

vivienda de interés social o promovida  
algunas consecuencias de la ley 18795...



## RESUMEN

Se intenta contribuir a la comprensión de algunos impactos provocados por la Ley 18.795 (VIS o Vivienda Promovida) a través de la construcción de un sistema de planos e infografías a distintas escalas, que abordan diversos aspectos de este complejo y dinámico fenómeno de reciente desarrollo.

## PALABRAS CLAVE

vivienda de interés social, viviendas promovidas, ciudad, densificación, infografía.

INDICE

OBJETIVOS	2
HIPÓTESIS DE PARTIDA	3
ESTRATEGIA METODOLÓGICA	4
INFOGRAFÍAS	5
<i>uruguay</i>	9
<i>montevideo</i>	15
<i>c02</i>	20
<i>sector</i>	31
<i>proyectos</i>	40
EPILOGO	45
REFERENCIAS	47

## OBJETIVOS

### *Generales*

Contribuir a la comprensión de algunos de los impactos, previstos o no, de la producción de vivienda colectiva impulsada por la Ley 18.795 de “acceso a la vivienda de interés social”, actualmente “vivienda promovida” vigente desde el año 2011.

### *Particulares*

Producir un sistema de planos e infografías a distintas escalas que contribuya a la comprensión este fenómeno complejo y dinámico de reciente desarrollo.

Ensayar el potencial de las herramientas conceptuales y metodológicas del proyecto para revelar dinámicas e interacciones a distintas escalas, y al mismo tiempo, arriesgar formulaciones prospectivas y nuevas preguntas.

Hacer visibles algunos impactos urbanos de la aplicación de la Ley 18.795 en la ciudad de Montevideo, poniendo en relación los objetivos y metas que la ley y sus sucesivas modificaciones persiguen, y las intervenciones resultantes de su aplicación.



## HIPÓTESIS DE PARTIDA

Los efectos provocados por la entrada en vigencia de esta ley comienzan a hacerse evidentes. Ésta propicia un significativo proceso de renovación urbana, produce un marcado impulso a la industria de la construcción, genera desequilibrios notorios en los valores del mercado inmobiliario, y se convierte en un tópico escabroso tanto para la opinión pública como en ámbitos académicos. Sin embargo permite, en un periodo muy corto, la construcción número de viviendas sin precedente para el país. Este fenómeno es particularmente visible en las áreas centrales de Montevideo, ciudad en que las viviendas construidas representarían algo más del 2% del stock total. (Berrutti, 2017).

Sus consecuencias en la ciudad son sumamente complejas pues articulan a múltiples actores con intereses no siempre coincidentes, y numerosas áreas de impacto como la industria de la construcción y mercado laboral, el precio del suelo y el mercado inmobiliario, el derecho a la vivienda y a la ciudad de quienes necesitan de las políticas públicas para respaldar sus posibilidades de acceso a la vivienda, la intensificación de uso de áreas urbanas consolidadas, entre muchos otros.

Se trata de una ley relativamente reciente, cuyos efectos seguramente aún no alcanzan su plenitud, y sobre la que todavía no se han realizado estudios o evaluaciones integrales más allá de publicaciones meramente cuantitativas realizadas periódicamente por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV).

En este contexto resulta pertinente toda aproximación al análisis de sus efectos como contribución a la implementación de las políticas públicas en esta temática.

## ESTRATEGIA METODOLÓGICA

Se trata de una investigación exploratoria basada en la producción de infografías que busca poner en relación datos de orígenes diversos, para descubrir algunas lógicas de intervención asociadas a la aplicación de la ley y sus consecuencias urbanas.

Infografías, entendidas como la combinación de imágenes sintéticas, explicativas y fáciles de comprender, con textos, con el fin explicar y comunicar información. Artículos de la ley, Decretos, Reglamentos, datos censales y estadísticos, opiniones recogidas en la prensa, conferencias, y extractos de diversos autores, son compaginados para generar nuevos insumos que permitan esbozar los resultados obtenidos por la aplicación de la norma, y su interacción con la compleja realidad urbana.

INFOGRAFÍAS

referencias



publicación digital o papel



ley o decreto



prensa escrita



conferencia o video



prensa radio



web

político

D

En lo institucional, (...) redefinición de roles de los actores públicos, reestructurando el BHU, poniendo en funcionamiento la Agencia Nacional de la Vivienda (...). Esta administración tiene ahora, un nuevo desafío, el de implementar una estructura global consistente y con presencia territorial, generando las sinergias en el conjunto de los funcionarios de todas las jerarquías para que se entusiasmen con lo global y lo concreto, de los cambios institucionales que los involucran. (MVOTMA, 2010)

D

En lo financiero, se hace necesario el salto que implica la participación de nuevos actores y entidades que contribuyan al financiamiento de la vivienda. En tanto, los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, como las capacidades del estado son insuficientes para dar una respuesta de alcance universal a la demanda actual. El desafío es ampliar el acceso a sectores- con necesidades habitacionales que tradicionalmente no se han dirigido al mercado de créditos hipotecarios. Los avances logrados en la expansión de los créditos hipotecarios (...) por las instituciones financieras públicas y privadas, deberá crecer de modo que progresivamente se liberen mayores recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, para que éstos puedan concentrarse en los sectores sociales con mayor precariedad habitacional y vulnerabilidad social. (MVOTMA, 2010)

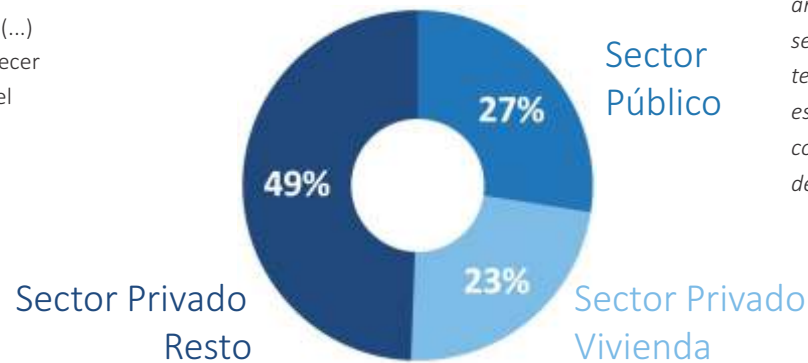
económico

D

participación de la industria de la construcción en el PIB  
% del PBI en pesos corrientes



participación relativa en la inversión en construcción  
(promedio 2008-2014)



(Capurro, 2015)

territorial

D

La rehabilitación y la consolidación urbano-habitacional constituyen el conjunto de acciones, públicas y privadas, dirigidas a alcanzar el objetivo de la integración social en el territorio, como escenario de la pluralidad. (MVOTMA, 2010)



Salvador Schelotto, director nacional de Vivienda, explicó (...) que la ciudad se expande, al tiempo que se van vaciando áreas centrales e intermedias, y todo eso en medio de una dinámica demográfica muy baja. Eso provoca la subutilización de áreas urbanas de alto valor histórico, social y cultural, dijo Schelotto, al tiempo que debe asumirse el costo de la expansión de la infraestructura urbana y “el costo para las familias: los tiempos de traslado, las dificultades de acceder a los servicios –centros educativos, de salud, de todo tipo– y el acceso desigual a la ciudad”, detalló. “Nos preocupa la segregación socioespacial”, admitió el director, y puntualizó que en relación con los últimos 20 años el crecimiento económico permitió reducir la desigualdad, si se la mide en términos de ingreso, pero que “sin embargo, tenemos una situación de mayor fragmentación y exclusión social: es una de las grandes paradojas de la sociedad uruguaya contemporánea y uno de los grandes desafíos que están por delante”. (Muñoz, 2017)



La Ley N° 18.795 promueve la inversión privada en Viviendas de Interés Social a partir del otorgamiento de exoneraciones tributarias. Esta ley se enmarca en un programa más amplio cuyo objetivo es facilitar el acceso a viviendas a sectores de ingresos medios y medios bajos, a través de la compra o el alquiler. Este programa incluye además una serie de beneficios para los inversores privados (exoneraciones tributarias) y la creación de un nuevo Fondo de Garantía para Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI).

Promueve la inversión privada en construcción, refacción o ampliación de un mínimo de dos hasta cien viviendas por padrón las que podrán tener como destino tanto la venta como el alquiler. La Oficina del Inversor tiene como objetivo asesorar al inversionista en el proceso de presentación del proyecto. (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)



Programa VIS es una política pública que se definió en el marco del plan quinquenal, que busca atraer a la inversión privada, llámese empresario desarrollador, cooperativa o fondo social, para desarrollo y oferta de vivienda de interés social. Tiene un componente de apoyo a la oferta, al propio desarrollador, con exoneraciones de tributos (...) e impuestos nacionales, que resulta en la reducción del costo de la construcción que esperamos que se traslade a un menor precio de las viviendas. (Mendive, MAS OPORTUNIDADES PARA LA INVERSIÓN EN VIVIENDA, 2012)



(Artículo 3, Ley 18.795 original)

Artículo 3º. (Objetivos).- A efectos del otorgamiento de los beneficios se tendrán en cuenta aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

- A) Amplíen significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, arrendamiento, o arrendamiento con opción a compra y, en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.
- B) Faciliten el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población.
- C) Contribuyan a la integración social y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados.
- D) Mejoren las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición, el arrendamiento o el arrendamiento con opción a compra de viviendas de interés social.
- E) Fomenten la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.



No se busca solo la producción de vivienda nueva, también actuaciones sobre el stock existente. Tres cuarta partes del mismo necesita actuaciones para lograr habitabilidad. Se promueven exoneraciones en adecuación de un número importante de viviendas que esta fuera de mercado por terminar su vida útil o encontrarse en mal estado. (Muslera, 2011)



Sobre los objetivos enumerados (en el artículo 3):

Todo esto eran ideas que estaban apuntando y desarrolladas a partir del proyecto de Ley. No es un proyecto exclusivamente de exoneración tributaria (...). Hay un vínculo con el inversor pero también con el destinatario de las viviendas en la búsqueda de incidir favorablemente en las políticas de vivienda.

Se buscaba (...) que la construcción de vivienda no se desarrollara pura y exclusivamente sobre la base los recursos del estado, como había sido a través de las décadas históricamente en nuestro país. (...) Tenemos escasos recursos, apuntemos con los escasos recursos que tenemos a desarrollar aquellos sectores que si o si requieren la ayuda del estado para poder llegar a la vivienda, y no tienen su inclusión en el sistema bancario. (Beltrame, 2017)



Origen: sin tope de precios para Montevideo y con topes en el interior por diferencias de ingresos, diferencia de costos de la producción.

Montevideo, hay un objetivo claro de política urbana. La política habitacional tiene que construir ciudad. La visión a largo plazo desde el estado tiene que ayudar a construir mejor la ciudad. En Montevideo, detener el proceso expansivo que genera segmentación en la ciudad, además de ineficiencias futuras. Utiliza este instrumento para repoblar áreas centrales de la ciudad, que es un vacío, y hace décadas que no se invertía en estas áreas. (Mendive, 2017)

# D

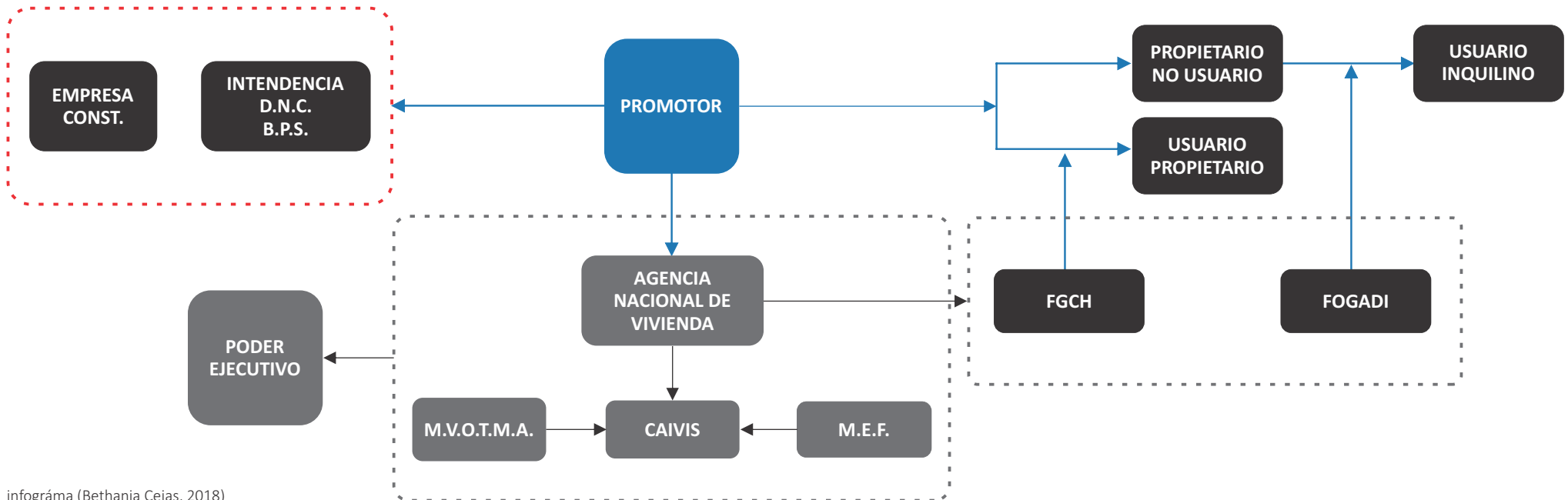
Ley 18.795, promulgada por el Poder Ejecutivo, define los siguientes actores:

- Los Promotores son persona o empresa que decide impulsar el programa. Presentan el proyecto en la Oficina del Inversor (A.N.V.). Son quienes se benefician con las exoneraciones tributarias.
- La A.N.V. es el órgano asesor de la Comisión Asesora de Inversiones de Vivienda de Interés Social. A través de la oficina del inversor se estudia la viabilidad de los proyectos y se eleva informe a la CAIVIS (M.V.O.T.M.A., MEF). También administra el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecario (FGCH), fondo creado por la Ley con el fin de otorgar garantías para créditos hipotecarios a personas físicas para adquisición de vivienda promovidas.
- CAIVIS asesora al Poder Ejecutivo a efectos de otorgar la correspondiente declaratoria promocional.
- M.E.F. a partir del informe favorable de la declaratoria promocional habilita los beneficios tributarios.
- Usuario como beneficiario de las mejoras de condiciones de financiamiento, adquisición y arrendamiento de vivienda.

A partir de la Ley y los actores definidos se reconocen en términos generales otros actores involucrados:

- Empresa constructora, empresa contratada por el Promotor quien ejecuta las obras.
- Organismos Públicos que regulan la Construcción: Intendencias, Dirección Nacional de Catastro, Banco de Previsión Social, OSE, etc.
- Los Usuarios pueden ser Propietarios (FGCH) o Inquilinos (FOGADI) de la vivienda. En el caso de ser propietarios pueden haber adquirido la vivienda a través del promotor o mediante la cartera de propiedades promovidas por la ANV.
- Propietarios no usuarios, es quien adquiere la vivienda para el arrendamiento de la misma.

