener que pasar por los avatares jurídicos que condicionan la existencia de dicho título al pago total de la deuda; esta ley resulta de beneficio también para los promotores constructores, que pueden trasladar la financiación de sus ventas sin tener que contraer deuda a nombre propio, como lo era en el caso de la normativa anterior, donde la horizontalidad se paga por parte del constructor contrayendo un préstamo bancario. En estas leyes es el Promotor, quien paga el costo primario de la financiación, la necesite o no, si pretende expandir su horizonte de ventas, haciendo posible dicha financiación a través de una garantía (horizontalidad provisoria). Constituyéndose de esta forma en un incentivo a la construcción con destino vivienda.

Sin perjuicio de que el régimen anterior no se deroga por la promulgación de la ley que se presenta, y por tanto la opción de tomar el mismo sigue vigente, se amplían sí las posibilidades para obtener financiamiento por parte de los adquirentes (constitución de garantía a partir de horizontalidad por ocupación), se hace en consecuencia más fluida la venta de las unidades, y se proporciona en dichas circunstancias un marco jurídico más seguro para todos los protagonistas: promotor constructor, financista, y comprador. Otra de las consecuencias entonces, de aplicarse esta ley que se presenta, es la de colocar en un pie de igualdad a aquel promotor que construye con recursos propios, con aquel otro que para construir solicita préstamo a una institución bancaria.

El artículo 19 regulariza definitivamente la horizontalidad constituida de hecho, con el aval que da el transcurso de un período prolongado (diez años) y más que prudencial para que la autoridad municipal haya adoptado medidas si entendió que el edificio no puede funcionar. En definitiva se sustituye la habilitación municipal por un período extenso de habitabilidad probada. Se evita también de esa forma las discusiones generadas en relación a las llamadas horizontalidades provisionarias (Decreto Ley N° 14,261; y Ley N° 16.760), que de esta forma advendrán definitivas por medio de una prueba extendida de la habitabilidad.

El artículo 20 reafirma el concepto definitivo de la horizontalidad expuesta por el artículo anterior (19), y resuelve eventuales diferencias producidas por el desarrollo de la obra en relación a los instrumentos gráficos o jurídicos existentes.

El artículo 21 reproduce el concepto vertido por el Decreto Ley N° 14.261, en cuanto a determinadas exigencias instrumentales a cumplir tanto por los profesionales intervinientes, como por los Registros Públicos.-

Capítulo IV)

Se trata de cuatro disposiciones.

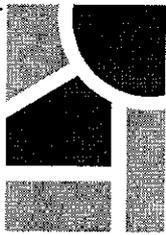
Por la primera - el art. 22 - se otorga al BHU el poder de otorgar créditos sin garantía hipotecaria, en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda; estableciendo que el Poder Ejecutivo será quien fije las condiciones para dichas operaciones (plazos, monto máximo, etc.).

En lo que respecta al artículo 23, el mecanismo vigente desde 1974 obliga al BHU a dar el servicio de garantía de alquiler, a la vez que le proporciona el monopolio de dicho instrumento. La ley actual es de orden público, por lo que si bien existen otros mecanismos que los propietarios exigen como garantía a los inquilinos, el depósito sólo puede ser bancario y en el BHU. Actualmente en el mercado se encuentran disponibles otros mecanismos de garantía, como seguros que ofrece ANDA a sus afiliados, o el servicio de retención del sueldo que brinda la Contaduría General de la Nación. Con la modificación propuesta, se extiende la facultad de brindar el servicio, en las mismas condiciones, al resto de los intermediarios financieros.

Es una ventaja para el mercado de alquileres ya que multiplica las empresas que lo podrían ofrecer.

El artículo 24, en consonancia con la potestad concedida en el artículo 22, a los efectos de unificar el régimen aplicable, deroga disposiciones anteriores que otorgaban facultades al BHU, para otorgar en ciertos casos créditos sin garantía hipotecaria.-

Y el restante artículo -25-, refiere a un caso concreto, las categorías mínima y económica de viviendas de interés social (art. 18 y 22 de la Ley N° 13.728). Estableciendo que para el caso de enajenación, cesión y/o constitución de gravámenes sobre estos inmuebles, se prescindirá de los certificados expedidos por el BPS, que acreditan la situación regular de



MVOTMA

PROYECTO DE LEY
PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA
DE INTERÉS SOCIAL

Capítulo I

Beneficios tributarios a la vivienda de interés social

Artículo 1. (Interés Nacional).- Declárase de interés nacional la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de interés social, definida ésta última de acuerdo a la ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, sus modificativas y concordantes.

Artículo 2. (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 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. Quedan incluidos en este literal los proyectos destinados a la adquisición de viviendas de interés social construidas, refaccionadas 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 de demanda de viviendas de interés social.

