

Unidad:  
PLANIFICACIÓN  
II.1

Resolución Nro.:  
0095/25

Expediente Nro.:

2024-9777-98-000127

Montevideo, 7 de enero de 2025

**VISTO:** las presentes actuaciones relacionadas con la propuesta de otorgar a Ciudad Vieja, en mérito a su acervo patrimonial y con el objetivo de salvaguardarlo, ponerlo en valor y mantenerlo vivo, el atributo de “Área de Promoción” previsto en el artículo D.223.63 del Volumen IV del Digesto Departamental, estableciendo un conjunto de medidas tendientes al impulso de un modelo de desarrollo urbano sostenible;

**RESULTANDO:** 1º) que por Resolución N° 3109/24 de fecha 19 de julio de 2024 se solicitó la correspondiente anuencia a la Junta Departamental, la que fue otorgada por el Decreto N° 38.918 de fecha 7 de noviembre de 2024, promulgado por Resolución N° 4886/24 de fecha 18 de noviembre de 2024;

2º) que el citado decreto encomienda a la Intendencia de Montevideo su reglamentación, incorporando los criterios y determinaciones, así como los protocolos y procedimientos para la gestión y aprobación de las propuestas;

3º) que el grupo de trabajo creado a tales efectos ha elaborado una propuesta de reglamentación a ser aprobada;

4º) que la Gerencia de Planificación Territorial comparte lo sugerido;

**CONSIDERANDO:** que el Departamento de Planificación estima procedente el dictado de resolución en el sentido indicado;

## EL INTENDENTE DE MONTEVIDEO

### RESUELVE:

1º. Aprobar la siguiente reglamentación del Decreto N° 38.918 de fecha 7 de noviembre de 2024, promulgado por Resolución N° 4886/14 de fecha 18 de noviembre de 2024:

Artículo 1º.- Presentación. Las propuestas que se pretenda sean avaladas al amparo de las disposiciones del Decreto N° 38.918 se recibirán a través de la casilla de correo electrónico: **ciudadvieja.app@imm.gub.uy** adjuntando los siguientes documentos cuyos archivos en formato pdf no podrán superar en total 20 megabytes:

1. Formulario de solicitud de aval ingresando la información que sea pertinente a la propuesta.
2. Recaudos gráficos y fotográficos del proyecto y su entorno, conteniendo los elementos necesarios para la correcta comprensión de la propuesta desde el punto de vista de su inserción urbana, en formato pdf.

Los recaudos deberán incluir información gráfica según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción (disponible en línea para descargar en el Portal Institucional / Documentos relacionados al permiso de implantación y construcción / Manual de recaudos gráficos).

2.1. Carátula y plano de ubicación, a escala 1:1000. Deberá incluir información gráfica según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-PLCRAL-01, ESP-PLUB-01.

2.2. Planos de implantación de las construcciones escala 1:200. Deberá incluir información gráfica según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-PLCN-01.

2.3. Planos de albañilería, escala 1:100. Deberá incluir información gráfica según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-PLAL-01.

2.4. Relevamiento de medianeras. El mismo debe incluir altura y características de las divisorias, con plantas y alzado de sus linderos y sus acotados. Deberá incluir información gráfica según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-PLMN-01.

2.5. Planillas

2.5.1. Planilla de cálculo de patios según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-FCP-01.

2.5.2. Planilla de cálculo de cuerpo cerrado saliente según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-FCCS-01.

2.5.3. Planilla de declaración de superficies, según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-FDS-01.

2.5.4. Planilla de cálculo de garajes reglamentarios según las especificaciones del Manual de Recaudos para la presentación de Permiso de Implantación y Construcción, código ESP-FCGR-01.

2.6. Fotografías de las edificaciones del predio y sus linderos. Incluir relevamiento fotográfico interior, incorporando elementos significativos en caso de corresponder (Ver 2.9).

2.7. Toda la información que sea necesaria para la correcta interpretación del proyecto.

2.8. En caso de tratarse de una propuesta de reforma o sustitución, se solicita incluir antecedentes y/o relevamiento de las construcciones existentes.

2.9. Si las construcciones contaran con elementos significativos definidos en la ficha del Inventario Patrimonial vigente (Artículo D.223.236.1 del Volumen IV del Digesto), sin importar el Grado de Protección asignado (Art. D.223.236.2 literal B) del Volumen IV del Digesto), se solicita presentar una memoria descriptiva detallando su estado de conservación, patologías presentes y propuesta de actuación para cada caso.

