

## Promoción de Viviendas de Interés Social Ley N° 18.795

A más de tres años de aplicación de la Ley N° 18.795 se han presentado en la Oficina del Inversor proyectos por más de 12 mil viviendas. Los departamentos de Montevideo, Maldonado y Canelones concentran la mayor cantidad de proyectos y viviendas. De los proyectos promovidos, el 72% se encuentran actualmente en obra, destacándose que al momento hay 747 viviendas terminadas y más de 1.900 comercializadas.

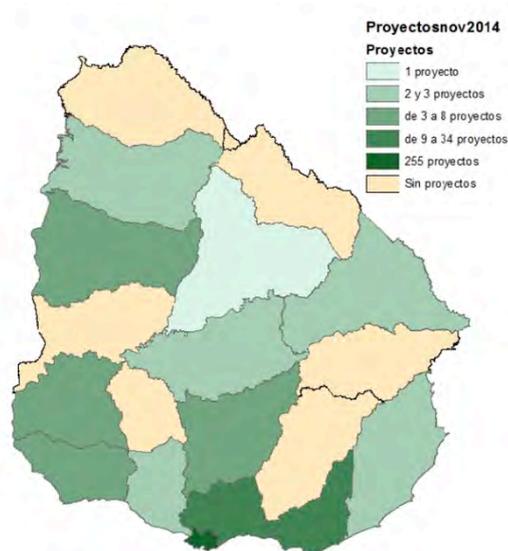
<b>Datos sobre Proyectos:</b>	<b>Promovidos</b>	<b>305</b>	<b>Viviendas ingresadas:</b>	<b>12084</b>
(Datos al 07/11/2014)	En Estudio	50	* No se incluyen viviendas de proyectos observados.	
	Observados	26		
	<b>Ingresados</b>	<b>381</b>		

A tres años de la aplicación de la Ley, han ingresado a la ANV 381 proyectos VIS. 355 de ellos se mantienen activos e incluyen 12.084 viviendas.

Al 31 de octubre de 2014, 305 de estos proyectos de construcción de obra nueva, reciclaje, refacción y ampliación, ya han sido promovidos por el Poder Ejecutivo. Equivalen a unas 9.522 viviendas con destino a la venta y arrendamiento.

De las viviendas ingresadas, 8.411 se localizan en zonas no costeras de Montevideo, 2.571 en Maldonado, 402 en Canelones y el resto en los departamentos de Cerro Largo, Colonia, Durazno, Florida, Paysandú, Rocha, Salto, San José, Soriano y Tacuarembó como se detalla en el cuadro siguiente.

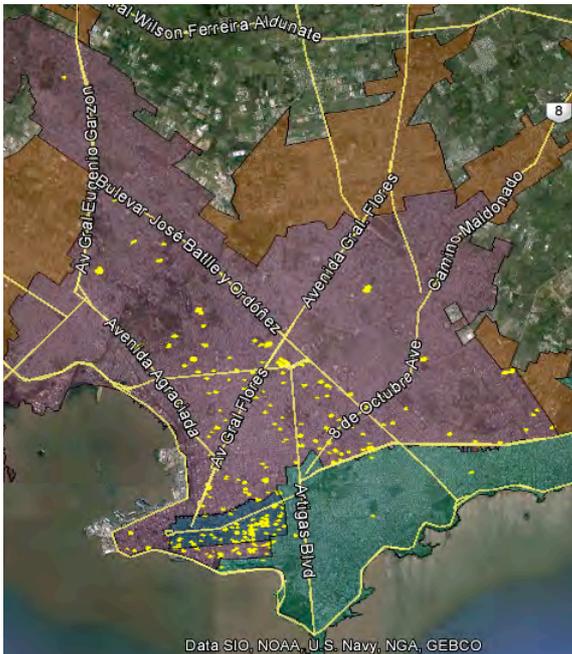
### Distribución espacial de los Proyectos



