CRITERIOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION AL AMPARO DEL DECRETO Nº 353/025

ÍNDICE

1.Requerimiento mínimo para la construcción de Viviendas y/o oficinas 3
2. Características de los proyectos 3
3. Inversiones elegibles 4
3.1 En Obra Civil 4
3.2 En equipos y maquinarias destinados a la Obra Civil 5
3.3 En bienes muebles destinados a las áreas de uso común 5
4. Cronograma de inversiones y solicitud de prórroga del mismo 5
4.1 Determinación de la fecha de inicio del cronograma de inversiones 5
4.2 Solicitud de prórroga del cronograma de inversiones 6
5. Exoneración de IRAE 6
6. Exoneración de IRAE para proyectos en etapas 7
7. Beneficios adicionales de IRAE 7
7.1 Componente de industria nacional 7
7.2 Construcciones sostenibles 8
8. Áreas destinadas al uso común 9
8.1 Definición de áreas destinadas al uso común y de propiedad individual 10
8.2.Porcentaje mínimo de áreas de uso común 11
8.3 Fórmula de cálculo 11
9. Ampliaciones 12

CRITERIOS PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACTIVIDAD DE CONSTRUCCION AL AMPARO DEL DECRETO Nº 353/025

Se indican a continuación las características que deben cumplir los proyectos de construcción para la venta o arrendamiento de inmuebles con destino a oficinas y/o vivienda, y las urbanizaciones de iniciativa privada, que soliciten ser promovidos al amparo del Decreto Nº 353/025, del 30 de diciembre de 2025.

1. Requerimiento mínimo para la construcción de Viviendas y/o oficinas

No serán promovidos proyectos de inversión donde la construcción implique menos de 6 (seis) oficinas y/o viviendas.

2. Características de los proyectos

Los proyectos a promover se definen como proyectos únicos cuando se desarrollen en un único padrón o en padrones linderos. Serán proyectos únicos integrados aquellos que se desarrollen en padrones que se encuentren separados por un espacio público asociado a vías de circulación (calles y sus respectivas aceras) entre manzanas contiguas de una misma Localidad Catastral. Podrán cumplir con la misma característica los proyectos que se desarrollen en etapas.

Se entiende por proyecto único integrado aquel que verifique simultáneamente las siguientes condiciones:

1) Que el proyecto sea desarrollado bajo una única razón social y que los subproyectos contengan un mismo lineamiento de diseño y exista una vinculación comercial entre ellos (desarrollo de un emprendimiento inmobiliario único con fases de obra común);
2) Que la solicitud de declaratoria promocional de cada subproyecto sea presentada en forma conjunta, debiendo la suma de la inversión de los subproyectos alcanzar el mínimo de inversión establecido en el Decreto;
3) Que el porcentaje mínimo del área destinada al uso común se cumpla en cada uno de los subproyectos de acuerdo a la inversión de los mismos, o se considere globalmente respecto del total de la inversión del proyecto único integrado. En este último caso el uso compartido de las áreas comunes deberá establecerse en el

Reglamento de Copropiedad y/o en su defecto en una Declaración Jurada de la empresa

4) Cada subproyecto deberá contar con el mínimo de viviendas y/o oficinas exigidas.

Se admitirá que los proyectos se desarrollen en etapas, con excepción de los proyectos únicos integrados. Se entiende que un proyecto se desarrolla en etapas cuando se verifiquen simultáneamente las siguientes condiciones:

1) Que el proyecto sea desarrollado bajo una única razón social y que los proyectos compartan el lineamiento de diseño y exista una vinculación comercial entre ellos.
2) Que cada proyecto alcance el mínimo de inversión establecido en el Decreto.
3) La solicitud de declaratoria promocional de la primera etapa deberá incluir, mediante planos y memoria, el desarrollo global de etapas proyectado. En los desarrollos en etapas que continúen con proyectos promovidos al amparo de los Decretos Nº 138/020 y Nº 329/016 la empresa deberá argumentar la vinculación con el proyecto previo.
4) Se les hará exigible para las áreas de uso común las siguientes consideraciones:

i) Se solicitará que en cada etapa del proyecto se cumpla el porcentaje mínimo de áreas de uso común que corresponda.

ii) Las áreas podrán ser comunes a todo el desarrollo o destinadas a los copropietarios de cada etapa, lo cual deberá establecerse en el Reglamento de Copropiedad y/o en su defecto en una Declaración Jurada de la empresa.

iii) Cuando se trate de desarrollos en etapas que continúen con proyectos promovidos al amparo de los Decretos Nº 138/020 y Nº 329/016 se tomará el valor más exigente para el porcentaje de áreas destinadas al uso común en el global del proyecto (considerando todas las etapas), además de lo indicado en el literal i).