(Bethania Cejas, 2018)



infografía (Bethania Cejas, 2018)



## Proyectos promovidos en Uruguay

DEPARTAMENTO	PROYECTOS PROMOVIDOS		VIVIENDAS PROMOVIDAS		MONTO EXONERADO (millones de UI)	
	PROMOVIDOS	%	PROMOVIDAS	%	(millones de UI)	%
ARTIGAS	1	0,2%	71	0,4%	38	0,4%
SALTO	7	1,2%	353	2,2%	174	1,9%
RIVERA	1	0,2%	30	0,2%	13	0,1%
TACUAREMBÓ	1	0,2%	68	0,4%	10	0,1%
PAYSANDÚ	10	1,7%	149	0,9%	68	0,7%
CERRO LARGO	3	0,5%	37	0,2%	11	0,1%
RÍO NEGRO	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
DURAZNO	5	0,8%	54	0,3%	24	0,3%
TREINTA Y TRES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
SORIANO	9	1,5%	83	0,5%	49	0,5%
FLORIDA	13	2,2%	90	0,6%	25	0,3%
FLORES	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%
ROCHA	3	0,5%	131	0,8%	50	0,5%
LAVALLEJA	3	0,5%	140	0,9%	49	0,5%
COLONIA	14	2,3%	167	1,0%	79	0,9%
SAN JOSÉ	4	0,7%	19	0,1%	5	0,1%
MALDONADO	43	7,1%	1.532	9,5%	632	6,9%
CANELONES	47	7,8%	700	4,4%	414	4,5%
MONTEVIDEO	438	72,8%	12.424	77,4%	7.509	82,1%
<b>TOTAL</b>	<b>602</b>		<b>16.048</b>		<b>9.149</b>	
					Pesos	35.949
					Dólares	1.177

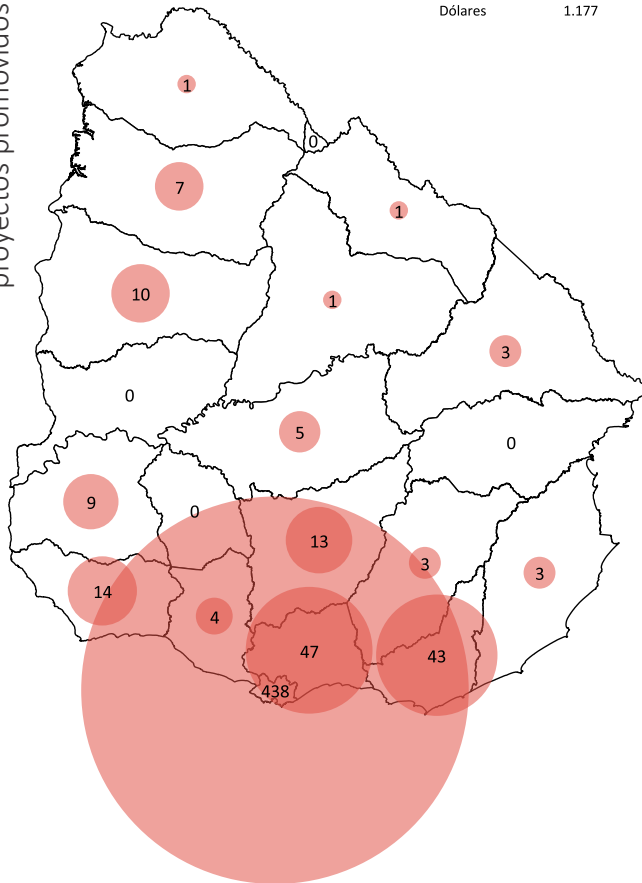


“Nunca se construyeron en el país (...) tantas viviendas y cooperativas (...). En el año 2000 se publicó un libro que se llamaba Una historia con 15000 protagonistas, y se estimaba que para el año 2000 se habían construido unas 15.000 viviendas cooperativas desde el año 1968”. (Schelotto, 2017)

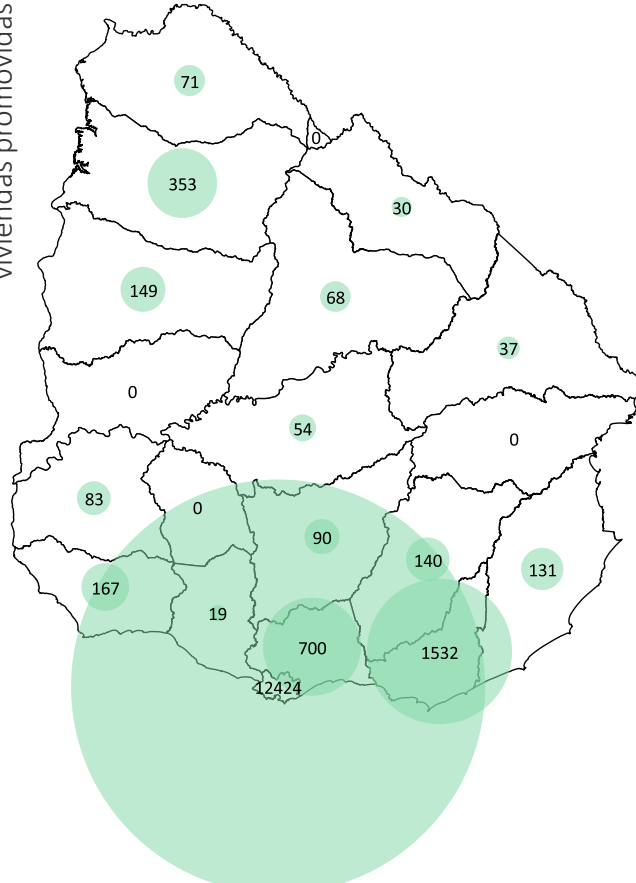
desde el 2011 se han construido a partir de esta ley:

**602** proyectos promovidos  
**16.048** viviendas promovidas  
**9.149** millones de UI invertidas  
*259 millones de dolares de renuncia fiscal por IVA*

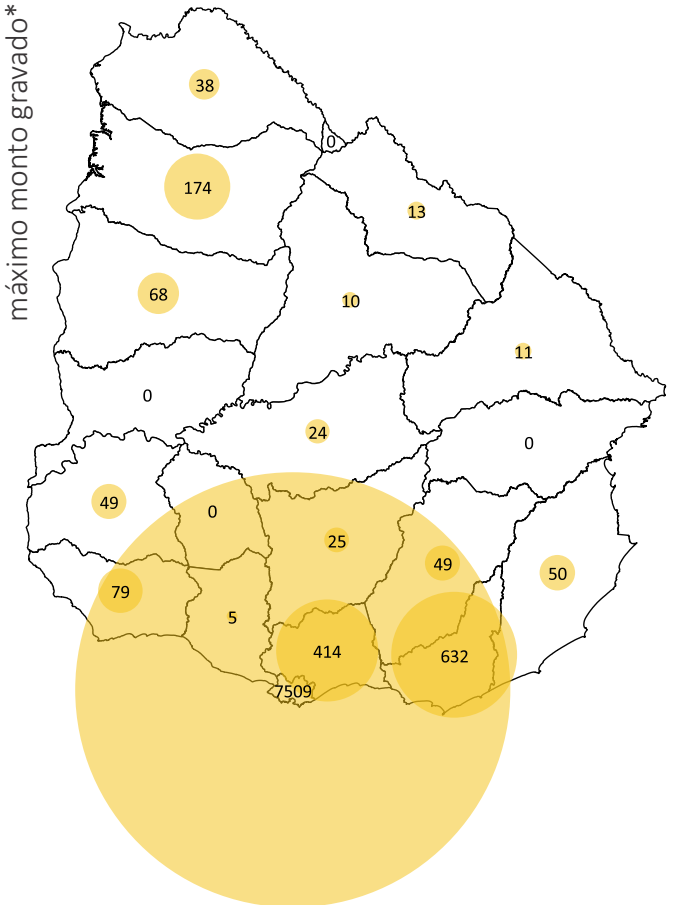
proyectos promovidos



viviendas promovidas



máximo monto gravado\*



\*Máximo monto gravado (millones UI) establecido en la Resolución Ministerial que declara promovido el proyecto. El máximo IVA a descontar surge de aplicar el 22% a este Monto Exonerado. (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)

\*\*Cotizaciones al 31/07/2018 UI: 3,9294 DÓLAR INTERBANCARIO: 30,553 (Banco Central del Uruguay)

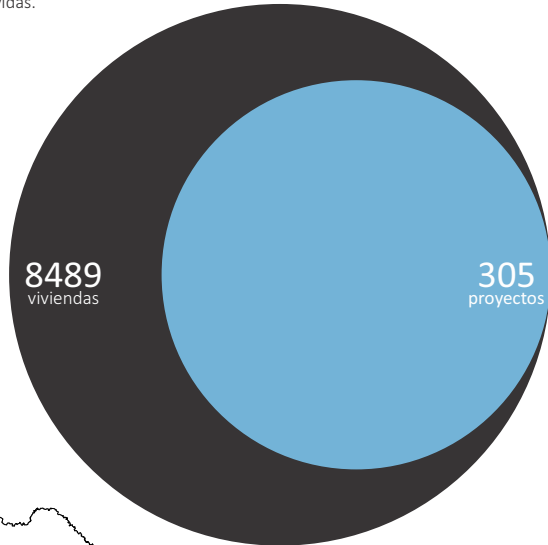


## Periodos cambios reglamentarios

### 1er. período. Dec.355/11

2011 al 26 de Junio de 2014

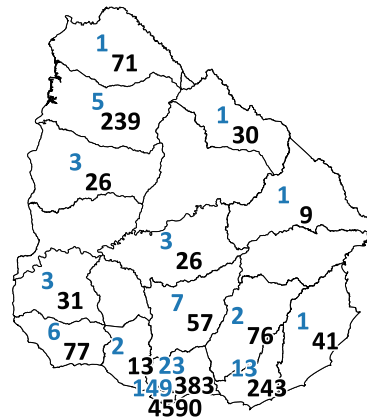
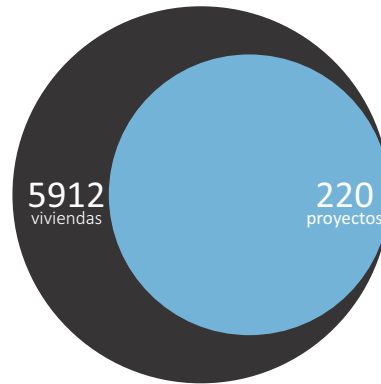
Se buscaba ampliar la oferta de vivienda de interés social disponible en el mercado. Contribuir al mejor aprovechamiento de los servicios ya instalados. Mejorar las condiciones de financiamiento y garantía de adquisición. Fomentar la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia. Para atraer inversores y estimular la oferta de Vivienda de Interés social se reglamentan ciertas exoneraciones tributarias y de impuestos. Entre ellos se encuentran la exoneración de IVA, exoneración de impuestos patrimoniales vinculados a la primera transmisión patrimonial. en el caso de que las Unidades promovidas sean alquiladas se les otorga una deducción íntegra de la renta gravada. Por otro lado para estimular al público objetivo se crean determinadas herramientas para viabilizar el acceso a las Unidades promovidas. Entre ellas se encuentran, la creación del Fondo de Garantías de Alquileres y el Fondo de garantías de créditos Hipotecarios, habilitándose créditos hipotecarios con subsidio a la cuota. En esta primer periodo no se establece un límite de precio a las Unidades promovidas.



### 2do. período. Dec.156/14

26 de junio de 2014 al 23 de Marzo de 2017

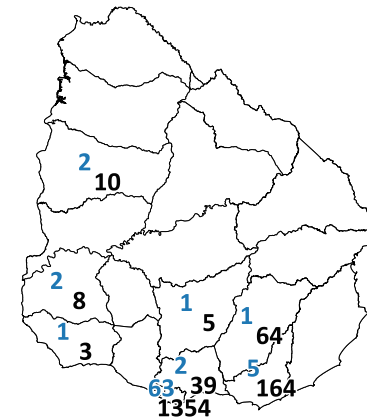
Aquí se definen nuevamente los objetivos y las áreas de promoción. Por parte del ejecutivo se observó que el beneficio fiscal que brinda la Ley no se estaba volcando a los precios y es por esto que en el artículo 3 se introducen topes de precio para la enajenación de las viviendas promovidas, lo cual dependerá de la localización del proyecto. Se mencionan también las características de los terrenos en función de su localización, accesibilidad a la vía pública y otras características cualitativas. Además, se definen los requisitos para nuevas obras, en tanto la cantidad de unidades de un dormitorio que podrá hacer el inversor no podrá superar el 50% de las promovidas en el proyecto. Cambian también las exigencias en cuanto a la vivienda en si, para nuevas obras y también para obras de reciclaje como la transmitancia térmica de los cerramientos, aislación acústica, iluminación natural, potencia eléctrica instalada, protección exterior de las aberturas, escaleras, saneamiento, baños, cocinas, dormitorios, etc. Se definen la cantidad de metros cuadrados mínimos y máximos a construir o refaccionar dependiendo de la cantidad de dormitorios. La cantidad será como mínimo de 1 dormitorio y como máximo 4. Se especifican máximos de precio de venta a lo proyectos que cuenten con más de 4 viviendas, 25% de viviendas topeadas de manera opcional.