Departamento	Proyectos	TOTAL VIS
CANELONES	29	402
CERRO LARGO	2	28
COLONIA	8	117
DURAZNO	2	28
FLORIDA	5	28
MALDONADO	34	2.571
MONTEVIDEO	255	8.411
PAYSANDU	7	131
ROCHA	3	132
SALTO	2	114
SAN JOSE	2	6
SORIANO	5	46
TACUAREMBO	1	70
<b>Total general</b>	<b>355</b>	<b>12.084</b>

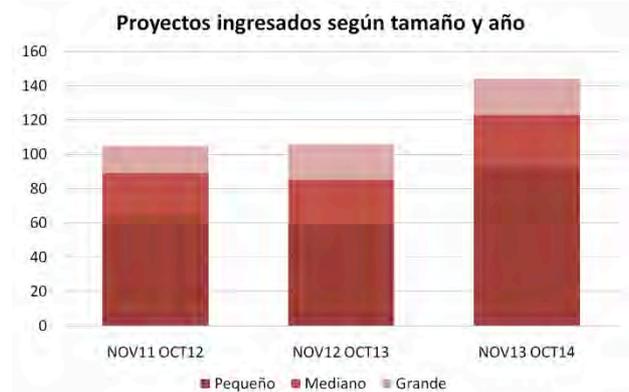
En Montevideo los proyectos ingresados se distribuyen en las áreas centrales de la ciudad. El 70% de las viviendas promovidas se localizan en nueve barrios de Montevideo (en orden de importancia): Cordón, Peñarol, Lavalleja, Barrio Sur, Mercado Modelo y

Bolívar, Aguada, Ciudad Vieja, La Blanqueada, Larrañaga y Centro.



Durante el último año móvil la cantidad de proyectos resultó 36% superior a los proyectos ingresados el año móvil anterior.

La cantidad de VIS se mantuvo constante (4.300) en los dos últimos años. Durante el último año ingresaron más proyectos pequeños.



## Evolución temporal

Durante los tres años de aplicación de la Ley VIS la cantidad de proyectos y VIS ingresados ha ido en aumento. En el primer año móvil considerado se presentaron a la Oficina del Inversor 105 proyectos, en el segundo lo hicieron 106 y en este último ingresaron 144.



El número de Viviendas de Interés Social que implican los proyectos ingresados en cada año asciende a 3.428, 4.349 y 4.308 respectivamente.

## Características de los proyectos: tamaño

Tomando en cuenta el total de proyectos ingresados, se encuentra que el 60% son Pequeños (20 VIS o menos), el 24% medianos (21 a 50 VIS) y el 16% grandes (más de 50 VIS). Lógicamente, los proyectos grandes concentran la mayor cantidad de viviendas promovidas. Esta estructura se mantuvo estable durante los dos primeros años mientras que en el tercero se observa un aumento de la proporción de proyectos pequeños.

## Características de los proyectos: dormitorios

La reglamentación de la Ley Vis establece un límite para la proporción de viviendas de un dormitorio que puede tener un proyecto de obra nueva, no pueden superar el 50% del total. Los proyectos presentados cumplen esta condición con holgura ya que en el total de los proyectos el 27% de las VIS son de un dormitorio.

Lo más frecuente es la vivienda de dos dormitorios (60%). Las viviendas más grandes, de tres y cuatro dormitorios representan el 12% y menos del 1% del total de VIS, respectivamente.

Tomando en cuenta los proyectos presentados en Montevideo, el 33% de las vis son de un dormitorio, 55% de dos, 11% de tres y menos del 1% de cuatro dormitorios.



En Maldonado las VIS de dos y tres dormitorios suman el 84% de las presentadas siendo el restante 16 % de un dormitorio.

En Canelones, que ocupa el tercer lugar en cuanto a cantidad de proyectos y viviendas ingresados, el 96% de las VIS son de dos o tres dormitorios.

