

Ciclos **CAI** CIUDADES

Alquiler de Vivienda Urbana

E IMPULSO A LA GENERACIÓN DE OFERTA.

20/09 | 18:30 a 20 hs



El caso de la Ley de vivienda promovida en el Uruguay

Setiembre 2021

Ec. Rodrigo García

Contacto: rfgarcialopez@gmail.com

LA SIGUIENTE PRESENTACIÓN
ESTA BASADA EN UN PAPER
PUBLICADO EN EL AÑO 2018 Y
FINANCIADO POR EL LINCOLN
INSTITUTE OF LAND POLICY
(BOSTON)



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

Consecuencias de una política de exoneración impositiva sobre la localización y el acceso a la vivienda inclusiva

Documento de Trabajo WP18RG1SP

Rodrigo García López

Junio 2018

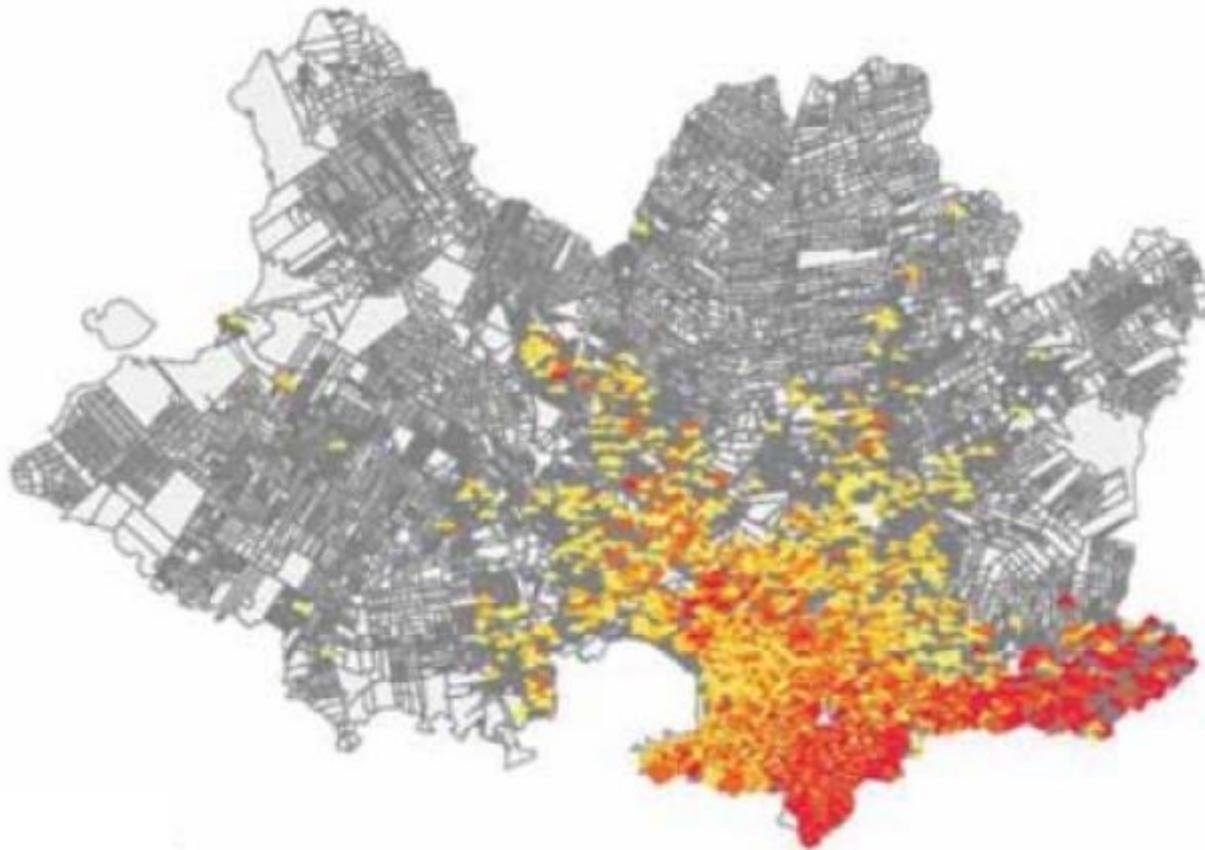
Los resultados y conclusiones de este Documento de Trabajo reflejan la opinión de los autores y no han sido sometidas a una revisión detallada por el personal del Lincoln Institute of Land Policy. Si tiene alguna pregunta o quiere reproducir este documento, póngase en contacto con el Instituto Lincoln. help@lincolninst.edu

