



**Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial**

E.E.2025/003586

MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MINISTERIO DE ECONOMÍA Y FINANZAS

Montevideo, **11 NOV. 2025**

VISTO: lo dispuesto por la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023 en la redacción dada por la Ley N° 20.395 de 13 de febrero de 2025;
RESULTANDO: que, por la referida Ley se realizan una serie de modificaciones a la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023 en lo que respecta a las condiciones a cumplir para obtener los beneficios a los saldos pendientes de pago de deudas documentadas en Unidades Reajustables mediante préstamos hipotecarios o promesas de compraventa, incluidas en el "Fideicomiso Solución de Deudores en UR - Fideicomiso Financiero" y los fideicomisos administrados por la Agencia Nacional de Vivienda y los créditos gestionados del Banco de Previsión Social, de los Gobiernos Departamentales y del Ministerio del Interior;

CONSIDERANDO: que resulta necesario reglamentar los aspectos operativos de la Ley a efectos de su correcta aplicación modificando o sustituyendo, en lo pertinente, las disposiciones del Decreto N° 89/024, de 2 de abril de 2024;

ATENTO: a lo precedentemente expuesto, a lo establecido en el artículo 168 numeral 4 de la Constitución de la República, y a lo dispuesto por la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023 con las modificaciones dispuestas por la Ley N° 20.395, de 13 de febrero de 2025;

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

DECRETA:

ARTÍCULO 1º.- Modifícase el artículo 7 del Decreto N° 89/024 de 2 de abril de 2024, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"A efectos de acreditar la condición establecida en el literal G) del artículo 2 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, en la

redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 20.395, de 13 de febrero de 2025, el interesado deberá presentar ante la Agencia Nacional de Vivienda constancia emitida por los organismos recaudadores respectivos, de estar al día con el pago de los tributos nacionales y departamentales sobre el inmueble garantía del crédito o prometido en venta.

Para aquellos casos en que los beneficios no se hayan aplicado anteriormente, la acreditación deberá realizarse al momento de efectuarse la solicitud de aplicación de los beneficios (artículos 5 y 6 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023), hasta el día 30 de junio de 2026. Vencido dicho plazo sin presentarse, quedará sin efecto la aplicación de los beneficios dispuestos. En aquellos casos de aplicación de los beneficios del artículo 4 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, la acreditación deberá realizarse al momento de la escrituración.

Se entenderá por cumplido el requisito de estar al día cuando exista un convenio de pago vigente. Sin perjuicio de lo anterior, la Agencia Nacional de Vivienda o el Banco Hipotecario del Uruguay podrán requerir a la Dirección General Impositiva y a los Gobiernos Departamentales constancias de que los inmuebles referidos en el inciso anterior estén al día con las obligaciones por los tributos nacionales y departamentales que recauden.

ARTÍCULO 2º.- Una vez acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias en la forma establecida en el artículo precedente, la Agencia Nacional de Vivienda aplicará los beneficios a los créditos que se encuentren en las condiciones establecidas en los artículos 2, 5 y 6 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, en aquellos casos en que no los haya aplicado anteriormente. Los beneficios se aplicarán al cierre mensual del mes siguiente en que se efectúe la acreditación.

ARTÍCULO 3º.- Agrégase al artículo 5 del Decreto N° 89/024, de 2 de abril de 2024 el siguiente inciso: "El período a considerar a efectos de controlar que la deuda hubiera sido asumida por su actual titular con



anterioridad al 1º de enero de 2009, conforme el literal F) del artículo 2 de la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023, lo será desde la asunción de la deuda por su actual titular hasta el 22 de diciembre de 2023, fecha de promulgación de la referida Ley.

A los efectos de la aplicación del artículo 9 de la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023, el período para controlar la disolución total o parcial de la sociedad civil será hasta el 22 de diciembre de 2023, fecha de promulgación de la mencionada Ley”.

ARTÍCULO 4º.- De constatarse que se aplicaron beneficios que no correspondían, se dejarán sin efecto en forma retroactiva.

ARTÍCULO 5º.- Sustitúyese el artículo 9 del Decreto N° 89/024, de 2 de abril de 2024, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“En caso de pérdida de los beneficios establecidos en los artículos 4, 5 y 6 de la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023, en la redacción dada por la Ley N° 20.395, de 13 de febrero de 2025, por incumplimiento del deudor, se facultará al acreedor a restituir el crédito al régimen anterior a la fecha de promulgación de la Ley, no otorgando o dejando sin efecto los beneficios conferidos según corresponda. Se entiende que el incumplimiento del deudor se produce cuando este acumula más de 3 (tres) cuotas vencidas impagas a partir de la promulgación de la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023 o cuando omita otorgar la cancelación de la hipoteca o la escritura en cumplimiento de la promesa de compraventa en el plazo previsto”.

ARTÍCULO 6º.- Modifícase el artículo 10 del Decreto N° 89/024, de 2 de abril de 2024, que quedará redactado de la siguiente forma:

“El plazo de 2 (dos) años previsto en el artículo 4 de la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023, en la redacción dada por el artículo 1º de la Ley N° 20.395, de 13 de febrero de 2025, comenzará a computarse a partir de los 180 días desde la aplicación del beneficio respectivo por

la Agencia Nacional de Vivienda.

Dentro del plazo antes indicado los interesados deberán presentar la solicitud de escrituración o cancelación de hipoteca.

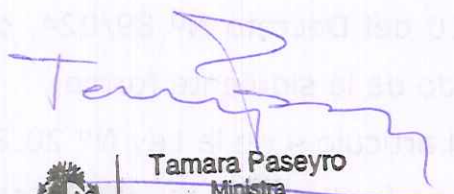
Tratándose de escrituración en cumplimiento de promesas de compraventa de inmuebles que no se encuentren en condiciones de ser escriturados, el plazo de 2 (dos) años comenzará una vez que el propietario comunique que el conjunto habitacional o el inmueble se encuentra en condiciones de escriturar”.

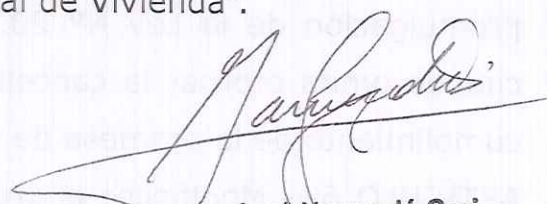
ARTÍCULO 7º.- A los efectos de determinar el cumplimiento de lo previsto en el literal C del artículo 4º de la Ley N° 20.237, de 22 de diciembre de 2023, en la redacción dada por el artículo 2º de la Ley N° 20.395, de 13 de febrero de 2025, se deberá comparar la suma de todos los pagos realizados por cualquier concepto, siendo irrelevante a los efectos de este cálculo que el destino de los pagos efectuados sea: amortización de capital, intereses u otro diferente, con el monto garantizado en la escritura de hipoteca o de la novación posterior según el caso, o con el precio de la promesa de compraventa respectiva (aun cuando hubiera existido cesión).

ARTÍCULO 8º.- Sustitúyese el artículo 14 del Decreto N° 89/024, de 2 de abril de 2024, el que quedará redactado de la siguiente forma:

“La oposición prevista en el inciso segundo del artículo 11 de la Ley N° 20.237, de 22 diciembre de 2023, se efectuará por intermedio del sitio web institucional de la Agencia Nacional de Vivienda”.

ARTÍCULO 9º.- Comuníquese, etc.


Tamara Paseyro
Ministra
 Ministerio de Vivienda y
Ordenamiento Territorial


Prof. Yamandú Orsi
PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA


Gabriel Oddone
Ministro de Economía y Finanzas