### Características de los proyectos: tipo de obra

El tipo de obra predominante es la Obra Nueva. Si se toman en cuenta todos los proyectos ingresados, el 75% son de Obra Nueva e implican la construcción del 94% de las VIS.

Un 21% de los proyectos ingresados son propuestas de reciclaje. Este tipo de obras generalmente son pequeñas e involucran la construcción del 4% de las VIS ingresadas.

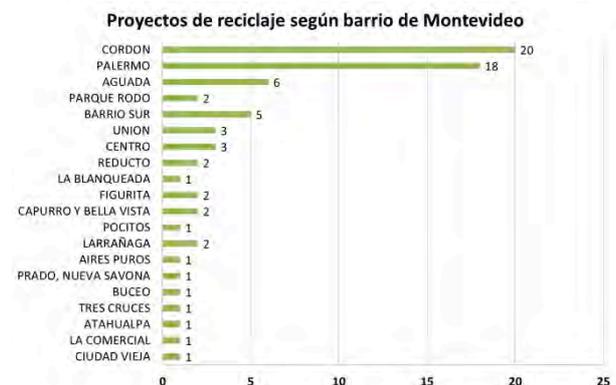
La Ley promueve también proyectos de ampliación, refacción y finalización de obras inconclusas (esqueletos). El restante 2 % de

las VIS se distribuye entre estos tipos de obra.



Si bien los proyectos de obra nueva acumulan casi la totalidad de las VIS ingresadas en Montevideo (91%) también han tenido importancia los proyectos de reciclaje alcanzando el 29% del total de presentados en la capital. Medido en términos de viviendas, como se trata de propuestas pequeñas, representan el 6% del total.

Montevideo concentra el 96% de los proyectos de reciclaje. Más de la mitad de estas propuestas se concentran en los barrios Cordon, Palermo y Aguada, en los cuales se acumulan el 60% de las VIS recicladas de la capital.

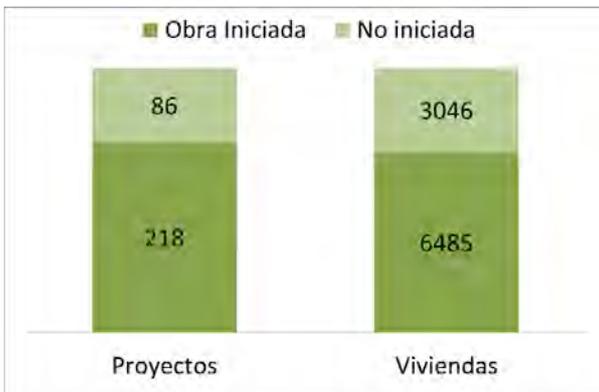


En el interior del país sólo se presentaron propuestas de reciclaje en Durazno y Paysandú. Se trata de dos proyectos que totalizan 20 viviendas.

## Estado de Ejecución de la Obras

Las obras de proyectos promovidos son visitadas por arquitectos de la ANV a los efectos de realizar un seguimiento de las mismas. Durante los diez primeros meses de 2014 se realizaron 391 visitas.

Al 31.10.2014, 218 proyectos han iniciado obras<sup>4</sup> para la construcción de 6.485 VIS. Medido en términos de proyectos promovidos, el 72% ha iniciado obras. En términos de VIS, el 68% están en construcción.



Durante los tres años de aplicación de la Ley la cantidad de VIS en construcción y terminadas aumenta período a período.



Las obras en curso se distribuyen en el país siguiendo la lógica de presentación de

<sup>4</sup> Algunos proyectos incluyen más de una obra. Al 31.10.2014 hay 222 obras en curso pertenecientes a 218 proyectos promovidos.

proyectos. Montevideo y Maldonado acumulan el 90% de las viviendas en obras.