© 2018 Lincoln Institute of Land Policy

Es posible descargar el documento desde el siguiente enlace:
https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/garcia_lopez_wp18rg1sp.pdf

SITUACIÓN PREVIA

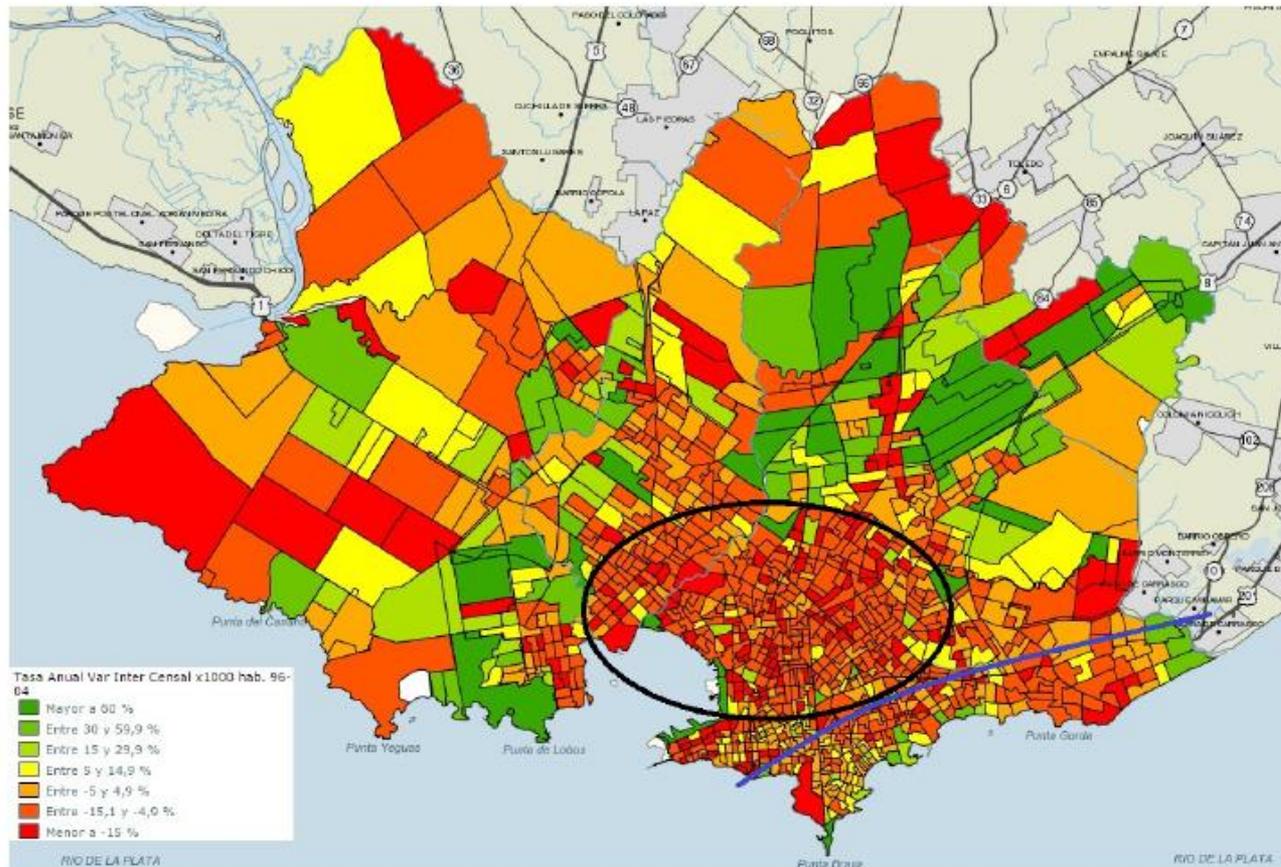
Mapa 2: Precio por m² de viviendas en propiedad horizontal



Fuente: ANV, 2013. Nota: En rojo las zonas más caras. Las zonas en blanco pertenecen a la zona rural del departamento de Montevideo.

