

# Inversión privada y vivienda social

Estudio de la producción de vivienda desarrollada en Montevideo al amparo de la LEY 18.795 y sus impactos en términos urbano-arquitectónicos y socio-económicos.

Proyecto I+D Comisión Sectorial de Investigación Científica (CSIC) 2022, Udelar.

Grupo de investigación i+p, Fadu.

Alina del Castillo, Graciela Lamoglie, Yanina Aniotz, Andrés Cabrera, Ignacio de Souza, Miguel Fascioli

- I. Setiembre 2022:** Inicio  
2023: revisión documental, relevamientos, entrevistas, producción infográfica  
2024: análisis e interpretación
  
- II. Mayo 2024:** Primeros resultados. Presentación SAU
  
- III. Julio 2025:** Presentación ANV: principales resultados y respaldo documental
  
- IV. Julio 2025:** Informe final CSIC

## **I. Introducción**

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## **II. La ley 18795**

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## **III. Los impactos de su aplicación**

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## **IV. Reflexiones finales**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Problema de investigación y objetivos

La investigación se enfoca en la **producción de vivienda realizada al amparo de la Ley 18.975**, inicialmente denominada Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social (LVIS), **en el período comprendido entre su reglamentación (2011) y diciembre de 2022**, a efectos de contribuir a una evaluación integral de la misma como instrumento de política pública. Sin embargo, debido al tiempo transcurrido, los datos correspondientes a algunos análisis de la escala nacional y de Montevideo **se actualizan a diciembre del 2024** .

La ley 18795 introduce **dos lineamientos novedosos** en la política de vivienda. Por un lado, **el incentivo a la participación de la inversión privada** mediante la exoneración fiscal para proyectos que cumplan determinadas condiciones. Por otro lado, **la explicitación de la estrecha relación entre políticas de vivienda y construcción de ciudad** que se manifiesta en la condición de que los proyectos favorezcan la integración socio-espacial y aprovechen las infraestructuras ya instaladas y se concreta en la definición de áreas de promoción que persiguen el desplazamiento de las inversiones inmobiliarias desde la faja costera hacia las áreas centrales en el caso de Montevideo.

## Justificación

Las políticas de vivienda, como parte de las políticas sociales, tienen por objeto **atacar las desigualdades y promover oportunidades** para los sectores que no pueden acceder a la satisfacción de esos derechos a través del mercado. Resulta clave su evaluación en ese sentido. En este caso, además, **la producción de viviendas realizada al amparo de esta ley es cuantitativamente muy significativa y está generando transformaciones urbanas importantes, al menos a escala de Montevideo, que han sido señaladas en trabajos previos que constituyen antecedentes de este proyecto.**

Dado que han transcurrido **catorce años de aplicación de este instrumento**, se entiende necesario problematizar los alcances de la producción de vivienda promovida por la ley en términos de **mejora de las condiciones de acceso a la vivienda de los sectores destinatarios y de intensificación de la vida urbana en las zonas promovidas**, en el marco de los debates contemporáneos del **derecho a la ciudad y del desarrollo urbano sustentable.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Perspectiva teórica

### Derecho a la ciudad y desarrollo urbano sustentable

La evolución de la noción del derecho a la vivienda al derecho a un **hábitat adecuado** encuentra respaldo casi universal en la Nueva Agenda Urbana (Habitat III, Quito 2016). Allí se establecen consensos y compromisos en torno al **derecho a la ciudad**, y el **desarrollo sostenible** articulados en base a principios como facilitar el acceso equitativo a la infraestructura física y social, garantizar la sostenibilidad del medio ambiente promoviendo modos de producción y consumo sostenibles y trabajar en pro de un nuevo paradigma urbano basado en las dimensiones integradas del desarrollo sostenible: social, económica y ambiental.

La **relocalización de inversiones en vivienda en áreas centrales e intermedias de la ciudad** es consistente con las ideas de limitar la expansión urbana y aprovechar las infraestructuras instaladas. Existe consenso casi universal en que esta es una de las condiciones necesarias (aunque no suficientes) para un **desarrollo urbano sustentable**. Sin embargo, no es tan claro que estas nuevas densidades se materialicen de la mejor manera en el territorio en aspectos relacionados con **la morfología y el ambiente, el acceso democrático a los bienes y servicios, la intensificación de la vida urbana y las dinámicas de lo cotidiano que sostienen la reproducción de la vida**, aspectos que también son condiciones de un desarrollo urbano sustentable.

Por otra parte, los estudios sobre los procesos de financierización de la vivienda a escala global , que tienen entre sus referentes a Raquel Rolnik (2015) y Saskia Sassen (2015) entre otros, nos advierten del riesgo de instrumentos de promoción de la inversión sin una regulación suficiente de precios y calidades de los productos promovidos, lo que puede conducir a un proceso de **densificación de la edificación sin una densificación poblacional** y menos aún una intensificación de la vida urbana en áreas promovidas.

Una **ciudad compacta y democrática** capaz de **superar la segregación, condensar relaciones e intercambios y albergar la diversidad** debe ser capaz de sostener en términos materiales esa diversidad y para eso es necesario aportar **heterogeneidad tipológica** que atienda y habilite distintos modos de habitar.

La noción de **derecho a la ciudad** instalada por Lefebvre en los años 60 también ha evolucionado; es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos: se trata del **derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad**. Es, además, un derecho común antes que individual, ya que esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización.” (Harvey, 2008)

Más recientemente Pedro Abramo avanza sobre esta noción y propone un giro “**del derecho a la ciudad, a la ciudad de los derechos**”, desplazando el foco de los *modelos de ciudad* a los *modos de producción de lo urbano*. Plantea la necesidad de un **Nuevo Pacto Urbano** que permita transformar las formas de producción y reproducción de la ciudad e **incorporar nuevos elementos de reproducción de la vida social y comunitaria, de la pluralidad de economías, de justicia social y ambiental**. Esto requiere una fuerte intervención del Estado para garantizar la convivencia de las diversas formas económicas urbanas con la *furia del capitalismo*: productores mercantiles simples, pequeñas economías familiares y también formas cooperativas vinculadas a la producción social del hábitat. Se trata de una **convivencia multidimensional de la vida urbana bajo el principio de la justicia social y ambiental, potenciando un proceso democrático participativo y deliberativo a nivel local**.

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Abordaje metodológico

Desplegamos **estudios multidimensionales** para la comprensión del proceso de formulación de la ley; de su participación e implicancia en las **transformaciones urbano habitacionales, sociales y económicas** y para la caracterización de lo producido en términos **programáticos, tipológicos y urbanos**.

El estudio se hizo en **tres aproximaciones** que permiten comprender las implicancias de la producción en distintas escalas territoriales y que implican el despliegue de distintos **dispositivos de observación, análisis e interpretación**: Uruguay, Montevideo y dos zonas testigo de profundización del estudio.

En cada una de las escalas se identifican los actores, las fuentes de datos relevantes, se definen las dimensiones de análisis correspondientes y se realizan las infografías interpretativas. En todas se manejan fuentes primarias y secundarias

**Fuentes secundarias:** datos ANV, INE, MVOT, MEF/DGI. sigmontevideo, sitmvot. Información web de desarrolladores, declaraciones de prensa, ámbitos de debate, trabajos académicos .

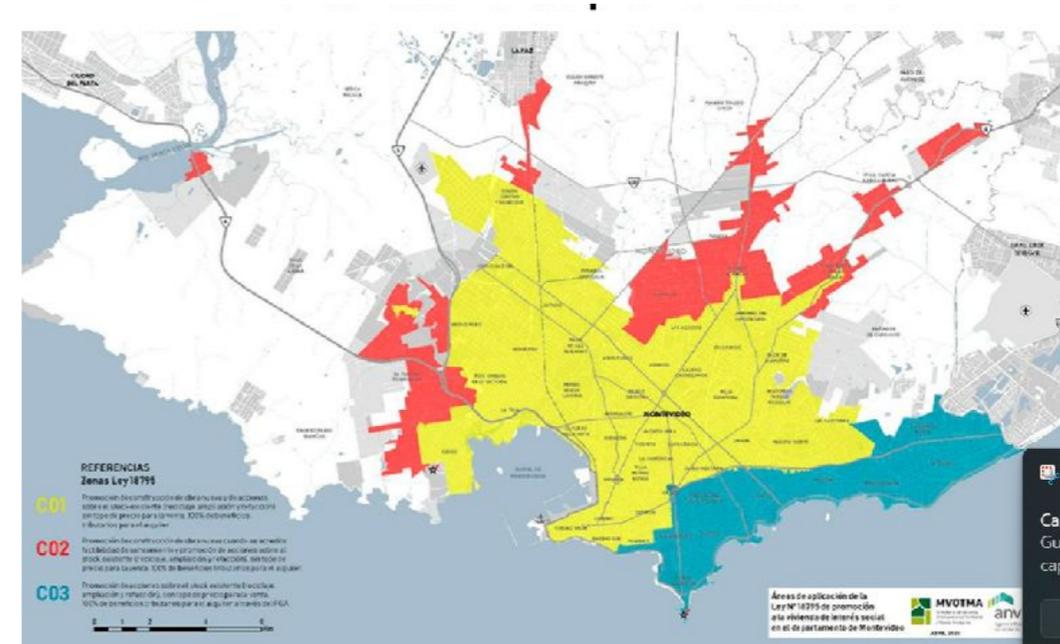
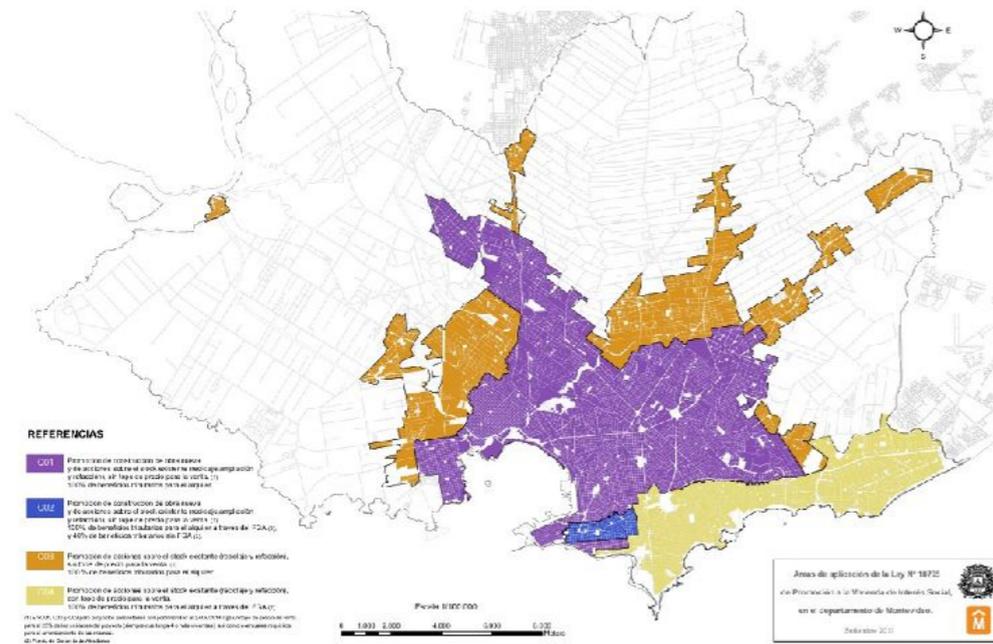
**Fuentes primarias:** relevamiento de campo, entrevistas.

# Aproximaciones

## I. Escala nacional

Cuantificación de la producción, impacto en el stock, características de los proyectos, incidencia de las exoneraciones en el gasto tributario, distribución territorial, sectores que acceden a las viviendas, impacto en el mercado de la vivienda. Se trabaja con datos ANV, MVOT, INE, MEF, DGI, BPS.

## II. Montevideo

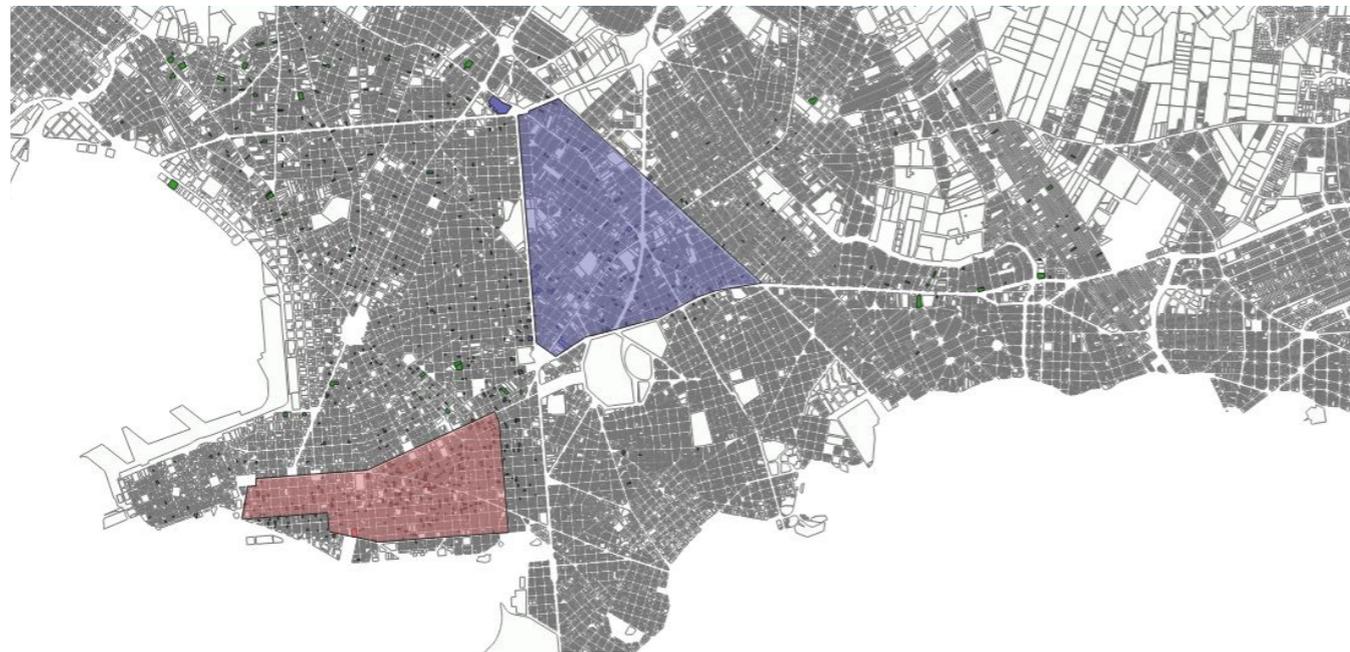


Zonas promovidas en Montevideo 2011 (fig1) y en 2020 (fig2)

El foco en Montevideo se justifica por la incidencia que tuvo la aplicación de la ley en la capital y porque existió una marcada intención en la incidencia de la política en el desarrollo urbano, compartida por las autoridades del MVOTMA y del gobierno departamental. Esta intención se materializó en una zonificación de las áreas de promoción que excluía la faja costera para promover la relocalización de la inversión en las áreas centrales que detentaban signos de vaciamiento y potencial de densificación.