## Proyectos con obra iniciada por departamento

Departamento	VIS	Proyectos
CANELONES	231	15
CERRO LARGO	24	1
COLONIA	60	4
DURAZNO	28	2
FLORIDA	24	4
MALDONADO	1.623	24
MONTEVIDEO	4.192	155
PAYSANDU	113	5
SALTO	164	3
SAN JOSE	6	2
SORIANO	20	3
<b>Total general</b>	<b>6.485</b>	<b>218</b>

## 747 VIS finalizadas

Fuente: visitas realizadas por arquitectos ANV

## Viviendas finalizadas por departamento



Al 31.10.2014, 747 Viviendas de Interés Social se encuentran finalizadas.

## 63 proyectos con obras finalizadas

Fuente: visitas realizadas por arquitectos ANV

## Precios VIS

Los inversores con proyectos promovidos tienen obligación de informar a la ANV cada vez que se efectúe la venta o arrendamiento de una VIS (así como modificaciones y rescisiones de contratos de alquiler) por medio de una Declaración Jurada<sup>5</sup>.

Las estadísticas de precios que se presentan a continuación son elaboradas con la información proporcionada por los inversores.

Desde la entrada en vigencia de la Ley Nº 18.795, la ANV cuenta con un total de 1.934 Declaraciones Juradas de ventas correspondientes a 140 proyectos.

Para el análisis de precios del período nov13 – nov14 se tuvieron en cuenta datos de 880 ventas informadas por inversores. De éstas, 700 corresponden al departamento de Montevideo.

El precio promedio en UI/m<sup>2</sup> se ubicó en 13.851 en el último año móvil (aproximadamente unos US\$ 1.713). La tabla muestra promedios por departamento.

Precio promedio por m <sup>2</sup> - noviembre 2013 a noviembre 2014		
Departamento	UI/m <sup>2</sup>	USD/m <sup>2</sup>
MONTEVIDEO	14.511	1.794
SORIANO	12.393	1.528
COLONIA	11.857	1.485
CANELONES	11.602	1.429
MALDONADO	11.356	1.418
DURAZNO	11.257	1.378
SALTO	11.200	1.387
PAYSANDU	10.060	1.257
CERRO LARGO	9.617	1.196
FLORIDA	8.337	1.028
<b>Total</b>	<b>13.851</b>	<b>1.713</b>

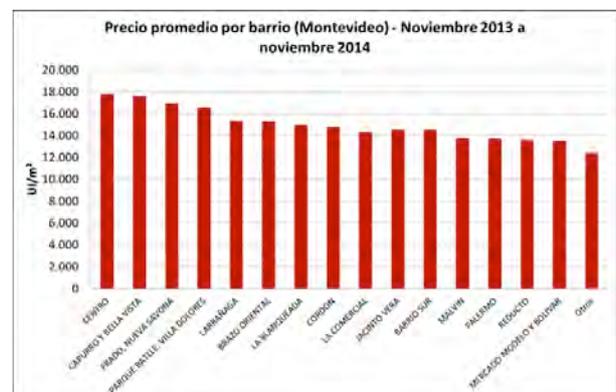
<sup>5</sup> Para hacerlo deberán solicitar una clave en Oficina del Inversor. Instructivo disponible en [http://www.anv.gub.uy/archivos/2014/01/Instructivo\\_Declaraciones\\_Juradas\\_2014.pdf](http://www.anv.gub.uy/archivos/2014/01/Instructivo_Declaraciones_Juradas_2014.pdf)



Para Montevideo, el valor por metro cuadrado alcanza en promedio los US\$ 1.794. En el gráfico anterior se puede observar como la distribución de precios en Montevideo, para el último año móvil, se concentra en torno a este valor promedio. La mayoría de las transacciones se acumulan en valores que oscilan entre US\$ 1.700 y US\$ 2.000 por metro cuadrado.

Las diferencias de valor, y especialmente los valores extremos, se explican por variaciones en la localización de las viviendas así como en las propuestas arquitectónicas.

En el gráfico siguiente se observa el precio promedio por barrio de Montevideo para el último año móvil. Los valores más altos se observan en barrios como el Centro, Capurro, Prado y Parque Batlle.



