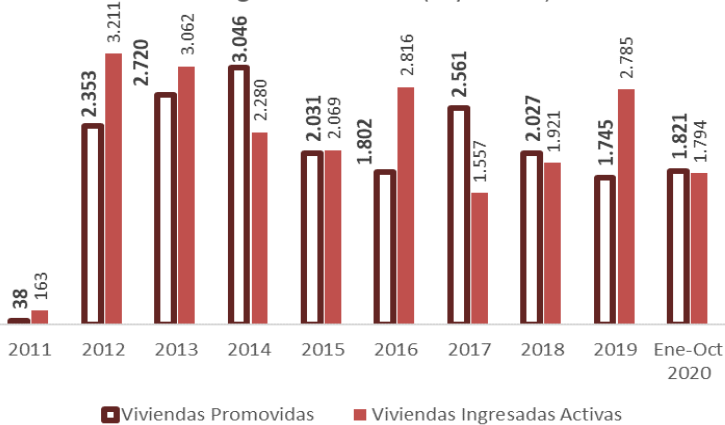


Análisis: Régimen de Viviendas Promovidas

- En el marco de la Ley 18.795, desde 2012 habrían ingresado a la oficina del inversor de ANV, en promedio, cerca de 2.400 viviendas por año. Concretamente entre Enero y Octubre de 2020 (31/10/2020), habrían sido 1.800 viviendas las viviendas ingresadas. En tanto, en lo que va del 2020, la cantidad de viviendas promovidas alcanzó a 1.821¹. Al comparar este último registro con los alcanzados en Enero-Octubre de años anteriores, se destaca que, en 2020 se habrían promovido más viviendas que en 2019, mismo nivel que 2018. En términos históricos, bajo este régimen, habrían ingresado cerca de 21.700 viviendas de las que se promovieron casi 20.200 al 31/10/2020, lo que refleja una brecha de 1.500 viviendas. En los primeros 10 meses del 2020, se habrían promovido, en promedio, 187 viviendas por mes, registro superior al de los 2 años previos.

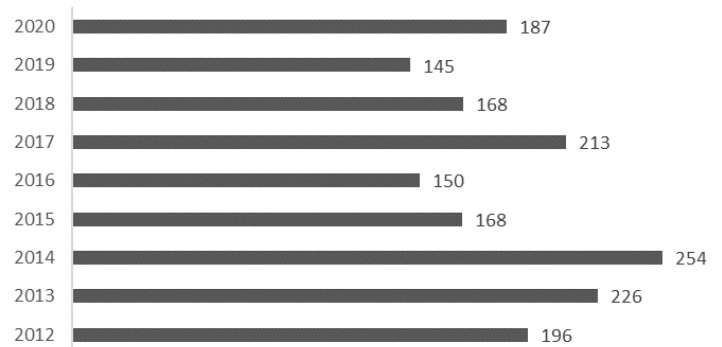
Cantidad de Viviendas Promovidas y Viviendas Ingresadas Activas (Ley 18.795)



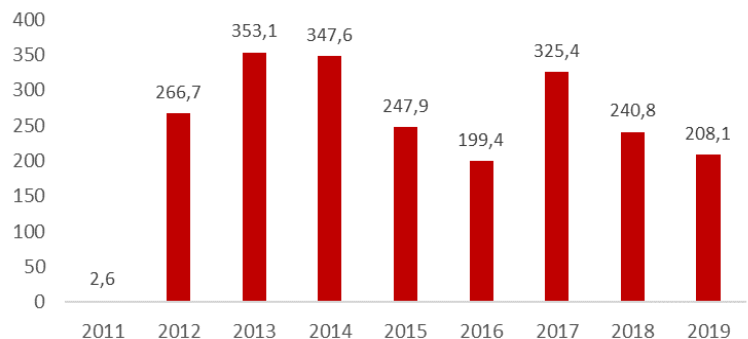
Fuente: Elaboración CCU en base ANV

- En el período 2011-2019, el total de inversión asociada a los proyectos de viviendas promovidas, habría ascendido a poco más de 2.200 millones de dólares, lo que resultaría en un promedio de 220 millones de dólares al año. Para dimensionar, en promedio, en el mismo período la inversión total en construcción se habría ubicado en torno a los 6.800 millones de dólares por año. En tanto, entre 2011 y 2019, la inversión privada en vivienda habría alcanzado los 10.815 millones de dólares (sumatoria de la inversión estimada en cada año), por lo que la inversión total aproximada en viviendas promovidas representaría el 20%. Si se tiene en cuenta la inversión ejecutada por el MVOT en el período de análisis (2011-2019), la inversión asociada a viviendas promovidas habría sido muy similar.