Se estudia cantidad y tipos de proyectos, distribución territorial de las intervenciones e impactos en la integración socio-territorial así como las repercusiones en el mercado de la vivienda. En esta escala son relevantes los estudios académicos consultados sobre la segregación socio-territorial para períodos similares al de este estudio, ya que no contamos con datos censales desagregados de hogares y perfil socioeconómico de la población, para compararlos con los datos 2011.

### III. Zonas testigo de profundización



Se definieron dos áreas de profundización a efectos poder estudiar con mayor detalle las características arquitectónicas de los proyectos y las transformaciones urbanas resultantes. La definición de estas áreas responde a que son, en el período de estudio, las más afectadas por la producción de la ley, tanto en números absolutos como en porcentaje de aumento del stock.

**Estas zonas experimentaron cambios importantes en varios aspectos: tipo-morfológicos, de valores del suelo, de la densidad de vivienda, de la relación entre espacio construido y espacio público, del perfil socioeconómico de la población, del tipo y cantidad de servicios, del perfil de la calle, entre otros.**

**La demarcación de la zona 1**, correspondiente a los barrios Centro y Cordón al sur de 18 de julio, Sur y Palermo. Los límites del área de estudio son: 18 de julio al norte, Ciudadela al Oeste, Durazno, Aquiles Lanza, Gonzalo Ramírez, Requena al Este.

**La demarcación de la zona 2** involucra a los barrios La Blanqueada, Unión, Mercado Modelo, Bolívar y Larrañaga. Sus límites son Av. Italia al Sur, Br. Batlle y Ordóñez al Este, José Pedro Varela al Norte y Br. Artigas al Oeste.

En estas zonas se realizó un **relevamiento caso a caso** de todos los proyectos realizados entre 2011 y diciembre de 2022, que incluyó **fotografía del edificio, búsqueda de la preexistencia, estudio de planos cuando fue posible, cantidad de unidades según número de dormitorios, valor de terreno, montos de inversión, clasificación dimensional en 5 categorías y clasificación por período reglamentario, identificación de desarrolladores inmobiliarios y sitios web de promoción, identificación de argumentos de venta.**

**Fueron relevados 393 edificios**, 273 en la zona 1 y 120 en la zona 2, que corresponden al **total de las intervenciones en el período de estudio**

## **Dispositivos de observación, análisis e interpretación**

- **La construcción de una base de datos y la producción de infografías y gráficos interpretativos**

Se trabajó en forma combinada con modos de gestión de datos para el análisis e interpretación. El análisis estadístico a través de tablas, cuadros y gráficos, el análisis georeferenciado del comportamiento temporal y geográfico de las diferentes variables e indicadores y la producción de infografías a partir de la combinación de fotos, textos y gráficos, que habilita lecturas polivalentes y construcción de sentidos interpretativos provisionales. Se trabaja a través del reconocimiento y caracterización de patrones de comportamiento, así como también anomalías, emergencias no necesariamente representativas pero significativas en la comprensión de los procesos.

- **Entrevistas y participación en instancias de debate**

A lo largo del trabajo se realizaron una serie de entrevistas con el fin de comprender distintos aspectos que van desde el proceso de gestación de la ley, las intenciones detrás del texto, los actores intervinientes y sus distintas valoraciones, hasta cuestiones macroeconómicas que trascienden el alcance específico de este trabajo pero que fue necesario comprender para poner en contexto el objeto de estudio.

## Dispositivos de observación, análisis e interpretación

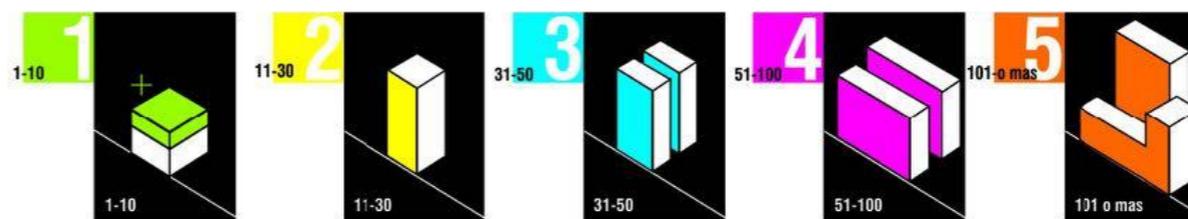
**Base de datos de la información descriptiva de los proyectos** Identificación del proyecto, nombre del proyecto, periodo de promoción, dirección, padrón, área padrón, tipo de obra, cantidad de viviendas promovidas por numero de dormitorio, cantidad de garajes, locales otros usos, cantidad de niveles, tipología edificatoria, sistema constructivo, presupuesto, costo suelo,, promotor desarrollador, contactoweb, discursos de venta.

**Base de datos de información gráfica:** fotografías, preexistencias, planos, tipologías, brochures,

### Infografías

- **Catálogo de proyectos:** diseño de ficha síntesis con los datos más relevantes de cada proyecto (ubicación, dirección, padrón, autores, promotores, densidad propuesta, tipologías por dormitorios, tipo de proyecto) foto actual, preexistencia (cuando fue posible), planos, categorización por período reglamentario, y categorización dimensional y tipomorfológica.
- **Acercamientos por tramos.** Estudio tipo morfológico en tramos particulares de la trama urbana.
- **Georreferenciación en Qgis** partir de las bases e información disponible en SIG Montevideo (<https://sig.montevideo.gub.>) y de los datos de los proyectos proporcionados por la ANV y del relevamiento de campo. Mapas temáticos con localización, foto, categoría dimensional y reglamentaria, tipologías, cantidad de unidades por número de dormitorios, densidad de vivienda, valor promedio de las unidades)
- **selección de imágenes con focos temáticos:** preexistencias, plantas bajas, azoteas y tipologías , permiten una aproximación sintética de los principales cambios materiales a escala urbano arquitectónica.

## Catálogo de proyectos



Un hallazgo de esta catalogación fue la correspondencia entre la cantidad de viviendas de los proyectos, el tipo de padrón y las características tipomorfológicas de las intervenciones, así como los modelos de gestión o de negocios, lo que condujo a abrir 5 categorías dimensionales.

**C1- 0 a 10 viviendas**

**C2- 11 a 30 viviendas**

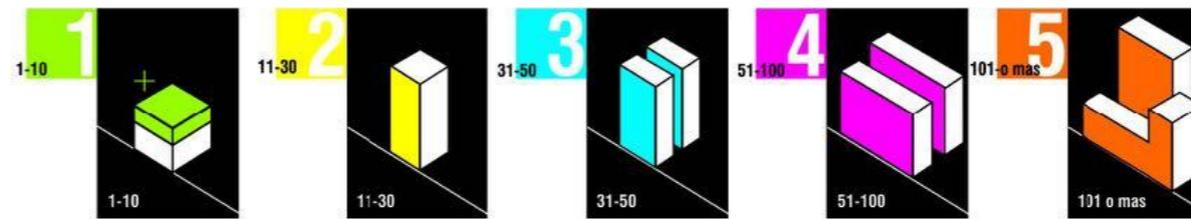
**C3- 31 a 50 viviendas**

**C4- 51 a 100 viviendas**

**C5- más de 101 viviendas**

La categoría **C1** responde a intervenciones de menor tamaño, en su mayoría reciclajes (sobre todo en áreas centrales) y ampliaciones sobre viviendas existentes y obras nuevas de pequeño porte, que van de 1 a 3 niveles, sin ascensor.

La categoría **C2** comprende, en su mayoría, sustituciones en padrones únicos cuya área promedio es de 300m<sup>2</sup>, con algunas tipologías de bloques de 4 a 6 niveles, y otros edificios en altura entre medianeras del orden de los 10 niveles con subsuelo para estacionamiento. Las primeras tipologías corresponden predominantemente a la zona 2 y las segundas a la zona 1, evidenciando la condición de los terrenos disponibles.



**La categoría C3** comprende mayoritariamente edificios en altura que van desde 11 a 17 niveles en terrenos de entre 300 y 700 m<sup>2</sup> en la zona 1. En la zona 2 corresponde a edificios en su mayoría de 5 a 12 niveles, en terrenos algo mayores que oscilan entre 400 y 900 m<sup>2</sup>. En esta zona, dada la profundidad de los predios, aparecen con frecuencia los conjuntos de dos bloques paralelos (frente y fondo).

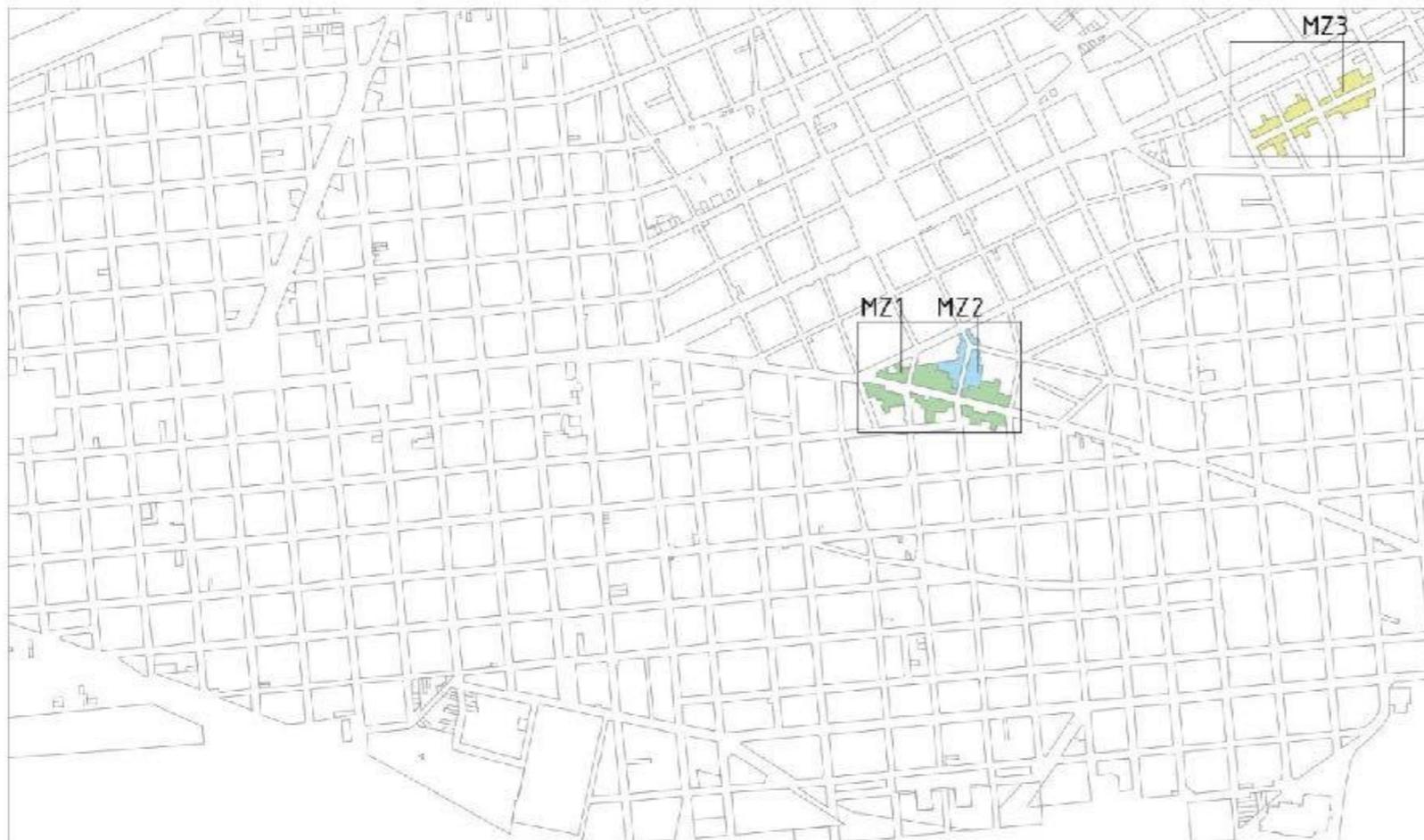
**La categoría C4** incluye un rango amplio de cantidad de viviendas; los emprendimientos de menor tamaño se desarrollan con tipología de edificio entre medianeras del orden de 12 niveles y los de mayor tamaño se desarrollan en dos o más bloques a diferentes alturas. En la zona 2 son más bajos, en terrenos más amplos, muchas veces en padrones anexados o esquina. Los terrenos varían entre 500 y 800 m<sup>2</sup> en zona 1 van de 600 a 1000 m<sup>2</sup> en zona 2.

