

**INSTRUCTIVO PARA LA PRESENTACIÓN DE
CONTROL Y SEGUIMIENTO
DEC. 138/020 Y MODIFICATIVOS**

1. FORMA Y LUGAR DE PRESENTACIÓN**1.1 FORMA DE PRESENTACION:**

Toda la documentación deberá ser presentada de acuerdo a la Planilla de Contralor y al presente instructivo. **NO SE ADMITIRA ENTREGA DE INFORMACIÓN PARCIAL**

En formato papel: La *Declaración Jurada de la Obra e Inversión Ejecutada* (de aquí en más **DJ OC**) y la *Declaración Jurada de Cumplimiento en la Ejecución de la Inversión y Beneficios utilizados*, deberán presentarse impresas, firmadas, con timbre profesional en cada una de ellas, y en dos vías, una de las cuales será sellada y devuelta como constancia de entrega de la información.

- La impresión de las Declaraciones debe ser **EN DOBLE FAZ**. (no se admite declaraciones en dos hojas separadas)
- La DJ OC debe ser firmada por el representante legal ante la COMAP y además deberá contener la firma del profesional habilitado Arquitecto y/o Ing. Civil.

En formato magnético: Se presentará dos vías de acuerdo a lo establecido en la Planilla de Contralor.

1.2 LUGAR DE PRESENTACION, PERIODICIDAD Y PLAZOS

Dirección: Ventanilla Única de COMAP Colonia 1089 - PB

La información de seguimiento de **Obra Civil** se presentará en forma anual hasta que transcurra el mayor de los siguientes plazos:

1. a la fecha de cierre del ejercicio económico en que se haya finalizado la obra y sus inversiones.
2. a la fecha de cierre del cronograma de inversiones establecido en la Resolución del Poder Ejecutivo. En referencia a esta instancia de presentación, si la empresa informa haber finalizado la obra y sus inversiones antes o en la fecha de cierre del cronograma de inversiones establecido en la Resolución Promocional, la documentación no se deberá seguir presentando.

No obstante, lo anterior la COMAP podrá solicitar la presentación de la documentación en cualquier proceso de ejecución del proyecto.

La información de seguimiento **Contable** se presentará en forma anual hasta que transcurra el mayor de los siguientes plazos:

1. cronograma de ejecución de inversiones establecido según Resolución Promocional.
2. fecha de finalización de las obras en caso de que se produzca en forma posterior al cronograma establecido por Resolución Promocional.
3. plazo de utilización del beneficio de IRAE otorgado.

1.3 PLAZO DE CONSERVACION DE LA INFORMACION

La empresa deberá mantener la documentación que respalde las inversiones ejecutadas y los recaudos de obra durante 10 años.

2. INFORMACION DE CONTROL Y SEGUIMIENTO OBRA CIVIL

2.1 INFORMACIÓN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO - OBRA CIVIL

2.1.1 Presentación de la información de seguimiento de obra civil:

Formato papel:

- **DJ OC.** Deberá contener firma del representante legal y por el profesional responsable de la obra, con timbre profesional.

Formato magnético:

- **Planilla de Obra y DJ OC.** se deberá completar la totalidad de los datos solicitados.
- **Plano de ubicación y planta general del proyecto que contenga detalle de implantación.** se presenta en la primera fecha de cierre que se informe.
- **Relevamiento Fotográfico de la obra.** Identificando rubros y fechas de ejecución para su correcta comprensión. En el caso de obra reactivadas se requiere relevamiento fotográfico del estado inicial de la misma.
- **Planilla de áreas de uso común ejecutadas.** Deberá conciliar con la información declarada en la Planilla de Obra y DJ OC. Se presenta al finalizar la obra y sus inversiones y/o al finalizar el cronograma de inversiones establecido por Resolución Promocional.
- **Planilla de rubrado y porcentajes de avances de obra ejecutadas. (formato Excel)** deberá contener la firma del profesional actuante y el representante legal bajo Declaración Jurada.

