

PARTICULAR

PROYECTO DE LEY

---

**MODIFICACIÓN A LA LEY N° 18.795 (VIVIENDA PROMOVIDA) PARA EL FOMENTO DE LA INVERSIÓN EN TERRITORIOS REZAGADOS Y EN LA FRONTERA NORTE**

**Artículo 1° — Creación del Régimen Especial para Territorios Rezagados y Frontera Norte**

Créase un Régimen Especial de Vivienda Promovida para Territorios Rezagados y Frontera Norte, como capítulo complementario dentro del régimen previsto por la Ley N° 18.795.

Dicho régimen será aplicable a proyectos de vivienda promovida que se ejecuten en los territorios que determine el Poder Ejecutivo, en base a indicadores oficiales, objetivos y verificables, vinculados, entre otros, a:

- a) pobreza y/o vulnerabilidad socioeconómica;
- b) desempleo y/o dificultades de inserción laboral;
- c) menor actividad económica relativa;
- d) rezago de inversión privada sostenida;
- e) déficit habitacional cuantitativo y/o cualitativo;
- f) condición de frontera y externalidades asociadas.

A los efectos de la implementación inicial, se considerarán comprendidos en el régimen especial los departamentos de Artigas, Rivera, Cerro Largo, Tacuarembó, Treinta y Tres, Salto y Paysandú, sin perjuicio de su revisión y actualización periódica conforme a la evolución de los indicadores referidos.

**Artículo 2° — Beneficios extraordinarios exclusivos para proyectos en territorios rezagados**

**PARTICULAR**

Los proyectos de vivienda promovida ejecutados en los territorios comprendidos en el Régimen Especial podrán acceder a beneficios extraordinarios, adicionales a los previstos en el régimen general, en las condiciones y límites que establezca la reglamentación, y siempre que se cumplan los requisitos de elegibilidad.

Los beneficios extraordinarios podrán consistir, entre otros, en:

- a) incremento del porcentaje de exoneración de tributos nacionales aplicables al proyecto, dentro de los topes previstos por el ordenamiento vigente;
- b) ampliación del plazo de utilización de los beneficios fiscales;
- c) priorización administrativa y procedimientos abreviados;
- d) incentivos adicionales asociados a empleo local formal;
- e) incentivos específicos para vivienda accesible destinada a trabajadores y sectores medios del interior;
- f) incentivos para recuperación urbana, densificación y mejora del stock habitacional existente.

La reglamentación establecerá condiciones objetivas para acceder a estos beneficios, asegurando transparencia, control y evaluación de resultados.

**Artículo 3° — Mecanismo de orientación territorial y cupo mínimo de ejecución en territorios rezagados**

Con el objetivo de asegurar que el régimen de vivienda promovida contribuya efectivamente a la equidad territorial, el Poder Ejecutivo, a través del organismo competente, establecerá metas de orientación territorial y un mecanismo verificable que asegure que un porcentaje mínimo anual del volumen de proyectos promovidos se ejecute en los territorios comprendidos en el Régimen Especial.

A tales efectos, la reglamentación podrá instrumentar, entre otras modalidades:

- a) un porcentaje mínimo del monto total de inversión promovida con ejecución efectiva en territorios rezagados;
- b) un porcentaje mínimo del número de proyectos promovidos radicados en dichos territorios;
- c) un mecanismo de priorización obligatoria en la evaluación y asignación de beneficios, cuando se trate de territorios comprendidos en el régimen especial.

En todos los casos, la implementación deberá contemplar criterios de razonabilidad, gradualidad y verificabilidad, de modo de garantizar resultados sin afectar la continuidad del régimen.  
PARTICULAR

#### **Artículo 4° — Acceso a financiamiento preferencial y herramientas de demanda**

Encomiéndase al Banco de la República Oriental del Uruguay (BROU), a la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) y a los organismos competentes, la instrumentación de líneas específicas de financiamiento para proyectos comprendidos en el Régimen Especial, que contemplen:

- a) condiciones preferenciales para desarrolladores y empresas constructoras;
- b) instrumentos de acceso para familias residentes en los territorios comprendidos, con foco en vivienda accesible;
- c) mecanismos de articulación con programas habitacionales vigentes.

La reglamentación podrá establecer incentivos complementarios para facilitar el acceso de hogares trabajadores y sectores medios del interior a la adquisición de vivienda promovida.

#### **Artículo 5° — Empleo local formal y capacitación**

Los proyectos comprendidos en el Régimen Especial deberán priorizar la generación de empleo formal local.

La reglamentación establecerá criterios verificables para promover la contratación de trabajadores residentes en el territorio donde se ejecute la obra, incluyendo incentivos adicionales para quienes superen metas de empleo local y para la contratación de jóvenes y personas con mayores dificultades de inserción laboral.

Asimismo, se promoverá la implementación de programas de capacitación en oficios vinculados a la construcción en coordinación con instituciones públicas y privadas, con el objetivo de fortalecer capacidades locales.