**La categoría C5** comprende grandes conjuntos compuestos de la mixtura de bloques y torres con tres o más núcleos de circulación vertical, en terrenos que oscilan entre los 1000m<sup>2</sup> y los 5000m<sup>2</sup> o más. Estas operaciones implican la fusión de dos o más padrones con transformaciones importantes en las manzanas.

La magnitud de estas operaciones urbanas justifica la condición de excepcionalidad que establecían las reglamentaciones anteriores.

## Acercamientos por tramos

Se realizó un estudio detallado de **tres tramos lineales de características diferentes** dentro de la zona 1, con el objetivo de visualizar los perfiles urbanos generados en la actualidad por las múltiples sustituciones, identificando las preexistencias no intervenidas, los edificios agregados por la ley y las obras en curso. Se realizó **relevamiento fotográfico y de niveles construidos por padrón en cada una de las aceras, lo que permite reconstruir el perfil urbano frontal en proceso de transformación**, reconocer los tipos de edificios y la configuración y uso de las plantas bajas.



MZ1



MZ2



MZ3

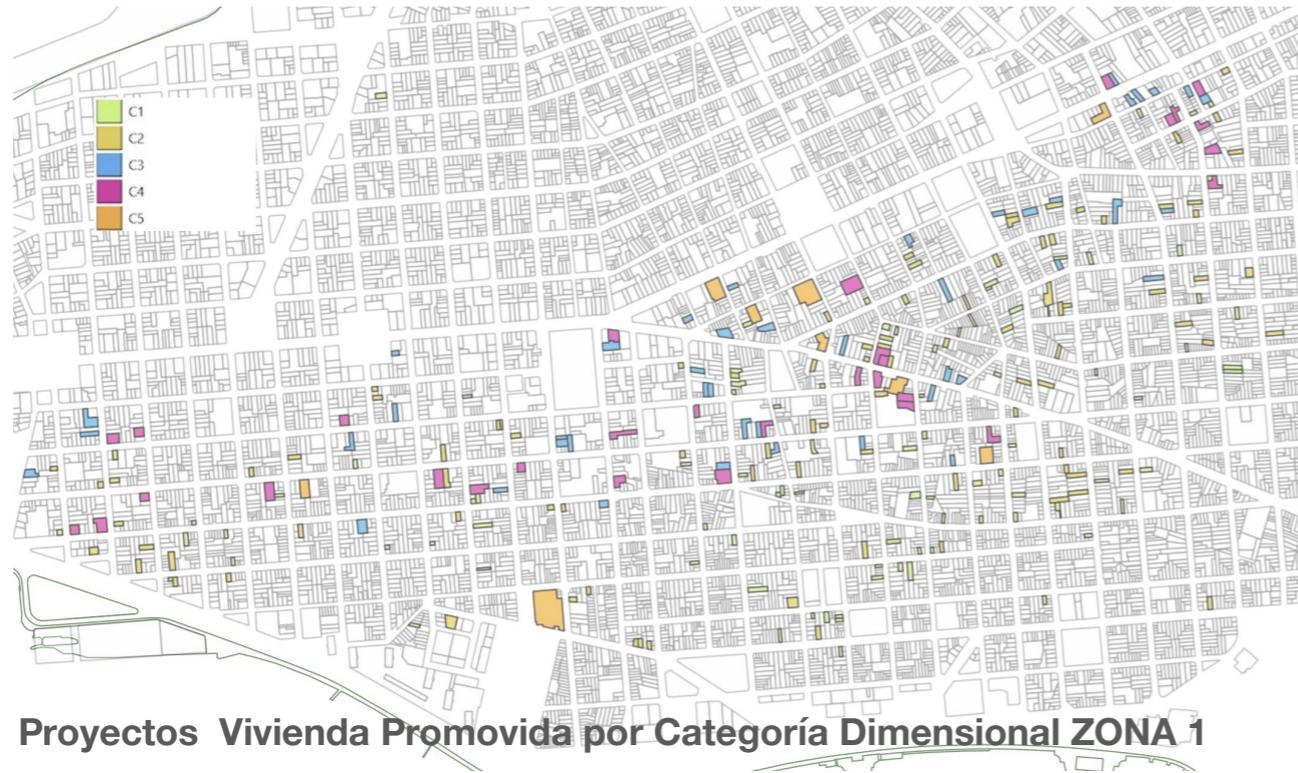


**MZ1:** Constituyente entre Rodó y Gaboto, zona de gran transformación

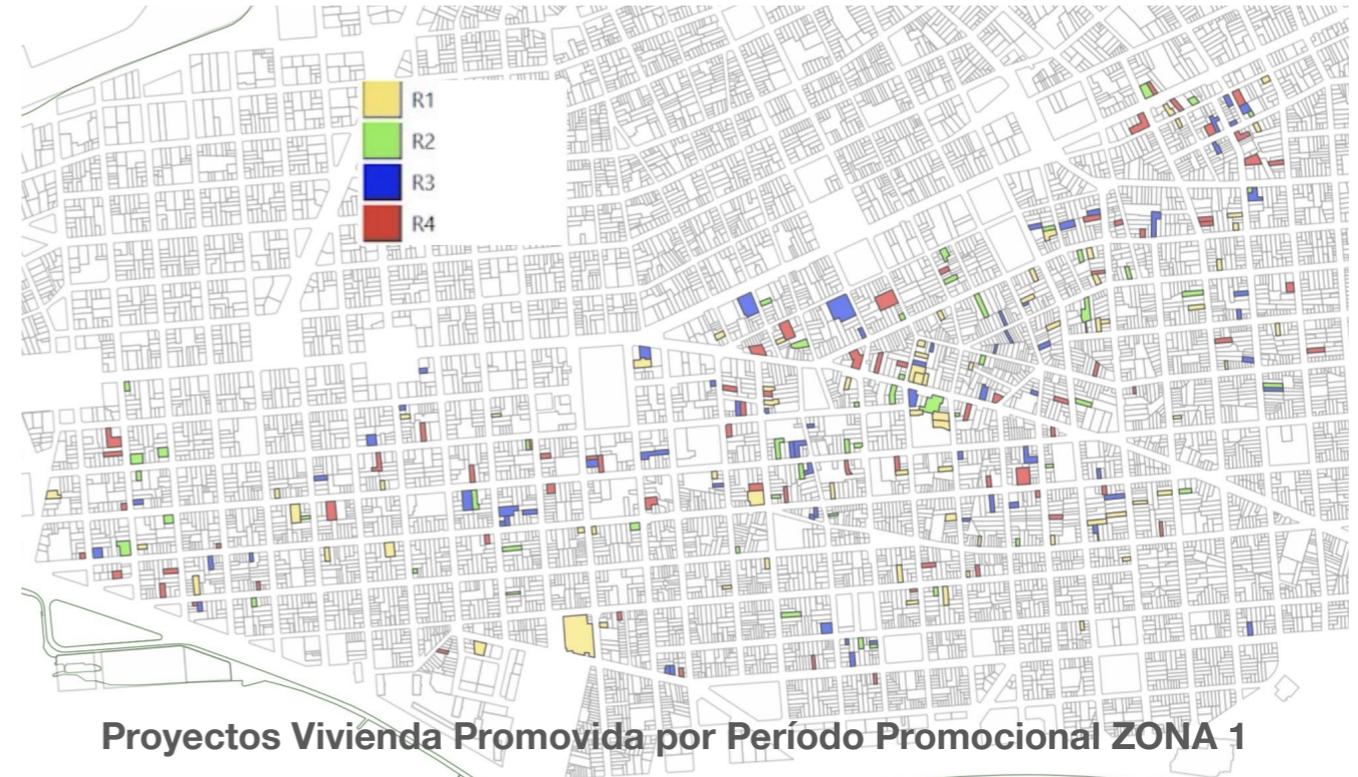
**MZ2:** Magallanes entre Constituyente y Rodó, calle estrecha que sufre el “derrame” de la transformación de Constituyente

**MZ3:** Ana Monterroso de Lavalleja entre Miguel del Corro y Requena, de dinámicas más recientes.

# Georreferenciación temática



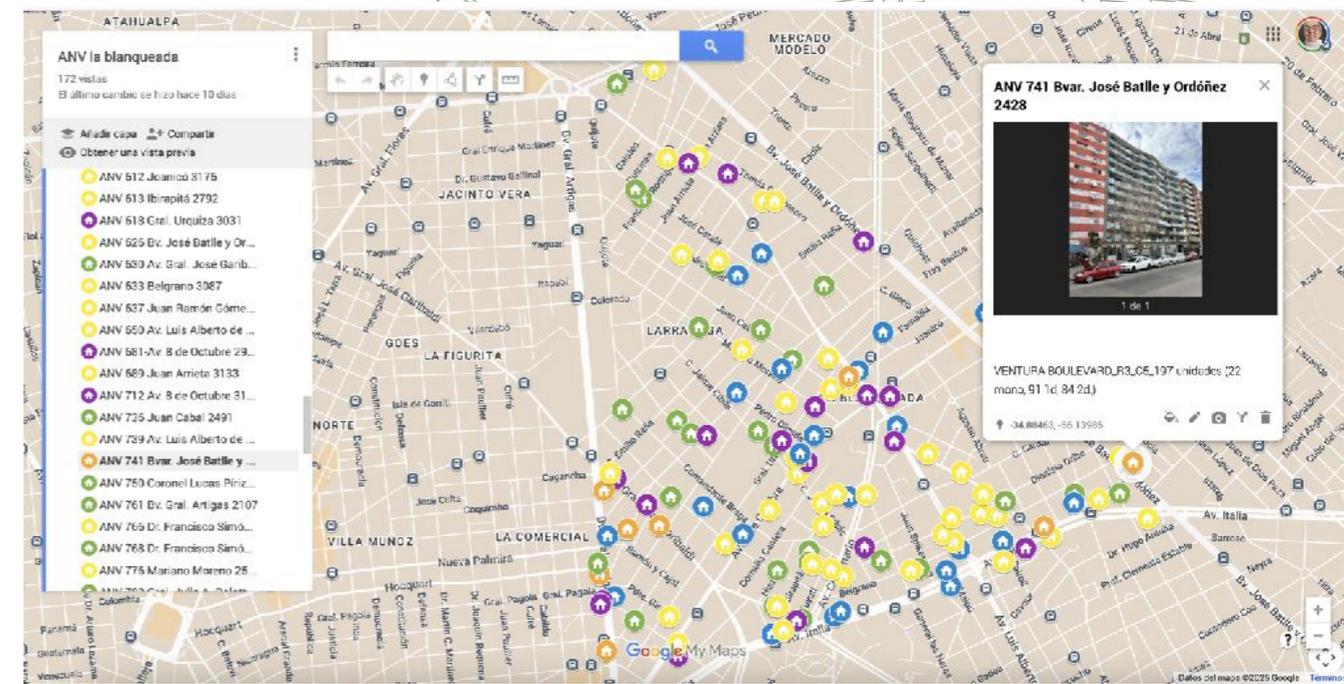
Proyectos Vivienda Promovida por Categoría Dimensional ZONA 1