Artículo 3. (Objetivos).- Se tendrá en cuenta, a efectos del otorgamiento de los beneficios, 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 o alquiler. Y en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.

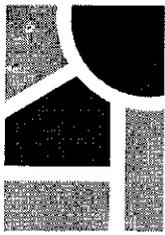
B) Faciliten el acceso a la vivienda de los sectores socio económicos bajos, medios bajos y medios de la población.

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 o el arrendamiento de viviendas de interés social.

E) Fomenten la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.

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



MVOTMA

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 o reciclen las viviendas comprendidas en las actividades o proyectos declarados promovidos. Dicho costo sólo 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 o reciclaje se haya declarado promovida. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.

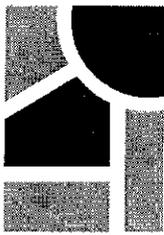
D) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado a los ingresos derivados de las actividades de adquisición, construcción, refacción y reciclaje de viviendas. Facúltase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones; así como por el impuesto correspondiente a las adquisiciones que realicen 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 primer transmisión patrimonial de inmuebles destinados a la vivienda, cuya adquisición, construcción, refacción o reciclaje, hubiera sido declarada promovida.

F) Exoneración del Impuesto al Valor Agregado 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 5. (Declaratoria Promocional).- A efectos de otorgar la correspondiente declaratoria promocional, el Poder Ejecutivo actuará asesorado por la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS) que se crea por la presente ley. Dicha Comisión estará integrada por un representante del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y un representante del Ministerio de Economía y Finanzas. 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



MVOTMA

vinculadas a la evaluación y seguimiento de los proyectos y actividades promovidas. Las decisiones de la Comisión que recomienden el otorgamiento de beneficios tributarios, deberán ser adoptadas por unanimidad de sus miembros.

Artículo 6. (Incumplimiento).- En todos los casos, el Poder Ejecutivo podrá requerir las garantías que entienda pertinentes, en relación con el efectivo cumplimiento por parte de los beneficiarios de las obligaciones vinculadas al otorgamiento de las franquicias, 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 7. (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 ésta revista la calidad de primera vivienda del sujeto del crédito.

Artículo 8. (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, la que ejercerá las facultades de dominio sin ser propietaria, para cumplir los cometidos asignados en esta norma, y en la Ley No. 18.125 del 27 de abril de 2007.

El patrimonio del Fondo no responderá por las deudas de la Agencia Nacional de Vivienda y será inembargable.

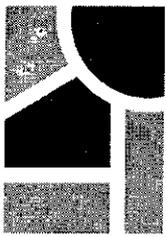
Artículo 9. (Recursos). El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios se constituirá con los siguientes recursos:

A) El valor de las primas que perciba de las Entidades Acreedoras (tal como se definen más abajo) 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 administrador del Fondo de Garantía.

C) Los montos recuperados de acuerdo al Art. 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.

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



MVOTMA

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 a propuesta de la Agencia Nacional de Vivienda, con aprobación previa del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

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

Artículo 11. (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 18.125 de 27 de abril de 2007 y sus modificativas, sin perjuicio de lo dispuesto en la presente.

La Agencia Nacional de Vivienda podrá controlar las gestiones judiciales iniciadas por las Entidades Acreedoras; quedando por el solo hecho de haber emitido el aval, autorizada en los expedientes judiciales promovidos, a consultarlos o retirarlos en confianza y a notificarse, sin que esos actos impliquen la sustitución del acreedor.

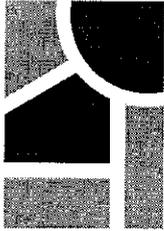
Asimismo, la Agencia Nacional de Vivienda quedará subrogada de pleno derecho por el valor del aval que haya pagado en cada operación, toda vez que así lo manifieste expresamente al momento del pago. También

podrá la Agencia Nacional de Vivienda adquirir el inmueble rematado o enajenado de acuerdo a los procedimientos que legalmente correspondan.

Artículo 12. (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 a lo establecido en el artículo 55 de la Ley 18.125 de 27 de abril de 2007 y sus modificativas.
- E) El saldo impago del crédito para primera 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.
- G) Los saldos impagos de créditos por cualquier otro concepto distintos a primera vivienda, otorgados por la Entidad Acreedora interviniente, incluidos los intereses pertinentes.



MVOTMA

En caso de que no hubiera operado la subrogación prevista en el artículo precedente, la Entidad Acreedora dispondrá de un plazo de cuarenta y ocho horas hábiles para reintegrar al Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, la cuota parte de las sumas recuperadas que le correspondan a éste.

Artículo 13. (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 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 Agencia Nacional de Vivienda, 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 y/o privados.

Artículo 14. (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.