Cantidad de Viviendas promovidas por mes (promedio mensual)



Inversión Presupuestada al momento del Ingreso del proyecto a Oficina del Inversor (en millones de dólares corrientes)



Fuente: Elaboración CCU en base ANV

¹ Viviendas Ingresadas es distinto a Viviendas Promovidas. En Enero-Octubre 2020 se promovieron más viviendas de las ingresadas en el mismo período, esto significa que: no necesariamente se promovieron todas las viviendas ingresadas en 2020 y que se pueden haber promovido viviendas ingresadas en años previos.

Modificaciones a la reglamentación del Régimen de Viviendas Promovidas

- La reglamentación del régimen ha sufrido varias modificaciones desde su entrada en vigencia (2011):



Última modificación de la reglamentación del régimen de Viviendas Promovidas (Abril 2020):

El 16/4/20 se firmó un decreto (129-020) que establece modificaciones a la Ley 18.795 referente a la construcción de viviendas promovidas para interés social.

Deroga algunos artículos con el objetivo de mejorar las condiciones de acceso a vivienda, establecer beneficios tributarios a los proyectos promovidos bajo este régimen y estimular la construcción de viviendas orientadas a sectores de ingresos medios y medios bajos.

Características de los proyectos:

- Se elimina máximo de 100 viviendas (requería excepcionalidad).
- Se habilita inclusión de amenities (solo se permitía inclusión de salón de usos múltiples).
- Se habilita hasta 25% de garajes como bienes individuales (no promovidos).

Características de las viviendas:

- Se incorpora la promoción de monoambientes de 23 a 40 m².
- Se elimina restricción en la proporción de viviendas de 1 dormitorio.

Exoneraciones:

- Se exonera Impuesto al Patrimonio (se extiende para 3 ejercicios siguientes a la finalización de la obra).
- Se amplía plazo para la devolución del IVA compras de los costos directos de obra, hasta 2 años luego de finalizada la obra.

Beneficios para comprador:

- Exoneración del ITP e IVA ventas en la primera venta siempre que ocurra dentro de los 10 años de finalizada la obra.
- Quien compre una vivienda con destino arrendamiento podrá acceder a la exoneración de IRAE, IRPF o IRNR según corresponda y del IP siempre que haya estado arrendada al menos 6 meses en el año.

Comercialización:

- Se eliminan precios máximos de venta y la obligación de comprometer viviendas para ser comercializadas por el MVOT.
 - Se elimina exoneración diferencial de renta por alquileres (primeros y segundos inversores).
 - Solo se mantienen topes de precio y exoneración diferencial en la costa de Montevideo.

¿Para quiénes aplica la nueva reglamentación?

Rige para todos los proyectos presentados en la Oficina del Inversor a partir del 17/4/20.

Para proyectos anteriores, ¿es posible el cambio a la nueva reglamentación?

Resoluciones 539/2020 y 673/2020 se establece posibilidad para que proyectos anteriores opten por ampararse a la nueva reglamentación en condiciones diferenciales según estado de ejecución de las obras.