2.1.2 Documentación requerida Control y Seguimiento Obra Civil

El objetivo es informar claramente la ejecución de la obra e inversiones comprometidas en el proyecto de inversión y su avance físico (material), en un todo de acuerdo con el Decreto N.º 138/2020, Modificativos y Circulares, por lo que la empresa deberá realizar las aclaraciones pertinentes y presentar toda aquella información que sea necesaria a los efectos de la correcta comprensión del proyecto. A efectos de la información de obras de urbanización así como de proyectos únicos integrados, deberá tomarse en consideración las definiciones dadas por Circular 5/2021 y realizar todas las adaptaciones necesarias así como incluir información adicional para la correcta comprensión del proyecto.

Asimismo, Control y seguimiento podrá solicitar toda aquella documentación que sea necesaria a los efectos del seguimiento y comprensión del proyecto, aun cuando no este especificada.

- **Declaración Jurada de la Obra e Inversión Ejecutada (DJ OC)**

Se deberá presentar completada en su totalidad, a efectos de su fácil comprensión, las celdas poseen comentarios explicativos, y algunas de ellas contienen listas desplegables para su opción.

4	2) Porcentaje total de avance de obra física a la fecha de cierre. (*)	%	Se completa porcentaje de avance de obra físico de la obra ejecutada (en situ) a la fecha de cierre que se informa.
5			
6	3) Manifestamos que la obra y sus inversiones en ejecución		
7	con el proyecto de inversión comprometido y p en ejecución		
8	Decreto N° 329/2016 y modificativos, Circular N° 2/2017 y Circular N° 12/2018 según corresponda.		
9	Observaciones:		
10			
11			
12			
13			
14			
15			

Corresponde tener en cuenta que algunas celdas de la DJ OC se encuentran referenciadas a la Planilla de Obra Civil, situación por la cual esta última deberá completarse en primera instancia.

- **Planilla de Obra Civil.**

Es un documento que viene asociado a la **DJ OC**, igualmente posee valor de **Declaración Jurada** toda la información que se complete en la misma y se presenta en formato magnético (Excel). Este documento contiene información específica de la obra y sus inversiones.

Para su fácil comprensión, al igual que la DJ OC, algunas celdas poseen comentarios explicativos, y algunas de ellas contienen listas desplegables para su opción, se deberá completar la totalidad de la Planilla de Obra Civil.

La referencia de los distintos colores en esta Planilla, así como en la **DJ OC**, es coincidente con la utilizada en los **Formularios 1 y 2** a efectos de la correcta conciliación entre estos documentos. Asimismo, deberá conciliar con los valores manifestados en la Declaración Jurada de Cumplimiento en la Ejecución de la Inversión y Beneficios Utilizados.

Se requiere que se complete del proyecto de inversión: datos de la empresa, ubicación del proyecto, estado de ejecución, tipo y destinos de la obra civil, áreas del proyecto ejecutadas, inversiones obra civil ejecutadas, porcentaje de avance de obra.

A continuación, se amplía la información explicativa sobre algunos de los datos a informar, complementando lo ya explicitado en la respectivas Planilla de Obra Civil y DJ OC.

Destinos: Se explicitará en forma prioritaria destinos que responden a las inversiones elegibles según Decreto N.º 138, Modificativos y Circulares. En la columna otros destinos, se aclarará en forma global los que no sean prioritarios. Las mismas deberán conciliar con el plano de ubicación y con el detalle de implantación en el predio que se solicita.

Áreas del proyecto de inversión ejecutadas: Deberán informarse las áreas que se desprenden de la “Planilla de áreas de uso común ejecutadas”. El total del área de uso común, conformado por la suma de área literal a) Circular N° 6/2020 y modificativa, destinadas al desarrollo de actividades sociales deportivas y de recreación, y área literal b) Circular N° 6/2020 y modificativa, destinadas al desarrollo de actividades comerciales y de servicios. El total área individual, compuesto por la suma de área de propiedad individual y el área de propiedad común de uso exclusivo.

