**Circular Nº 12/018 - Modifícase la Circular Nº 2/017, de 8 de febrero de 2017, la cual quedará redactada de la siguiente forma:**

**Actividades de construcción y venta de inmuebles - Decreto Nº 329/016**

En virtud de que el Decreto Nº 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 promovida 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 Nº 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

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:

$$\frac{\text{Área uso común según Circular Nº 12/2018}}{\text{Área de propiedad individual de oficina y vivienda}} \geq 0.20 \text{ o } 0.15$$

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.