## Maldonado

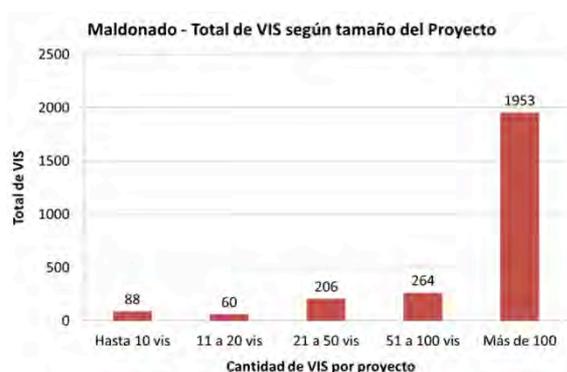
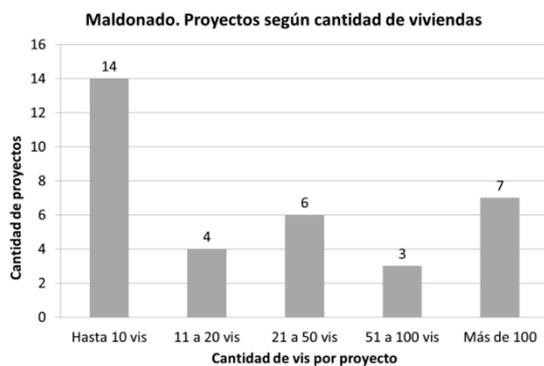
Maldonado es el departamento del interior del país donde la Ley Nº 18.795 ha tenido mayor dinámica. Los Proyectos VIS presentados en la ANV durante los 3 años de aplicación de la Ley VIS en Maldonado superan las 2.500 viviendas (21% del total).

<b>Datos sobre Proyectos:</b> <i>(Datos al 07/11/2014)</i>	<b>Promovidos:</b> 33	<b>Viviendas ingresadas:</b> 2.571
	En Estudio: 1	
	Observados: 3	<i>*No se incluye viviendas de proyectos observados</i>
	<b>Ingresados:</b> 37	

Es el segundo departamento en términos de dinámica de la Ley VIS. Se han presentado 34 proyectos para la construcción de 2.571 VIS.