La empresa deberá declarar si cumple o no con el porcentaje de áreas destinadas a uso común del proyecto de inversión bajo términos establecidos en Decreto N.º 138, Modificativos y Circulares. Asimismo, declarar la operatividad o no de la obra ejecutada a la fecha de cierre que se informa.

Inversiones: se deberán informar las inversiones de obra civil efectivamente ejecutadas totales, elegibles y no elegibles. Será de vital importancia que, a la fecha de cierre del cronograma de inversiones establecido en la Resolución Promocional, se especifique el porcentaje de avance de obra total y el que corresponde al sector elegible (este último excluyendo inversiones no elegible área de uso común literal b) Circular 6/2020 y modificativa). Así como, las desviaciones o adicionales no comprendidas en el proyecto de inversión comprometido y una breve explicación de las mismas.

Rectificación de la información presentada:

En caso de haber existido errores en la presentación de la información de seguimiento, la empresa deberá ingresar ante Ventanilla Única nuevamente toda la documentación de seguimiento corregida y adjuntar a la misma una nota firmada por el representante legal donde explique dicha situación y anule la información que no corresponde.

En la DJ OC al momento de su presentación, deberá aclararse que es una rectificación:

DECLARACION JURADA DE LA OBRA E INVERSIÓN EJECUTADA		COMAP Comisión de Aplicación de la Ley de Inversiones
CONSTRUCCIÓN Y VENTA DE INMUEBLES		
DECRETO Nº 138/2020 y modificativos		
Circular Nº 6/2020 y modificativa		
Tipo de declaración (nueva/rectificación):		
Datos de la empresa		
Nombre o denominación (*)	0	

- **Plano de ubicación y planta general del proyecto que contenga detalle de implantación.**

Se presenta Plano de ubicación del predio/s y planta general del proyecto que contenga la implantación de la/s construcción/es y diseño de los espacios exteriores del predio, a escala y acotado que refiera a la totalidad del proyecto de inversión y/o proyecto único integrado. (formato magnético versión pdf y dwg/dwf)

En dicho recaudo gráfico debe quedar claro el proyecto y/o el proyecto único integrado, por lo que deberá contener:

- manzana y límites de padrones afectados, calles, veredas y retiros, así como la implantación de las construcciones y el diseño de los espacios exteriores del proyecto de inversión.
- padrones afectados al proyecto, en el caso que sean más de uno, sean linderos o que se encuentren separados por un espacio público asociado a vías de circulación entre manzanas contiguas, y donde se aclare su condición de estar enfrentados al menos un 50% de acuerdo a la Circular reglamentaria.
- las diferentes construcciones independientes en el predio, identificando en forma diferenciada los destinos globales que contiene cada una de las mismas como el área de estos. (se debe aclarar aquellos destinos cuyas inversiones no son elegibles por ej.: locales comerciales)
- el área para cada construcción discriminada en área individual y área uso común, de manera que concilie el total con lo informado en la Planilla de obra civil.

Se solicita que se especifique claramente el proyecto de inversión comprometido y el sector que es elegible del que no lo es, a efectos de su comprensión.

De contener el proyecto componentes que no estén promovidos (ej.: hotel) los mismos deberán identificarse en el plano.

- **Relevamiento fotográfico**

Las fotos se presentan en formato magnético extensión jpg. Se deben incluir fotos que sean necesarias para una fácil comprensión de la obra y del estado de avance de la misma, las cuales deberán estar identificadas en una sub-carpeta donde se explicita la fecha de las mismas, clasificadas y ordenada por rubros ejecutados.

Se debe incluir fotos a la fecha de finalización del cronograma de inversiones establecido en la Resolución Promocional en caso que la obra no se encuentre finalizada. Deberán estar claramente identificadas y clasificados los rubros ejecutados en esa instancia.