Proyectos Vivienda Promovida por Período Promocional ZONA 1



Vivienda x Hás en Proyectos Vivienda Promovida ZONA1



Mapa interactivo google my maps ZONA2

# ZONA 1 - CENTRO



# ZONA 2 - LA BLANQUEADA



# Foco de interés PLANTAS BAJAS

## Zona 1



## Zona 2



# Foco de interés AZOTEAS

## Zona 1

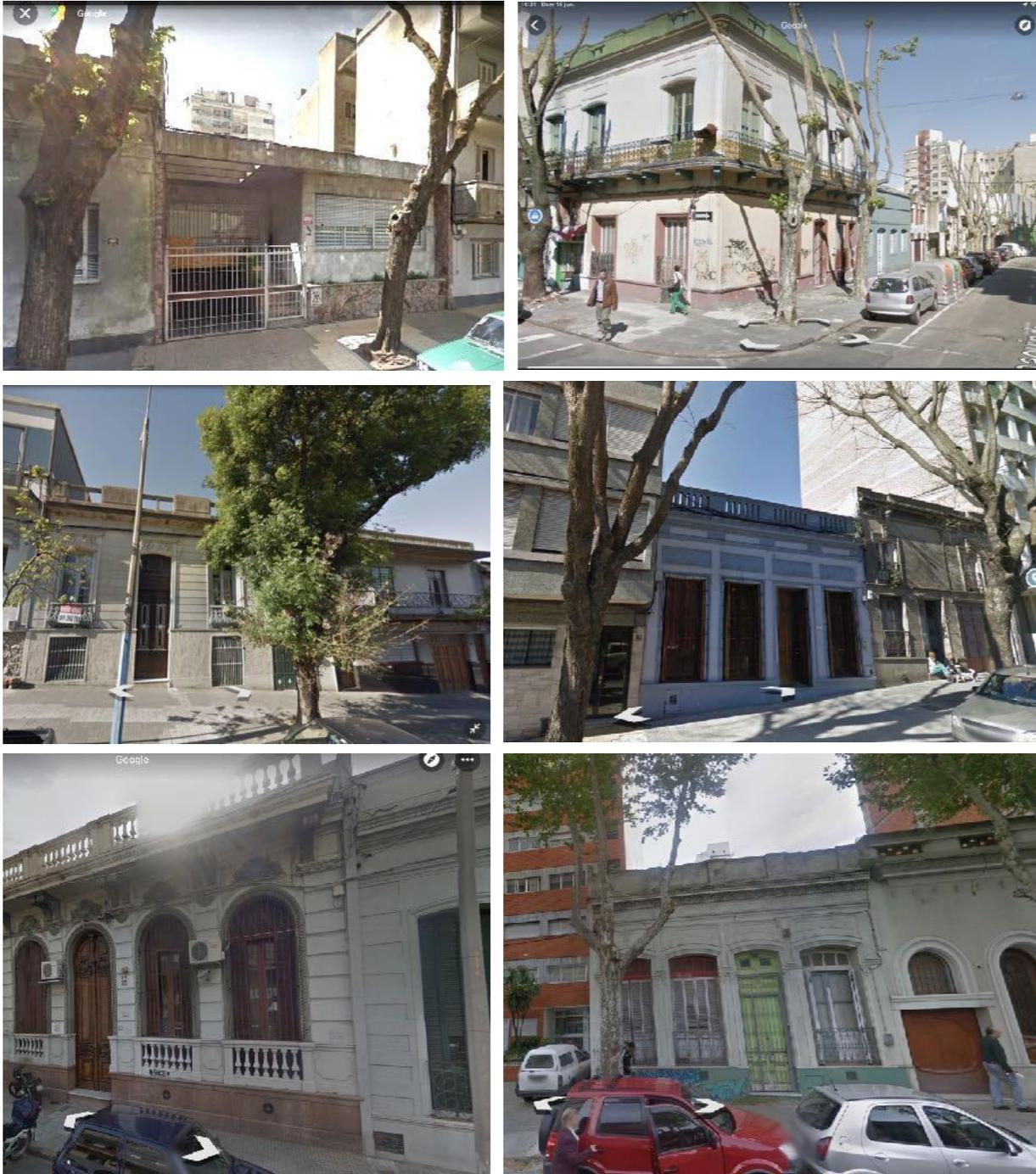


## Zona 2



# Foco de interés PREEEXISTENCIAS

## Zona 1



## Zona 2



# Foco de interés PREEXISTENCIAS

## Zona 1



## Zona 2



# Foco de interés TIPOLOGÍAS

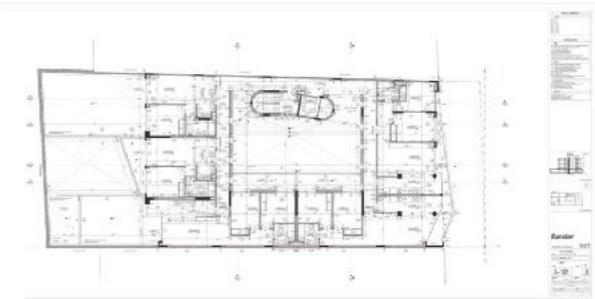
## Zona 1



PLAZA CONSTITUYENTE

## Zona 2

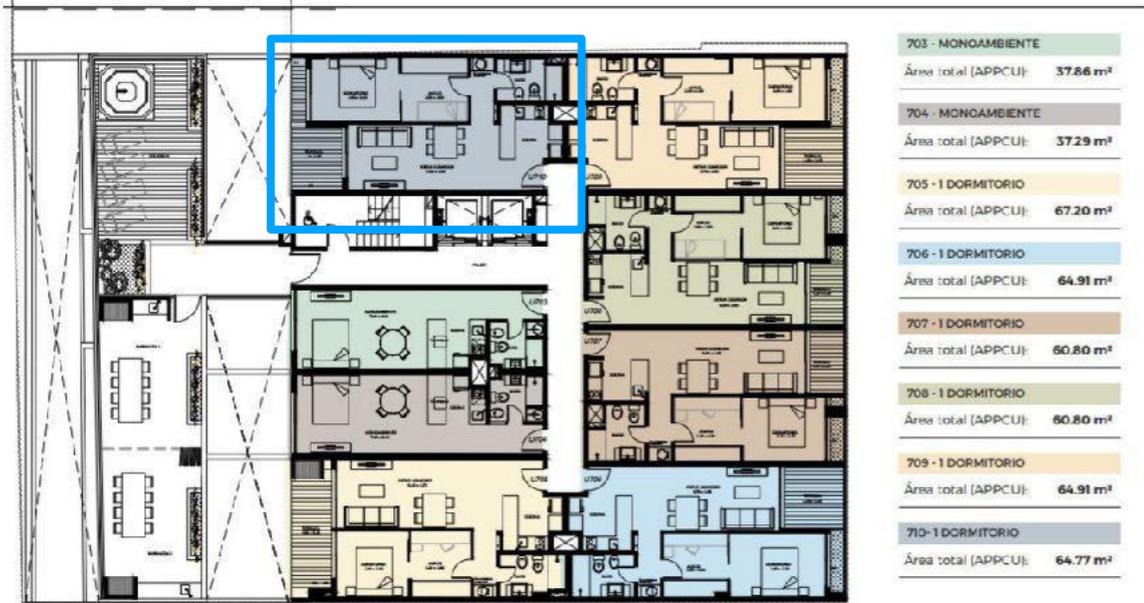
### GALA POINT



# Foco de interés TIPOLOGÍAS

## Zona 1

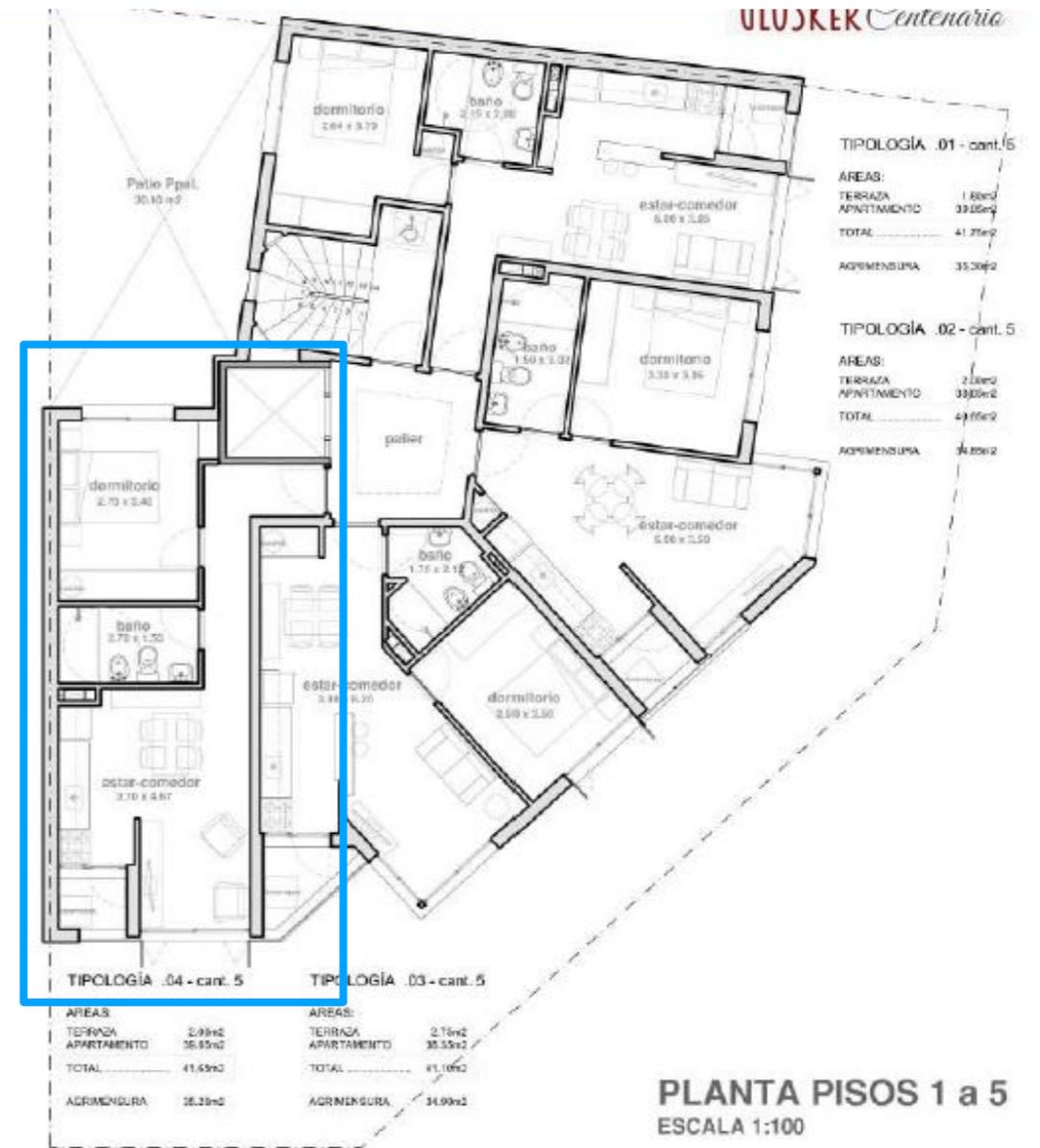
### PLANTA 7º PISO



CALLE ANDES 1283 • CENTRO • MONTEVIDEO



## Zona 2



ANDES CITY



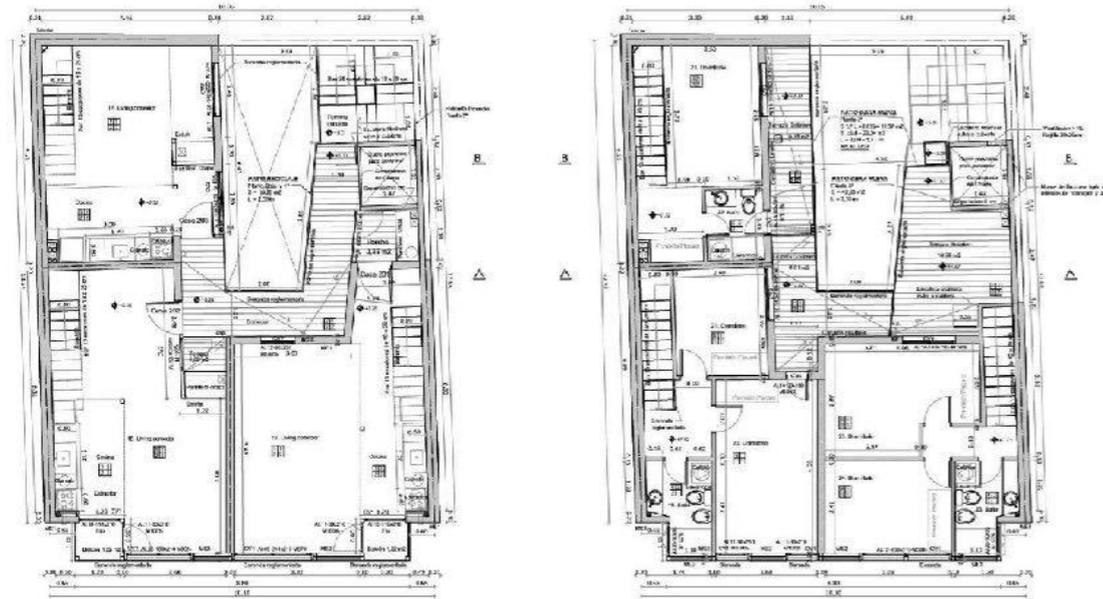
GLOSKER CENTENARIO

# 60 fichas representativas de las distintas categorías

<b>NOMBRE</b>	s/n	<b>PADRÓN n°</b>	21617	<b>ÁREAS_m2</b>	<b>7</b>	<b>Año</b>	2015	<b>Reglamentación</b>	R2
<b>UBICACIÓN</b>	Ana M. de Lavalleja 2059	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PREDIO</b>	127	<b>Código ANV</b>	387		
<b>BARRIO</b>	Cordón	<b>ALTURA</b>		<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	444				
<b>AUTORES</b>	J.G. Calvento Frumento	<b>DENSIDAD</b>		<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 - 3 4 - -				
<b>EMPRESA</b>	J.G. Calvento Frumento	<b>Niveles PB+(X)</b>	2						
<b>PROMOTORES</b>	ALMS + Arqs. Lotowicz/Siri	<b>DENSIDAD [viv/Ha]</b>	551						
<b>TIPO DE OBRA</b>	Reciclaje								

## OBSERVACIONES

Se mantiene el volumen original de la casa preexistente, este se entretesa. Se adicionan dos niveles con unidades en Duplex, que incorporan parrilleros individuales y espacios de terrazas comunes.