### 3er. período. Dec.34/17

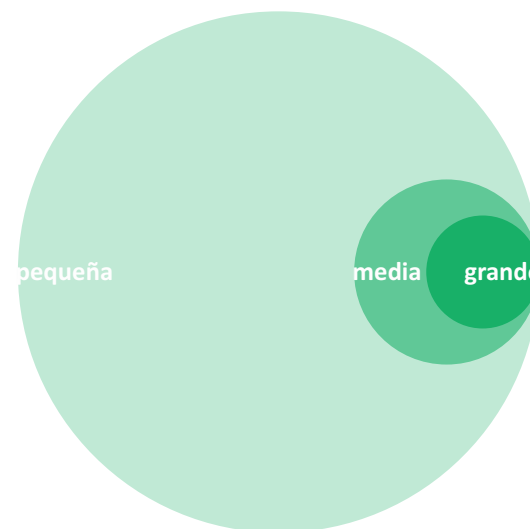
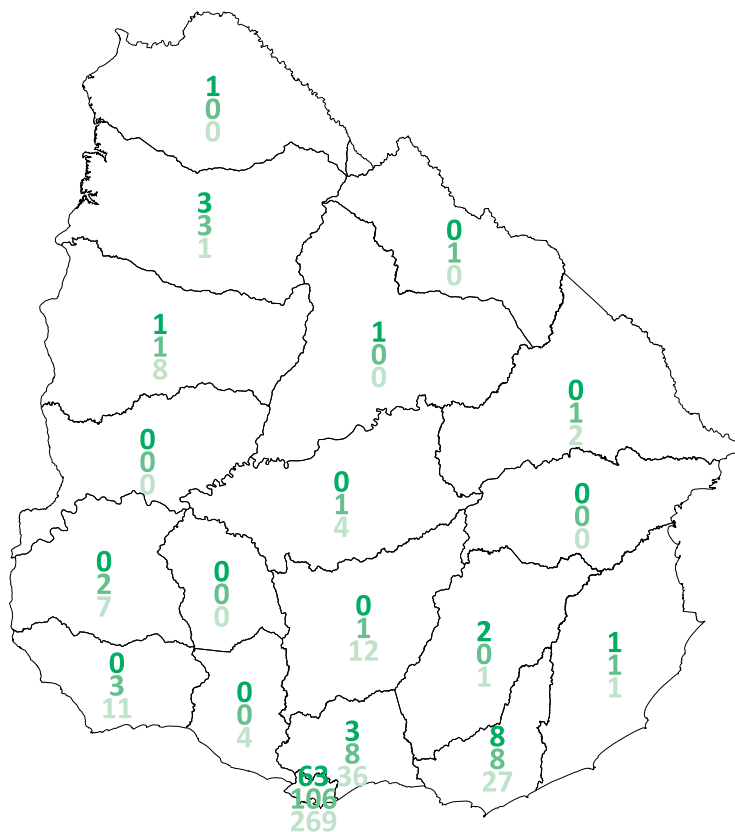
desde el 23 de Marzo de 2017

Se mantienen los mismos objetivos planteados en la modificación del 2014. La promoción se mantiene igual a la modificación del 2014, sin embargo se especifican máximos de precio de venta a lo proyectos que cuenten con más de 6 viviendas. Si el proyecto es de 10 viviendas o más se deberá firmar la carta compromiso que refiere a 10% de viviendas topeadas obligatoriamente. Respecto a los terrenos se agrega que el proyecto de inversión debe considerar la llegada de servicios al predio en caso de que no pasen por la calle de enfrente al mismo.



# D

La Ley no está siendo aprovechada por las empresas chicas y los profesionales independientes. Es objetivo que unas y otros, que están limitados para invertir recursos propios, tienen dificultades importantes acceso a financiación bancaria para presentar proyectos en el marco de ésta Ley. Pero es probable también que las posibilidades que ofrece la Ley para pequeños proyectos no sean conocidas por muchos de ellos. (SAU, 2017)

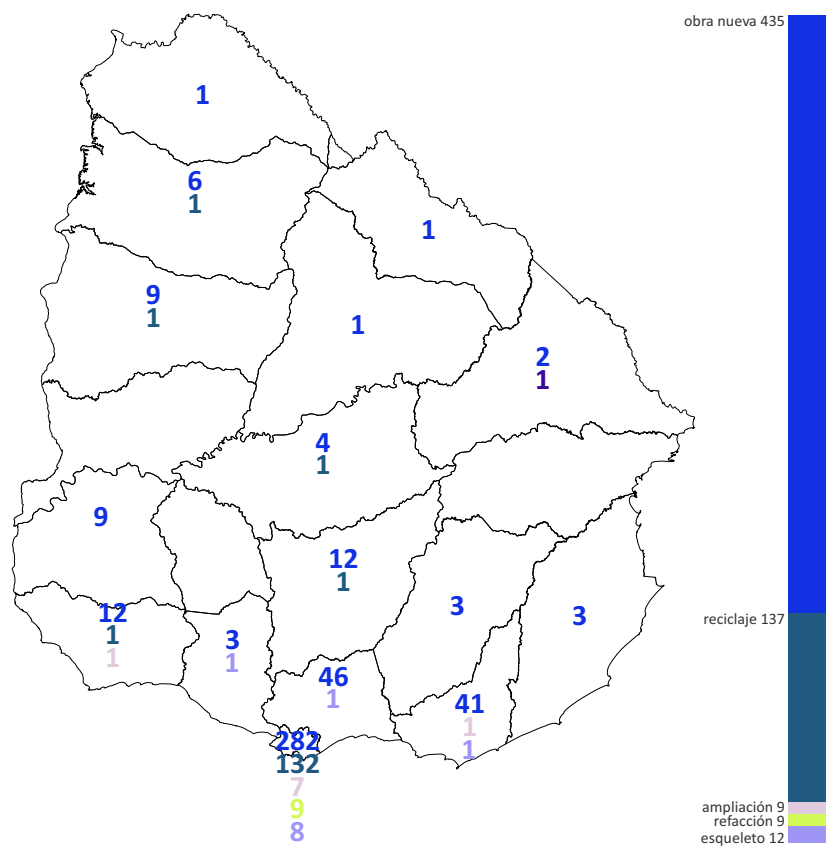


DEPARTAMENTO	PEQUEÑO	MEDIANO	GRANDE
ARTIGAS			1
CANELONES	36	8	3
CERRO LARGO	2	1	
COLONIA	11	3	
DURAZNO	4	1	
FLORES			
FLORIDA	12	1	
LAVALLEJA	1		2
MALDONADO	27	8	8
MONTEVIDEO	269	106	63
PAYSANDÚ	8	1	1
RÍO NEGRO			
RIVERA		1	
ROCHA	1	1	1
SALTO	1	3	3
SAN JOSÉ	4		
SORIANO	7	2	
TACUAREMBÓ			1
TREINTA Y TRES	383	136	83

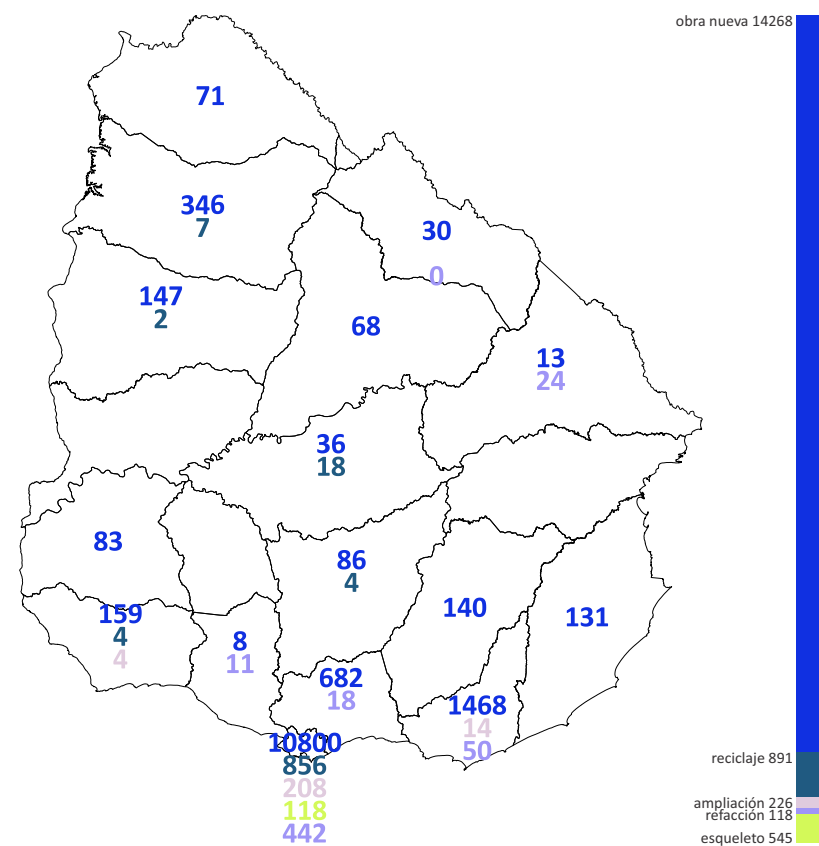
# Tipo de proyectos

DEPARTAMENTO	OBRA NUEVA		RECICLAJE		AMPLIACIÓN		REFACCIÓN		ESQUELETO	
	proyectos	viviendas	proyectos	viviendas	proyectos	viviendas	proyectos	viviendas	proyectos	viviendas
ARTIGAS	1	71								
SALTO	6	346	1	7						
RIVERA	1	30								
TACUAREMBÓ	1	68								
PAYSANDÚ	9	147	1	2						
CERRO LARGO	2	13							1	24
RÍO NEGRO										
DURAZNO	4	36	1	18						
TREINTA Y TRES										
SORIANO	9	83								
FLORIDA	12	86	1	4						
FLORES										
ROCHA	3	131								
LAVALLEJA	3	140								
COLONIA	12	159	1	4	1	4				
SAN JOSÉ	3	8							1	11
MALDONADO	41	1.468			1	14			1	50
CANELONES	46	682							1	18
MONTEVIDEO	282	10.800	132	856	7	208	9	118	8	442
	435	14.268	137	891	9	226	9	118	12	545

proyectos por tipo de obra



viviendas por tipo de obra





El desafío es bajar los costos de la construcción, apuntando a cambios tecnológicos, que ya se han impulsado, y que permitan bajar los costos. Todavía que da mucho camino por recorrer. (Otegui, 2017)



El Plan Nacional de Vivienda (2010-2014) previó la inclusión de tecnologías no tradicionales para la construcción de vivienda. Para que esto sea posible, el MVOTMA creó un sistema de otorgamiento de aptitud técnica que permite generar instrumentos de evaluación, técnicos y administrativos para aquellos sistemas constructivos no tradicionales.

El Documento de Aptitud Técnica (DAT) que habilita al proponente a ofrecer su sistema constructivo a la población con el fin de construir proyectos a través de los programas de financiación que implementa el ministerio. (MVOTMA, 2018)



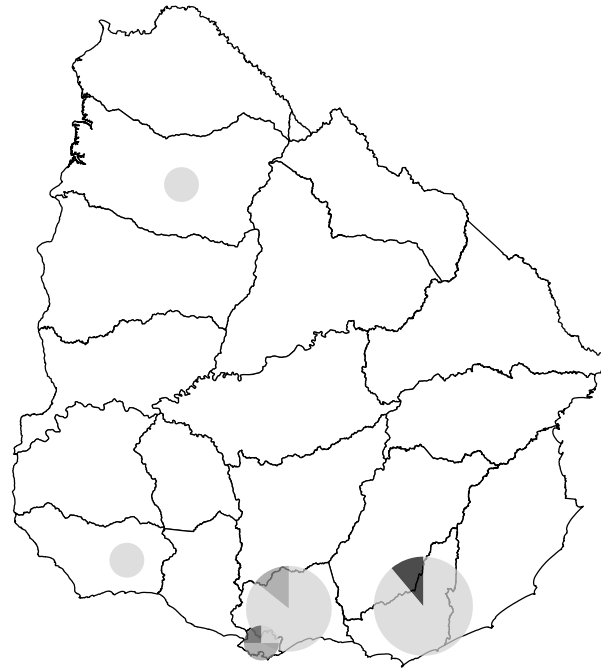
(Artículo 3, Ley 18.795 original)

Artículo 3º. (Objetivos).- A efectos del otorgamiento de los beneficios se tendrán en cuenta aquellos proyectos y actividades que cumplan con alguna de las siguientes condiciones:

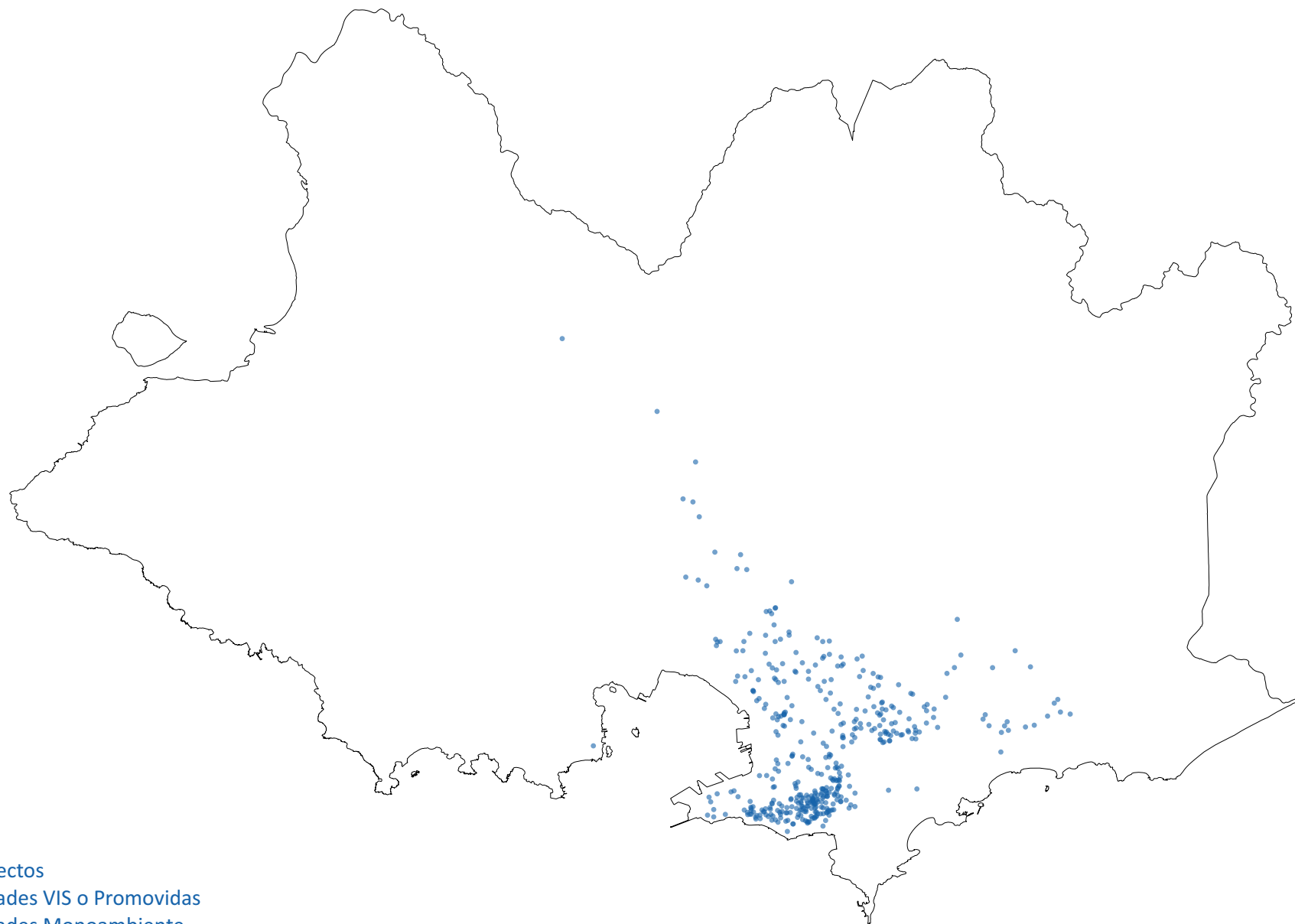
- A) Amplíen significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, arrendamiento, o arrendamiento con opción a compra y, en el caso de las cooperativas, al uso y goce de los socios cooperativistas.
- B) Faciliten el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población.
- C) Contribuyan a la integración social y al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados.
- D) Mejoren las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición, el arrendamiento o el arrendamiento con opción a compra de viviendas de interés social.
- E) Fomenten la innovación tecnológica en materia de construcción edilicia.