SITUACIÓN PREVIA

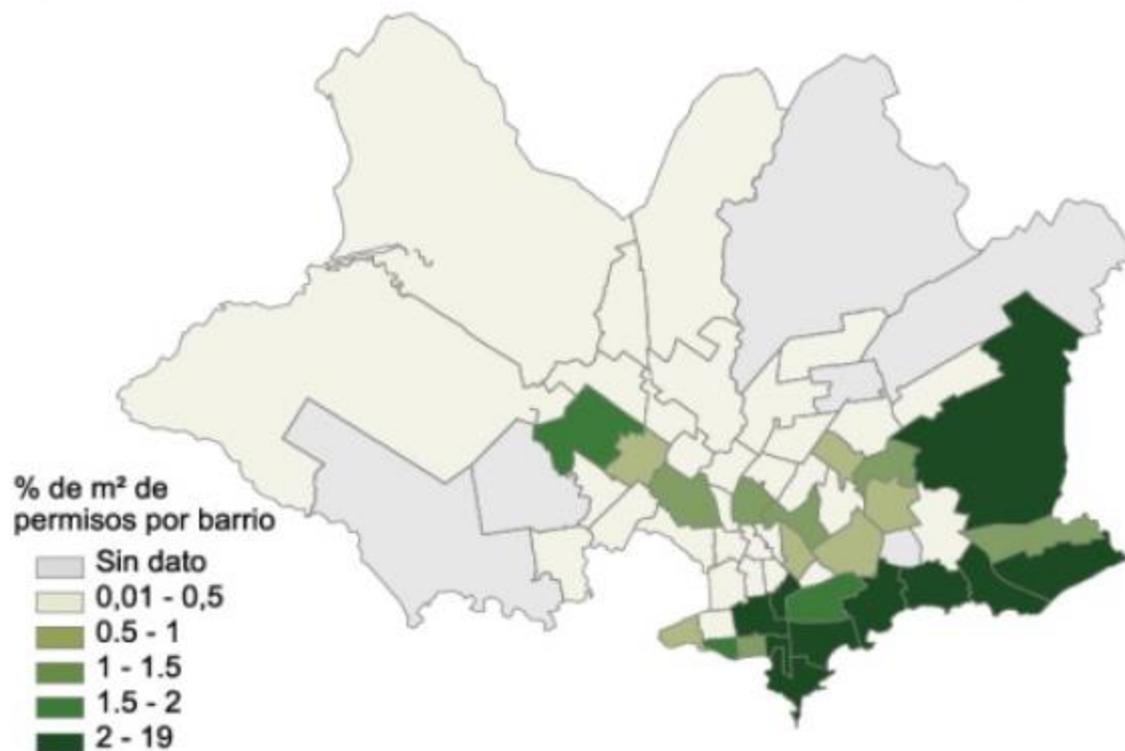
Mapa 3: Variación poblacional entre 1996 y 2004



Fuente: INE y sistema de información territorial de la Intendencia de Montevideo. Nota: el óvalo negro destaca la zona central de la ciudad y la curva azul los barrios costeros más deseados para la residencia. La periferia son las zonas al norte, noreste y noroeste de la zona central.

