

## **ANEXO I**

### **REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL CERTIFICADO DE INCLUSIÓN EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL**

#### **PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.**

##### **Capítulo I**

##### **Presentación**

**ARTÍCULO 1° - PRESENTACIÓN DE LA SOLICITUD.** Las empresas ejecutoras de obra destinadas a vivienda social, cuyos proyectos se desarrollen en el marco de lo establecido en el Artículo 96 y ss. de la Ley 27.467, interesados en obtener el certificado de inclusión en el Régimen de Exención de IVA y que cumplan con los demás requisitos que se establecerán en los artículos siguientes, deberán presentar su solicitud de acuerdo con lo establecido en el presente procedimiento.

Los formularios que se mencionan en los artículos siguientes de este Anexo deberán completarse en forma electrónica mediante el Sistema Trámite a Distancia (TAD) dispuesto en el sitio web ([www.tramitesadistancia.gob.ar/inicio-publico](http://www.tramitesadistancia.gob.ar/inicio-publico)).

Las Personas Jurídicas deben crear una cuenta de usuario en el portal Trámites a Distancia (TAD) y apoderar a Personas Humanas para que realicen trámites en nombre de la entidad de acuerdo a lo establecido en el Art. 2 de la Resolución General AFIP 3713/2015.

Únicamente deberá presentarse documentación impresa y debidamente suscripta en los casos en que la autoridad de aplicación lo requiera.

No será admitida la presentación de solicitudes de personas humanas o jurídicas que estén comprendidas en alguno de las siguientes circunstancias:

- a. Cuando se hayan declarado en estado de quiebra, respecto de los cuales no se haya dispuesto la continuidad de la explotación, conforme a lo establecido en las Leyes 24.522 y sus modificaciones.
- b. Cuando hayan sido denunciados penalmente por la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP), a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio o se haya dictado procesamiento.
- c. Cuando hayan sido denunciados penalmente por delitos comunes que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o la de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio o se haya dictado procesamiento.
- d. Las personas jurídicas en las que, según corresponda, sus socios, administradores, directores, síndicos, miembros de consejos de vigilancia, o quienes ocupen cargos equivalentes en las mismas, hayan sido denunciados formalmente o querellados penalmente por delitos comunes que tengan conexión con el incumplimiento de sus obligaciones tributarias o la de terceros, a cuyo respecto se haya formulado el correspondiente requerimiento fiscal de elevación a juicio o se haya dictado procesamiento.

**ARTÍCULO 2° - EMPRESA EJECUTORA DE OBRA.** La Empresa Ejecutora de obra, a los fines de su presentación en el presente programa, podrá ser:

- a) una sociedad, constituida bajo la Ley 19.550.
- b) una Sociedad Vehículo de Propósito Específico.
- c) un Fideicomiso Inmobiliario,
- d) un Fondo Común de Inversión Cerrado, en los términos del Artículo 206 de la Ley 27.440,
- e) un Fideicomiso Financiero con Oferta Pública.