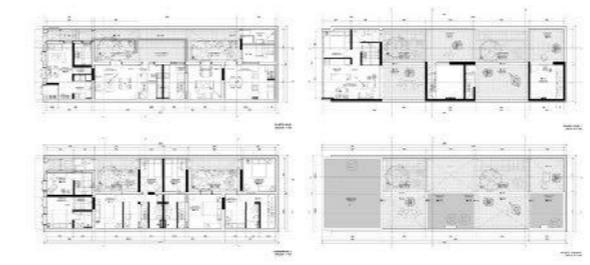


otras programas

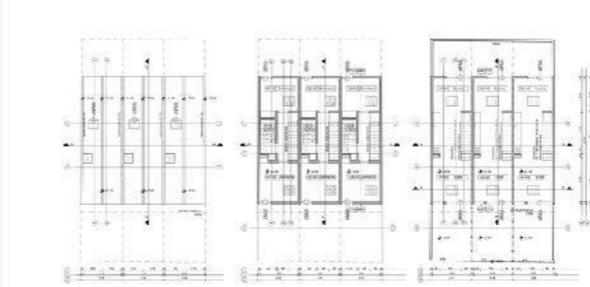
GAJARES	BIMBIASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVACEROS	OTROS
1					3			



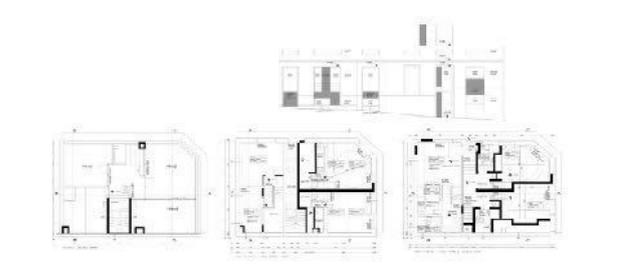
<b>NOMBRE</b>	OT 1540	<b>PADRÓN n°</b>	225	<b>ÁREAS_m2</b>	<b>188</b>	<b>Año</b>	2021	<b>Reglamentación</b>	R4
<b>UBICACIÓN</b>	Garza Ruedes 1542	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	31x3	<b>ÁREA DEL PREDIO</b>	188	<b>Código ANV</b>	1002		
<b>SALUDO</b>	Paseo	<b>ALTURA</b>		<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	260				
<b>AUTORES</b>	FERRAZA ROS - JAVIER DIAZ	<b>DENSIDAD</b>		<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 0 1 2 2 0				
<b>EMPRESA</b>		<b>Niveles PB+(X)</b>	3						
<b>PROMOTORES</b>		<b>DENSIDAD [viv/Ha]</b>							
<b>TIPO DE OBRA</b>	Reciclar								



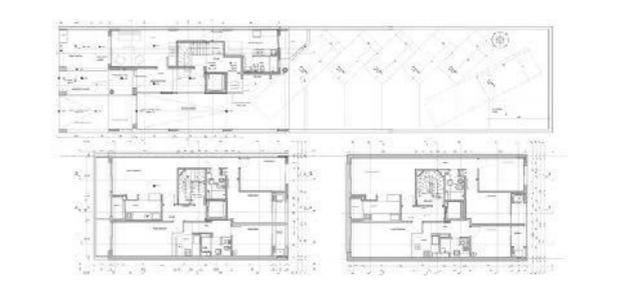
<b>NOMBRE</b>	OT 1540	<b>PADRÓN n°</b>	9384	<b>ÁREAS_m2</b>	<b>182</b>	<b>Año</b>	2019	<b>Reglamentación</b>	R3
<b>UBICACIÓN</b>	Justo Darío 9381 del Surco	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	31x3	<b>ÁREA DEL PREDIO</b>	182	<b>Código ANV</b>	736		
<b>SALUDO</b>	La Rosa Verde	<b>ALTURA</b>		<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	165				
<b>AUTORES</b>	Ang. Elvira Pi	<b>DENSIDAD</b>		<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 0 1 2 2 0				
<b>EMPRESA</b>		<b>Niveles PB+(X)</b>	1						
<b>PROMOTORES</b>	Guarín P. Gumbel - Gera P. Gumbel	<b>DENSIDAD [viv/Ha]</b>							
<b>TIPO DE OBRA</b>	Rehabilitación								



<b>NOMBRE</b>	OT 1202	<b>PADRÓN n°</b>	0442	<b>ÁREAS_m2</b>	<b>89</b>	<b>Año</b>	2022	<b>Reglamentación</b>	R4
<b>UBICACIÓN</b>	Plaza D'Azavedo, 18, Almirante La Plata	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PREDIO</b>	89	<b>Código ANV</b>	1208		
<b>SALUDO</b>	La Brava	<b>ALTURA</b>		<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	337				
<b>AUTORES</b>	Ang. Estrope Labraga	<b>DENSIDAD</b>		<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 0 1 1 1 1				
<b>EMPRESA</b>		<b>Niveles PB+(X)</b>	1						
<b>PROMOTORES</b>	M.J. González - P. Labraga	<b>DENSIDAD [viv/Ha]</b>							
<b>TIPO DE OBRA</b>	Rehabilitación								



<b>NOMBRE</b>	Torre del Parque	<b>PADRÓN n°</b>	25495	<b>ÁREAS_m2</b>	<b>343</b>	<b>Año</b>	2012	<b>Reglamentación</b>	R1
<b>UBICACIÓN</b>	Av. de los Hornos	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	31x3	<b>ÁREA DEL PREDIO</b>	343	<b>Código ANV</b>	105		
<b>SALUDO</b>	La Esmeralda	<b>ALTURA</b>		<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	765				
<b>AUTORES</b>	ALBA Construcciones	<b>DENSIDAD</b>		<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 0 0 0 0 0				
<b>EMPRESA</b>		<b>Niveles PB+(X)</b>	5						
<b>PROMOTORES</b>	Tomas G. Chiriac	<b>DENSIDAD [viv/Ha]</b>							
<b>TIPO DE OBRA</b>	Rehabilitación								

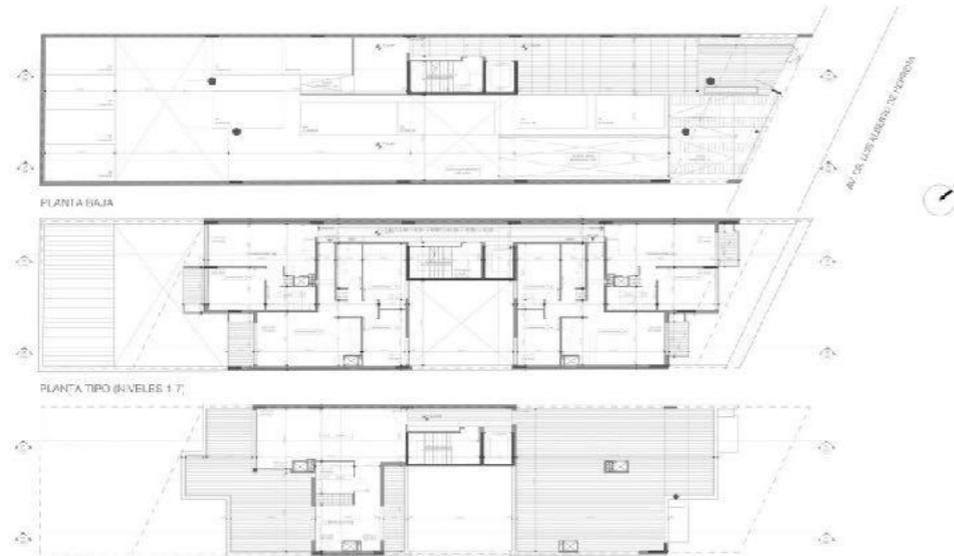


# 60 fichas representativas de las distintas categorías

<b>NOMBRE</b>	Vento Herrera	<b>PADRÓN n°</b>	87868	<b>ÁREAS m2</b>	43	<b>28</b>	<b>2019</b>	<b>R3</b>
<b>UBICACIÓN</b>	L. A de Herrera 2677 casi Urquiza	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PROYECTO</b>	2437	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DOMINIOS</b>	0 1 2 3 4	<b>739</b>
<b>AUTORES</b>	Casio Oliveira Arqs.	<b>ALTURA</b>						
<b>EMPRESA</b>	-	<b>DENSIDAD</b>	639					
<b>PROMOTORES</b>	Grupo Advance	<b>ALTURA</b>	8					
<b>TIPO DE OBRA</b>	Cbra Nueva							

## OBSERVACIONES

Dos Bloques separados por un patio con las circulaciones. Disposición frente y contrafrente de las unidades.  
Parrillero y SUM en relación a terrazas comunes en azotea.



otras programas	GARAJES	GINNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
	14			1	2	1			



<b>NOMBRE</b>	Paseo de los Alamos II	<b>PADRÓN n°</b>	0451	<b>ÁREAS m2</b>	365	<b>28</b>	<b>2021</b>	<b>R4</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle 284 casi Urquiza	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PROYECTO</b>	767	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>	0 1 2 3 4	<b>972</b>
<b>AUTORES</b>	La Travesía	<b>ALTURA</b>						
<b>EMPRESA</b>	Ing. Juan Ramón Yera	<b>DENSIDAD</b>						
<b>PROMOTORES</b>	Oréal S.A.	<b>ALTURA</b>	8					
<b>TIPO DE OBRA</b>	Cbra Nueva							

**OBSERVACIONES**  
En un edificio con la edificación cubo central accede a la circulación vertical.  
Las unidades de un y dos dormitorios se sitúan todo dentro y alrededor.  
En la azotea se realiza un espacio común, al respecto de 45-10386 S.U. y 2019.

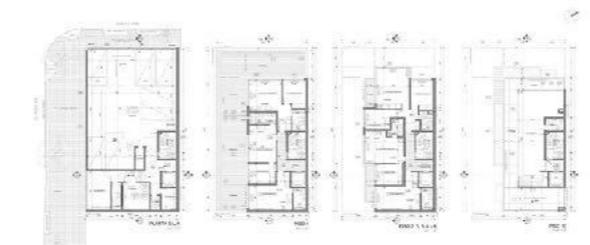


otras programas	GARAJES	GINNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
	4			1	2	1			



<b>NOMBRE</b>	Edificio Cabaña 2°	<b>PADRÓN n°</b>	2592	<b>ÁREAS m2</b>	245	<b>27</b>	<b>2021</b>	<b>R4</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Pl. 18° 2019 casi 8 de Oct. 18	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PROYECTO</b>	1102	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>	0 1 2 3 4	<b>1023</b>
<b>AUTORES</b>	La Travesía	<b>ALTURA</b>						
<b>EMPRESA</b>	Ing. Gabriela Tarras	<b>DENSIDAD</b>						
<b>PROMOTORES</b>	Calvario S.A.	<b>ALTURA</b>	10					
<b>TIPO DE OBRA</b>	Cbra Nueva							

**OBSERVACIONES**  
El edificio tiene un nivel de acceso y circulación de planta baja con un tratamiento de acceso y servicios.  
Desarrolla los diferentes programas a la altura de la planta superior, con un SUM espacio de trabajo de 45-10386 S.U. y 2019.

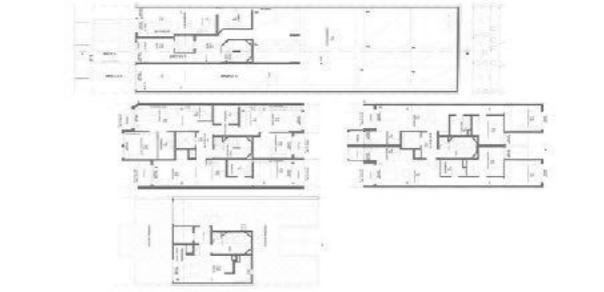


otras programas	GARAJES	GINNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
	14			1	2	1			



<b>NOMBRE</b>	Edificio Sur	<b>PADRÓN n°</b>	10096	<b>ÁREAS m2</b>	295	<b>16</b>	<b>2019</b>	<b>R3</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Pl. Travesía	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PROYECTO</b>	952	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>	0 1 2 3 4	<b>766</b>
<b>AUTORES</b>	Ing. Pablo Gera	<b>ALTURA</b>						
<b>EMPRESA</b>	Ing. Pablo Gera	<b>DENSIDAD</b>						
<b>PROMOTORES</b>	Oréal S.A.	<b>ALTURA</b>	6					
<b>TIPO DE OBRA</b>	Cbra Nueva							

**OBSERVACIONES**  
El edificio es un edificio de un "piano" único con dos a tres unidades por planta.  
El edificio se sitúa en el bloque 6 y en planta: con áreas de circulación en el espacio común hacia el edificio.

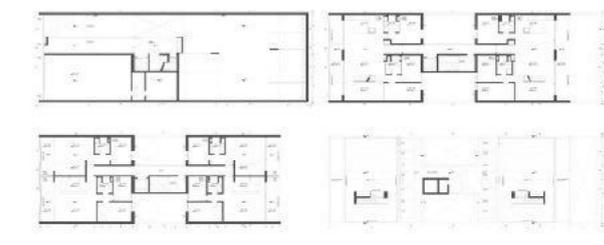
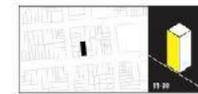


otras programas	GARAJES	GINNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
	7			1	2	1			



<b>NOMBRE</b>	Edificio Palermo	<b>PADRÓN n°</b>	2552	<b>ÁREAS m2</b>	952	<b>14</b>	<b>2017</b>	<b>R3</b>
<b>UBICACIÓN</b>	Calle 18° 2019 casi 8 de Oct. 18	<b>TIPO DE PADRÓN</b>	Único	<b>ÁREA DEL PROYECTO</b>	000	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS</b>	0 1 2 3 4	<b>635</b>
<b>AUTORES</b>	Yerza Arquitectos	<b>ALTURA</b>						
<b>EMPRESA</b>	Yerza Arquitectos	<b>DENSIDAD</b>						
<b>PROMOTORES</b>	Yerza Arquitectos	<b>ALTURA</b>	6					
<b>TIPO DE OBRA</b>	Cbra Nueva							

**OBSERVACIONES**



otras programas	GARAJES	GINNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
	2			1	2	1			



# 60 fichas representativas de las distintas categorías

**NOMBRE** SOHO Pablo de María  
**UBICACIÓN** Pablo de María 1283  
**BARRIO** Cordón  
**AUTORES** Nombre de autores  
**EMPRESA** Nombre de la empresa  
**PROMOTORES**  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 15284  
**TIPO DE PADRÓN** Único  
**ALTURA** Niveles PB+[X]  
**DENSIDAD** [Viv/Há]  
**7**  
**679**

**ÁREAS\_m2**  
**501**  
 ÁREA DEL PREDIO  
 ÁREA CONSTRUIDA  
**\*2914**

**34**  
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**  

0	1	2	3	4
-	14	20	-	-

**Año** 2015  
**Reglamentación** R2  
**Código ANV** 445

## OBSERVACIONES

\*Área construida: se ha calculado de los gráficos dwg proporcionados por los arquitectos de la obra e incluyen subsuelo, planta baja, niveles 2 a 6, sala de máquinas y cuerpos salientes sobre la calle.