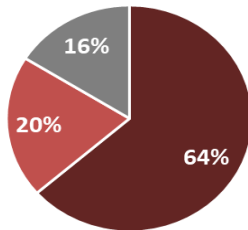
**Topes de Precio para la venta: Zona C03 (Costera) – Topes de precio R539/020

ÁREAS MÍNIMAS Y MÁXIMAS

Tipologías/ áreas	1 ambiente	1 dormitorio	2 dormitorios	3 dormitorios	4 dormitorios
Áreas habitables mínimas (m ²)	25	35	50	65	80
Áreas habitables máximas (m ²)	40	50	75	100	125

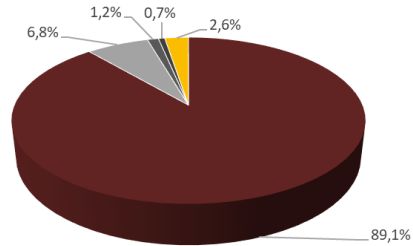
- En 2011-2020* (Al 31/10/2020) se habrían promovido 792 proyectos. Concretamente en lo que va del 2020, la cantidad de proyectos alcanzó a 60, el menor registro desde 2012, aunque el promedio de viviendas por proyecto es el máximo desde 2013, con un proxy de 30 viviendas por proyecto promovido. Desde la entrada en vigencia del régimen, 6 de cada 10 proyectos promovidos han sido proyectos pequeños (entre 2 y 20 viviendas).

Proyectos promovidos por tamaño (2011-2020*)



■ PEQUEÑOS ■ MEDIANOS ■ GRANDES

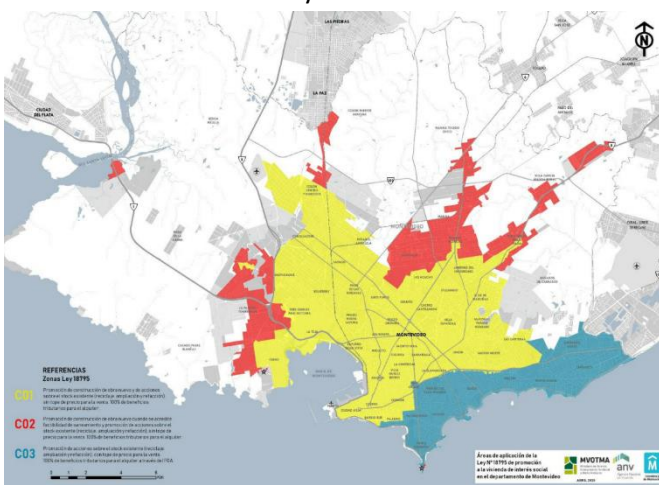
Viviendas promovidas por tipo de obra (2011-2020*)



■ OBRA NUEVA ■ RECICLAJE ■ AMPLIACIÓN ■ REFACCIÓN ■ ESQUELETO

Fuente: Elaboración CCU en base ANV

- Al analizar las viviendas promovidas por tipo de obra, se destaca que el 90% de las viviendas promovidas correspondió a “Obra Nueva” entre 2011 y Octubre 2020. En 2020*, de las viviendas promovidas, el 95% correspondió a “Obra nueva” (máximo histórico) y el 4% a “Reciclaje”.
- Entre 2011 y Octubre 2020, la mitad de las viviendas promovidas en el total del país se ubicaron en la zona CO1 (Zona amarilla). En 2020 el 70% se ubicó en zona CO1. En 2011-2020*, dentro de la zona CO1, el 90% de las viviendas promovidas califican como “Obra nueva”, en el Interior el porcentaje asciende a 96% y en zona CO2 a 87%.