2.10. Para las propuestas comprendidas en el artículo 3º, literal E del Decreto N° 38.918 correspondientes a Proyectos de Detalle definidos en el Artículo D.223.272.28 de Plan Especial de Ordenación, Protección y Mejora de la Ciudad Vieja, deberá presentarse, además de lo indicado en los puntos anteriores:

2.10.1. Al menos dos perspectivas (cónicas, axonométricas, fotomontajes) que permitan visualizar la inserción de la propuesta en el entorno.

2.10.2. Gráficos de sombras arrojadas que permitan visualizar la situación de asoleamiento en el entorno, en el día más comprometido del año (21 de junio 9 hs., 13 hs. y 17 hs.).

3. Certificado notarial de titularidad del inmueble y otra documentación complementaria en caso de corresponder.

Artículo 2º.- Comisión Especial. Las propuestas comprendidas en el alcance del Decreto N° 38.918 serán analizadas por la comisión creada por Resolución N° 3963/24 de fecha 17 de setiembre de 2024 a tales efectos.

Artículo 3º.- Procedimiento. Cumplido lo establecido por el artículo precedente, el procedimiento a seguir es el siguiente:

a) La comisión analizará cada propuesta y evaluará su pertinencia en relación con el marco regulatorio. Se realizará una devolución que será comunicada mediante respuesta al correo electrónico recibido con la propuesta, en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de que se den por cumplidos los requisitos de presentación exigidos. Para casos de bienes declarados Bien de Interés Departamental, Bien de Interés Municipal o Monumento Histórico Nacional, o Grado de Protección Patrimonial 3 o 4, o linderos, o apartamentos normativos, el plazo puede extenderse hasta 20 días hábiles. Para las propuestas que sean viabilizadas, se adjuntará el informe de aval previo que habilita a la presentación del Permiso de Implantación y Construcción.

b) Para las propuestas que involucren modificaciones calificadas del Plan de Ordenamiento Territorial, la comisión elaborará un informe evaluando la pertinencia, el que deberá ser validado por la Dirección General del Departamento de Planificación y la Dirección General del Departamento de Desarrollo Urbano.

c) Para las propuestas que implican apartamentos normativos y que la comisión entienda que puedan ser admisibles y superen los niveles de aprobación del Servicio de Regulación Territorial de las Implantaciones, del Servicio Contralor de la Edificación, de la Unidad Protección del Patrimonio, de la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción y de la Gerencia de Planificación Territorial, el informe de la comisión deberá ser avalado por la Dirección General del Departamento de Planificación y/o del Departamento de Desarrollo Urbano según corresponda.

d) Si se trata de proyectos que presenten complejidad en relación con alguna temática específica, la comisión podrá solicitar el asesoramiento de la oficina competente.

e) Las propuestas deberán presentar el correspondiente Permiso de Implantación y Construcción (Resolución N° 4876/23) en el plazo de 6 (seis) meses que se contabilizarán a partir del día siguiente a la fecha de la notificación del otorgamiento del aval correspondiente.

f) Cumplido el plazo establecido en el literal anterior, el aval caducará.

Artículo 4°.- Para las propuestas incluidas en el Artículo 3° literal A inciso A1 del Decreto N° 38.918, obras nuevas y de rehabilitación integral de la edificación:

Se podrá solicitar la exoneración del Impuesto de Contribución Inmobiliaria y de la Tasa General Departamental, desde la presentación del comunicado de inicio de obra hasta la obtención de la habilitación final de obras a través de la casilla de correos [ciudadvieja.app@imm.gub.uy](mailto:ciudadvieja.app@imm.gub.uy), siendo el plazo máximo de 5 (cinco) años contabilizados a partir del día siguiente de la notificación de la aprobación del Permiso de Implantación y Construcción.

Podrán acceder a dichas exoneraciones los propietarios de los bienes cuando se verifique que se han realizado obras nuevas y de rehabilitación integral cuyo monto supere el 50 % del aforo correspondiente.

Para estos casos, se deberá adjuntar:

- a) Formulario de solicitud de aval ingresando la información que sea pertinente a la propuesta.
- b) Memoria descriptiva de las obras nuevas y de rehabilitación realizadas o a realizar en el inmueble.
- c) Permiso de implantación y construcción aprobado.
- d) Certificado profesional firmado por el técnico actuante, donde conste el valor total de las obras.
- e) Cédula catastral al momento del ingreso del Permiso de Implantación y Construcción.
- f) Certificado de cumplimiento con criterio de sustentabilidad ambiental establecido en el Modelo SuAmVi, en caso de corresponder.