SITUACIÓN PREVIA

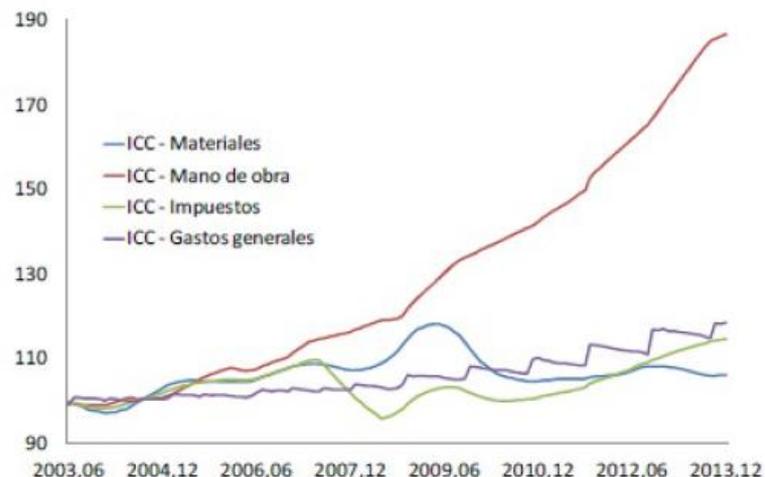
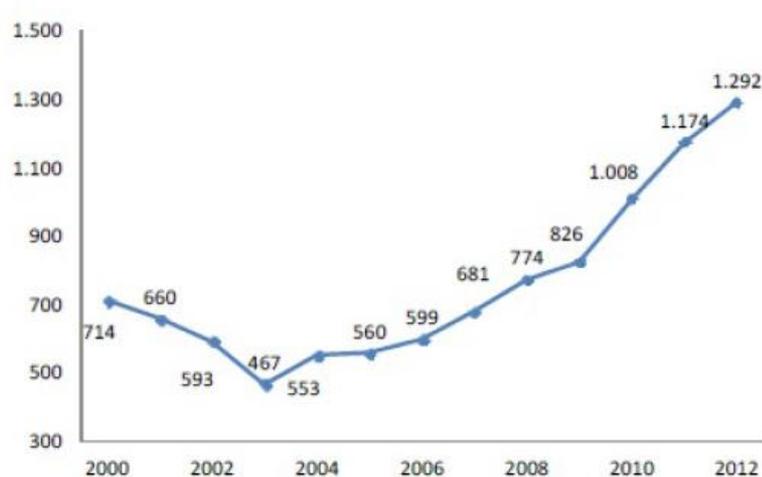
Mapa 4: Porcentaje de m² otorgados en permisos de construcción por barrio en 2011



Fuente: ANV, 2013 (en base a la Intendencia de Montevideo).

SITUACIÓN PREVIA

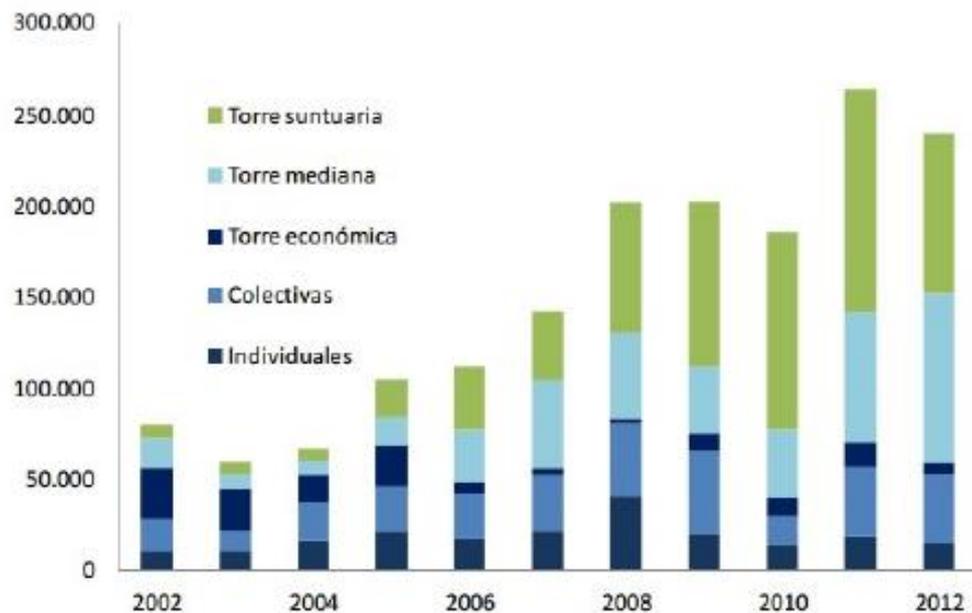
Cuadro 1: Precio de la vivienda y costo de construcción



Fuente: Uruguay XXI en base al INE, 2014. Nota: A la izquierda se observa el precio promedio de las compraventas de vivienda en propiedad horizontal en Montevideo (en USD/m²). A la derecha se observa la evolución del costo de la construcción en términos reales, medido a través del Índice del Costo de la Construcción (ICC).