**ARTÍCULO 3° - CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:** Los proyectos que presenten las empresas ejecutoras de obra para obtener el Certificado de Inclusión en el Régimen de Exención de IVA por la realización de trabajos mencionados en el primer párrafo del artículo 96, y los beneficios fiscales contemplados en el Artículo 97 de la Ley 27467, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a- La Empresa ejecutora de Obra, cuando realice las obras a que se refiere el inciso b) del artículo 3 de la Ley de Impuesto al Valor Agregado (t.o. 1997), deberá contar con el Inmueble escriturado a su nombre.
- b- Cumplir con los requisitos de habitabilidad de los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social” de la Secretaría de Vivienda vigentes al momento de la presentación
- c- El Proyecto Inmobiliario integral deberá contar con una cantidad mínima de 20 (VEINTE) Unidades Funcionales de Vivienda y 1000 (MIL) Metros cuadrados cubiertos. A los fines de la consideración de la cantidad de Unidades Funcionales, las viviendas sociales deberán individualmente tener una superficie mínima de 30 (TREINTA) Metros cuadrados cubiertos.
- d- El total de Unidades funcionales destinadas a vivienda y unidades complementarias y/o espacios comunes que estén vinculados con tales unidades no podrá ser inferior al 70% de la superficie total del proyecto. Asimismo, el total de Unidades Funcionales destinadas a vivienda social en los términos del artículo 96 de la Ley 27.467, no podrá ser inferior al 50% del total de las Unidades funcionales que tengan destino a vivienda dentro del proyecto.
- e- El valor de las Unidades de Vivienda indicadas en el apartado anterior deberá a los fines de su consideración como Unidades Funcionales destinadas a Vivienda Social ajustarse a lo establecido en el artículo 5° de este procedimiento. A los fines de su consideración las Unidades Funcionales que integren el programa deberán comercializarse utilizando la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) como unidad de valor en el boleto comercial o documento equivalente.
- f- Cuando la empresa ejecutora de obra fuese un Fideicomiso *al costo*, el contrato de Fideicomiso respectivo deberá contener una cláusula especial que indique una referencia clara sobre las unidades que integran el Programa de Vivienda Social, con la limitación de que su valor de costo no podrá exceder en ningún caso las 140.000 UVA.
- g- En caso que el proyecto incluya bauleras y cocheras complementarias, deben formar parte de una misma unidad de venta con las viviendas para gozar de los beneficios de la exención y cumplir en conjunto con lo establecido en el art. 5° de este Anexo.
- h- En caso que el proyecto incluya infraestructura complementaria de barrios destinados a viviendas sociales en los términos del artículo 5° de este Anexo (tales como redes cloacales, eléctricas, de provisión de agua corriente y la pavimentación

de calles y demás obras de infraestructura que sean estrictamente necesarias), la proporción que esté directamente afectada se encuentra también alcanzado por los beneficios de la exención hasta el límite del 20 % del costo total del proyecto y cumplan en conjunto con lo establecido en el art. 5° de este Anexo.

- i- En el caso que se trate de obras a las que se refiere el inciso a) del artículo 3 de la Ley Impuesto al Valor Agregado (t.o. 1997), solo podrán presentarse proyectos que se encuadren dentro de la obra pública nacional, provincial, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o municipal y deberán establecer en el contrato de obra el tratamiento que se le brindará a la devolución del IVA.

**ARTÍCULO 4° - -TRAMITE A DISTANCIA (TAD).** Con el objeto de permitir la evaluación técnica del proyecto para la obtención del CERTIFICADO DE INCLUSIÓN EN EL PROGRAMA DE VIVIENDA SOCIAL tal como se menciona en el artículo 1º de este anexo, los Sujetos indicados en el Artículo 2º, deberán presentar por TAD (INSCRIPCIÓN DE PROYECTOS AL PROGRAMA DE VIVIENDA PROMOCIONADA) y adjuntar la información que se indica a continuación:

- a) Datos del solicitante: Datos del ente solicitante, Estatutos sociales, Máxima Autoridad responsable según estatutos, estatuto de la Fiduciaria designada.
- b) Memoria técnica descriptiva del proyecto: (la memoria descriptiva del proyecto deberá contener una propuesta técnica sintética que identifique su alcance y características generales e identificación de unidades, destinos y dimensiones) Información del proyecto, responsable técnico constructivo, tipologías de vivienda, espacios de uso compartido, descripción de los ambientes, sustentabilidad, especificaciones técnicas, observaciones.
- c) Cómputos y presupuesto: Discriminado por rubro, con las cantidades de cada uno de los materiales y sus costos unitarios, además se adjuntará la Descripción del Proyecto indicando metros construidos, cantidad de viviendas (incluyendo cocheras y bauleras indicando si forman parte de una misma unidad de venta), infraestructura complementarias de barrios destinados a viviendas sociales en la proporción en la que estén directamente afectadas a éstas, tales como las redes cloacales, eléctricas, de provisión de agua corriente y la pavimentación de calles y demás obras de infraestructura que sean estrictamente necesarias.
- d) Descripción del Proyecto de Inversión: completar los formulario denominados **“A1 - Cronograma de Ejecución de Obras”** y **“A2 - Plan de Trabajo”**, en los que deberá incluir especialmente:
  - a. *Fecha de cumplimiento* del principio efectivo de ejecución de acuerdo a lo consignado en el art. 6.
  - b. *Fechas programadas de inicio y de Finalización* de Obra.
  - c. Porcentaje de inversión incurrida a la *fecha de la presentación* y sus valores expresados en UVAS, certificada por Contador Público. En caso de obras con *fecha de inicio anterior al 1ro de enero de 2019*, deberán informar la fecha real de inicio de obra y el grado de avance al momento de presentar la solicitud de exención certificada por Contador Público. A tal efecto se considerará como fecha de inicio de obra cuando se encuentre conformada el acta de inicio de obra y se encuentren otorgados los permisos municipales.  
Se considerará como fecha de inicio del proyecto la fecha del Registro de planos a nombre del titular del emprendimiento, con las particularidades de cada Municipio.

