



COMAP
(Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998)

CIRCULAR N° 12/018

Modifícase la Circular N° 2/017, de 8 de febrero de 2017, la cual quedará redactada de la siguiente forma:

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

En virtud de que el Decreto N° 329/016 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, es 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 a los efectos de la obtención del Permiso de Construcción, se inicie el trámite ante la Intendencia Departamental como un único proyecto integrado.
- 2) Que la empresa promotora sea propietaria del padrón asiento de las construcciones.
- 3) Que el porcentaje de áreas comunes solicitado en el Decreto se cumpla en cada uno de los padrones afectados, además del global del proyecto.
- 4) Que las unidades de todos los padrones afectados compartan las áreas de uso común a que hace referencia la presente Circular. Para ello se deberá constituir una Servidumbre Predial de uso de dichos espacios entre dichas propiedades, de acuerdo al artículo 550 y siguientes del Código Civil.
- 5) Que se establezca en el Reglamento de Copropiedad que las unidades de todos los padrones afectados compartan las áreas de uso común a que hace referencia la presente Circular
- 6) Que los padrones en que se desarrolle el proyecto de inversión sean linderos en la manzana donde se implante el mismo.

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 y que mantengan su condición de estar enfrentados al menos un 50%.

De existir en el proyecto varios padrones afectados, separados por dicho espacio público, estos deberán mantener la salvedad de ser linderos entre los que correspondan a una misma manzana.

De acuerdo a lo establecido en el Decreto N° 329/016 quedaran comprendidas las inversiones ejecutadas hasta el periodo de 36 meses contados a partir de que el Gobierno departamental otorgue el Permiso de Construcción o a partir de que se cuente con el Inicio



COMAP
(Ley N° 16.906, de 7 de enero de 1998)

Anticipado de Obra de la totalidad del proyecto (no se admitirá Inicios Anticipados de Obra limitados a determinados rubros o a construcciones específicas de todo el proyecto) para los proyectos establecidos en el literal a) del artículo 2 del Decreto.

La empresa podrá optar en contabilizar el cronograma de inversiones desde la fecha del Permiso de Construcción o del Inicio Anticipado de la Obra de la totalidad del proyecto, 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 un 15% del área destinada a uso común; 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, estacionamientos de cortesía, piscinas, campos de deportes, gimnasios, salas de reuniones y similares.
- 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% del área destinada a uso común, pero no son elegibles y el beneficio no puede ser aplicado a las rentas que se generen por las ventas de las mismas.

▪ **Fórmula de cálculo**

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

$\frac{\text{Área uso común según Circular N°12/2018}}{\text{Área de propiedad individual de oficina y vivienda}} \geq 0.20 \text{ o } 0.15$
--

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.