Artículo 5°.- Para las propuestas incluidas en el Artículo 3° literal A inciso A2 del Decreto N° 38.918, obras de rehabilitación parcial y ampliación de la edificación:

Podrán acceder a la exoneración del pago de la Contribución Inmobiliaria y de la Tasa General Departamental los propietarios de los bienes cuando se verifique que se han realizado obras de rehabilitación parcial y ampliación cuyo monto supere el 20 % del aforo correspondiente.

Para estos casos se deberá adjuntar:

- a) Formulario de solicitud de aval ingresando la información que sea pertinente a la propuesta.
- b) Memoria descriptiva de las obras de rehabilitación y ampliación realizadas o a realizar en el inmueble.
- c) Permiso de implantación y construcción aprobado.

d) Certificado profesional firmado por el técnico actuante, donde conste el valor total de las obras.

e) Cédula catastral al momento del ingreso del Permiso de Implantación y Construcción.

Artículo 6° . - Para las propuestas incluidas en el Artículo 3° literal B del Decreto N° 38.918:

Podrán acceder al beneficio de la exoneración del pago del Adicional Mercantil los titulares de la actividad comercial desarrollada en el establecimiento, sea persona física o jurídica, únicamente en aquellos casos que posean Habilitación Comercial vigente o se trate de emprendimientos que se encuentren registrados como microempresas según lo establecido en la Resolución N° 0149/22 de fecha 7 de enero de 2022.

La solicitud se realizará a través de la casilla de correos [ciudadvieja.app@imm.gub.uy](mailto:ciudadvieja.app@imm.gub.uy).

Para estos casos, se deberá adjuntar la constancia de la Habilitación Edilicia de Local Comercial - Industrial vigente o la constancia del registro correspondiente para microemprendimientos.

Para estos casos, la Comisión Ciudad Vieja APP remitirá la solicitud a la oficina competente.

Artículo 7° . - Para las propuestas incluidas en el Artículo 3° literal C del Decreto N° 38.918:

Podrán acceder al beneficio de la exoneración de las tasas departamentales relativas al Permiso de Implantación y Construcción, aquellas propuestas que se encuentren dentro del ámbito de aplicación definido en el Decreto N° 38.918. Esta exoneración no involucra al pago de reposiciones ni timbres profesionales.

Para ello se deberá adjuntar copia de la presente resolución al iniciar el Permiso de Implantación y Construcción.

Artículo 8°.- Vencido el plazo de exoneración, todos los proyectos comprendidos en el literal E del Decreto N° 38.918 deberán pagar el precio compensatorio por mayor aprovechamiento y retorno de valorizaciones, el que se aplicará a partir de las alturas vigentes en el del Decreto N° 30.565 (Plan Ciudad Vieja).

Artículo 9°.- Todas las propuestas incluidas en el Artículo 3° literal G del Decreto N° 38.918 que cuenten con más de 25 (veinticinco) unidades de vivienda o más de 50 (cincuenta) unidades para el caso de cooperativas, según lo establecido en el Art. D.223.349 del Volumen IV del Digesto, deberán incorporar sitios de estacionamiento según la normativa vigente contabilizando para el cálculo las unidades que superen las cantidades anteriormente establecidas.

Artículo 10°.- Para todos los aspectos en los que no se realizan definiciones en el Decreto N° 38.918, rige la normativa vigente.

Artículo 11°.- La presente resolución entrará en vigencia a partir del 20 de enero de 2025.-

2°. Comuníquese a los Departamentos de Desarrollo Urbano y Movilidad, al Municipio B, a la Gerencia de Permisos de Implantación y Construcción, a los Servicios Regulación Territorial de las Implantaciones, Contralor de la Edificación, Estudios y Proyectos Viales y Estudios y Proyectos de Saneamiento; a las Unidades Plan de Ordenamiento Territorial, Expropiaciones y Topografía, Normas Técnicas, Estudios de

Impacto Territorial y Protección del Patrimonio y pase a la Oficina Central del Departamento de Planificación n.-

**Resolución comprendida en el Acuerdo Nro. 1.428/2025 Firmado por SECRETARIO GENERAL (I) GUILLERMO JOSÉ MONCECCHI GIORDANO.**

**Resolución comprendida en el Acuerdo Nro. 1.428/2025 Firmado por INTENDENTE DE MONTEVIDEO (I) FEDERICO JOSÉ GRAÑA VIÑOLY.**