## 0,4% de los proyectos

DEPARTAMENTO	SICA	EMMUDE	RBS	SPHA	total
CANELONES			1	6	7
COLONIA				1	1
MALDONADO	1			8	9
MONTEVIDEO		1	2	1	4
RIVERA		1			1
ROCHA		1			1
SALTO				1	1
SORIANO		1			1
TACUAREMBO		1			1
total	1	5	3	17	26



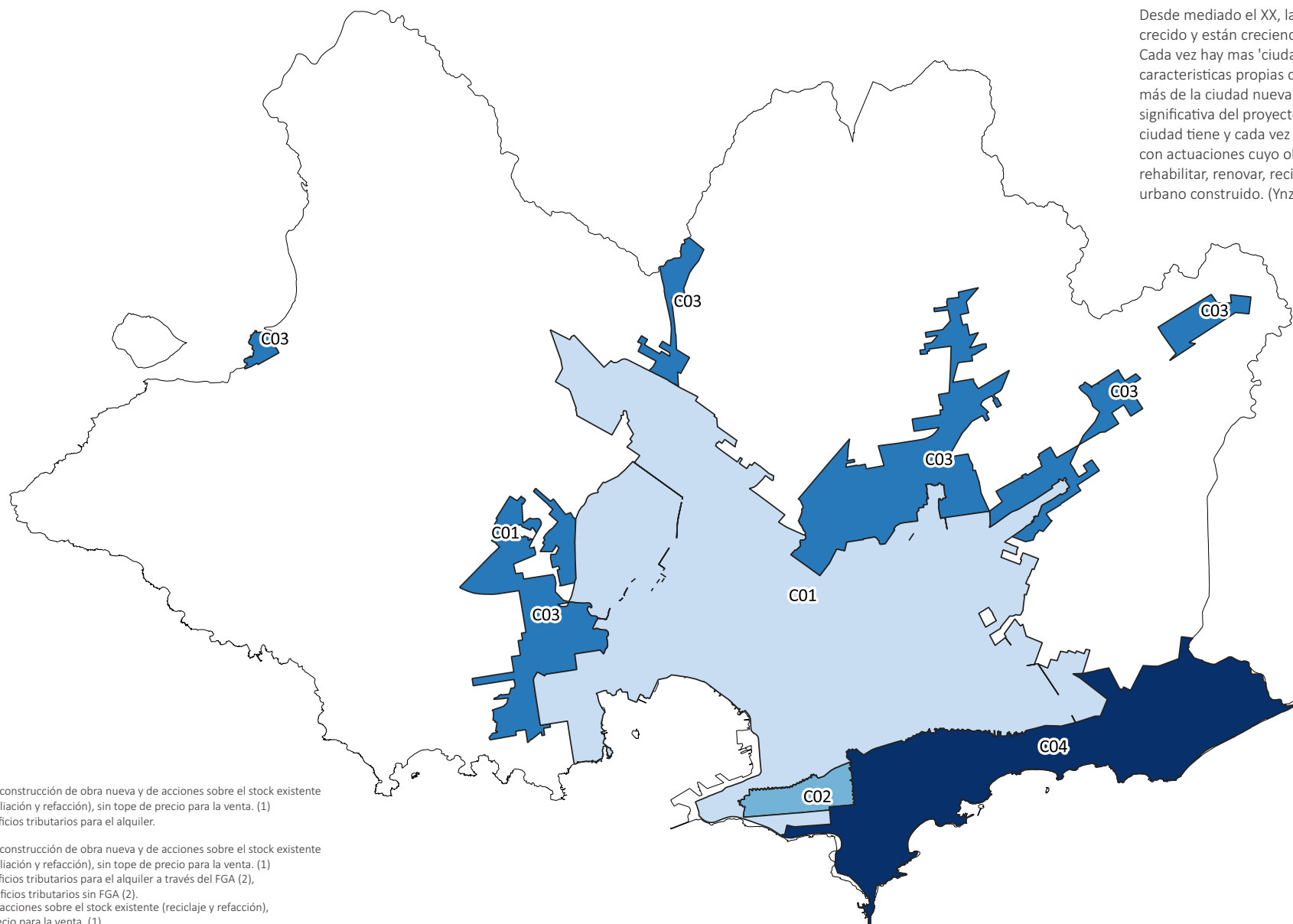




- 438** proyectos
- 12424** unidades VIS o Promovidas
- 230** unidades Monoambiente
- 21** unidades Confortables
- 5725** plazas de estacionamiento

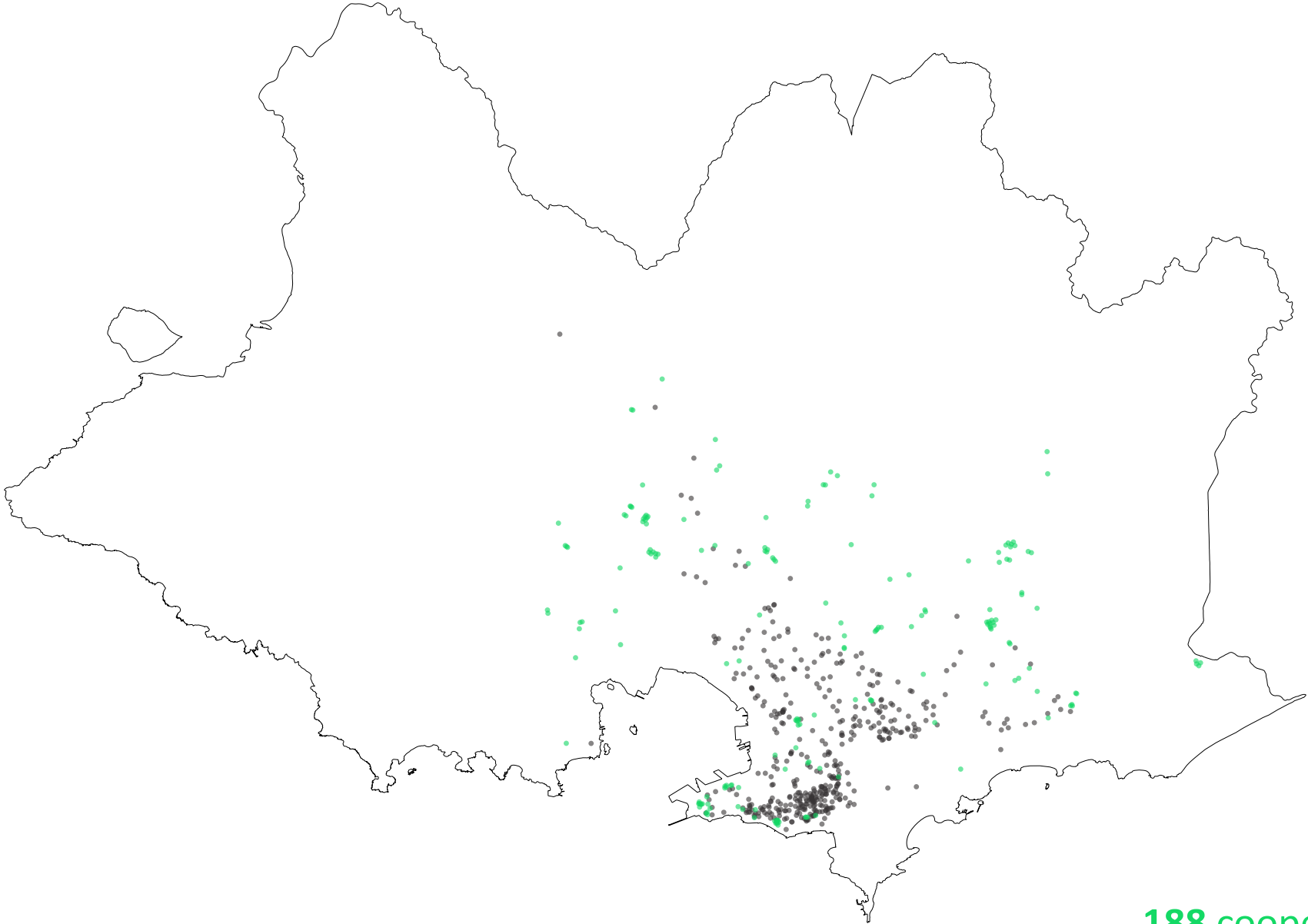
# D

Desde mediados del XX, las ciudades han crecido y están creciendo mucho y deprisa. Cada vez hay más 'ciudad hecha' con características propias que difieren más y más de la ciudad nueva. Una parte significativa del proyecto residencial de la ciudad tiene y cada vez tendrá más que ver con actuaciones cuyo objetivo sea rehabilitar, renovar, reciclar... el medio urbano construido. (Ynzenga, 2012)



- C01** Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. (1) 100% de beneficios tributarios para el alquiler.
- C02** Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. (1) 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA (2), y 40% de beneficios tributarios sin FGA (2).
- C03** Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje y refacción), sin tope de precio para la venta. (1) 100% de beneficios tributarios para el alquiler.
- C04** Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje y refacción), con tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA (2).

(1) En C01, C02 y C03 para proyectos presentados con posterioridad al 27/06/2014 rige un tope de precio de venta para el 25% de las unidades del proyecto (siempre que tenga 4 o más viviendas), sí como eventuales requisitos para el arrendamiento de las mismas.  
 (2) Fondo de Garantía de Alquileres.



- Cooperativas de Vivienda en predios Municipales\*
- Proyectos Promovidos

**188 cooperativas**  
**6468 soluciones habitacionales**

\*Mapa digital que contiene los poligonos correspondientes a los predios que la Intendencia de Montevideo cedió o enajenó a cooperativas de vivienda. La información que se muestra fue proporcionada por el Servicio de Tierras y Vivienda. 03/2017 (IM, 2010)



# Impacto por zonas

ZONA	PROYECTOS	VIV. PROMOVIDAS	MONOAMBIENTES	LOCALES	VIV. CONFORTABLES	GARAJES	MONTO EXONERADO (millones UI)
C01	295 67,4%	8.264 66,5%	146 63,5%	123 32,9%	18 85,7%	4.190 73,2%	4.994 66,5%
C02	128 29,2%	3.992 32,1%	84 36,5%	251 67,1%	3 14,3%	1.524 26,6%	2.452 32,7%
C03							
C04	15 3,4%	168 1,4%				11 0,2%	63 0,8%
total	438	12.424	230	374	21	5.725	7.509

C04

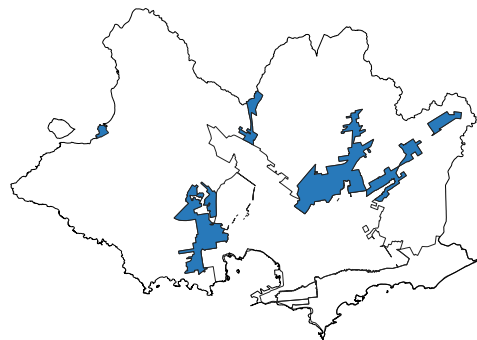
Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje y refacción), con tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA (2).



63 millones UI

C03

Promoción de acciones sobre el stock existente (reciclaje y refacción), sin tope de precio para la venta. (1) 100 % de beneficios tributarios para el alquiler.



C02

Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. (1) 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA (2), y 40% de beneficios tributarios sin FGA (2).



2.454 millones UI

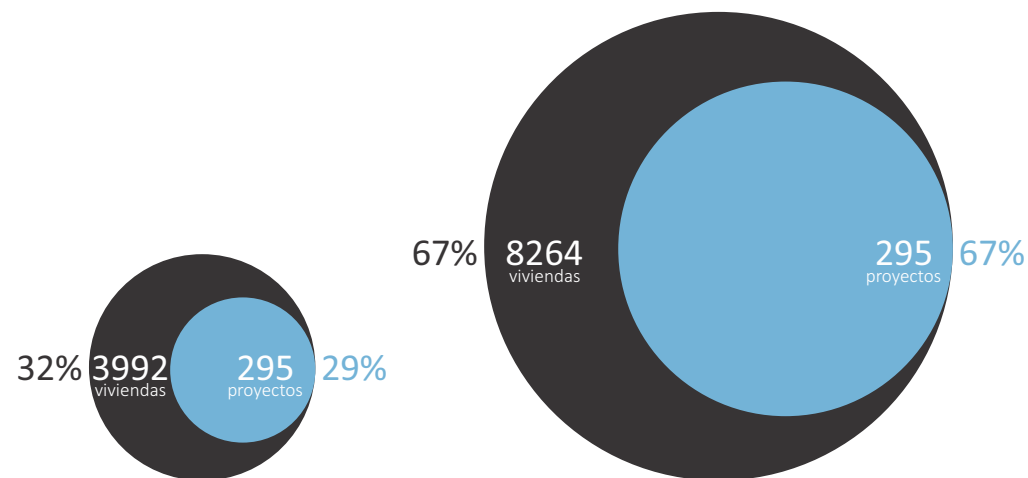
C01

Promoción de construcción de obra nueva y de acciones sobre el stock existente (reciclaje, ampliación y refacción), sin tope de precio para la venta. (1) 100% de beneficios tributarios para el alquiler.