**34** Total de proyectos ingresados

**2.571** Total de VIS ingresadas



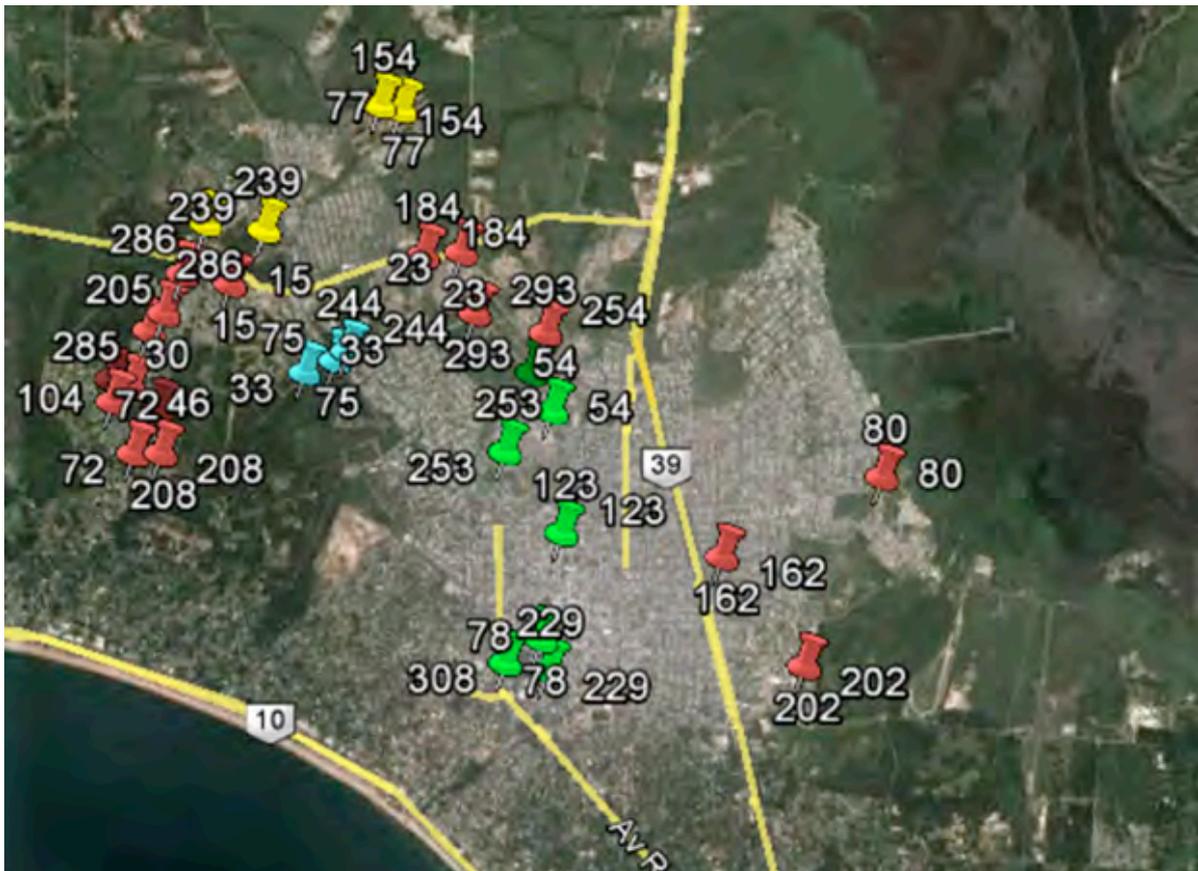
Si bien hay una cantidad importante de proyectos pequeños, se trata del departamento con mayor proporción de proyectos grandes. 86% de las VIS pertenecen a proyectos de más de 50 viviendas. Se produce así una concentración, siete proyectos acumulan el 76% de las VIS promovidas.

En cuanto al tipo de obra, el 97,5% de los proyectos promovidos son de Obra Nueva. El restante 2,5% corresponde a la finalización de una obra inconclusa (esqueleto).

La mayoría (75%) de los proyectos proponen la construcción de viviendas en tipología Planta Baja dúplex o Planta Baja y 3 niveles s/ascensor. Mientras que un 13 % de los proyectos son torres medianas con ascensor.

24 proyectos han iniciado obras para construcción de 1.623 VIS. De acuerdo a lo relevado en las visitas a obras realizadas al 31.10.2014, 111 VIS se encuentran finalizadas.

**Maldonado Localización de los Proyectos**



-  Periferia (Cerro Pelado)
-  Nueva urbanización (Altos de la Laguna)
-  Anillo Perimetral
-  Centro

## Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios fue creado a través del capítulo II de la Ley Nº 18.795 del 17 de agosto del año 2011 y comenzó su operativa en abril de 2013. Al 30.11.2014, se han solicitado un total de 492 garantías, de las cuales 421 se han convertido ya en créditos otorgados con cobertura del FGCH distribuidos en todo el país.

El Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH) fue creado para facilitar el acceso a la vivienda de aquellas familias que, aún con la capacidad de pagar una cuota mensual, no tienen el ahorro previo suficiente para acceder a la compra de un inmueble a través de un crédito hipotecario.

Con el FGCH sólo será necesario un ahorro inicial de entre 10% y 15% y se puede financiar hasta el 90% del valor de la vivienda en un plazo máximo de 25 años (a través de los bancos que operan con el FGCH). Es el resultado de las políticas públicas de vivienda y el trabajo interinstitucional entre actores públicos y privados, para facilitar el acceso a la vivienda de todos los uruguayos.