otras programas

GARAJES 17  
 GIMNASIO -  
 ÁREA COMERCIAL -  
 USOS MÚLTIPLES -  
 TERRAZAS -  
 PARRILLEROS -  
 BICICLETAS -  
 LAVADEROS -  
 OTROS -



**NOMBRE** Edificio Austin  
**UBICACIÓN** 8 de Octubre 3015  
**BARRIO** La Blanqueada  
**AUTORES** Cesio Oliveira arqs.  
**EMPRESA**  
**PROMOTORES** Continent y Ventus  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

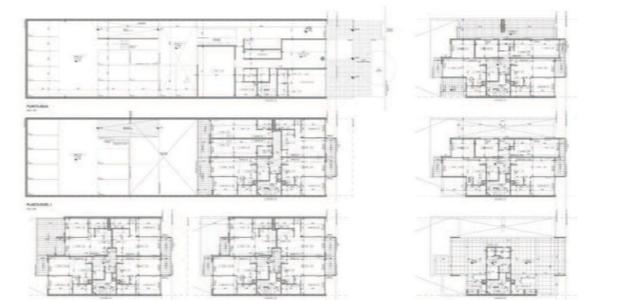
**PADRÓN n°** 87892  
**TIPO DE PADRÓN** Único  
**ALTURA** Niveles PB+[X]  
**DENSIDAD** [Viv/Há]  
**10**  
**700**

**ÁREAS\_m2**  
**600**  
 ÁREA DEL PREDIO  
 ÁREA CONSTRUIDA  
**-**

**42**  
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**  

0	1	2	3	4
10	32	0	0	0

**Año** 2022  
**Reglamentación** R4  
**Código ANV** 1125



otras programas

GARAJES 21  
 GIMNASIO -  
 ÁREA COMERCIAL 1  
 USOS MÚLTIPLES 1  
 TERRAZAS 2  
 PARRILLEROS 2  
 BICICLETAS 16  
 LAVADEROS -  
 OTROS -



**NOMBRE** e-9  
**UBICACIÓN** Guayabo 1760-1764  
**BARRIO** Cordón  
**AUTORES** Fernando Aharonian  
**EMPRESA**  
**PROMOTORES** Ventus y Continent  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

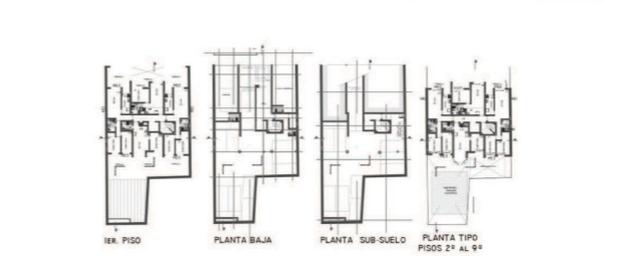
**PADRÓN n°** 425692  
**TIPO DE PADRÓN** Fusión  
**ALTURA** Niveles PB+[X]  
**DENSIDAD** [Viv/Há]  
**11**  
**974**

**ÁREAS\_m2**  
**390**  
 ÁREA DEL PREDIO  
 ÁREA CONSTRUIDA  
**2694**

**38**  
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**  

0	1	2	3	4
-	18	18	2	-

**Año** 2014  
**Reglamentación** R2  
**Código ANV** 300



otras programas

GARAJES 20  
 GIMNASIO -  
 ÁREA COMERCIAL -  
 USOS MÚLTIPLES -  
 TERRAZAS -  
 PARRILLEROS -  
 BICICLETAS -  
 LAVADEROS -  
 OTROS -



**NOMBRE** Edificio del Parque  
**UBICACIÓN** Av. Italia 3189 casi M. Abacó  
**BARRIO** La Blanqueada  
**AUTORES** Anibal Silva B. y Estela López C. arqs.  
**EMPRESA**  
**PROMOTORES** Inbora S.A.  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

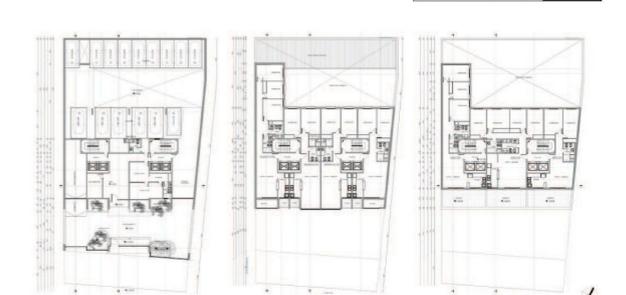
**PADRÓN n°** 25088  
**TIPO DE PADRÓN** Único  
**ALTURA** Niveles PB+[X]  
**DENSIDAD** [Viv/Há]  
**12**  
**543**

**ÁREAS\_m2**  
**866**  
 ÁREA DEL PREDIO  
 ÁREA CONSTRUIDA  
**-**

**47**  
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**  

0	1	2	3	4
0	0	34	12	1

**Año** 2012  
**Reglamentación** R1  
**Código ANV** 34



otras programas

GARAJES 30  
 GIMNASIO -  
 ÁREA COMERCIAL -  
 USOS MÚLTIPLES -  
 TERRAZAS -  
 PARRILLEROS -  
 BICICLETAS -  
 LAVADEROS -  
 OTROS 1



**NOMBRE** Torre Firenze  
**UBICACIÓN** L. A. de Herrera 2612  
**BARRIO** La Blanqueada  
**AUTORES** Cesio Oliveira arqs.  
**EMPRESA**  
**PROMOTORES** Ventus y Continent  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 431262  
**TIPO DE PADRÓN** Único  
**ALTURA** Niveles PB+[X]  
**DENSIDAD** [Viv/Há]  
**7**  
**762**

**ÁREAS\_m2**  
**538**  
 ÁREA DEL PREDIO  
 ÁREA CONSTRUIDA  
**-**

**41**  
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**  

0	1	2	3	4
10	31	0	0	0

**Año** 2021  
**Reglamentación** R4  
**Código ANV** 955



otras programas

GARAJES 21  
 GIMNASIO -  
 ÁREA COMERCIAL 1  
 USOS MÚLTIPLES 1  
 TERRAZAS 1  
 PARRILLEROS 1  
 BICICLETAS 6  
 LAVADEROS 1  
 OTROS -



# 60 fichas representativas de las distintas categorías

**NOMBRE** Ventura Terrazas  
**UBICACIÓN** Monte Caseros 2866 al 2872  
**BARRIO** La Blanqueada  
**AUTORES** Kopel Sánchez arqs.  
**EMPRESA** -  
**PROMOTORES** Rodeler S.A.  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 173424  
**TIPO DE PADRÓN** Único  
**ALTURA** Niveles PB+ [X]  
**DENSIDAD** [Viv/Ha]  
**SS** 1  
**5**  
**622**

**ÁREAS\_m2**  
**1094**  
**68**  
**6133**

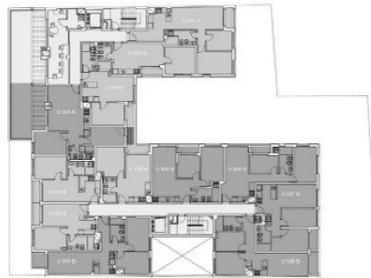
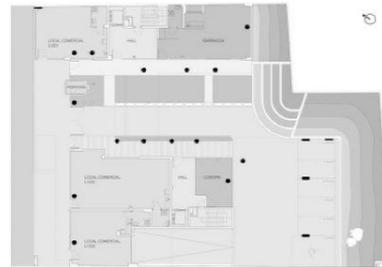
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**

	0	1	2	3	4
SS	0	33	35	0	0

**Año** 2020  
**Reglamentación** R4  
**Código ANV** 811

## OBSERVACIONES

Monovolumen en U que aprovecha el ancho del predio y genera una masa continua con dos núcleos circulatorios, uno hacia cada lateral que permiten el acceso de hasta 14 unidades por nivel.  
 Se destaca la cantidad y variedad de servicios y locales complementarios, comerciales, salas de trabajo y barbacoas de distintos tamaños.



otras programas **36** **3** **3** **2** **2** **7** **1** **2**



**NOMBRE** Edimora Figari  
**UBICACIÓN** Carreteras 1023 entre Río Negro y J. H. Corón  
**BARRIO** Corón  
**AUTORES** Miguel Koryticky y Richard Díaz Levitas  
**EMPRESA** Obra Arquitectural y construcción  
**PROMOTORES** Grupo Edimora  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 421851  
**TIPO DE PADRÓN** Fusión  
**ALTURA** Niveles PB+ [X]  
**DENSIDAD** [Viv/Ha]  
**SS** 1  
**12**  
**814**

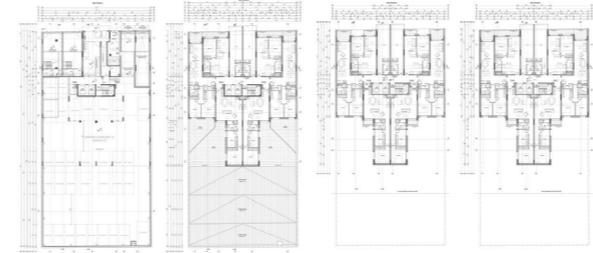
**ÁREAS\_m2**  
**921**  
**63**  
**6133**

**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**

	0	1	2	3	4
SS	0	25	38	0	0

**Año** 2014  
**Reglamentación** R1  
**Código ANV** 236

## OBSERVACIONES



otras programas **64** **1** **1** **1** **1** **1** **1** **1** **1**



**NOMBRE** Torres Obra  
**UBICACIÓN** Ana Montenegro de Lavalleja 2055 y Joaquín de Salazar  
**BARRIO** Corón  
**AUTORES** Piroto-Turvinlin Arquitectos asociados  
**EMPRESA** ARCA Construcciones  
**PROMOTORES** Newland Desarrollos Inmobiliarios  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 430573  
**TIPO DE PADRÓN** Fusión  
**ALTURA** Niveles PB+ [X]  
**DENSIDAD** [Viv/Ha]  
**SS** 1  
**11**  
**1267**

**ÁREAS\_m2**  
**442**  
**0**  
**4025**

**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**

	0	1	2	3	4
SS	58	24	29	3	0

**Año** 2018  
**Reglamentación** R3  
**Código ANV** 677

## OBSERVACIONES

El edificio se conforma de dos torres, una con acceso desde la calle Ana Montenegro de Lavalleja y la otra desde la calle Joaquín de Salazar.  
 En el piso 10 desarrollado como "Plant house" se ubican amplias terrazas con parrilleros exclusivos para las viviendas sobre ambas calles.



otras programas **28** **3** **2** **3** **3** **1** **1** **1** **1**



**NOMBRE** Bv 2025  
**UBICACIÓN** Bv. Arigas 2025  
**BARRIO** La Blanqueada  
**AUTORES** -  
**EMPRESA** -  
**PROMOTORES** Focquier Corporation S.A.  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 33061  
**TIPO DE PADRÓN** Único  
**ALTURA** Niveles PB+ [X]  
**DENSIDAD** [Viv/Ha]  
**SS** 1  
**11**  
**1319**

**ÁREAS\_m2**  
**743**  
**98**  
**-**

**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**

	0	1	2	3	4
SS	24	38	36	0	0

**Año** 2021  
**Reglamentación** R4  
**Código ANV** 1043

## OBSERVACIONES

Edificio compacto con un patio de ventilación e iluminación central, con unidades frente y contrafrente, algunas al patio.  
 Es un proyecto, que tiene la particularidad de que en dos padrones linderos, el par Bv2025 y Bv2031 son dos piezas muy similares desarrolladas independientemente en el tiempo por el mismo desarrollador.



otras programas **49** **1** **1** **1** **1** **6** **1** **1** **2**



**NOMBRE** Edificio Avenida I  
**UBICACIÓN** 18 de Julio 2005/2011  
**BARRIO** Corón  
**AUTORES** Ricardo Lipatín  
**EMPRESA** ARCA Construcciones  
**PROMOTORES** LIPATIN  
**TIPO DE OBRA** Obra Nueva

**PADRÓN n°** 426514  
**TIPO DE PADRÓN** Fusión  
**ALTURA** Niveles PB+ [X]  
**DENSIDAD** [Viv/Ha]  
**SS** 1  
**13**  
**1260**

**ÁREAS\_m2**  
**611**  
**77**  
**8512**

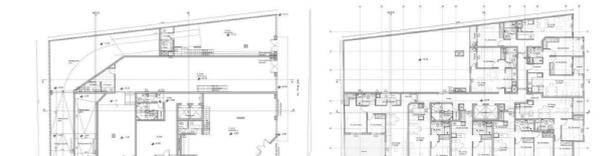
**VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS**

	0	1	2	3	4
SS	0	34	42	0	1

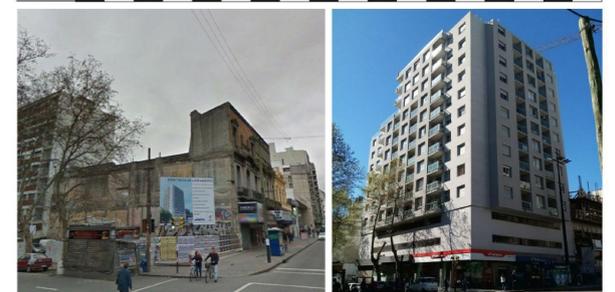
**Año** 2015  
**Reglamentación** R2  
**Código ANV** 436

## OBSERVACIONES

El edificio cuenta con dos parrilleros abiertos en la terraza del nivel 12 y con un SUM en el nivel 11. Los 45 espacios de estacionamiento se desarrollan en el subsuelo, en la planta baja y en los niveles 1 y 2.  
 Los tres locales comerciales de planta baja se corresponden con un depósito propio en el subsuelo.