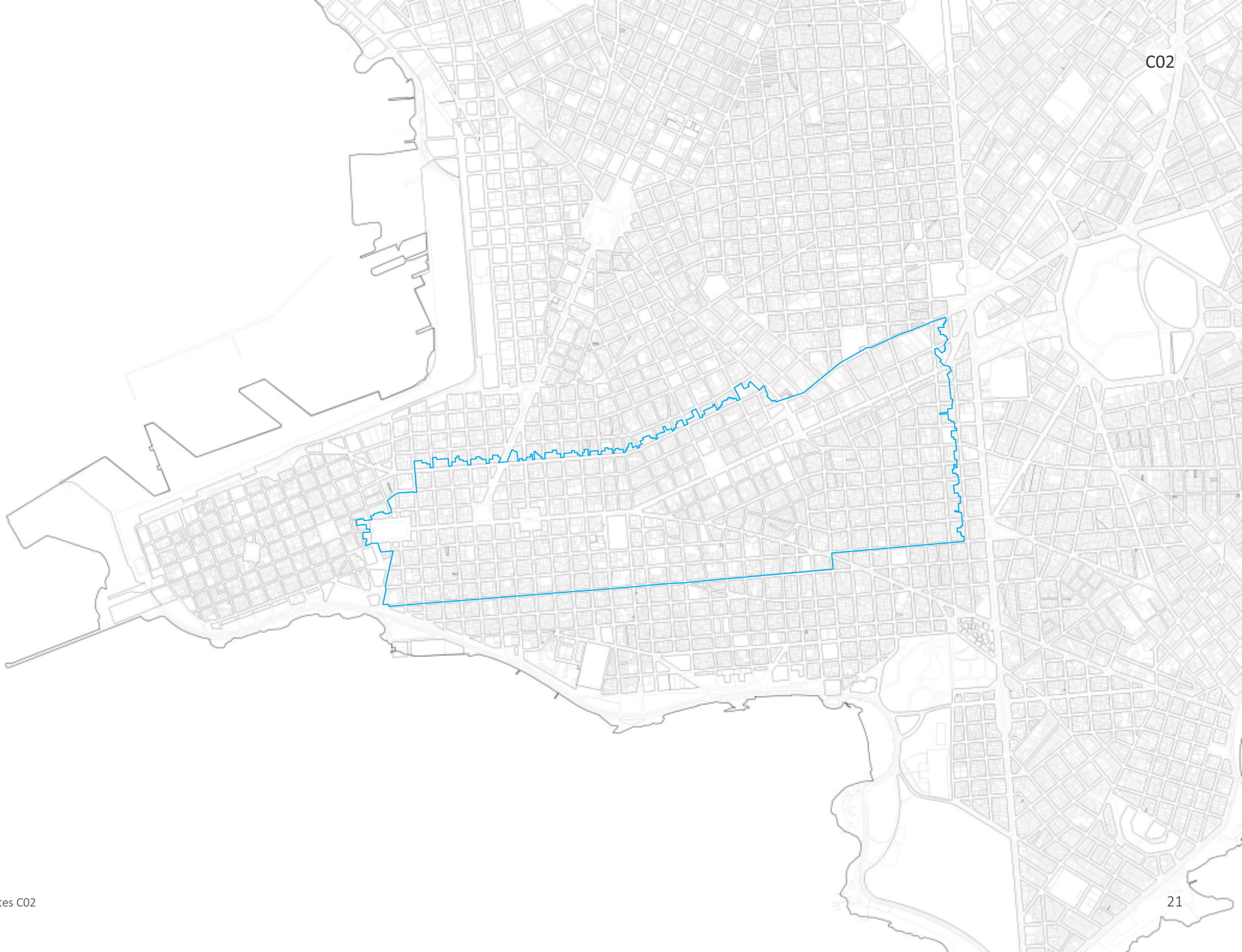


4.994 millones UI

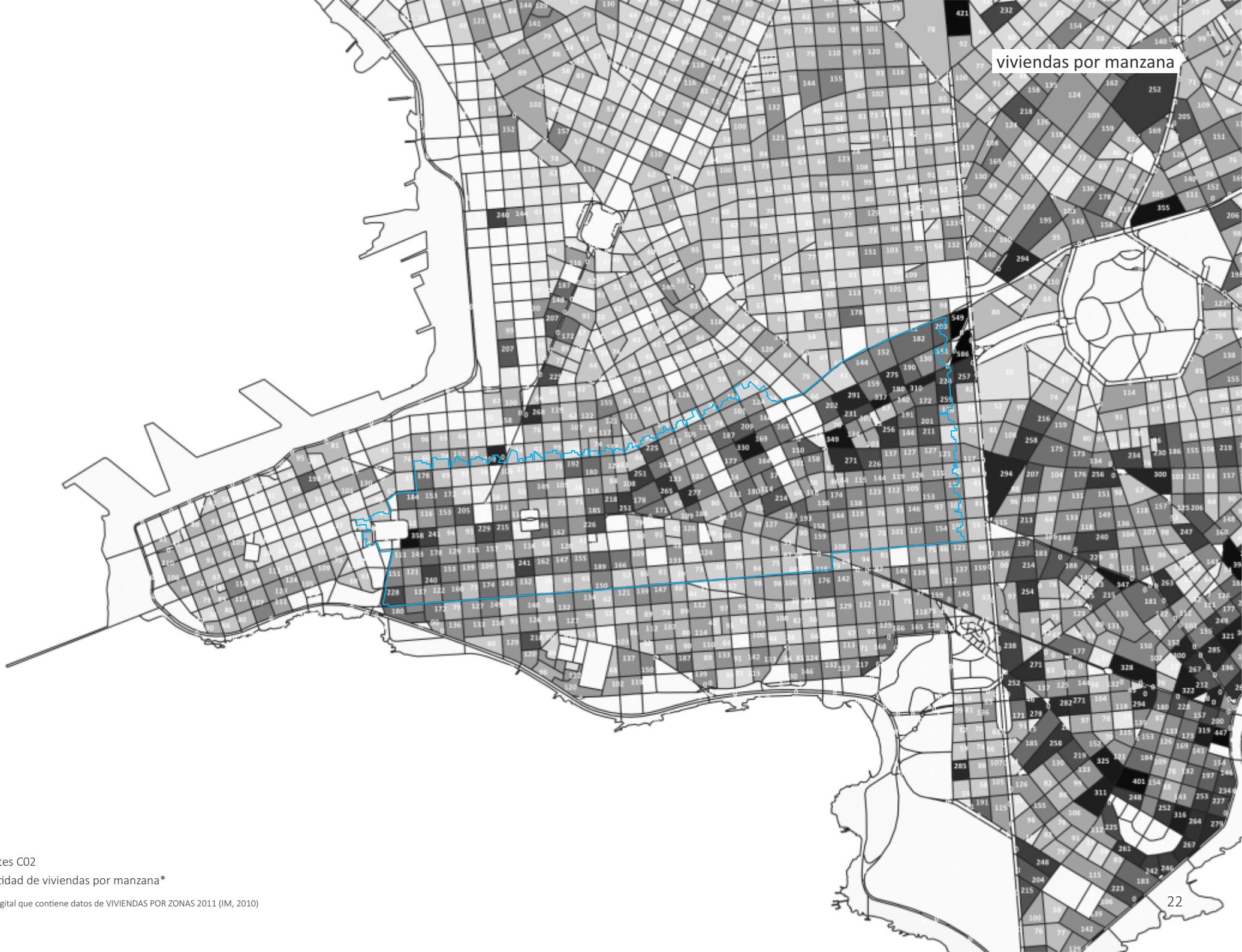
3% 168 viviendas • 15 1% proyectos







viviendas por manzana



límites CO2

cantidad de viviendas por manzana\*

\*Mapa digital que contiene datos de VIVIENDAS POR ZONAS 2011 (IM, 2010)



Proyectos promovidos

límites C02  
proyectos promovidos

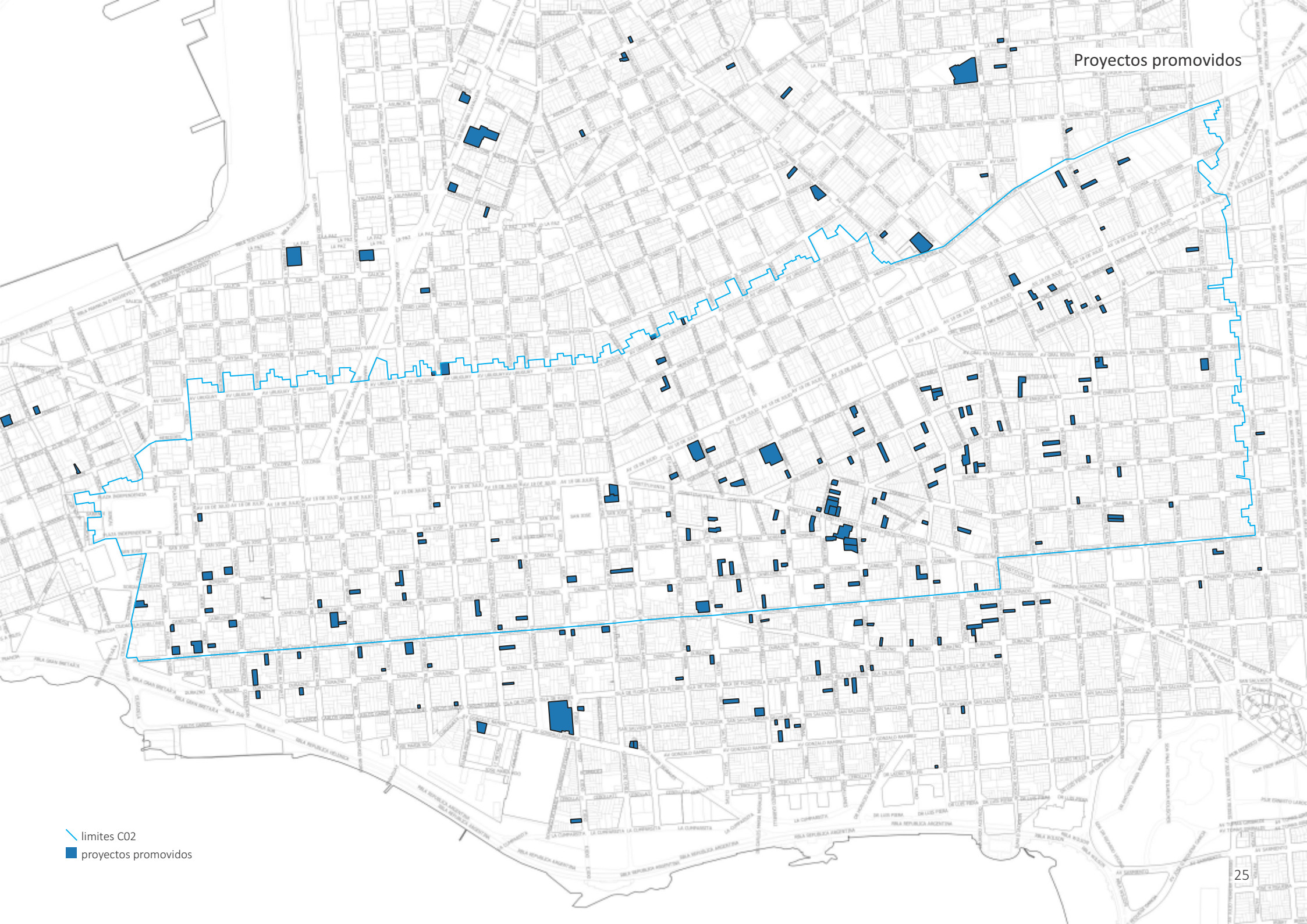


limites C02



Proyectos promovidos

— limites C02  
■ proyectos promovidos







- límites C02
- 1er. período - 2011 al 26 de Junio de 2014
- 2do. período- 26 de junio de 2014 al 23 de Marzo de 2017
- 3er. período- desde el 23 de Marzo de 2017

Proyectos promovidos por periodos según cambios normativos (Parnizari, 2018)



# Proyectos por año de aprobación



limites C02



# Proyectos por escala

- límites C02
- pequeño
- mediano
- grande
- N° cantidad de viviendas

Clasificación del proyecto según cantidad de viviendas promovidas: pequeño (2 a 20), mediano (21 a 50), grande (más de 50 viviendas promovidas). (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)





- límites C02
- obra nueva
- reciclaje
- refacción
- ampliación
- esqueleto
- N°** cantidad de viviendas

Tipo de obra: ampliación, esqueleto, obra nueva, reciclaje, refacción  
según lo establecido en la Reglamentación de la Ley 18.795. (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)





# Proyectos tipo de obra



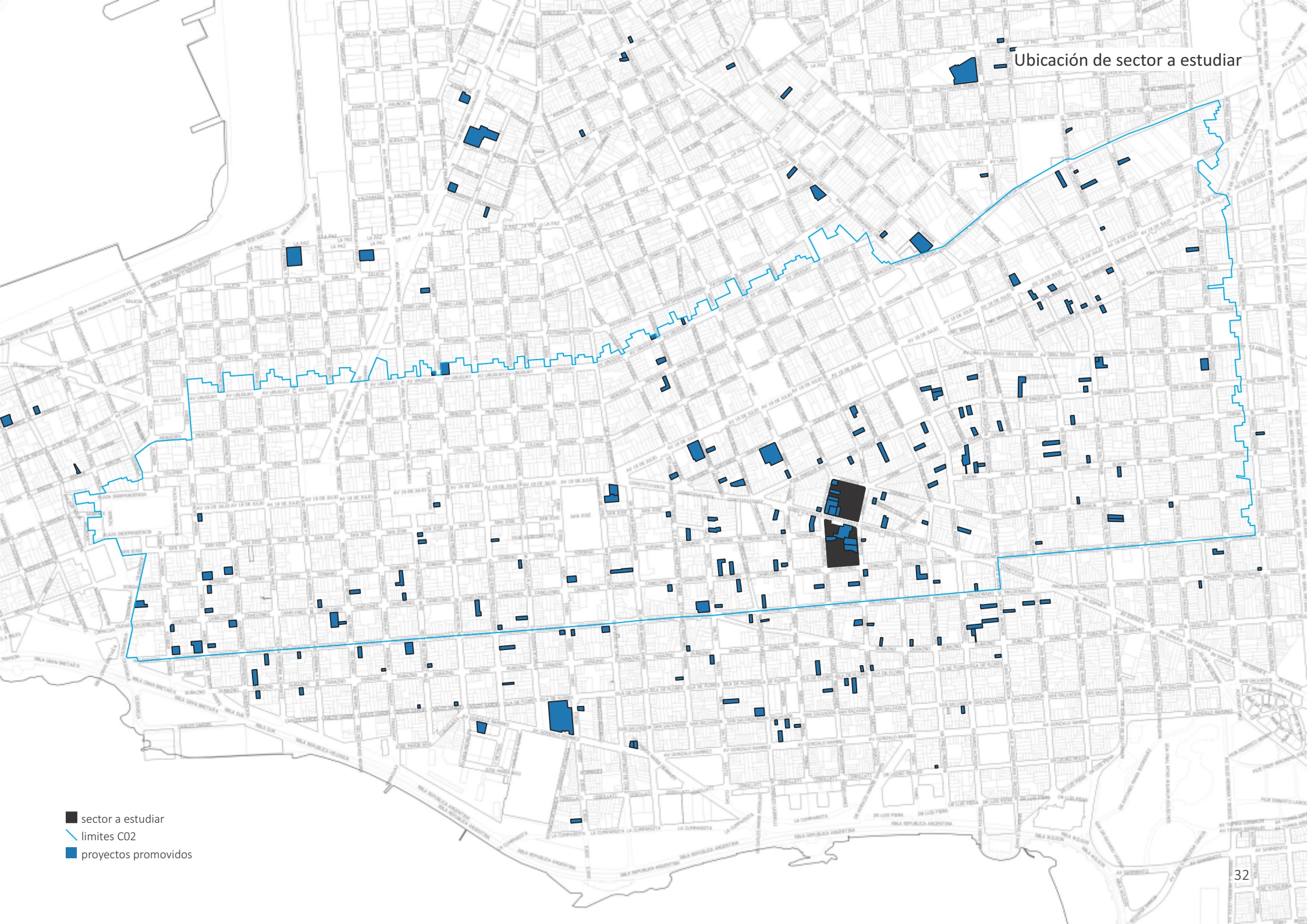
- límites CO2
- cantidad de viviendas por manzana\*
- proyectos promovidos
- N° cantidad de viviendas