Para obra reactivadas se solicita fotos donde se observe el estado inicial de la construcción. En caso de no poseer fotos del estado inicial de las obras para este último caso dejar constancia de lo expuesto en la Planilla de obra.

- **Planilla de áreas de uso común ejecutadas.**

Se presenta al finalizar la obra y sus inversiones y/o al finalizar el cronograma de inversiones establecido por Resolución Promocional.

Deberá contener la firma del profesional actuante y el representante legal bajo Declaración Jurada. Se presenta en formato impreso y magnético. (extensión pdf escaneado con firmas y Excel).

Se deberá presentar completada en su totalidad, a efectos de su fácil comprensión, la planilla contiene una definición de su nomenclatura.

Mediante la planilla de áreas, se explicita que el proyecto en su totalidad cumple con el área destinada a uso común, de acuerdo al régimen jurídico por el cual se ampara el proyecto de inversión de gran dimensión económica, bajo términos establecidos en el Decreto N° 138/020 y Modificativos y Circulares.

La información suministrada deberá conciliar y estar referenciada con los Planos de mensura y fraccionamiento y Planos de Albañilería. Los mismo podrán ser requeridos como se indica en el punto siguiente.

- ***Planilla de rubrado y porcentajes de avances de obra ejecutadas.***

Se presenta en papel bajo Declaración Jurada firmada por el profesional actuante y el representante legal y en formato magnético (extensión pdf escaneada con firmas y Excel).

Se completará con los datos que surjan de la obra a la fecha de cierre que se informa en forma anual.

El rubrado, como las inversiones ejecutadas y los porcentajes de avance de obra físico se presentarán en forma diferenciada para cada una de las construcciones e infraestructura afectadas, a los padrones que comprenden el proyecto de inversión y/o proyecto único integrado.

Se requiere que dicha Planilla contenga los montos y porcentajes de avance de obra totales del proyecto de inversión conciliando con la DJ OC y la Planilla de Obra.

2.2 DOCUMENTOS QUE DEBE ESTAR DISPONIBLES PARA SU PRESENTACIÓN CUANDO SEA REQUERIDO POR COMAP (no debe presentarse salvo que sean solicitados).

Se deja constancia que en cualquier instancia en que la COMAP lo entienda pertinente, durante el transcurso de la ejecución del proyecto de inversión o posterior a su finalización, o en caso que la información no se ajuste a la presentación requerida en el Instructivo y no facilite su comprensión o bien en caso de un proceso inspectivo, **Control y Seguimiento-Obra Civil bajo Declaración Jurada podrá solicitar la siguiente documentación probatoria:**

- ***Planos de la obra efectivamente ejecutada objeto de la información de seguimiento.***
- ***Memoria descriptiva y constructiva de la obra ejecutada***
- ***Planilla de rubrado, porcentajes de avances de obra en formato Excel.***
- ***Criterio y detalle de cálculo de inversiones no elegibles y elegibles por concepto de destino. (ej.: hoteles, etc.) donde se desprenda el criterio de cálculo y conciliación de los montos que se desprenden de la planilla de rubrado y cronograma de inversiones ejecutadas a la fecha de cierre que se está informando.***
- ***Certificado de avance de la obra total del proyecto de inversión comprometido y de la obra elegible en situ, donde se desprenda el criterio de cálculo y conciliación del mismo con los porcentajes de obra informados en la planilla de rubrado y cronograma de inversiones ejecutadas a la fecha de cierre que se está informando.***

Asimismo, dependiendo del proyecto de inversión y/o en caso de inspección, se podrá requerir toda aquella documentación que se considere necesaria a los efectos del control y seguimiento, como ser:

- Recaudos escritos y planos del proyecto ejecutivo correspondiente a la obra autorizada bajo normativa nacional y departamental (versión pdf, dwg y/o dwf). Ej: memorias descriptivas y constructivas de la obra ejecutada (albañilería, instalaciones sanitarias, eléctrica, etc), planos de la obra ejecutada (albañilería, instalaciones, sanitaria, eléctrica etc.)
- Planos de mensura y fraccionamiento de la obra ejecutada.
- Reglamento de Copropiedad.
- Inscripción y cierre de obra ante BPS en caso de corresponder.
- Permiso de Construcción y/o Final de obra en caso de corresponder.
- Rubrado abierto de la obra con sus correspondientes avances de obra en situ (certificaciones de avance) de donde se desprenda las inversiones ejecutadas, metrajés, unitarios y conciliación con los comprobantes de la obra. Estos documentos deben estar avalados por el profesional actuante (los comprobantes que se informen en los F1 y F2 en caso de solicitarse deberán referenciarse a las inversiones clasificadas por rubros en la medida que sean identificables, según lo que se especificó en la Planilla de rubrado y cronograma de Inversiones ejecutadas)
- Contratos y presupuestos del contratista y subcontratistas, que concilien con las inversiones informadas.

La forma de presentación de la documentación será: copia de la documentación en formato magnético y original a la vista a efectos de determinar su autenticidad.

3 INFORMACION DE CONTROL Y SEGUIMIENTO CONTABLE

Se deberá presentar en forma anual la Declaración Jurada de Cumplimiento en la Ejecución de la Inversión y Beneficios utilizados, los Estados Contables con el Informe correspondiente, la Declaración Jurada de Impuesto, el detalle de las inversiones ejecutadas y toda otra documentación que determine COMAP.

Los Formularios F1 y F2 se presentarán hasta la finalización de la obra dentro del cronograma establecido por Resolución o hasta el ejercicio inmediato al cierre del cronograma respectivo. En caso de que la obra finalice en forma posterior al cronograma establecido por Resolución Promocional, a los efectos de constatar el cumplimiento de los compromisos arquitectónicos establecidos se continuará informando en dichos formularios de forma de conciliar con la información que se verá reflejada en la Planilla de Obra y DJ OC. El F9 - Detalle de uso del beneficio de IRAE, se presenta hasta la finalización del plazo para la utilización del mismo.

EJECUCIÓN DE INVERSIÓN Y USO DEL BENEFICIO

- Las empresas deberán confeccionar los Formularios N.º 1 y N.º 2 y F9 de la información de seguimiento desde el comienzo de la ejecución del proyecto, con independencia de la fecha en que se dicte resolución favorable.
- El Formulario N.º 1 se realiza de forma anual a cada cierre de ejercicio económico con excepción del cierre de ejercicio económico en el que se configure la fecha de fin de cronograma aprobado por Resolución Promocional, caso en el que se presentará un Formulario N.º 1 a la fecha de fin de cronograma de Resolución y un Formulario N.º 1 de todo el cierre de ejercicio económico en el que se configura la finalización de dicho cronograma. Los Formularios N.º 2 son acumulados respecto a los Formularios N.º 1 que se informan.
- El Formulario N.º 9 deberá considerar lo establecido en la Consulta N.º 5.172 del 23/12/2008.

- En el Formulario N.º 9 se deben presentar los montos invertidos en cada proyecto, detallados por mes de ejecución. La suma de dichos montos mensuales, deberá coincidir con la inversión efectivamente ejecutada en el ejercicio económico o período que se informa (cuando se haya aplicado la Resolución No. 2061 de la D.G.I.) según Formulario N.º 1. Asimismo, el total de la inversión efectivamente ejecutada acumulada según el Formulario N.º 9 deberá coincidir con el total informado en el Formulario N.º 2.

Asimismo, la COMAP podrá requerir en cualquier momento del período de control del proyecto de inversión, toda otra documentación probatoria de los compromisos asumidos, como ser: facturas de adquisición de los diferentes ítems que integran la inversión, conciliación con mayores y de estos con los Estados Contables, nóminas de aporte a la construcción y recibos de pagos en señal de intervención del pago, documentación para el control del uso del resto de los beneficios otorgados, así como toda otra documentación que la COMAP entienda necesaria.