Para la conversión de la inversión incurrida expresada en UVA, se deberá prorratear dicha inversión en los meses de ejecución de la obra hasta la fecha de presentación y se deberá utilizar el valor de la UVA del último día de cada mes para convertir la inversión de ese periodo.

- e) Planos a nivel anteproyecto, que incluyan implantación, vivienda y corte de planta y vista, con visado o aprobación municipal.
- f) Escritura del predio a intervenir a nombre de la empresa ejecutora de obra en el caso que realice obras a las que se refiere el inciso b) del artículo 3 de la Ley Impuesto al Valor Agregado (t.o. 1997).
- g) En el caso que se trate de obras realizadas sobre inmueble ajeno, la empresa solicitante deberá presentar el contrato de obra.
- h) Detalle de unidades, cocheras, bauleras e infraestructura complementaria, incluidas en la solicitud de exención, indicando el precio de venta final y las superficies. Completar el formulario denominado **“B -Tipologías de Viviendas”**
- i) Definición de los beneficios fiscales solicitados y su cuantificación detallada.
- j) Otra documentación que se especifique en el TAD.

**ARTÍCULO 5° - VIVIENDA SOCIAL - ZONAS DESFAVORABLES O DE RIESGO SISMICO.** Será considerada **“vivienda social”** en los términos del segundo párrafo del artículo 96 la ley 27.467 aquella que sea parte de un proyecto inmobiliario y no supere el valor de venta de 140.000 UVA, excepto en la zona de Chubut, Santa Cruz y Tierra del Fuego que no deberán superar el valor de venta de 161.000 UVAS, en las zonas de La Pampa, Neuquén y Rio Negro que no deberán superar el valor de venta de 154.000 UVAS. La Secretaría de Vivienda podrá modificar o definir nuevas zonas desfavorables o de riesgo sísmico en futuras reglamentaciones.

Se considera **Proyecto Inmobiliario** aquel proyecto que se corresponda con una unidad de negocio integral que contemple como mínimo los requerimientos del art. 4 de este Anexo.

**ARTICULO 6° - PRINCIPIO EFECTIVO DE EJECUCION** en los términos del quinto párrafo del art. 97 de la Ley Nro. 27.467 se considerará principio efectivo de ejecución de un proyecto cuando haya alcanzado un grado de avance físico del 10% del total del proyecto de obra, certificado por el Director de Obra. El beneficio fiscal de compensación, acreditación o devolución anticipada del Impuesto al Valor Agregado al que hace referencia el inciso b- del Artículo 7º, conforme a lo señalado en el último párrafo, se aplicará sobre todas aquellas erogaciones que se hayan hecho efectivas exclusivamente a partir del 01/01/2019, en la proporción correspondiente.

La fecha de finalización del proyecto no podrá ser posterior a los 48 meses a considerar desde el 01/01/2019. Se considerará cumplido dicho requisito si se hubiere finalizado la construcción del 100% del proyecto inmobiliario aprobado y realizado la entrega de la posesión al adquirente del 80% de las unidades funcionales con destino a vivienda social, de acuerdo a los términos del presente procedimiento.