SITUACIÓN PREVIA

Cuadro 2: Superficie construida en Montevideo por tipo de vivienda (m²)



Fuente: Uruguay XXI, 2014 en base al INE.

LA POLÍTICA

- Uruguay aprobó en agosto del 2011 la ley 18.795 denominada “Ley de Promoción de la Vivienda de Interés Social” (Ley VIS).
- Su pilar fundamental es la exoneración de impuestos nacionales (IRAE, IP, IVA, ITP) que gravan la construcción y refacción de viviendas.
- Pueden ser destinadas tanto a compraventa como arrendamiento.
- Los proyectos deben estar ubicados en determinadas zonas de la ciudad, y generar viviendas con determinadas características constructivas para poder ser parte de la política.

LA POLÍTICA

Objetivos de la política:

1. Habitacional: Facilitar el acceso a la vivienda de los sectores sociales bajos y medios-bajos, ya sea a través del alquiler o compra.
2. Territorial: Redireccionar la inversión privada en vivienda hacia barrios con infraestructura y servicios pero que están en declive y con pérdida de población.

LA POLÍTICA

- Las viviendas generadas deben ser económicas o medias para ser parte de la política, no pueden ser suntuosas.
- La definición de estas categorías de vivienda se encuentra en una antigua ley, conocida en Uruguay como la “Ley de vivienda” numero 13.738 del año 1968.en Uruguay.
- Deben satisfacer condiciones mínimas de habitabilidad (baño, cocina, aislación térmica, agua potable, etc.)
- Cumplir con los metrajes máximos y mínimos establecidos