\*Mapa digital que contiene datos de VIVIENDAS POR ZONAS 2011 (IM, 2010)





Ubicación de sector a estudiar



- sector a estudiar
- limites C02
- proyectos promovidos

Sector a estudiar

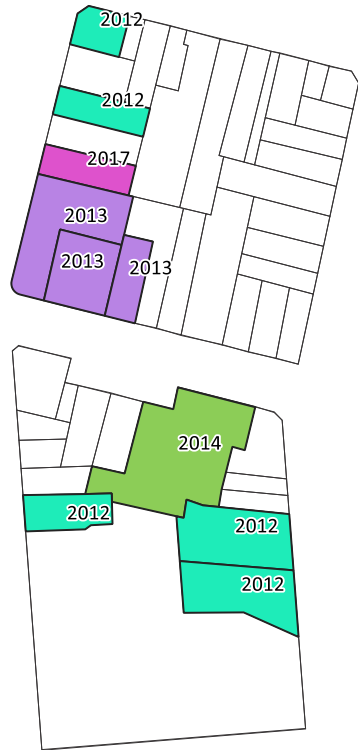


- sector a estudiar
- proyectos promovidos

cambios reglamentarios



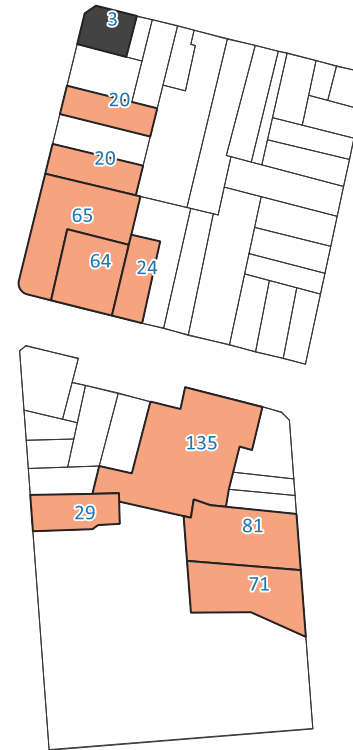
aprobación



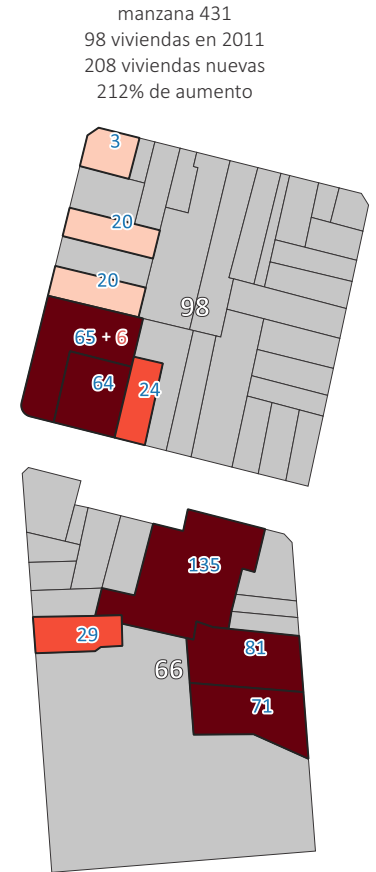
escala



tipo de obra



viviendas por manzana



- 1er. período - 2011 al 26 de Junio de 2014
- 2do. período- 26 de junio de 2014 al 23 de Marzo de 2017
- 3er. período- desde el 23 de Marzo de 2017

Proyectos promovidos por periodos según cambios normativos (Parnizari, 2018)

- pequeño
- mediano
- grande
- N° cantidad de viviendas

Clasificación del proyecto según cantidad de viviendas promovidas: pequeño (2 a 20), mediano (21 a 50), grande (más de 50 viviendas promovidas). (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)

- obra nueva
- reciclaje
- refacción
- ampliación
- esqueleto
- N° cantidad de viviendas

Tipo de obra: ampliación, esqueleto, obra nueva, reciclaje, refacción según lo establecido en la Reglamentación de la Ley 18.795. (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)

- cantidad de viviendas por manzana\*
- proyectos promovidos
- N° cantidad de viviendas

\*Mapa digital que contiene datos de VIVIENDAS POR ZONAS 2011 (IM, 2010)  
\*\*Se tienen en cuenta las unidades monoambiente en uno de los edificios (6).



monoambientes

plazas de estacionamiento

salón común

locales comerciales

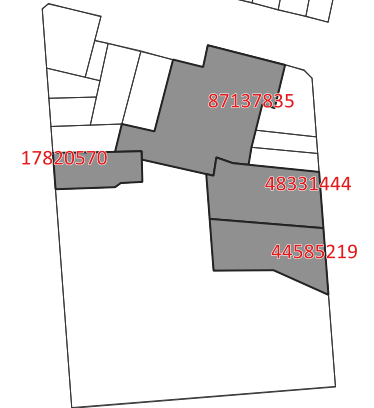
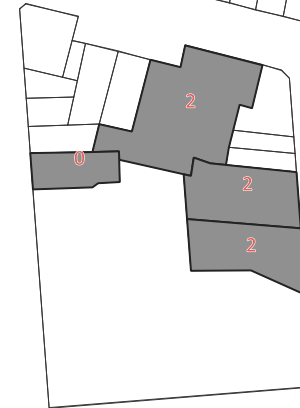
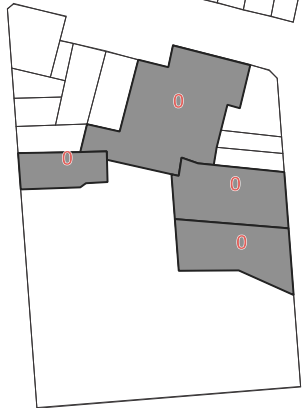
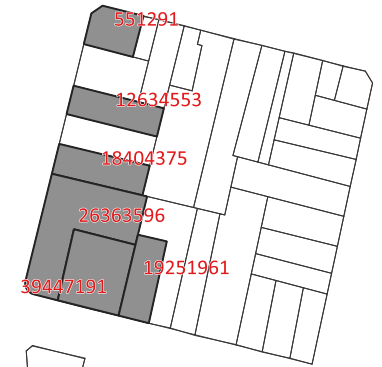
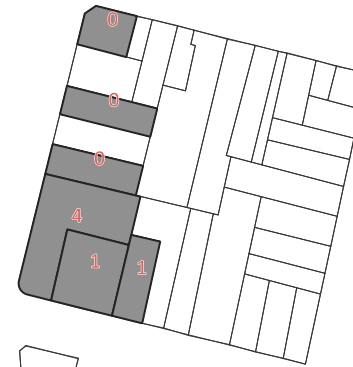
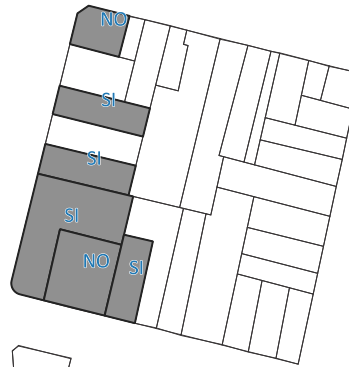
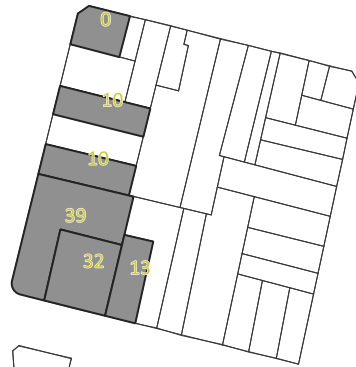
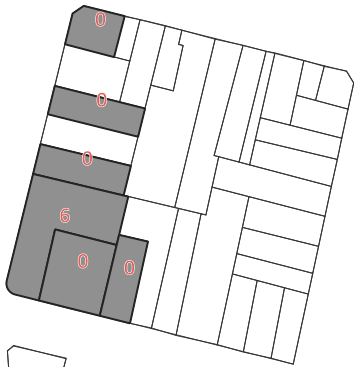
máximo monto gravado\*

6 unidaes

104 plazas

6 locales comerciales

116.652.967 UI invertidas  
3.3 millones de dolares de renuncia fiscal por IVA



171 plazas

6 locales comerciales

197.875.068 UI invertidas  
5.6 millones de dolares de renuncia fiscal por IVA

\*Máximo monto gravado (millones UI) establecido en la Resolución Ministerial que declara promovido el proyecto. El máximo IVA a descontar surge de aplicar el 22% a este Monto Exonerado. (Agencia Nacional de Vivienda, 2018)

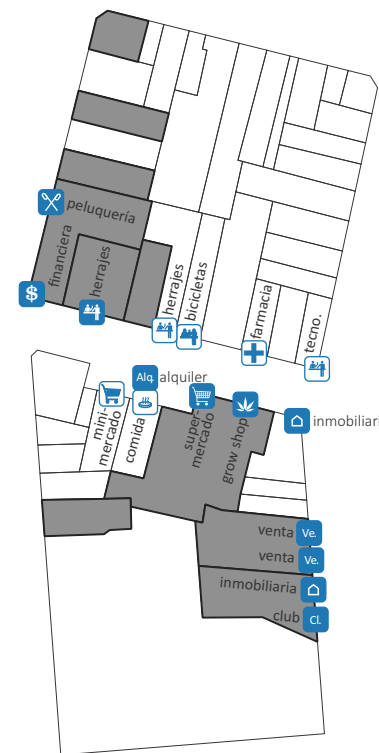
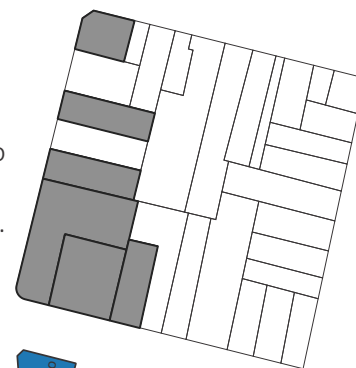
\*\*Cotizaciones al 31/07/2018 UI: 3,9294 DÓLAR INTERBANCARIO: 30,553 (Banco Central del Uruguay)



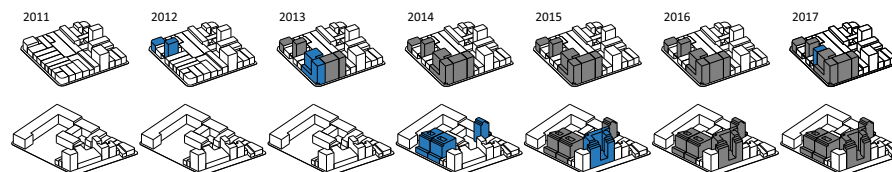
Mercado  
 incremento del  
 valor del suelo,  
 que provoca el  
 aumento de  
 demanda de  
 terrenos aptos  
 para inversiones  
 promovidas. Se  
 estima que el  
 costo del terreno  
 ronda el 15% de  
 la inversión total.  
 (Otegui, 2017)

venta de terrenos

comercios



cronología de las obras según foto satelital





Artículo D.223.161 . \_

Determinación de altura para predios frentistas a calles donde rigen diferentes alturas. Cuando los frentes de un predio pertenezcan a calles con alturas diferentes, se aplicarán las disposiciones siguientes, siempre que disposiciones especiales no determinen otro régimen:

A. para predios esquina.

1) Predios esquina donde rigen alturas diferentes para ambas vías.

a) En predios esquina, cuyo frente sobre la calle en que rige menor altura sea igual o menor a 15 metros, se permitirá que la altura mayor se extienda en la totalidad del predio.

b) En predios esquina cuyo frente sobre la calle en que rige menor altura supere la dimensión establecida en el numeral 1):

la mayor altura (máxima u obligatoria) permitida podrá extenderse hasta una distancia máxima de 20 metros medidos desde la intersección de las líneas de edificación, debiendo retirarse como mínimo a una distancia de 3 metros del predio lindero, a partir de este punto se descenderá hasta alcanzar la altura menor vigente o hasta la del lindero en caso de que éste la supere.

de permitirlo las dimensiones del predio, a partir de la distancia de 20 metros antes indicada y hasta una distancia máxima de 40 metros (medidos en la misma forma que la establecida anteriormente), el volumen elevado estará definido por una altura intermedia determinada por la altura obligatoria o máxima menos dos plantas hasta una distancia mínima de 5 metros del predio lindero. A partir de este punto se descenderá hasta alcanzar la altura menor vigente o hasta la del lindero en caso de que éste la supere.

B. para predios no esquineros. La altura mayor admitida podrá extenderse hasta un máximo de 2/3 de la profundidad del predio, los cuales se tomarán sobre el eje de simetría del mismo y se limitará por una línea paralela a la alineación de la calle de menor altura, no pudiendo en ningún caso que se trate de edificios con una altura mayor o igual a 13,50 metros superar la profundidad máxima de 30 metros establecida en el Artículo D.165.

Artículo D.223.162 . \_

Gálibo. Sobre las alturas máximas u obligatorias admitidas para cada zona, y únicamente cuando la normativa especialmente lo establezca, podrá construirse otro piso habitable de altura máxima exterior 3,50 metros, cuya fachada deberá retirarse como mínimo 3 metros del plano frontal de edificación, no admitiéndose en ningún caso que su fachada coincida con la fachada general del edificio. En la zona de retiro del gálibo no se admitirá ningún tipo de construcción a excepción de obras de coronamiento previstas en el Art.D.163 numeral 4°) (\*).

Cuando en el gálibo se proyecten construcciones con techo inclinado o curvo, la altura máxima admitida de 3,50 metros, se tomará en el punto medio de la cubierta.

Artículo D.223.165 . \_

Profundidad de la edificación. En ningún caso los edificios que se proyecten construir con una altura mayor o igual a 13,50 metros podrán extenderse en profundidad una distancia mayor del 38% de la profundidad de la manzana en el punto medio del frente del predio, ni superior a 30 metros. En todos los casos, medidos desde y hasta la línea de edificación.