3. Inversiones elegibles

3.1 En Obra Civil

Comprende la construcción de oficinas y/o viviendas y las obras de infraestructura que se afectan a proyectos de construcción y/o urbanización respectivamente, realizadas dentro del padrón de propiedad privada asiento de las inversiones. En las urbanizaciones también se considerarán inversiones elegibles las realizadas fuera del padrón en propiedad pública que abastezcan el acceso a los servicios esenciales (luz, agua, etc.).

No se considerarán elegibles las inversiones referentes a calles y/o caminerías externas al mismo.

En urbanizaciones que no sean propiedad horizontal, serán además elegibles las inversiones para desarrollo recreativo público realizadas dentro del padrón donde se desarrolla la inversión y las inversiones correspondientes a la construcción de calles internas, que posteriormente a su realización deban ser cedidas a la Intendencia Departamental correspondiente.

3.2 En equipos y maquinarias destinados a la Obra Civil

Son los equipos y maquinarias, definidos como bienes muebles de activo fijo, necesarios para la realización de la obra civil objeto del proyecto de inversión. La vida útil de estos bienes debe agotarse durante el transcurso de la ejecución de la obra civil promovida.

3.3 En bienes muebles destinados a las áreas de uso común

Es el mobiliario y el equipamiento destinado exclusivamente a las áreas de uso común, según la definición de áreas destinadas a uso común prevista en el numeral 8.1 de este documento. Estos bienes muebles se definen como bienes muebles de activo fijo.

4. Cronograma de inversiones y solicitud de prórroga del mismo

4.1 Determinación de la fecha de inicio del cronograma de inversiones

Serán elegibles las inversiones ejecutadas hasta el período de 60 meses contados a partir de la fecha en la que el Gobierno Departamental correspondiente otorgue el permiso de construcción o a partir de la fecha del Inicio Anticipado de Obra.

Cuando se trate de urbanizaciones, el plazo de 60 meses podrá contarse a partir de la fecha en la que se otorgue el permiso de construcción o a partir de la fecha de autorización para construir obra de infraestructura (a vía ejemplo “Viabilidad de emplazamiento del Proyecto” o “Programa de actuación integrada (PAI)”), del Gobierno Departamental correspondiente.

La empresa podrá optar por contabilizar el cronograma de inversiones desde cualquiera

de las fechas referidas, la cual no podrá ser modificada posteriormente.

Para el caso de proyectos mixtos (urbanización y construcción de oficinas y/o viviendas), se considerará la primera de las aprobaciones otorgadas para el proyecto, comprenda o no la autorización de la totalidad del proyecto. Se solicitarán las autorizaciones para todas las construcciones del proyecto (viviendas, club house, portones de acceso, edificios anexos, etc.), siendo el que dé inicio al cronograma de inversiones el referente a la urbanización.

Cuando se trate de un proyecto único integrado, para la fecha de inicio del cronograma de inversiones se considerará la fecha del primero de los permisos de construcción aprobados de los subproyectos que lo compongan.

En el caso de proyectos en etapas, cuando el proyecto tenga un Permiso de Construcción por la totalidad de las etapas, el cronograma de inversiones quedará determinado por la fecha de dicho permiso. Si se tratara de Permisos de Construcción independientes, cada etapa tendrá su fecha de inicio de cronograma, de acuerdo a lo dispuesto en el presente numeral.

4.2 Solicitud de prórroga del cronograma de inversiones

Únicamente se dará curso a solicitudes de prórroga del cronograma de inversiones si las mismas verifican simultáneamente las siguientes condiciones:

1. que sean debidamente fundadas;
2. que sean presentadas con anterioridad al vencimiento del cronograma de inversiones aprobado en la Resolución original o de las prórrogas que se hubiesen otorgado con posterioridad.

5. Exoneración de IRAE

Las empresas cuyos proyectos de inversión hayan sido declarados promovidos al amparo de la presente reglamentación, gozarán de una exoneración del Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE), hasta un monto equivalente al:

a) 5% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 30:000.000 y Ul 40:000.000;

b) 10% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 40:000.001 y Ul 60:000.000;
c) 15% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 60:000.001 y UI 90:000.000;
d) 20% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 90:000.001 y UI 205:000.000;
e) 25% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 205:000.001 y UI 287:000.000;
f) 30% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 287:000.001 y Ul 430:000.000;
g) 35% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma se encuentre entre UI 430:000.001 y Ul 574:000.000;
h) 40% de la inversión elegible promovida, cuando el monto de la misma sea superior a UI 574:000.000.