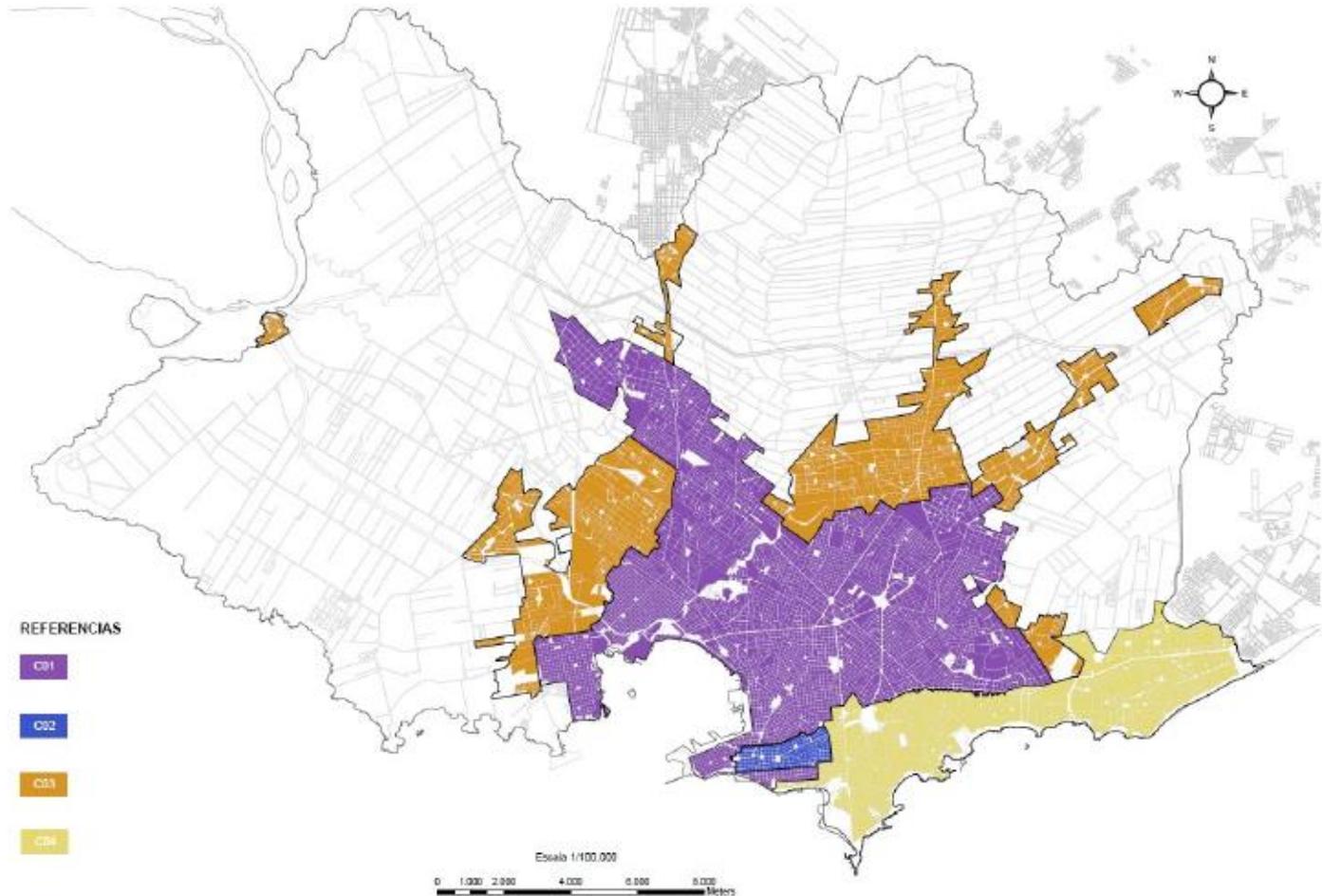
Cuadro 4: Límites a las VIS y proyectos

Dormitorios	1	2	3	4
Áreas habitables mínimas (m ²)	32	44	56	68
Áreas habitables maximas (m ²)	50	69	88	107
Solo proyectos que generen entre 2 y 100 viviendas				

Fuente: elaboración propia en base a decreto 355/11 y resolución 1057/2011

LA POLÍTICA

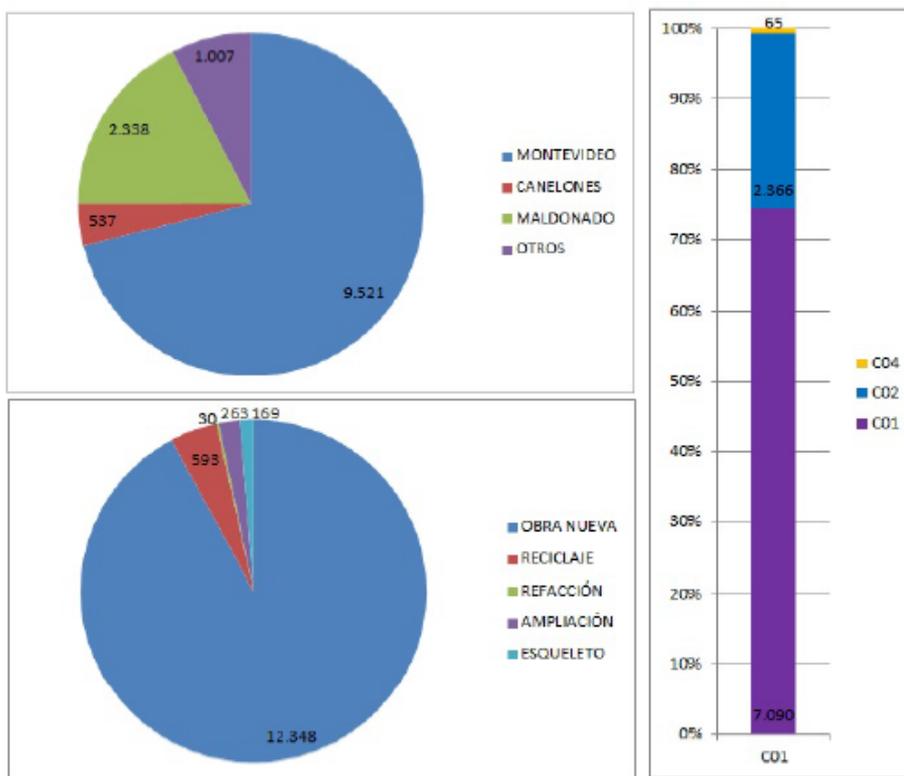
Mapa 5: Zonas de aplicación de la ley VIS en Montevideo



Fuente: Intendencia de Montevideo, 2011.