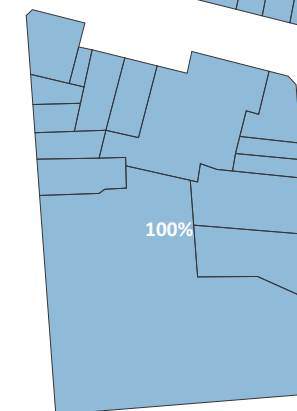
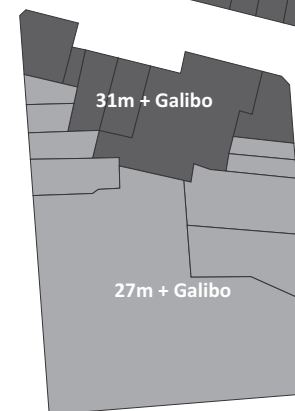
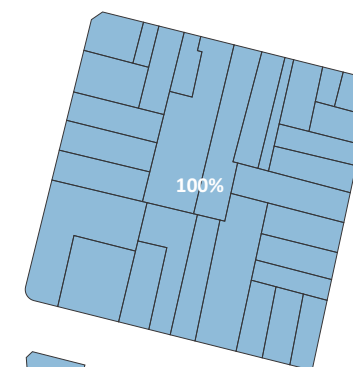
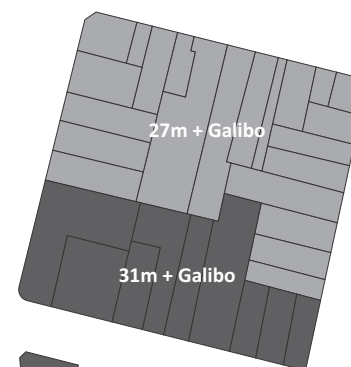
Artículo D.3363 . \_

Patio común entre predios contiguos. Cuando los patios o espacios libres de dos o más predios contiguos se integren formando un solo espacio libre y siempre que la altura de los muros divisorios de la planta baja no exceda de 3 metros contados desde el patio que tenga el nivel más alto, se determinará la superficie haciendo abstracción de los muros divisorios. En este caso la superficie en conjunto de los patios o espacios libres será equivalente a una vez y media de la que correspondería si se tratase de un solo edificio.

Respecto al lado mínimo se cumplirán las disposiciones vigentes para cada predio. La permanencia de esta situación de comunidad se asegurará a través de una escritura pública de convenio y servidumbre otorgada por los propietarios en la cual se deberá hacer referencia a que la Intendencia de Montevideo autorizará los permisos de construcción de los referidos predios en las condiciones previstas en este artículo, constituyéndose en dicho acto a tales efectos servidumbre de luces y vistas de predio a favor de otro.

altura de las construcciones

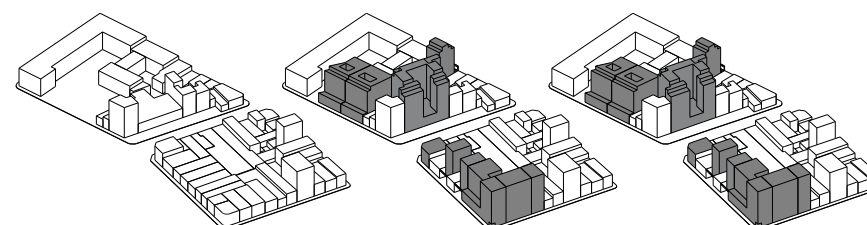
FOS



original

actual

futuro (en construcción)





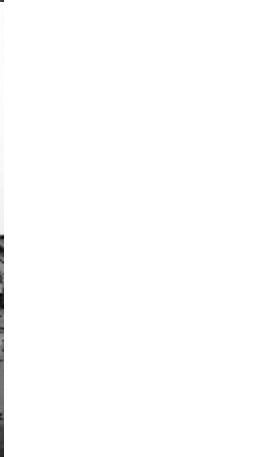


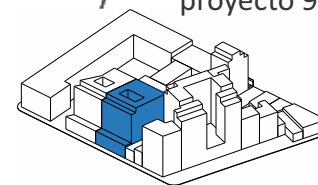




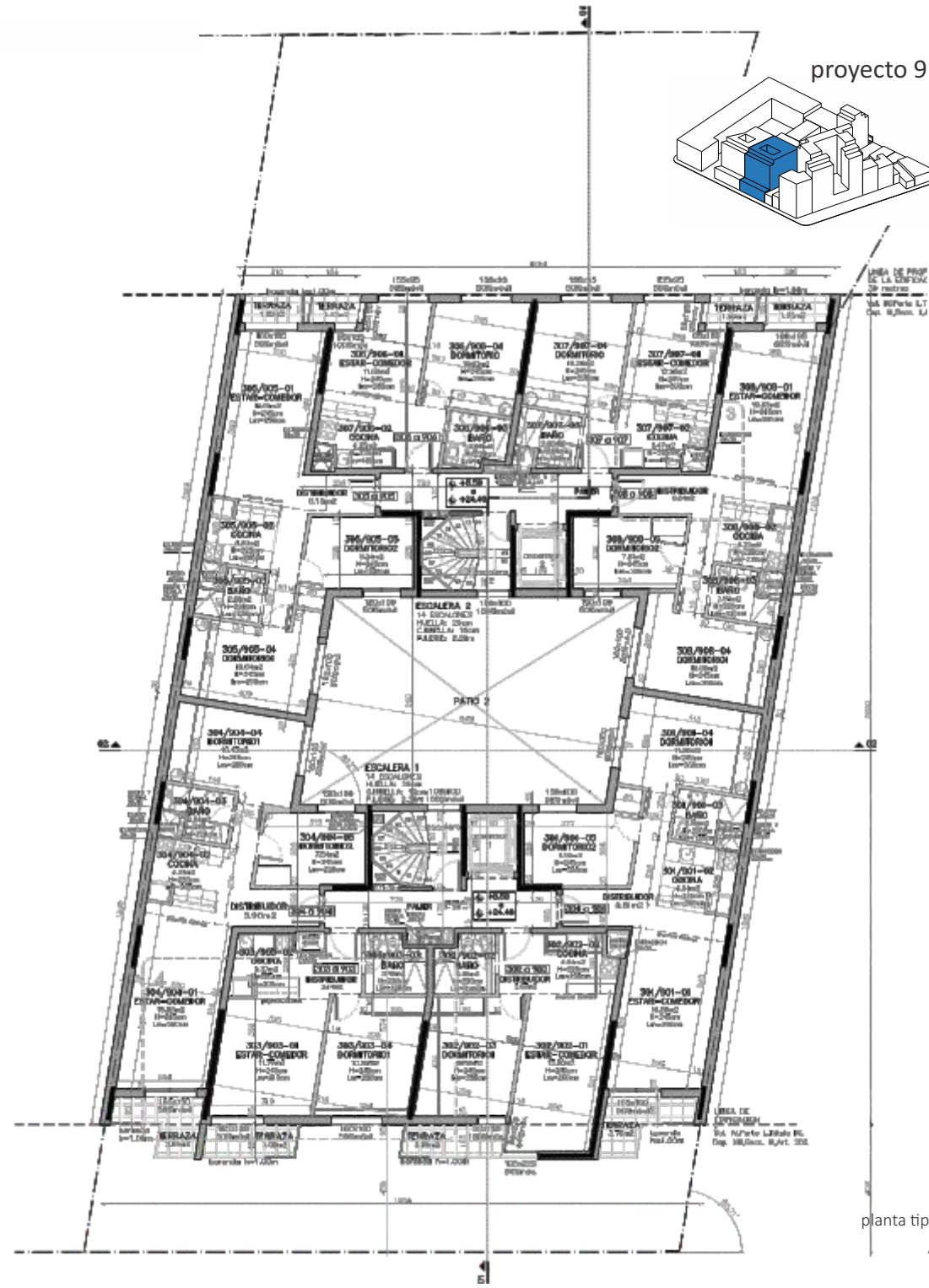








fachada  
0 5 10



planta tipo



resta confeccionar las fichas de todos  
los proyectos para completar la serie

# Resumen proyectos

Proyecto N	131	135	203	593	42	64	91	92	102	323	
Aprobado:	11/3/2013	11/5/2013	21/10/2013	19/9/2017	18/6/2012	3/9/2012	17/12/2012	17/12/2012	26/11/2012	1/9/2014	
Tipo:	OBRA NUEVA		OBRA NUEVA	OBRA NUEVA	OBRA NUEVA	RECICLAJE	OBRA NUEVA	OBRA NUEVA	OBRA NUEVA	OBRA NUEVA	
Dirección:	CONSTITUYENTE 1763-65		CONSTITUYENTE 1757-1759	CONSTITUYENTE Y MAGALLANES	MAGALLANES 1264	MAGALLANES 1274	CHARRÚA 1758 AP.101	GABOTO 1223 B	GABOTO 1223 A	MAGALLANES 1222/24/26	CONSTITUYENTE 1792
Padrón:	1242	426763	426717	1269	1267	20	1264	426458	426459	423793	425401
Unidades VIS:	24	64	65	20	20	3	81	81	71	29	135
1 Dormitorio:	0	21	28		2	0	38	9	9	9	
2 Dormitorios:	24	42	28		18	3	41	60	20	60	
3 Dormitorios:	0	1	9		0	0	1	2	0	0	
4 Dormitorios:	0	0	0		0	0	0	0	0	0	
Mono-ambientes:	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0
Viv. confortables:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Estacionamientos:	13	32	39	10	10	0	41	41 (35)	15	15	XXX
Salón:	1	0	1	1	1	0	1	0	0	0	0
Locales:	1	1	4	0	0	0	2	2	0	0	2
<b>Alquiler:</b>	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Un mínimo de 15% de viviendas promovibles, diferentes a las identificadas para la venta, que sólo podrán arrendarse a través del FGA u otra Garantía Habilitada	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía	Arrendamiento a través del FGA 100% de exoneración y 40% con otra garantía
<b>Venta:</b>	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Minimo de 10% de viviendas deberán enajenarse a través del Programa "Compra de vivienda promovida" del MVOTMA.	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta	Sin tope de precio para la venta
<b>Descripción:</b>	Se trata de un conj. unto habitacional desarrollado en un edificio en altura. Consta de subsuelo con destino a garaj e con capacidad para 7 autos, además de los tanques de agua inferiores; planta baj a con hall de acceso, un sector con destino garaj e con capacidad para 6 autos, depósito y sala de medidores; y doce plantas altas con dos unidades de vivienda de 2 dormitorios en cada una; y en el último nivel se construirá un salón de usos múltiples con parrillero.	Se trata de un conj. unto habitacional desarrollado en un edificio en altura. Consta de subsuelo con destino garaj e con capacidad para 20 autos, depósito y tanques de agua inferiores; planta baj a con hall de acceso, un sector con destino garaj e con capacidad para 12 autos, sala de medidores, dos depósitos, hall de acceso y local comercial.	Se trata de un conj. unto habitacional desarrollado en altura. Constan de planta baj a y 11 plantas altas. Cuenta con subsuelo con destino a garaj es (22 plazas) boxes y tanques de agua inferiores. A nivel de planta baj a, se proyectan garaj es (17 plazas), 4 locales comerciales y hall de acceso al conj. unto. Planta nivel 1, consta de 6 unidades monoambientes, 3 unidades de vivienda de 1D y 1 de 2D.	En los niveles 1 al 9, se construirán dos unidades de 2 dormitorios por planta; en el nivel 10, se ubicarán 2 unidades de 1 dormitorio con terrazas amplias al frente con parrillero; y en el nivel 11 se implantará el SUM con parrillero, cocina y baño, con amplias terrazas hacia el frente y fondo del predio. Las unidades de vivienda contarán con calefacción por losa radiante eléctrica de piso (LREF), según consta en memoria descriptiva particular y en presupuesto adj. unto. El sistema constructivo es tradicional, con estructura de hormigón armado y muros de mampostería (hueca).	Se trata de un conj. unto habitacional desarrollado en altura. Consta de planta baj a con hall de acceso, sala de contadores, sala de tanques de agua inferiores, baño de servicio y sector con destino garaj e con capacidad para 9 autos y once plantas altas.	El proyecto consiste en el reciclaj e de una unidad en planta alta en propiedad horizontal con acceso por la calle Charrúa Se propone concretar la construcción de tres nuevas unidades de 2 dormitorios, una de ellas dúplex, en cuya planta alta se ubica el segundo dormitorio.	En el nivel 1 se proyectan 8 unidades de vivienda (3 de 1D y 5 de 2D), niveles 2 al 9 se proyectan 8 unidades de vivienda (4 de 1D y 4 de 2D), nivel 10 (gálibo) con 6 unidades de vivienda (2 de 1D y 3 de 2D y 1 de 3D), y por último en el nivel de azotea se ubican los parrilleros colectivos y tanques de agua superiores.	En el nivel 1 se proyectan 7 unidades de vivienda de 2D, niveles 2 al 9 se proyectan 7 unidades de vivienda (1 de 1D y 6 de 2D), nivel 10 (gálibo) con 5 unidades de vivienda (3 de 2D y 2 de 3D), y por último en el nivel de azotea se ubican los parrilleros colectivos y tanques de agua superiores.	En el nivel 1, se ubican tres unidades de vivienda (1 de 1D y 2 de 2D); niveles 2 al 9, se proyectan tres unidades de vivienda (1 de 1D y 2 de 2D); nivel 10 con 2 unidades de vivienda de 2 dormitorios; y por último en el nivel 11 se implanta el SUM. A nivel de azotea se ubican los tanques de agua superiores.	Se trata de un conj. unto habitacional desarrollado en altura. Consta de planta baj a y 11 plantas altas. A nivel subsuelo, se ubica la sala de medidores y los tanques de agua inferiores, boxes y un espacio con destino garaj e (7 plazas); en planta baj a, se ubica un espacio con destino garaj e (8 plazas), boxes, y hall de acceso.	En el nivel 1, se ubican tres unidades de vivienda (1 de 1D y 2 de 2D); niveles 2 al 9, se proyectan tres unidades de vivienda (1 de 1D y 2 de 2D); nivel 10 con 2 unidades de vivienda de 2 dormitorios; y por último en el nivel 11 se implanta el SUM. A nivel de azotea se ubican los tanques de agua superiores.
<b>Contacto:</b>	E-mail: ventas@estudiokaplan.com Teléfono: 2623 2921	ETANDEC S.A.	Empresa: UNIPLUS S.A. Gonzalez Conde Construcciones		Empresa: RODRIGUEZ FERRA GABRIEL Y ARNABAL PESQUERA ANA		Empresa: SERICAX S.A. Ventas: Constituyente Nº 1800 esq. Gaboto E-mail: info@ustany.com.uy Teléfono: 2411 2498	Empresa: SERICAX S.A. Ventas: Constituyente Nº 1800 esq. Gaboto E-mail: info@ustany.com.uy Teléfono: 2411 2499	Empresa: MUTWOL S.A. E-mail: grupopvents@grupopvents.com Teléfono: 2712 0660		
	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=261">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=261</a>	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=257">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=257</a>	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=310">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=310</a>		<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=101">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=101</a>	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=131">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=131</a>	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=182">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=182</a>	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=183">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=183</a>	<a href="https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=177">https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=177</a>		

## EPILOGO

Ley VIS o de acceso a Vivienda de Interés social fue el nombre que recibe originalmente y que rápidamente se convierte en su principal punto débil, objeto de las principales críticas que motivaron incluso su pronta modificación por otro más saludable, o menos heroico: Vivienda Promovida. El sueño de la casa propia, componente fundamental de la idiosincrasia de los uruguayos, fomentado durante décadas por las políticas públicas, alimenta estas críticas.