Si llegada la fecha del 31/12/2022 existieran unidades de vivienda social sin entregar la posesión al adquirente en el proyecto, la empresa ejecutora de obra deberá devolver el beneficio de esas unidades, en los términos que la AFIP lo disponga.

Las obras que no se encuentren en ejecución deberán iniciarse dentro de los 120 días corridos de la obtención del certificado de inclusión.

**ARTÍCULO 7° - CUANTIFICACION DE LOS BENEFICIOS FISCALES SOLICITADOS.** A los efectos de cuantificar los beneficios fiscales solicitados, el interesado deberá suministrar la siguiente información y completar los formularios que se indican a continuación. Los montos de los beneficios solicitados deben ser calculados en pesos utilizando como unidad de medida la UVA, tomando como referencia la cotización del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA del último día del mes anterior al que se realiza la presentación de la solicitud de acuerdo a lo estipulado en el Artículo 3° del presente Anexo.

- a) **Exención de IVA Ventas:** A los efectos de atribuir el monto de este beneficio, se deberán identificar en forma clara y precisa las Unidades Funcionales con destino a vivienda social, en los términos de este procedimiento. Las unidades que se identifiquen conforme a este apartado serán las únicas que gozarán del beneficio fiscal indicado. Los datos a suministrar sobre las Unidades de referencia serán:
- I. Identificación dentro del proyecto
  - II. Plano de Ubicación
  - III. Dimensiones estimadas
  - IV. Unidades complementarias
  - V. Valor de Venta o adjudicación expresado en UVA..

La resultante de esa suma será considerada como el monto del beneficio fiscal solicitado. Se deberá completar el formulario denominado **“C - Beneficio fiscal - Exención del Impuesto al Valor Agregado”**.

- b) **Cálculo de la compensación, acreditación o devolución anticipada del Impuesto al Valor Agregado por Crédito Fiscal.** A los efectos de determinar el monto del beneficio establecido en el art. 97 de la Ley 27.647, se calculará la suma del monto del Impuesto al Valor Agregado a abonar correspondiente a las erogaciones que se realicen por compra de bienes, servicios y/o ejecución de obras que integren el costo de las obras comprendidas en el proyecto sujeto a beneficio, desde la fecha de Registro de Planos, si se tratase de una obra no iniciada al 01/01/2019, o bien desde esta fecha si se tratase de obras ya iniciadas- y con un grado de avance total no superior al 25% a dicha fecha-, hasta la conclusión del referido proyecto dentro del plazo previsto para su finalización conforme lo establecido en el Artículo 6°.

Los beneficios fiscales establecidos en la Ley 27.467 referidos al programa de Vivienda Social cuyo funcionamiento se define en este procedimiento, sólo serán aplicables sobre la proporción de Unidades Funcionales que cumplan con los requisitos establecidos en el artículo 3° de este documento. Las restantes unidades que integren el proyecto tendrán el tratamiento impositivo ordinario que le corresponda, según las características propias de su destino.

A los fines de la determinación del porcentaje de beneficios fiscales aplicables a cada proyecto, deberá realizarse el siguiente cálculo:

Proporción de aplicación de beneficios fiscales = $\frac{\text{SUFVS}}{\text{SUFT}}$
--

Siendo,

**SUFVS:** Superficie de unidades funcionales con destino a vivienda social que integran el proyecto. Serán así consideradas aquellas cuyo valor de enajenación por Unidad se ajuste a los valores establecidos en el artículo 5° de este procedimiento, incluyendo la superficie de las unidades complementarias y/o espacios comunes que estén vinculados con tales unidades.

**SUFT.:** Superficie total de Unidades Funcionales que integren el proyecto, cualquiera sea el destino y unidades complementarias y/o espacios comunes que estén vinculados con tales unidades.

El cómputo, acreditación o devolución mencionada sólo procederán hasta el límite del 10% del valor de venta que se haya asignado a las unidades con destino a vivienda social. Cuando se concrete la venta de la unidad, se deberá ajustar el valor asignado de la unidad al valor real de venta.