Los literales a) y b) referidos precedentemente serán de aplicación a los proyectos que se presenten hasta el 31 de diciembre de 2027.

En caso de no completarse la totalidad de la inversión durante el cronograma de inversiones, siempre que se hubiera ejecutado más del 50% del avance de obra, los porcentajes de exoneración serán proporcionales al grado de avance a la fecha indicada.

6. Exoneración de IRAE para proyectos en etapas

En el caso de proyectos que se desarrollen en etapas, a los solos efectos de determinar el porcentaje de exoneración de IRAE a aplicar, se adicionará al monto de la inversión elegible de la etapa que se esté considerando, los montos de las inversiones elegibles de las etapas previas. El porcentaje de exoneración resultante se aplicará únicamente a la etapa que se esté considerando.

7. Beneficios adicionales de IRAE

7.1 Componente de industria nacional

Al beneficio de IRAE que corresponda de acuerdo a lo establecido en los numerales 5 y 6, se adicionarán los siguientes puntos porcentuales, cuando el porcentaje de inversión

elegible nacional en materiales de obra civil con respecto a la inversión elegible total en materiales de obra civil se ubique en alguno de los tramos que se indican a continuación[1]:

- Tramo 1 (mayor a 15% y hasta 35%): 2 puntos porcentuales
- Tramo 2 (mayor a 35% y hasta 55%): 4 puntos porcentuales
- Tramo 3 (mayor a 55%): 6 puntos porcentuales[2]

Al momento de presentar el proyecto, la empresa deberá declarar en el cuadro de inversiones y para cada bien correspondiente, si se trata de un producto de industria nacional. En instancias de control y seguimiento del proyecto, se exigirá información sobre el proveedor y el producto de referencia, a efectos de verificar que tanto el proveedor como el producto se encuentren inscriptos en el Directorio de Empresas Industriales (DEI) de la Dirección Nacional de Industrias (DNI). Será obligatorio que los proveedores tengan esta inscripción al día. [3]

En caso de no haber alcanzado el umbral comprometido, la empresa deberá reliquidar los tributos indebidamente exonerados, más multas y recargos.

7.2 Construcciones sostenibles

El beneficio de IRAE que corresponda, de acuerdo con lo establecido en los numerales 5, 6 y 7.1, se multiplicará por los coeficientes que se señalan a continuación, cuando la empresa se comprometa a obtener alguna de las siguientes certificaciones[4]:

- Certificación Leed, Certificación Breeam Bueno, Sello de Eficiencia Energética de Viviendas Calificación B o Certificación EDGE: 1,04
- Certificación Leed Plata, Certificación Breeam Muy Bueno, Sello de Eficiencia Energética de Viviendas Calificación A: 1,06

[1] No se incluyen para este cálculo los gastos asociados a mano de obra, leyes sociales u honorarios.

[2] Ejemplo: Suponiendo un beneficio de IRAE de 10%, si el porcentaje de inversión elegible nacional en materiales de obra civil con respecto a la inversión elegible total en materiales de obra civil se ubica en el Tramo 2, la exoneración de IRAE alcanzará a 14%.

[3] https://www.gub.uy/ministerio-industria-energia-mineria/politicas-y-gestion/directorio-empresas-industriales-dei-certificado-dei

[4] Ejemplo: Suponiendo un beneficio de IRAE de 10%, si se obtiene la certificación LEED oro (y no se solicitó beneficio adicional por Componente Industria Nacional), la exoneración de IRAE alcanzará a 11%. En caso de que solicite beneficio adicional por Componente Industria nacional y el porcentaje de inversión elegible nacional en materiales de obra civil con respecto a la inversión elegible total en materiales de obra civil se ubique en el Tramo 2, la exoneración de IRAE alcanzará a 15,4% = (10%+4%) *1.10.

- Certificación Leed Oro, Certificación Breeam Excelente o Certificación EDGE Avanzado: 1,10
- Certificación Leed Platino, Certificación Breeam Excepcional o Certificación EDGE Cero emisiones de carbono: 1,15

En instancia de control y seguimiento del proyecto se exigirá la documentación que acredite la obtención de la certificación. En caso de no obtenerla, la empresa deberá reliquidar los tributos indebidamente exonerados, más multas y recargos.

