



PARLAMENTO
DEL URUGUAY

CÁMARA DE REPRESENTANTES
Secretaría

L legislatura

100 años
PALACIO LEGISLATIVO
1925 - 2025

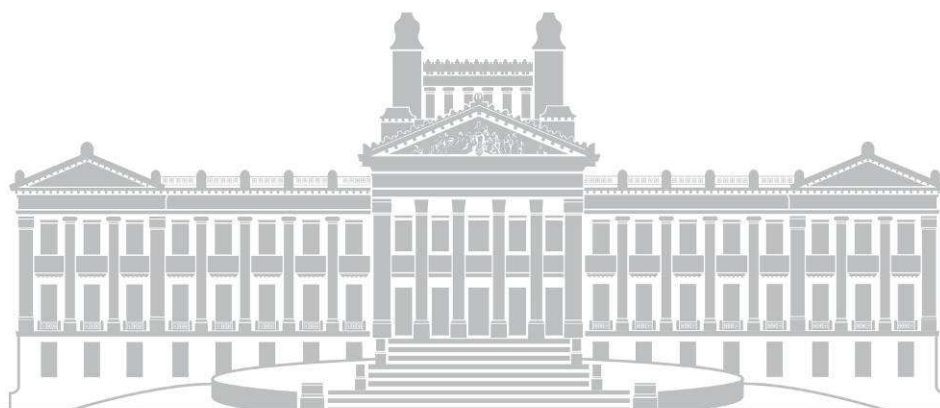
Comisión de Vivienda y Territorio

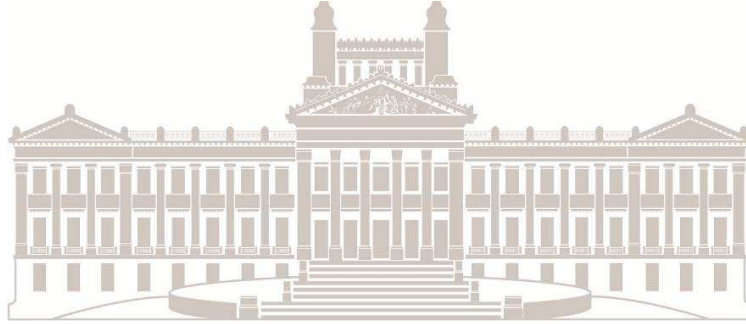
Carpeta Nº 563 de 2025

Repartido Nº 318
Junio de 2025

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PARA DEPARTAMENTOS DE MENOR DESARROLLO ECONÓMICO

Creación de un régimen especial





PROYECTO DE LEY

Artículo 1º. (Creación del Régimen Especial de Vivienda Promovida para Departamentos de Menor Desarrollo).- Créase un régimen especial dentro de la Ley N° 18.795, de 17 de agosto de 2011, de Vivienda Promovida, aplicable a los departamentos definidos por el Poder Ejecutivo con base en indicadores oficiales de pobreza, desempleo y actividad económica.

A los efectos de la presente ley, se establece que este régimen comprenderá inicialmente a los departamentos de Artigas, Rivera, Cerro Largo, Tacuarembó, Treinta y Tres, Salto y Paysandú, pudiendo ser ampliado o modificado por el Poder Ejecutivo en función de la evolución de los indicadores mencionados.

Artículo 2º. (Beneficios Fiscales Diferenciados).- Los proyectos de vivienda promovida desarrollados en los departamentos comprendidos en el régimen especial gozarán de los siguientes beneficios adicionales:

"Exoneración total del Impuesto al Valor Agregado (IVA) en la compra de materiales de construcción.

Exoneración del 100% del Impuesto a la Renta de Actividades Económicas (IRAE) por un período de 10 años para las empresas constructoras que ejecuten estos proyectos.

Exoneración total del Impuesto al Patrimonio sobre los inmuebles construidos bajo este régimen durante un período de 10 años.

Exoneración tributos departamentales y tasas municipales asociadas a la construcción de los proyectos de vivienda promovida durante su ejecución y por los primeros cinco (5) años posteriores a su finalización.

Bonificación del 50% en los aportes patronales para empresas constructoras que contraten trabajadores residentes en el departamento donde se ejecuta la obra.

Artículo 3º. (Acceso a Financiamiento Preferencial).- Se encomienda al Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU) y a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) la creación de líneas de crédito con tasas subsidiadas para la financiación de proyectos de vivienda promovida en los departamentos comprendidos en el régimen especial.

Se otorgan tasas de interés preferenciales y períodos de gracia extendidos para la adquisición de viviendas promovidas por parte de familias residentes en estos departamentos.

Se establece un subsidio estatal equivalente al 10% del valor de la vivienda para familias que adquieran propiedades construidas bajo este régimen y cumplan con los requisitos de ingresos establecidos por la reglamentación.