#### **Artículo 6° — Ventanilla Única para proyectos de vivienda promovida en territorios rezagados**

Instrúyese al Poder Ejecutivo a implementar, en coordinación con los Gobiernos Departamentales, un mecanismo de Ventanilla Única para proyectos de vivienda promovida en los territorios comprendidos en el Régimen Especial, a efectos de:

- a) centralizar trámites y requisitos;
- b) reducir tiempos de respuesta;
- c) mejorar la previsibilidad y transparencia;

d) facilitar el acceso de desarrolladores locales y regionales.

La reglamentación establecerá los plazos máximos de tramitación y los procedimientos correspondientes.

#### Artículo 7° — Monitoreo, evaluación y rendición de resultados

El Poder Ejecutivo elaborará y publicará anualmente un informe de evaluación del Régimen Especial, incluyendo, como mínimo:


- a) cantidad de viviendas promovidas construidas y comercializadas en los territorios comprendidos;
- b) inversión movilizada;
- c) empleo formal generado y su composición territorial;
- d) impacto en el déficit habitacional;
- e) evaluación del uso y eficacia de los beneficios extraordinarios;
- f) recomendaciones de mejora y ajustes del régimen.

El informe deberá incluir información desagregada por territorio y será remitido al Parlamento.

#### Artículo 8° — Reglamentación y vigencia

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 noventa (90) días, contados desde la entrada en vigencia de la presente norma.

<b>CÁMARA DE REPRESENTANTES</b>
<b>DEPARTAMENTO ENTRADA Y TRÁMITE</b>
RECIBIDO <u>17/4/26</u>
A LAS <u>9:09</u> HORAS
 FUNCIONARIO

Montevideo, 17 de abril de 2026.

  
DR. MARNE OSORIO LIMA  
Representante Nacional

PARTICULAR

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

---

La Ley N° 18.795 de Vivienda Promovida ha sido una herramienta relevante para dinamizar la construcción, promover inversión privada y ampliar la oferta de vivienda en el país, mediante incentivos fiscales y mecanismos que han demostrado eficacia para activar el sector.

Sin perjuicio de ello, la experiencia acumulada evidencia que su aplicación ha tenido un comportamiento territorial desigual, con una concentración mayoritaria de proyectos en Montevideo y en zonas urbanas de alta demanda, en detrimento de departamentos y regiones con menores niveles de desarrollo económico.

En particular, los territorios rezagados —y de manera especial la franja de frontera norte— presentan dificultades estructurales persistentes que afectan la capacidad de atraer inversión inmobiliaria y proyectos de vivienda promovida: menor escala del mercado, menor demanda solvente, mayores incertidumbres en la rentabilidad, brechas de empleo formal, y externalidades asociadas a la condición fronteriza.

Este fenómeno produce un resultado no deseado: aun existiendo necesidades habitacionales reales y una demanda social significativa, la inversión no llega en magnitud suficiente y se reproduce un patrón histórico de concentración territorial de oportunidades.

Por ello, el presente proyecto de ley propone introducir un componente territorial explícito dentro del régimen de Vivienda Promovida, creando un Régimen Especial para Territorios Rezagados y Frontera Norte, orientado a:

- mejorar la rentabilidad relativa de construir en estos territorios,
- facilitar el acceso de desarrolladores locales y regionales,
- promover empleo formal local en la construcción,
- incentivar soluciones habitacionales accesibles para trabajadores y sectores medios del interior,
- y asegurar que el régimen contribuya efectivamente a la equidad territorial.

El proyecto no pretende sustituir el régimen general, sino complementarlo, incorporando variables de orientación territorial y beneficios extraordinarios aplicables exclusivamente a proyectos ejecutados en los territorios priorizados, con mecanismos verificables y evaluables.

De este modo, se busca que la política de vivienda promovida sea también una herramienta concreta de desarrollo regional, arraigo y justicia territorial, alineada con el objetivo estratégico nacional de descentralización y reducción de desigualdades.

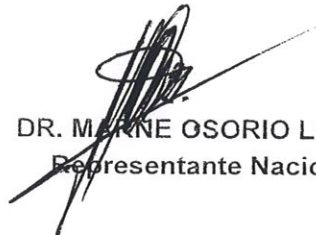
PARTICULAR

#### CONCLUSIÓN

El presente proyecto de ley incorpora un componente territorial explícito al régimen de Vivienda Promovida, creando un Régimen Especial para Territorios Rezagados y Frontera Norte, con beneficios extraordinarios exclusivos y mecanismos verificables de orientación territorial.

Se busca que la vivienda promovida contribuya no solo al dinamismo general de la construcción, sino también a la equidad territorial, al empleo local y al acceso real a soluciones habitacionales en las regiones históricamente postergadas.

Montevideo, 17 de abril de 2026.

  
DR. MERNE OSORIO LIMA  
Representante Nacional