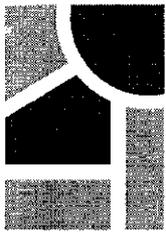
Artículo 15. (Actuación de la Agencia Nacional de Vivienda). La actuación de la Agencia Nacional de Vivienda como administradora del Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios se regirá por la Ley 18.125 del 27 de abril de 2007, modificativas y concordantes.

Artículo 16. (Utilización de Fideicomisos de Garantía). Cuando las Entidades Acreedoras decidan garantizar préstamos destinados a primera vivienda, mediante la creación de fideicomisos de garantía, de acuerdo a la Ley 17.703 del 27 de octubre de 2003, el mecanismo de garantía previsto por esta Ley será igualmente aplicable, con las modificaciones operativas que establezca la reglamentación.

CAPITULO III

Modificaciones al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 17. (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:



MVOTMA

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 Ingeniero Agrimensor, y asegurará que las edificaciones se corresponden con el permiso de construcción aprobado, que las mismas se encuentran dentro de los límites establecidos por la normativa aplicable en materia de propiedad horizontal, que responden en un todo a la reglamentación municipal vigente, que no existe pendiente sobre ellas ninguna observación o medida administrativa por parte de la respectiva Intendencia, y que 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.

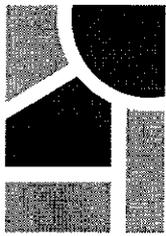
D) Que se contrate el seguro contra incendio previsto por el art. 20 de la Ley N° 10.751 en la forma establecida por el literal C) del artículo 5° del Decreto Ley N° 14.261, considerándose la prima correspondiente como expensa común.

E) Que se otorgue el Reglamento de Copropiedad en el cual se constituya la hipoteca recíproca conforme a lo dispuesto por el artículo 6° del Decreto Ley N° 14.261.

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 18. (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, 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.



MVOTMA

Artículo 19. (Horizontalidad adquirida).- Los edificios construidos al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 10.751, incluidos aquellos que hubieren obtenido horizontalidad por imperio del Dto. Ley N° 14.261 capítulo III, y de la Ley N° 16.760, que carezcan de habilitación final y con prescindencia de lo dispuesto por el artículo 35 de la Ley N° 18.308, se considerarán con horizontalidad adquirida definitiva, en tanto se cumpla con los siguientes requisitos:

- A) Los establecidos en los artículos 5° y 6° del Dto. Ley 14.261.
- B) Que se haya ocupado una o mas 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 20. (Efectos de la horizontalidad).- La horizontalidad adquirida conforme al artículo 20, tendrá carácter definitivo, y por tanto dichas unidades podrán ser objeto de traslación de dominio o gravamen con derecho real en forma individual, en tanto se cumplan los requisitos dispuestos.

Lo dispuesto en el inciso último del artículo 19 de la presente ley, se extiende también a los actos y contratos suscritos cuyo objeto sean unidades que integran edificios que se rigen por el Dto. Ley N° 14.261 capítulo III, y la Ley N° 16.760.-

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 Dto. Ley N° 14.261 en lo aplicable.

CAPITULO IV

Disposiciones varias

Artículo 22. (Modificación del artículo 18 de la Carta Orgánica del BHU). Agrégase al art. 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:

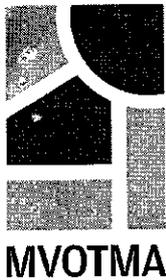
J) Otorgar créditos en moneda nacional, unidades indexadas o unidades reajustables, para la refacción o ampliación de la vivienda, sin garantía hipotecaria:

1) A personas físicas.

2) A personas jurídicas para viviendas de sus integrantes.

Estos créditos solamente pueden otorgarse en caso que el Reglamento que dicte el BHU a efectos de instrumentarlos sea aprobado por el Poder Ejecutivo.

Artículo 23. (Modificación del art. 38 del Dto. Ley N° 14.219). A partir de la vigencia de la presente ley, los depósitos en garantía de



arrendamientos previstos en el artículo 38 del Decreto Ley N° 14.219, del 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 24. (Derogación).- Derógase el art. 46 de la Ley N° 5.343, del 22 de octubre de 1915, en la redacción dada por el artículo 1° del Dto. Ley N° 15.100, del 23 de diciembre de 1980.

Artículo 25. (Régimen de excepción).- Para la enajenación, cesión y/o constitución de gravámenes respecto de las viviendas que siendo de interés social, revistan la calidad de mínima o económica, conforme a lo dispuesto en la ley N° 13.728 del 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, se prescindirá de los certificados previstos en los art. 662 a 668 de la Ley N° 16.170, del 28 de diciembre de 1990.

[Handwritten signatures and initials, including names like 'José María', 'Luis Felipe', 'José Norberto', 'Luis Antonio', and 'Eduardo M...', some with dates like '1990' and '1991']