8. Áreas destinadas al uso común

8.1 Definición de áreas destinadas al uso común y de propiedad individual

Se entiende por áreas de uso común, las siguientes:

A) Áreas destinadas al desarrollo de actividades sociales, deportivas y de recreación, tales como piscinas, solariums, canchas deportivas, gimnasios, spa, sector de juegos infantiles, barbacoas y parrilleros, salas de reuniones, cowork, salas de usos múltiples y similares, realizadas dentro del padrón de propiedad privada asiento de las inversiones, siempre que cuenten con infraestructura o estén acondicionadas para el desarrollo de las actividades referidas.

Cuando se trate de urbanizaciones, se considerarán adicionalmente los lagos y toda la caminería interna para urbanizaciones comprendidas en el artículo 48 de la Ley Nº 17.292, así como las áreas para desarrollo recreativo público realizadas dentro del padrón donde se desarrolla la inversión y las áreas correspondientes a la construcción de calles internas, que posteriormente a su realización deban ser cedidas a la Intendencia Departamental correspondiente.

Sin ser las áreas públicas definidas anteriormente, el resto de las áreas definidas como áreas destinadas al uso común deberán estar destinadas al uso exclusivo de los copropietarios o propietarios, según corresponda.

Cuando se trate de urbanizaciones que concluyen en la etapa de loteo, el área destinada al uso común se determinará por la superficie asiento de los bienes de uso común

definidos en el artículo 50 de la Ley N°17.292.

B) Áreas destinadas al desarrollo de actividades comerciales y de servicios, siempre que estén destinadas al uso de todos los copropietarios y/o propietarios (según corresponda), o del público en general.

En ningún caso las áreas de circulación, con excepción de la caminería interna o calles públicas para las urbanizaciones comprendidas en el artículo 48 de la Ley Nº 17.292, computan para las áreas destinadas a uso común. Tampoco computan las áreas destinadas a estacionamientos de cortesía.

8.2. Porcentaje mínimo de áreas de uso común

Cuando se trate de proyectos de construcción de viviendas y/o oficinas que no se realicen en urbanizaciones, de proyectos mixtos (presentación de loteo y construcción de viviendas y/o oficinas) y de urbanizaciones que culminen en la etapa de loteo, se deberá contar con al menos un 10% del área total destinada al uso común. Sin perjuicio de lo anterior, cuando se trate de proyectos con inversión elegible menor a UI 60.000.000 (Unidades Indexadas sesenta millones) se deberá contar con al menos un 5% del área total destinada al uso común.

Cuando se trate de proyectos que impliquen la construcción de viviendas y/o oficinas sobre urbanizaciones, siempre que la urbanización que será asiento de la inversión verifique los requisitos definidos en la normativa para que hubiera sido promovida, no se les hará exigible el porcentaje mínimo de área destinada al uso común.

8.3 Fórmula de cálculo

El porcentaje del área destinada a uso común en la construcción de viviendas, oficinas y urbanizaciones se determinará aplicando la siguiente fórmula:

$$\left(\frac{Área\ destinada\ a\ uso\ común}{Área\ de\ propiedad\ individual\ de\ viviendas\ y\ oficinas}\right) \geq 0.05\ o\ 0.10, de\ acuerdo\ al\ numeral\ 8.2$$

La determinación de las áreas de propiedad individual (en proyectos de vivienda y/o oficinas y en urbanizaciones que culminen en etapa de loteo) y las áreas destinadas al uso común se desprenderá del plano de mensura y fraccionamiento (criterio intramuros) que se haya inscripto en la Dirección Nacional de Catastro. 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. El área se corresponderá a los metros cuadrados de construcción.

Se requerirá presentar el Reglamento de copropiedad o en su defecto Declaración Jurada que exprese la utilización de las áreas destinadas a uso común por la totalidad de los padrones integrados y en consecuencia su uso para la totalidad de los copropietarios.

9. Ampliaciones

Las ampliaciones se regirán por las siguientes consideraciones:

1) Las empresas podrán presentar durante el cronograma de inversiones hasta 3 ampliaciones que en conjunto no superen el 30% del total de la inversión promovida elegible.

2) Deberán contribuir a lograr los objetivos establecidos en el proyecto original;

3) Podrán contener inversiones adicionales en rubros ya considerados en el proyecto promovido o incorporar inversiones en rubros nuevos.

4) En caso de que impliquen modificación de áreas, deberá recalcularse el porcentaje de áreas de uso común y verificar el cumplimiento del mínimo que corresponda.

5) Las nuevas inversiones podrán realizarse tanto en el padrón declarado en el proyecto original como en padrones linderos que se incorporen al proyecto promovido, manteniendo en estos casos el mismo lineamiento de diseño y debiendo existir una vinculación comercial.