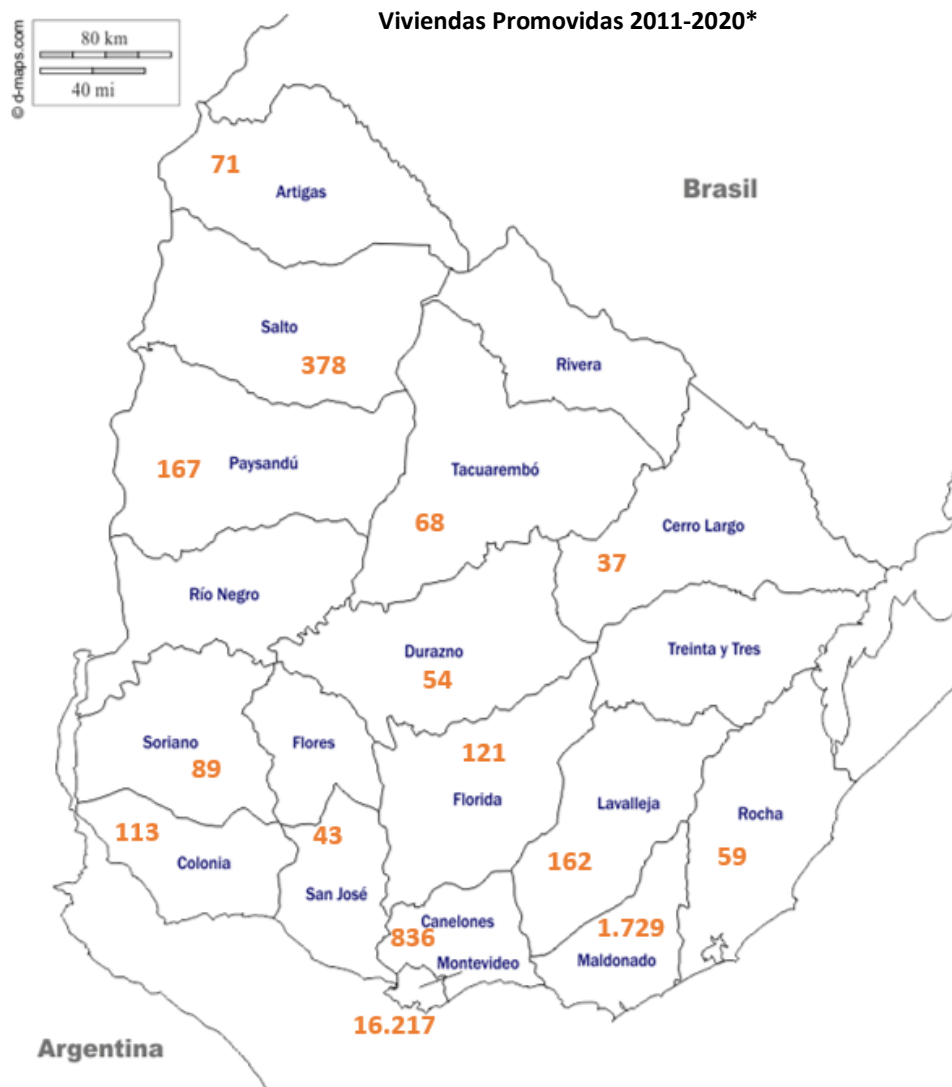
Viviendas Promovidas - Período 2011-Oct 20

	CO1	CO2	CO4	INTERIOR	Total
OBRA NUEVA	9.801	4.449		3.751	18.001
REFACCIÓN	50	81			131
RECICLAJE	783	301	91	55	1.230
AMPLIACIÓN	194	11	9	18	232
ESQUELETO	57	299	91	103	550
Total	10.885	5.141	191	3.927	20.144

Viviendas Promovidas Enero-Octubre 2020

	CO1	CO2	CO4	INTERIOR	Total
OBRA NUEVA	1.164	436		135	1.735
REFACCIÓN					-
RECICLAJE	59	3	15	3	80
AMPLIACIÓN		6			6
ESQUELETO					-
Total	1.223	445	15	138	1.821

- Entre 2011-2020*, el 80% de las viviendas promovidas se ubicó en Montevideo, el 9% en Maldonado y el 4% en Canelones. Los únicos departamentos en los que no se han promovido viviendas han sido: Río Negro, Flores, Rivera y Treinta y Tres. Montevideo y Florida son los únicos departamentos en los que se han promovido viviendas en forma ininterrumpida desde 2011 a la fecha. En 2020 se promovieron viviendas en: Montevideo, Canelones, Maldonado, Florida, Paysandú y Salto. Particularmente, el 92% de las viviendas promovidas en 2020 se concentró en la capital del país, el 3% en Maldonado, 2,5% en Canelones y el 1,4% en Salto.