El FGCH opera con 6 Instituciones Financieras las que a partir de la firma de un Contrato de Adhesión con la ANV pueden otorgar créditos hipotecarios con la garantía adicional del FGCH y permitir así el acceso de un número mayor de beneficiarios a sus créditos hipotecarios.

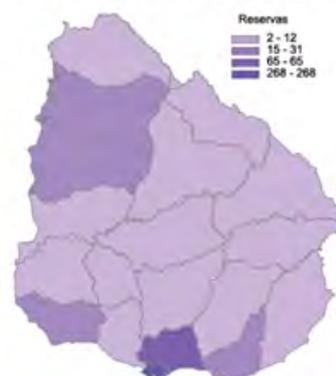


En el primer año y medio de funcionamiento del Fondo se han realizado un total de 492 solicitudes de garantías, de las cuales 421 se han convertido en créditos otorgados con cobertura del FGCH.

Las solicitudes de garantías comenzaron a realizarse en el Departamento de Montevideo y se extendieron hasta alcanzar todos los departamentos del país.

### Garantías solicitadas por Departamento

Garantías solicitadas por departamento al 30.11.2014



Un 54% de las garantías solicitadas se localizan en el departamento de Montevideo. Le sigue en importancia Canelones con el 13%, Maldonado 6%, Salto 5% y el restante 27% se distribuye por todo el país.

Actualmente las garantías solicitadas se distribuyen en todas las zonas de la ciudad exceptuando la franja costera.

## Garantías en Montevideo



La información respecto del FGCH se encuentra disponible en la página web institucional de la Agencia Nacional de Vivienda [www.anv.gub.uy](http://www.anv.gub.uy).

**Menos ahorro para comprar tu casa**  
Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

**Guía paso a paso:**

- 1** Quien desea comprar elige una vivienda.
- 2** Quien desea vender califica como sujeto de crédito.\*
- 3** Quien compra califica como sujeto de crédito.\*

\* Cumplir con el nivel mínimo de ingresos formales requeridos por estas entidades, no figurar en el clearing, etc.

## Características de los créditos

Las reservas corresponden a créditos hipotecarios que en promedio tienen 22 años de plazo y tasa de interés del 6.23% (TEA en UI). En promedio, la relación entre el crédito solicitado y el valor de la vivienda se ubica en un 89% y el RCI (Ratio Cuota Ingreso) en 25%.

## Características de las viviendas

El valor promedio de las viviendas a adquirir con garantía del FGCH asciende a UI 513.176 (aproximadamente US\$ 64

mil), y corresponden en un 83% a vivienda usada.

Cabe destacar que el FGCH opera para la compra de vivienda nueva sólo si es promovida por la Ley N° 18.795. El número de viviendas promovidas finalizadas viene aumentando en los meses en que el FGCH ha estado operativo y es de 747 al 31.10.2014. Las VIS adquiridas con FGCH tienen un valor promedio de UI 654.435 (aproximadamente US\$ 81 mil)

En el departamento de Montevideo el precio promedio se ubica en 65 mil dólares. La mayoría corresponde a vivienda usada cuyo precio promedio es de 63 mil dólares. El precio promedio de las viviendas nuevas asciende a 88 mil dólares.

MONTEVIDEO		
Vivienda	Promedio Precio UI	Promedio Precio US\$
Nueva	697.822	87.508
Usada	509.581	63.292
<b>Total general</b>	<b>524.313</b>	<b>65.187</b>

En el interior del país, el departamento que más solicitudes de garantía tiene es Canelones. En este caso el precio promedio de las viviendas se ubica en UI 490 mil y se compone mayoritariamente de vivienda usada. Un 9% de las garantías son para la compra de VIS promovidas ubicadas en Ciudad de la Costa con un precio promedio de UI 864 mil.

En Maldonado el precio promedio es de UI 585 mil. En este caso predominan las solicitudes de garantía de viviendas nuevas promovidas por la Ley (93%)

**Con menos ahorro, tu casa antes.**