otras programas **45** **3** **1** **2** **3** **1** **1** **1** **1**



# 60 fichas representativas de las distintas categorías

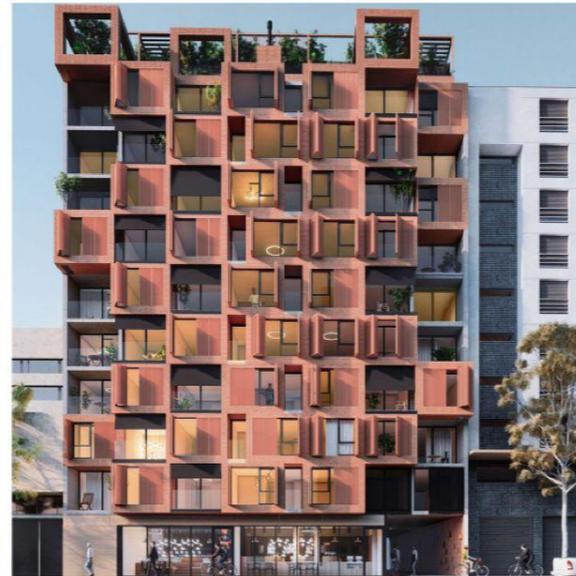
<b>NOMBRE</b> UBICACIÓN BARRIO AUTORES EMPRESA PROMOTORES TIPO DE OBRA	01 SYNC Canelones 1068 Cordón LGD Arquitectos VITRIUM Capital Obra Nueva	<b>PADRÓN n°</b> TIPO DE PADRÓN ALTURA Niveles PB+[X] DENSIDAD [Viv/Ha]	431287 Fusión 11 1130	<b>ÁREAS m2</b> ÁREA DEL PREDIO ÁREA CONSTRUIDA	920 104	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 25 49 30 0 0	<b>Año</b> 2021 <b>Reglamentación</b> R4 <b>Código ANV</b> 1057
--	---	--	--------------------------------	---	------------	---	---------------------------	--

## OBSERVACIONES

El proyecto se conforma de dos bloques separados por un patio central y dejando un patio posterior de gran tamaño.  
El catálogo de venta destaca las múltiples amenities: "Rooftop, Solarium, Gym, Wet spa, 4 Parrilleros semicubiertos, Espacio de coliving, amplio salón de usos múltiples, laundry y tender. "



otras programas	GARAJES	GIMNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
57	1	2	1	2	4	-	1	*1	



<b>NOMBRE</b> UBICACIÓN BARRIO AUTORES EMPRESA PROMOTORES TIPO DE OBRA	Ventura SCHO Maldonado 1921 Cordón Kopel Sánchez Ventura Obra Nueva	<b>PADRÓN n°</b> TIPO DE PADRÓN ALTURA Niveles PB+[X] DENSIDAD [Viv/Ha]	431003 Fusión 1143 13 1705	<b>ÁREAS m2</b> ÁREA DEL PREDIO ÁREA CONSTRUIDA	195 12981	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 44 82 68 1 1	<b>Año</b> 2021 <b>Reglamentación</b> R4 <b>Código ANV</b> 913
--	--	--	--	---	--------------	---	---------------------------	---

**OBSERVACIONES**  
La presentación es de tres predios de hospedaje y una vivienda individual. En corte se ubican estacionamientos en los dos niveles bajos al fondo y un subterráneo.  
Los programas complementarios ocupan los dos primeros plantas dejando la altura para una disposición compacta en H con retro posterior y dos patios de aire y luz.



otras programas	GARAJES	GIMNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
78	1	2	2	1	2	12	1	3	



<b>NOMBRE</b> UBICACIÓN BARRIO AUTORES EMPRESA PROMOTORES TIPO DE OBRA	Estrella del SUR Ejido 1050/965 - Isla de Flores 1342/132 Barrio Sur Christoff De Sierra-Comerci Arquitectos Campiglia Obra Nueva	<b>PADRÓN n°</b> TIPO DE PADRÓN ALTURA Niveles PB+[X] DENSIDAD [Viv/Ha]	8935 Único 5445 389 714	<b>ÁREAS m2</b> ÁREA DEL PREDIO ÁREA CONSTRUIDA	389 -	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 0 181 200 8 0	<b>Año</b> 2013 <b>Reglamentación</b> R1 <b>Código ANV</b> 74
--	--	--	-------------------------------------	---	----------	---	----------------------------	--

**OBSERVACIONES**  
Este proyecto ocupa casi la totalidad de una manzana ubicada frente al Cementerio Central, con la salvedad de 4 padrones pequeños.  
La implantación deja un espacio plaza pública sobre la calle Aguilar Lanza. El edificio se compone de un doble subsuelo y planta baja que conforman un zócalo integrado de donde emergen dos torres, una de 25 pisos y la otra de 12. Sobre la calle Isla de Flores se desarrolla un volumen de tres niveles con PB de uso comercial y que termina con terraza de uso común equipada con múltiples parrilleros.  
A la torre alta se le ingresa desde la plaza y a la torre baja desde la calle Ejido. En ambas torres el último nivel -piso 25 y 12- contienen un SUM con parrillero.

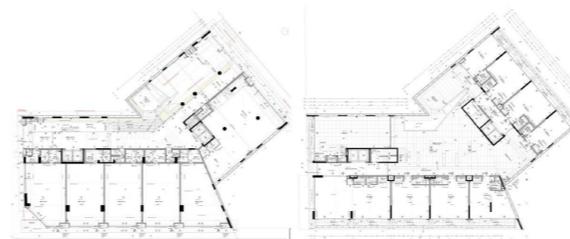


otras programas	GARAJES	GIMNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
404	1	7	2/4	2	2	2	-	-	



<b>NOMBRE</b> UBICACIÓN BARRIO AUTORES EMPRESA PROMOTORES TIPO DE OBRA	Constituyente PLAZA Constituyente 1907 Cordón Varesi arquitectos Varesi arquitectos Ventura Obra Nueva	<b>PADRÓN n°</b> TIPO DE PADRÓN ALTURA Niveles PB+[X] DENSIDAD [Viv/Ha]	431508 Fusión 823 13 1373	<b>ÁREAS m2</b> ÁREA DEL PREDIO ÁREA CONSTRUIDA	1113 22	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 81 14 11 0 0	<b>Año</b> 2020 <b>Reglamentación</b> R4 <b>Código ANV</b> 874
--	--	--	---------------------------------------	---	------------	---	---------------------------	---

**OBSERVACIONES**  
El proyecto prevé construirse en dos etapas, la etapa 1 se conforma por un bloque en L sobre las calles Constituyente y Minas y la etapa 2 se conforma por un bloque compacto con acceso desde la calle Minas. La construcción es de tipo tradicional en hormigón armado y muros de cerámica hueca. El proyecto tiene en la última planta 5 unidades confortables -que se suman a las 108 promovidas generando un total de 113 unidades- tipo penthouse con amplias terrazas y parrilleros propios.

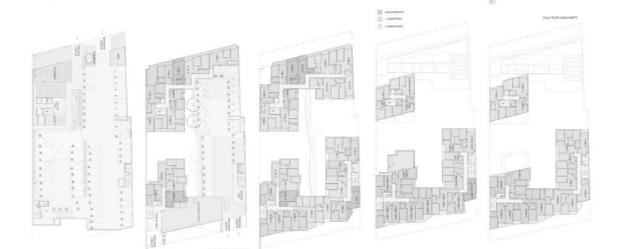


otras programas	GARAJES	GIMNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
60	-	6	1	1	1	1	-	-	



<b>NOMBRE</b> UBICACIÓN BARRIO AUTORES EMPRESA PROMOTORES TIPO DE OBRA	Ventura Boulevard Bv. J. B. y Donceles 2428 // F. Sanguinetti La Blanqueada Kopel Sánchez arq. Ventura Obra Nueva	<b>PADRÓN n°</b> TIPO DE PADRÓN ALTURA Niveles PB+[X] DENSIDAD [Viv/Ha]	430589 Fusión 862 10 543	<b>ÁREAS m2</b> ÁREA DEL PREDIO ÁREA CONSTRUIDA	192 2228	<b>VIVIENDAS PROMOVIDAS POR CANTIDAD DE DORMITORIOS</b>	0 1 2 3 4 20 87 85 0 0	<b>Año</b> 2019 <b>Reglamentación</b> R3 <b>Código ANV</b> 741
--	--	--	--------------------------------------	---	-------------	---	---------------------------	---

**OBSERVACIONES**  
Dos volúmenes edificados en U en planta, que dan respuesta a los frentes sobre las dos calles, en un predio pasante con una diferencia de un nivel, que integra las dos plantas bajas con estacionamientos, local comercial y servicios comunes de trabajo y ocio.  
Sobre Felipe Sanguinetti se presenta un cuerpo bajo de 3 niveles que propone un espacio común en el tercer nivel con terrazas y servicios comunes (espacios para niños y huerta) que suspenden la U para dar lugar a un espacio de uso común equipado con múltiples parrilleros.  
A la torre alta se le ingresa desde la plaza y a la torre baja desde la calle Ejido. En ambas torres el último nivel -piso 25 y 12- contienen un SUM con parrillero.



otras programas	GARAJES	GIMNASIO	ÁREA COMERCIAL	USOS MÚLTIPLES	TERRAZAS	PARRILLEROS	BICICLETAS	LAVADEROS	OTROS
97	1	1	1	2	1	2	20	-	

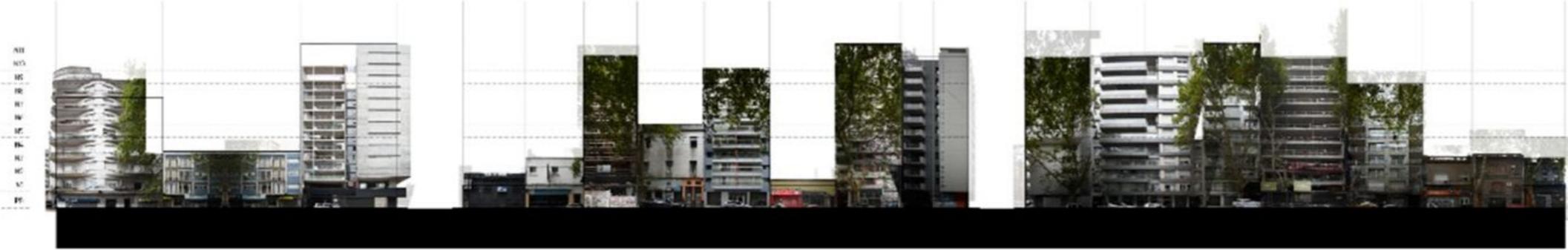


# ZONA 1 - Tramo MZ1 (Norte)



## PERFIL NORTE

EXISTENTE LEY VIS EN CONSTRUCCIÓN



# ZONA 1 - Tramo MZ1 (Sur)



PERFIL SUR

EXISTENTE LEY VIS IN CONSTRUCCIÓN



## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## El contexto de surgimiento

**Hay una multiplicidad de actores y elementos del contexto en el que surge la Ley que explican en parte las tensiones que rodean su proceso de gestación e implementación, trascendiendo los objetivos explícitos en el texto aprobado**

La Ley de Promoción de Vivienda de Interés Social se promulgó en 2011 pero su proceso de gestación tiene lugar en el período anterior, es decir, en el quinquenio 2005-2010, primer período de gobierno nacional del Frente Amplio.

Durante los primeros años del quinquenio los esfuerzos en materia de vivienda estuvieron orientados a una **reorganización institucional del Sistema Público de Vivienda** (en adelante SPV) que atendió, entre otros aspectos, a la reestructura del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) y la creación de la ANV (2007). Desde entonces el BHU, recapitalizado, funciona como institución financiera pública con la finalidad del otorgamiento de créditos hipotecarios a familias con capacidad de repago.

Por otra parte, el **déficit cuantitativo** estimado en 65000 viviendas por el MVOTMA (2010), comparado con la **capacidad de las políticas públicas de producir vivienda** (unas 20.000 por quinquenio), planteaba la necesidad de pensar **alternativas para dar solución al déficit** mencionado.

En otro orden, se buscaba **dinamizar la industria de la construcción** que tiene importantes derrames en la economía, en un contexto de crecimiento sostenido de su PIB desde 2006 a 2010 a una tasa del 4,8%.

**En ese contexto, surge la inquietud por la implementación de un nuevo sistema de financiamiento y promoción de la vivienda para sectores de ingresos medios, antes atendidos por el BHU, con base en la participación del sector privado.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Aspectos novedosos y principales contenidos

Como ya se mencionó la ley 18795 introduce **dos lineamientos novedosos** en la política de vivienda.

Por un lado, **el incentivo a la participación de la inversión privada** mediante la exoneración fiscal para proyectos que cumplan determinadas condiciones.

**Se exoneran todos los impuestos nacionales:** impuesto a la Renta de la Actividad Económica (IRAE), impuesto al Patrimonio (IP), impuesto a las Trasmisiones Patrimoniales (ITP), impuesto al Valor Agregado (IVA compra e IVA venta).

Por otro lado, **la explicitación de la estrecha relación entre políticas de vivienda y construcción de ciudad** que se manifiesta en la condición de que los proyectos favorezcan la integración socio-espacial y aprovechen las infraestructuras ya instaladas y se concreta en la definición de áreas de promoción que persiguen el desplazamiento de las inversiones inmobiliarias desde la faja costera hacia las áreas centrales en el caso de Montevideo.