El monto resultante calculado en la forma descripta en este apartado, será considerada como el beneficio fiscal solicitado y deberá completarse en el formulario denominado “**D - Beneficio fiscal - compensación, acreditación o devolución anticipada del Impuesto al Valor Agregado por Crédito Fiscal**”.

Sin perjuicio de lo expuesto en este Anexo I, los interesados en la obtención del beneficio impositivo deberán dar cumplimiento a la normativa aplicable dictada o que dicte en un futuro la Administración Federal de Ingresos Públicos.

## **Capítulo II**

### **Análisis de los proyectos**

**ARTÍCULO 8º - APTO TÉCNICO.** La SECRETARÍA DE VIVIENDA (SV), por intermedio de sus dependencias técnicas especializadas en la evaluación de los proyectos destinados a vivienda social, realizará un análisis y evaluación del cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente procedimiento y emitirá un APTO TÉCNICO a los proyectos que cumplan con los requisitos de esta Resolución.

La SECRETARÍA DE VIVIENDA (SV), en cualquier momento del proceso, por medio de las áreas técnicas responsables podrá intercambiar información con la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP) y otros órganos y entes competentes en las materias involucradas, a los efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos exigidos.

**ARTÍCULO 9º - APROBACIÓN DE PROYECTOS.** La DIRECCIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL (DPH) conjuntamente con la DIRECCIÓN NACIONAL DE GESTIÓN OPERATIVA DE PROYECTOS HABITACIONALES, resolverá sobre la aprobación o rechazo de los proyectos evaluados, tomando como referencia el “APTO TÉCNICO” mencionado en el artículo precedente.

## **Capítulo III**

### **Otorgamiento del CERTIFICADO DE INCLUSIÓN EN EL PROGRAMA DE DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL**

**ARTÍCULO 10º - CONTENIDO DEL CERTIFICADO DE INCLUSIÓN.** El Certificado de Inclusión deberá contener:

a) Individualización del sujeto beneficiario,

- b) Denominación del proyecto de inversión beneficiado, con el correspondiente Número de Identificación de Proyecto,
- c) Cantidad de unidades sujetas al beneficio fiscal;
- d) Aprobación del Cronograma de Ejecución de Obras,
- e) Detalle de los beneficios fiscales otorgados y cuantificación estimada por beneficio. La cuantificación deberá ser en UVA,
- f) Porcentaje de grado de avance de la obra al momento de su otorgamiento,
- g) Plazo estimado para la finalización de las obras.
- h) Proporción de aplicación de beneficios fiscales

La SV comunicará a la ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE INGRESOS PÚBLICOS (AFIP) la nómina de beneficiarios a quienes se les hubiera emitido el Certificado de Inclusión.

**Artículo 11º - CUPO FISCAL.** En forma trimestral, la SECRETARÍA DE VIVIENDA (SV) remitirá a la SECRETARÍA DE HACIENDA del MINISTERIO DE HACIENDA informe sobre todas las aprobaciones de proyecto que hubiera efectivizado, en los términos del Artículo 9º precedente, a los fines de realizar el control correspondiente al cupo fiscal y su cómputo presupuestario estimado.

**ARTÍCULO 12º - CARTEL DE OBRA.** Sera obligatorio que las empresas ejecutoras de obra identifiquen en su cartel de obra que el proyecto se encuadra dentro del beneficio de la presente resolución de la forma que lo establezca la DIRECCIÓN DE POLÍTICA HABITACIONAL.



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional  
2019 - Año de la Exportación

**Hoja Adicional de Firmas**  
**Anexo**

**Número:**

**Referencia:** ANEXO I\_ REQUISITOS Y PROCEDIMIENTO PARA LA OBTENCIÓN DEL  
CERTIFICADO DE INCLUSIÓN EN EL PROGRAMA D  
E DESARROLLO DE VIVIENDA SOCIAL

---

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 7 pagina/s.