RESULTADOS

Cuadro 5: Cantidad de viviendas de interés social promovidas



Fuente: Elaboración propia en base a ANV. Nota: Cantidad de VIS por Departamento, tipo de proyecto y zona de Montevideo.

RESULTADOS

En los primeros años de aplicación de la política la zona costera (zona 4) disminuyó su participación del 69% de los m² otorgados a un 43%, mientras que los barrios centrales (zonas 1 y 2) aumentaron su participación de 23% a 53%.

Cuadro 8: Participación de barrios seleccionados en la construcción de viviendas

BARRIO	AREA EDIFICABLE		PERMISOS OTORGADOS		UBICACIÓN DEL BARRIO
	PRE POLÍTICA	POST POLÍTICA	PRE POLÍTICA	POST POLÍTICA	
AGUADA	1,78%	2,24%	0,50%	1,44%	ZONA 1 Y 2
CENTRO	1,18%	1,53%	0,50%	0,61%	ZONA 1 Y 2
CERRITO	0,04%	0,08%	0,32%	0,38%	ZONA 1 Y 2
CIUDAD VIEJA	0,80%	0,99%	0,55%	1,06%	ZONA 1 Y 2
LA BLANQUEADA	0,26%	0,59%	0,96%	0,99%	ZONA 1 Y 2
LA COMERCIAL	0,08%	0,24%	0,50%	0,76%	ZONA 1 Y 2
PRADO NUEVA SAVONA	1,16%	2,76%	2,61%	3,49%	ZONA 1 Y 2
REDUCTO	0,05%	0,82%	0,32%	1,36%	ZONA 1 Y 2
UNION	0,67%	0,85%	1,65%	1,82%	ZONA 1 Y 2
CARRASCO	8,14%	1,30%	13,40%	7,51%	ZONA 4
CARRASCO NORTE	1,25%	0,55%	5,22%	3,11%	ZONA 4
PARQUE RODO	2,45%	0,51%	1,92%	1,52%	ZONA 4
POCITOS	14,20%	5,76%	9,79%	6,67%	ZONA 4
PUNTA CARRETAS	7,30%	1,81%	4,44%	3,56%	ZONA 4

Fuente: elaboración propia en base a IM

RESULTADOS

- Al cierre del año 2016 ha implicado una renuncia fiscal próxima a USD 710 millones para el estado uruguayo
- La política favorece fundamentalmente a las grandes ciudades del país, no a las medianas y chicas.
- Las viviendas son adquiridas por familias de ingresos medios y altos (decir 7 en adelante), o retenidas por inversores y promotores para darlas en arrendamiento. No llega a clases bajas y medias.
- Estas seguramente se vieron favorecidas por el efecto “filtering” del mercado inmobiliario
- Los propietarios del suelo fueron grandes beneficiados, ya que el valor del suelo aumentó considerablemente a medida que la política se desarrollaba exitosamente.
- El objetivo territorial de revitalizar barrios céntricos si fue cumplido.

RECOMENDACIONES PARA SU REPLICABILIDAD EN ARGENTINA

Los argentinos ya conocen esta política e invierten en ella. Tienen que generar las condiciones propicias para poder replicarla en su país.

ECONOMÍA

Dueños en Uruguay: cómo es el plan con el que argentinos compraron más de 1.200 propiedades

Se llama Vivienda Promovida y apunta a captar la inversión privada mediante exoneraciones de impuestos por 10 años a constructores, desarrolladores y propietarios

- Lograr una mayor estabilidad y confianza en general para mejorar el clima inversor y la previsibilidad.
- Reducir la inflación y ayudar a la demanda.
- Establecer acuerdos entre el gobierno nacional y las provincias donde se ubican las principales ciudades del país.
- Favorecer el funcionamiento transparente y ágil del mercado de compraventas y alquileres

GRACIAS!!!