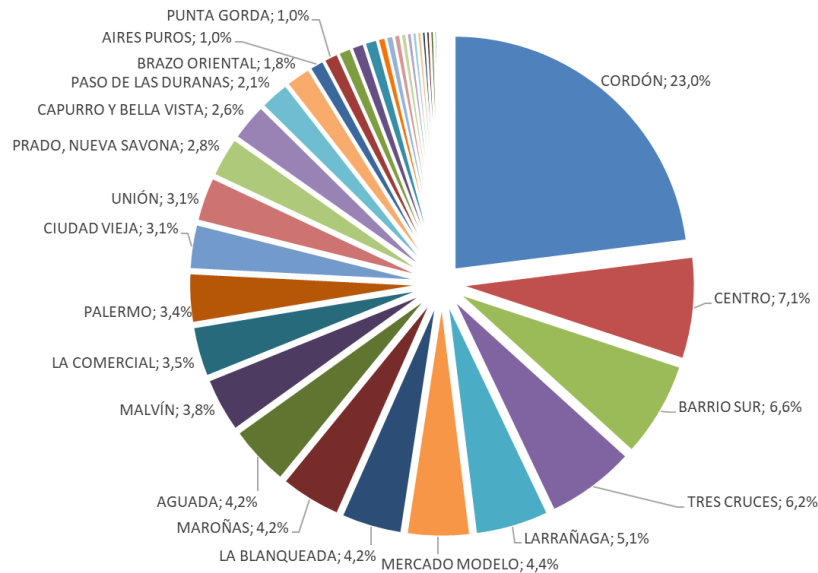


Fuente: Elaboración CCU en base ANV

MONTEVIDEO:

Entre 2011-2020: de las 16.217 viviendas promovidas, 14.250 (casi el 90%) correspondió a Obra Nueva, el 7% a Reciclaje. En el período de análisis, el 23% (3.730) de las viviendas promovidas en Montevideo se ubicó en el barrio de Cordón, el 7% (1.148) en el Centro, el 7% (1.078) en Barrio Sur y el 6% (1.006) en Tres Cruces. En el otro extremo, en 2011-2020*, Colón, La Teja, Castro-Castellanos e Ituzaingó habrían sido los barrios con menos viviendas promovidas, con menos de 10 viviendas.

Distribución de Viviendas Promovidas en Montevideo
(2011-2020*)



AÑO 2018: 1.459 viviendas promovidas del total de 2.027 se ubicaron en Montevideo.

RANKING 5

1. Cordón
2. Centro
3. Tres Cruces
4. Palermo
5. Barrio Sur

AÑO 2019: 1.645 viviendas promovidas del total de 1.745 se ubicaron en Montevideo.

RANKING 5

1. Tres Cruces
2. Unión
3. Punta Gorda
4. Cordón
5. Barrio Sur

AÑO 2020: 1.683 viviendas promovidas del total de 1.821 se ubicaron en Montevideo.

RANKING 5

1. Maroñas
2. Cordón
3. Malvín
4. Tres Cruces
5. Aguada

Fuente: Elaboración CCU en base ANV

MALDONADO:

Entre 2011-2020*, el 96,3% (1.665) de las viviendas promovidas en el Departamento fueron Obras Nuevas. Solo en 2016 y en 2018 se promovieron otros tipos de obra: Ampliación y Esqueleto. En 2019 no se promovieron viviendas en Maldonado y en lo que va del 2020, se promovieron unas 50 viviendas.

CANELONES:

Entre 2011-2020*, el 96% de las viviendas promovidas en Canelones correspondió a Obra nueva, el 2% a Esqueleto y el 2% a Reciclaje. Tras observarse un comportamiento bastante dispar en la cantidad de viviendas promovidas en Canelones, desde 2016 se observa una clara tendencia decreciente. En Ene-Oct 2020, se constató el menor nivel de viviendas promovidas en Canelones desde 2013.

- Al 30/08/2020, considerando el período de vigencia del régimen, 12.100 viviendas están terminadas (61%), 5.422 están en obra (27%) y 2.423 aún no iniciaron sus obras (12%). De las obras terminadas, el 79% se ubica en Montevideo, el 9% en Maldonado y el 5% en Canelones.