La “vivienda de Interés Social” fue definida en la Ley de vivienda (Ley 13.728.), promulgada en diciembre de 1968. Está definida en función de sus ocupantes, la superficie construida y el costo de su construcción, y el término permanece vigente mas allá de algunas modificaciones.

Esta Ley de acceso a la vivienda se propone mucho más que fomentar la producción de vivienda nueva. Fue pensada para fomentar el acceso a viviendas dignas de formas alternativas. Por un lado, dinamiza el mercado de alquileres, generando oferta, mejorando las condiciones de acceso a dichos alquileres y mecanismos de garantías (FOGADI). Por otro lado, genera una cartera de inmuebles con valores topeados y desarrolla un fondo para garantías hipotecarias (FGCH). El éxito de estas políticas no es el foco principal de este trabajo, pero cabe señalar que son de vital importancia en el marco de las metas de acceso a la vivienda planteadas por el gobierno.

Las nuevas construcciones son mucho más evidentes. Montevideo concentra casi tres cuartos de los emprendimientos, si bien la ley genera proyectos de inversión en casi todas las capitales departamentales, siendo más numerosos en Canelones, Maldonado y Colonia. En Montevideo, producto de la coordinación con la Intendencia de Montevideo, la zona central (C02) recibe más de un tercio de las propuestas. La ciudad vuelve a estar en obra, había quedado dormida, aletargada, y comienza a transformarse rápidamente. Finalmente recibe inversión en vivienda, aprovechando las infraestructuras instaladas, atrayendo nuevos habitantes, evitando o retrasando la expansión de la mancha urbana, dando un claro mensaje sobre el modelo de ciudad que se persigue.

Vuelven a la vida edificios olvidados. Por fin las ruinas o esqueletos de edificios,

abandonados por décadas, logran incorporarse a esta dinámica. Minoritarios en el contexto global, son de gran importancia para la ciudad. Representan un cambio de actitud y el desarrollo de herramientas que permiten devolver a la ciudad un bien que hasta ahora solo representaba problemas.

Ampliaciones y refacciones son parte del menú de actuaciones, aunque también con resultados marginales.

Los reciclajes, que durante mucho tiempo fueron el motor transformador de los barrios de la ciudad, poco a poco perdieron impulso. Hoy representan casi un tercio de los proyectos promovidos en Montevideo, con buena incidencia, aunque más dispersa, en la zona intermedia (CO1) e incidencia relativamente menor en la central (CO2).

Obra nueva en altura como principal protagonista. La gran mayoría de las propuestas son edificios en altura, con la zona central de la ciudad (CO1) como ubicación principal.

El centro, una de las zonas más densas de la ciudad, solo superada por Pocitos, comienza a recibir nuevos emprendimientos. Si bien se encuentra muy lejos de completar la capacidad máxima que permite la normativa de alturas, contrastar los datos de vivienda por manzana con las nuevas unidades que se incorporan permite visualizar el gran impacto obtenido.

En un acercamiento directo a un par de manzanas en las inmediaciones de Constituyente y Gaboto se aprecia un incremento de 202 y 479% de aumento en las unidades de vivienda por manzana.

Este sector representa un caso interesante, pues en el par de manzanas se construyen, y se siguen construyendo, 10 edificios nuevos con un total de 524 viviendas.

En estos edificios se utilizan diversas estrategias para lograr proyectos rentables, más allá de las restricciones normales de altura y galibo. El proyecto ubicado en Constituyente y Magallanes (proyecto 135) unifica los padrones sobre los que se construye. El ubicado sobre Constituyente, en acera sur, recurre a la construcción de un gran patio central orientado al norte, y al contrato de patio común entre predios contiguos con los predios a sus lados y al fondo.

La axonométrica a futuro (con normativa, no quedó incluida) permite visualizar cuál sería la morfología de manzana completa, incorporando los zócalos sobre las calles menores, los galibos y los retiros posteriores necesarios para la generación de patios. No se contempla la sustitución del colegio.

Se completa el impacto con la renovación de algunos de los locales comerciales en los nuevos edificios, que complementan a las actividades comerciales ya instaladas. Un local comercial que

no pertenece a los edificios promovidos, es también reciclado para instalar un nuevo emprendimiento (venta de bicicletas).

El sector de la construcción sostiene que los costos de producción se han disparado y que las nuevas condiciones de la ley se suman a las restricciones de accesibilidad promovidas por la Intendencia de Montevideo. A esto hay que añadir el marcado incremento del valor del suelo, que provoca el aumento de demanda de terrenos aptos para inversiones promovidas. Se estima que el costo del terreno ronda el 15% de la inversión total. (Otegui, 2017)

Sin embargo, pese a este aumento, los inversores continúan accediendo a nuevos terrenos. Solo un par de meses atrás fue vendido el padrón ubicado en Constituyente y Magallanes, en la acera sur, después de muchos años en venta. Y otro terreno permanece en venta.

Este aumento del valor del suelo se puede constatar en toda la ciudad, tanto en viviendas usadas o en suelo destinado a obra nueva. Esta problemática no afecta solamente a los inversores más poderosos.

Las oportunidades para inversores chicos, familiares, y por consiguiente para los arquitectos independientes, son cada vez más acotadas. Ya dejó de ser común la pequeña reforma para un amigo, la casa para un familiar, el pequeño reciclaje para un cliente del barrio. Reflejan además la dificultad de acceso a financiación para obras más pequeñas, en beneficio de la oferta de obras en altura nuevas. Clientes anónimos, con financiación para un producto terminado. La aparición de préstamos para construcción de vivienda o reciclaje es reciente en el mercado.

Este aumento de valor de suelo se puede constatar en toda la ciudad, tanto en viviendas usadas o destinados a obra nueva. Esta problemática no afecta solamente a los inversores más poderosos.

Las oportunidades para inversores chicos, familiares, y por consiguiente, para los arquitectos independientes son cada vez más acotadas. Ya dejó de ser común la pequeña reforma para un amigo, la casa para un familiar, el pequeño reciclaje para un cliente del barrio. Reflejan además la dificultad de acceso a financiación para obras más pequeñas, en beneficio de la oferta de nuevas en altura nuevas. Clientes anónimos, con financiación para un producto terminado. La aparición de préstamos para construcción de vivienda o reciclaje es reciente en el mercado. La confección de las infografías, permitió conocer en profundidad muchas facetas de esta Ley y sus complejas relaciones con el medio, formular constantemente caminos alternativos de análisis, nuevos mapeos, infografías, nuevas preguntas.

Es una ley de fuerte impacto en la ciudad, cuya definición arquitectónica es definida por la combinación entre las

restricciones a la unidad mínima, la vivienda, y la normativa edilicia que plantea la ciudad.

¿No admite esta Ley nuevas normativas urbanas? ¿Nuevas configuraciones en materia de vivienda? ¿no es la oportunidad de pensar más allá de la resolución de problemas de stock, y económicos? ¿Desperdiciamos la oportunidad de redensificar la ciudad de forma integral, no repitiendo patrones preestablecidos?

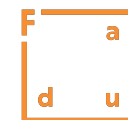
Al analizar las tipologías de cada proyecto seguramente requiera un esfuerzo mucho mayor que la simple sistematización de datos, escalas y gráficos. Sin duda, cabe preguntarse si resulta satisfactoria la calidad, en términos estrictamente espaciales y funcionales, de las viviendas producidas. Preguntarse si realmente estamos produciendo viviendas, por miles, para que solo vivan en ellas una o dos personas, o turistas de paso.

El proyecto de lo residencial y de la ciudad no son independientes o neutros ni existen al margen de cómo y para qué lo entendamos, o de los fines y objetivos que persigamos. Los modos de organización, uso, percepción, disfrute o apropiación del espacio doméstico y de la ciudad, y nuestra capacidad de ponerlos a prueba, desbordarlos o subdividirlos hacia posibilidades nuevas, actúan como vectores de cultura y contracultura en el proyecto de los componentes de la ciudad (residenciales o no) y, por extensión, del paisaje urbano. (Ynzenga, 2012)

## REFERENCIAS

- Mendive, C. (24 de Mayo de 2012). MAS OPORTUNIDADES PARA LA INVERSIÓN EN VIVIENDA. Montevideo. Recuperado el Julio de 2018, de <https://vimeo.com/42995921>
- Mendive, C. (17 de Noviembre de 2017). “En Montevideo el metro cuadrado no baja de 2.200 dólares”. No toquen nada. (J. Rosenberg, Entrevistador) Montevideo. Recuperado el Julio de 2018, de <https://delsol.uy/notoquennada/ronda/en-montevideo-el-metro-cuadrado-no-baja-de-2200-dolares>
- Muñoz, A. (6 2017 de diciembre de 2017). MVOTMA impulsa ley para disponer de inmuebles abandonados; la meta es habitar la ciudad consolidada y evitar expansión a áreas periféricas. La Diaria. Recuperado el Julio de 2018, de <https://ladiaria.com.uy/articulo/2017/12/mvotma-impulsa-ley-para-disponer-de-inmuebles-abandonados-la-meta-es-habitar-la-ciudad-consolidada-y-evitar-expansion-a-areas-perifericas/>
- Muslera, G. (06 de 2011). Conf. Prensa- MVOTMA y ANV. promulgación de la Ley N° 18.795. Montevideo. Recuperado el Julio de 2018, de <https://www.presidencia.gub.uy/sala-de-medios/videos/mvotma-anv-conferencia-prensa>
- MVOTMA. (2010). PLAN QUINQUENAL 2010 – 2014.
- MVOTMA. (2018). Sistema de Información Ambiental. (M. B. APIs, Productor) Recuperado el Julio de 2018, de [www.dinama.gub.uy/visualizador](http://www.dinama.gub.uy/visualizador): [www.dinama.gub.uy/visualizador/index.php?vis=sig](http://www.dinama.gub.uy/visualizador/index.php?vis=sig)
- MVOTMA. (2018). Sistemas constructivos no tradicionales- DAT. Recuperado el Julio de 2018, de [www.mvotma.gub.uy](http://www.mvotma.gub.uy): <http://www.mvotma.gub.uy/programas-permanentes-postulacion/construir/sistemas-constructivos-no-tradicionales>
- Nahum, B. (. (2008). Una historia con 15000 protagonistas. MONTEVIDEO: Intendencia de Montevideo.
- Otegui, I. (17 de Noviembre de 2017). “En Montevideo el metro cuadrado no baja de 2.200 dólares”. No toquen nada. (J. Rosenberg, Entrevistador) Recuperado el Julio de 2018, de <https://delsol.uy/notoquennada/ronda/en-montevideo-el-metro-cuadrado-no-baja-de-2200-dolares>
- SAU, C. d. (Agosto de 2017). Reflexiones sobre la Ley N° 18.795 y el acceso a la vivienda. Boletín de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, 42.
- Schelotto, S. (14 de Noviembre de 2017). El sueño de la casa y el alquiler propios. No toquen nada. (J. Rosenberg, Entrevistador) Montevideo. Recuperado el 7 de 2018, de <https://delsol.uy/notoquennada/entrevistas/el-sueno-de-la-casa-y-el-alquiler-propios>
- Ynzenga, B. (2012). De vivienda a ciudad. El proyecto residencial de la ciudad. Montevideo. Agencia Nacional de Vivienda. (Julio de 2018). Información sobre proyectos promovidos al 2 de julio de 2018. Obtenido de [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy): [https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id\\_contenido=480](https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=480)
- Agencia Nacional de Vivienda. (2018). Inversión privada en viviendas promovidas. Recuperado el Julio de 2018, de [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy): [https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id\\_contenido=492](https://www.anv.gub.uy/grb/contenido.aspx?id_contenido=492)
- Beltrame, F. (16 de Noviembre de 2017). Ley de Vivienda de Interés Social: idas y vueltas en busca de alcanzar su objetivo. No toquen nada. (J. Rosenberg, Entrevistador) Montevideo. Recuperado el Julio de 2018, de <https://delsol.uy/notoquennada/ronda/ley-de-vivienda-de-interes-social-idas-y-vueltas-en-busca-de-alcanzar-su-objetivo>
- Berrutti, F. (3 de JUNIO de 2017). Los efectos de la ley de promoción de vivienda de interés social. LA DIARIA. Recuperado el Julio de 2018, de <https://findesemana.ladiaria.com.uy/articulo/2017/6/los-efectos-de-la-ley-de-promocion-de-vivienda-de-interes-social/>
- Bethania Cejas, N. P. (2018). Ley 18795 VIS. En Curso EP. 1er sem 2018 FADU UdelaR. Hábitat y Vivienda. Montevideo. Recuperado el inedito
- Capurro, A. (2015). La industria de la Construcción: evolución reciente, perspectivas y desafíos de cara a una nueva fase del ciclo económico. Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción. Recuperado el Julio de 2018, de <http://ceeic.uy/documentos/22-feria-de-la-construccion>
- Freitas, J. (10 de Abril de 2018). Del derecho a la vivienda al derecho a la ciudad. No toquen nada. (J. Rosenberg, Entrevistador) Montevideo. Recuperado el Julio de 2018, de <https://delsol.uy/notoquennada/entrevistas/del-derecho-a-la-vivienda-al-derecho-a-la-ciudad>
- IM. (2010). Sistema de Información Geográfica. Recuperado el Julio de 2018, de [sig.montevideo.gub.uy/](http://sig.montevideo.gub.uy/): [sig.montevideo.gub.uy/](http://sig.montevideo.gub.uy/)
- IM. (s.f.). Listado Sistemas Constructivos. (I.-D.-S. Edificaciones, Editor) Recuperado el Julio de 2018, de SISTEMAS CONSTRUCTIVOS NO TRADICIONALES: <http://edifsistcons.montevideo.gub.uy/ListadoSC.php>
- Javier, P. (Julio de 2018). (J. L. Viñar, Entrevistador)
- Kopel, F. (16 de Noviembre de 2017). Ley de Vivienda de Interés Social: idas y vueltas en busca de alcanzar su objetivo. No toquen nada. (J. Rosenberg, Entrevistador) Montevideo. Recuperado el Junio de 2018, de <https://delsol.uy/notoquennada/ronda/ley-de-vivienda-de-interes-social-idas-y-vueltas-en-busca-de-alcanzar-su-objetivo>

Arq. Juan L. Viñar  
diploma de investigación en proyecto  
2017-2018



**Facultad de Arquitectura,  
Diseño y Urbanismo**  
UDELAR