Artículo 4º. (Flexibilización Normativa para la Construcción).- Con el objetivo de reducir los costos de construcción y facilitar la ejecución de proyectos en los departamentos comprendidos en el régimen especial, se establecen las siguientes disposiciones:

Se permitirá la utilización de técnicas de construcción en seco y materiales alternativos, dentro de los parámetros de calidad y seguridad establecidos por la reglamentación vigente.

Se reducirán requisitos de altura mínima y dimensiones de ambientes en viviendas unifamiliares, sin afectar la habitabilidad de los inmuebles.

Se agilizará la aprobación de proyectos de vivienda promovida en estas zonas, estableciendo un plazo máximo de 60 (sesenta) días para la expedición de los permisos de construcción y habilitaciones correspondientes.

Artículo 5º. (Promoción del Empleo Local en la Construcción).- Se otorgan bonificaciones adicionales en impuestos laborales a las empresas constructoras que contraten al menos un 70% de trabajadores residentes en el departamento donde se desarrolla la obra.

Se implementarán programas de capacitación en oficios vinculados a la construcción, dirigidos a personas en situación de desempleo en los departamentos beneficiados.

Se fomentará la contratación de cooperativas de construcción locales para la ejecución de obras de menor escala.

Artículo 6º. (Creación de la Ventanilla Única de Vivienda Promovida en la Frontera).- Se instruye al Poder Ejecutivo, en coordinación con las Intendencias Departamentales, a la creación de una Ventanilla Única de Vivienda Promovida, con el objetivo de centralizar y agilizar la tramitación de permisos, exoneraciones y autorizaciones en los departamentos comprendidos en el régimen especial.

La reglamentación establecerá los plazos y procedimientos para su implementación.

Artículo 7º. (Monitoreo y Evaluación del Régimen).- El Poder Ejecutivo presentará anualmente un informe al Parlamento sobre los resultados del régimen especial de vivienda promovida, incluyendo indicadores sobre:

Cantidad de viviendas construidas y comercializadas.

Impacto en la generación de empleo local.

Evolución del déficit habitacional en los departamentos beneficiados.

Efectividad de los incentivos fiscales y financieros en la promoción de nuevas inversiones.

El informe deberá incluir recomendaciones para la mejora y ajuste del régimen en función de su desempeño.

Artículo 8º. (Vigencia y Reglamentación).- La presente ley entrará en vigencia a partir de su promulgación.

El Poder Ejecutivo reglamentará las disposiciones necesarias para su aplicación en un plazo máximo de 90 (noventa) días contados a partir de la entrada en vigencia de esta norma.

Montevideo, 10 de junio de 2025

MARTÍ MOLINS
REPRESENTANTE POR RIVERA
MARNE OSORIO LIMA
REPRESENTANTE POR RIVERA
MAXIMILIANO CAMPO
REPRESENTANTE POR TACUAREMBÓ
WALTER VERRI
REPRESENTANTE POR PAYSANDÚ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley Nº 18.795 de Vivienda Promovida, desde su promulgación, ha permitido fomentar la construcción de viviendas en diversas zonas del país, facilitando el acceso a la vivienda mediante incentivos fiscales y financieros. Sin embargo, su aplicación ha sido desigual, observándose una mayor concentración de inversiones en Montevideo y zonas urbanas de alta demanda, en detrimento de los departamentos con menor desarrollo económico.

Los departamentos de menor desarrollo, caracterizados por altos niveles de pobreza, desempleo y precariedad laboral, han tenido una escasa participación en la vivienda promovida debido a los altos costos de construcción, la menor rentabilidad para los desarrolladores inmobiliarios y la insuficiencia de demanda solvente. Esta situación ha profundizado las desigualdades territoriales, limitando el acceso a la vivienda digna en estas regiones y obstaculizando el crecimiento económico local.

El presente proyecto de ley propone modificaciones específicas a la Ley Nº 18.795, estableciendo un régimen diferenciado para los departamentos más rezagados, con el objetivo de reducir el costo de construcción, incentivar la inversión privada y facilitar el acceso a la vivienda en estas zonas.

A través de incentivos fiscales, flexibilización normativa y financiamiento especial, este régimen busca corregir el desequilibrio en el desarrollo habitacional y generar un impacto positivo en la economía y el empleo local.

Montevideo, 10 de junio de 2025

MARTÍ MOLINS

REPRESENTANTE POR RIVERA

MARNE OSORIO LIMA

REPRESENTANTE POR RIVERA

MAXIMILIANO CAMPO

REPRESENTANTE POR TACUAREMBÓ

WALTER VERRI

REPRESENTANTE POR PAYSANDÚ

≠