## Reglamentación

2011	2014	2017	2020	2022
<p><b>Decreto 355/11 y RM 1057/2011</b></p> <p>Reglamentación original del Programa. Tope de precios en el interior del país y en la costa de Mvd.</p>	<p><b>Decreto 156/14 y RM 636/2014</b></p> <p>Incorpora compromiso del 25% de las viviendas promovidas en Mvd (no costa) para venta con tope o alquiler con FGA.</p>	<p><b>Decreto 34/17 y RM 434/2017</b></p> <p>Modifica compromiso de venta de vivienda promovida (20% interior, 10% Mvd + 15% alquiler). Crea el PCVP para comercializar a través de MVOTMA VP con créditos con subsidio a la cuota.</p>	<p><b>Decreto 129/20 y RM 539/2020 y 673/2020</b></p> <p>Amplía beneficios para los proyectos promovidos como para quienes adquieran viviendas para colocarlas en arrendamiento.</p> <p>Es la reglamentación más beneficiosa para los inversores desde que fue creado el Programa.</p>	<p><b>Decreto 59/22 y RM 285, 422, 774/2022</b></p> <p>Se crea el programa Entre Todos - decreto 59/22 y se reglamenta en las RM 285 y 422/22</p> <p>Se hacen ajustes a la reglamentación del programa general en la RM 774/22.</p>

	2020	2022
Características de las viviendas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorpora la promoción de <u>monoambientes</u> de 25 a 40m2</li> <li>- Elimina la restricción en la proporción de viviendas de un dormitorio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Incorpora la incorporación de tipología <u>UMD</u> (Unidad Modular Dinámica)</li> <li>- Hay ajustes en el producto arquitectónico</li> </ul>
Características de los proyectos	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elimina el máximo de 100 viviendas</li> <li>- Se habilita la inclusión de <u>amenities</u> (antes solo <u>SUM</u>)</li> <li>- Se habilita hasta 25% de <u>garages</u> como bienes individuales (no promovidos)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se modifica la zonificación especialmente en los bordes de la zona CO3 de Montevideo</li> <li>- Se habilita la obra nueva sin tope de precio en algunos límites al aplicar a ambas aceras la zona con mayores beneficios para el inversor</li> </ul>
<u>Exoneraciones</u>	<p>Se amplían:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Exoneración</u> del impuesto al patrimonio (3 años viviendas finalizadas)</li> <li>- Plazo para devolución del <u>IVA</u> compras de los costos directos de obras hasta dos años luego de finalizadas las obras</li> </ul>	Se mantienen
Condiciones de comercialización	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elimina precios máximos de venta y la obligación de comprometer viviendas para ser comercializadas por el <u>MVOT</u></li> <li>- Elimina <u>exoneración</u> diferencial de renta por arrendamiento (primeros y segundos inversores)</li> <li>- Solo se mantienen topes de precios y <u>exoneración</u> diferencial en la costa de Montevideo</li> </ul>	<p>Se mantienen</p> <p>Se elimina el Programa de Compra de Vivienda Promovida y se crea el Programa Entre Todos con condiciones de comercialización diferenciadas</p>

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## El debate público

A la hora de la formulación y aprobación de la ley existió un **amplio consenso entre actores públicos y privados**: autoridades gubernamentales, Parlamento y el sistema político en general, así como los inversores y empresas constructoras (Asociación de promotores privados de la construcción, APPCU, ).

Sin embargo, **luego de los primeros años de implementación**, y más fuertemente en el último tiempo, la ley ha tenido detractores y **ha sido criticada por diversos actores de la sociedad** (representantes de FUCVAM, FECOVI, de la Academia, políticos, organizaciones de la sociedad civil). Mientras tanto, otro grupo de actores (empresas constructoras, promotores, políticos, profesionales del sector) continúan argumentando a favor de la ley y señalando los impactos positivos que la misma habría tenido.

## Principales argumentos que sostienen la formulación de la ley

**La inversión en vivienda** (históricamente cercana al 0,45% del PIB) **es insuficiente para construir un número de viviendas significativo en relación al déficit** por lo que es necesario recurrir a la inversión privada redirigiéndola a los objetivos de la política pública.

**Hay un sector de la población que no es atendido por el ministerio y no accede a vivienda por el mercado** (antes atendido pro el BHU).

El **aumento del stock de vivienda** nueva tendrá a la larga un **efecto a la baja en el precio de la vivienda** nueva y usada (compraventa y alquiler).

La política de vivienda debe pensarse como **política de construcción de ciudad** y para eso hay que **involucrar al sector privado** redirigiendo las inversiones a zonas que se pretende promover o mejorar: áreas centrales o intermedias con infraestructuras y servicios y potencial de densificación

La ley generaría una **reactivación de la industria de la construcción** que tiene una importante participación en el PIB, en la generación de empleo un fuerte potencial dinamizador debido a los encadenamientos que generan derrames sobre otros sectores.

**A 14 años de su implementación la ley 18795 y sus reglamentaciones siguen siendo objeto de polémica.** Las opiniones encontradas reflejan la multiplicidad de actores e intereses en conflicto que dan cuenta de las tensiones mencionadas.

**Los argumentos a favor y en contra son, en general, de distinta naturaleza.** Los argumentos a favor se concentran en la dinamización de la construcción, el trabajo profesional, el desarrollo del sector inmobiliario y la calidad de los productos arquitectónicos, mientras los argumentos en contra se enfocan en los alcances de la ley en tanto política pública de vivienda y hábitat.

## en contra

La ley **no cumple con su objetivo fundamental** que es **mejorar el acceso a la vivienda** a las capas de ingresos medios, bajos y medio-bajos de la población a pesar que el Estado hace un esfuerzo significativo a través de exoneraciones fiscales que terminan **beneficiando al interés privado y no a los destinatarios**.

Que el **Estado se verá obligado a subsidiar el acceso haciendo un esfuerzo extra al que implican las exoneraciones**, irrecuperable, y que termina beneficiando al promotor, con el agravante de que **no hay ningún control sobre el destino de las viviendas**. Se plantea que el **Estado debería intervenir más para regular los precios** y verificar que las exoneraciones fiscales tengan un impacto en los mismos.

**La localización dentro de las áreas de promoción se concentra en función de la demanda** generando procesos continuos de **aumento del valor del suelo** en áreas más codiciadas lo que puede excluir a otros programas.

Hay preocupación frente a posibles procesos de **gentrificación** en el largo plazo

## a favor

La **renuncia fiscal** no es tal porque si no hubiera exoneraciones no se habrían construido esas viviendas y además este aumento de la producción está generando recaudación por otros conceptos (aportes BPS, contribuciones inmobiliarias, aportes profesionales, entre otros).

Se ha generado una **baja en los precios de alquiler**.

Ha habido una **profesionalización y especialización del sector inmobiliario** que se considera un “activo” para el país

El volumen de producción permitió **incorporar tecnología** en todas las etapas desde el proyecto a la comercialización, permitiendo mejorar la eficiencia de los procesos especialmente en la industria de la construcción. **La competencia** hace que los productos arquitectónicos sean mejores

Los monoambientes y las viviendas más pequeñas en general responden a **cambios demográficos y culturales**.

**Este trabajo pretende, desde una perspectiva crítica, aportar evidencia que alimente la discusión informada sobre estos temas que forman parte del debate público sobre la aplicación de la ley 18.795**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Consideraciones generales

La producción de vivienda al amparo de la Ley 18.795 puede analizarse desde diferentes puntos de vista, ya que engloba en sí misma distintos objetivos, de manera explícita o implícita.

Si bien es una **política de vivienda**, cuyos lineamientos aparecen en la ley de presupuesto de 2010, y que surge a partir de la reorganización institucional del Sistema Público de vivienda (SPV) , también opera como un **instrumento de captación de inversiones, de reactivación económica, y de dinamización de la industria de la construcción**. La participación del MVOT, del MEF y del sector de promotores privados en las conversaciones previas a su promulgación dan cuenta de esta multiplicidad de dimensiones.

Y también, fundamentalmente en Montevideo, tiene una **dimensión urbano-territorial**, tanto por las intenciones explícitas de redireccionar inversiones desde la zona costera a las áreas centrales e intermedias, como por los impactos que ha tenido en los barrios de mayor concentración de intervenciones.

Tradicionalmente en América Latina las políticas de construcción masiva de vivienda se han utilizado con esa doble finalidad: aumentar el stock y revitalizar la industria de la construcción y la economía.

Esta doble condición es compleja porque pone en juego, sobre un mismo objeto, dos miradas que responden a objetivos diferentes: **la satisfacción de un derecho universal como es el derecho a la vivienda y a un hábitat adecuado y la promoción de inversiones hacia la industria de la construcción, con una lógica estrictamente económica.** Estas dos perspectivas tensionan la política, su aplicación y la evaluación de sus resultados.

**En este trabajo nos propusimos una mirada multidimensional sobre la producción de la ley que contemple estos aspectos, desde la perspectiva del desarrollo urbano sustentable y del derecho a la ciudad.**

**Con ese fin estas reflexiones se organizan en dos bloques, uno que mira la producción desde el punto de vista de una política de inversión y sus impactos económicos y otro que se enfoca en su consideración como política urbano-habitacional.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## **Como política de fomento a la inversión**

Se identifican una serie de impactos cuantitativos, atendiendo al aumento del stock, la distribución territorial de las intervenciones, el gasto tributario, el impacto en la economía y los impactos del aumento del stock en el mercado de la vivienda.

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

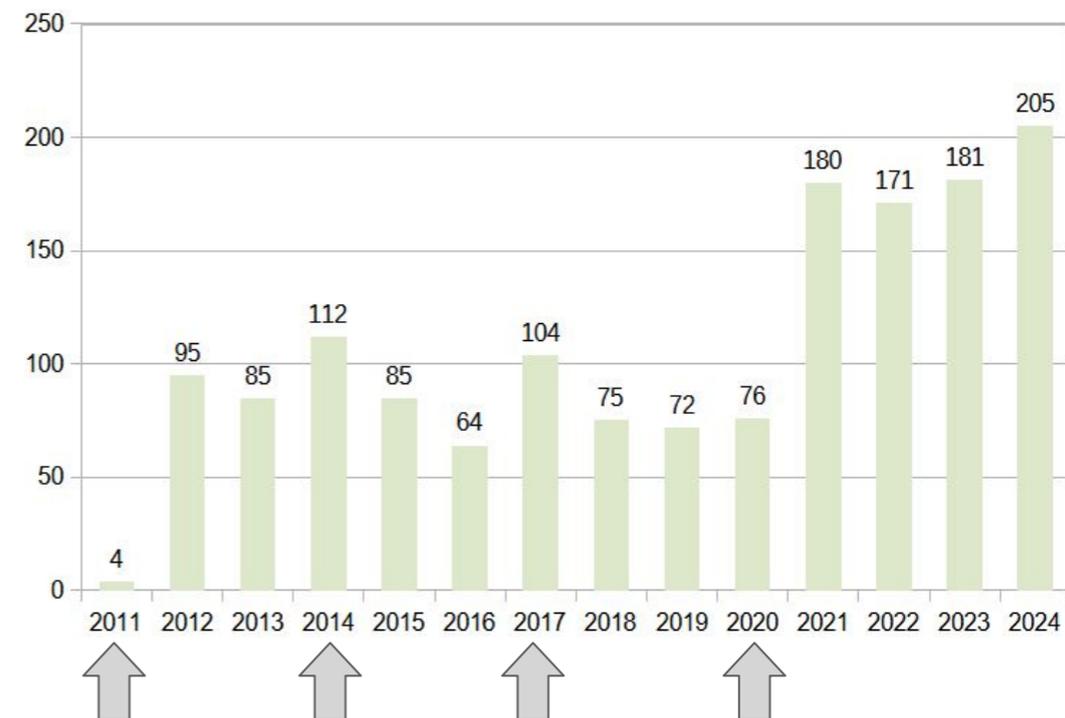
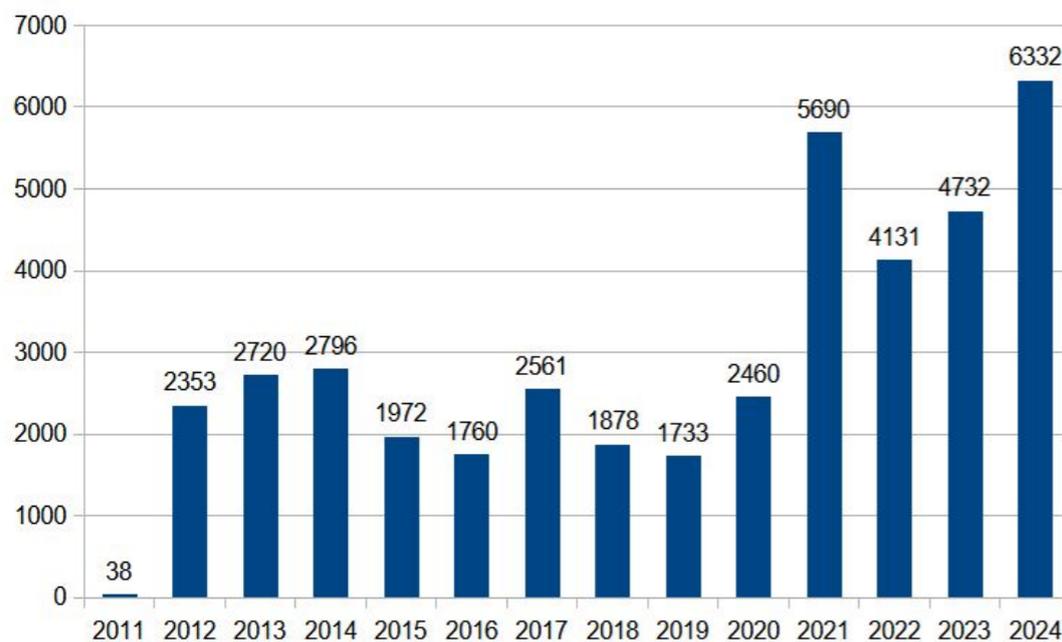
## IV. Reflexiones finales

## Producción de viviendas promovidas y su impacto en el stock

**A diciembre de 2024**

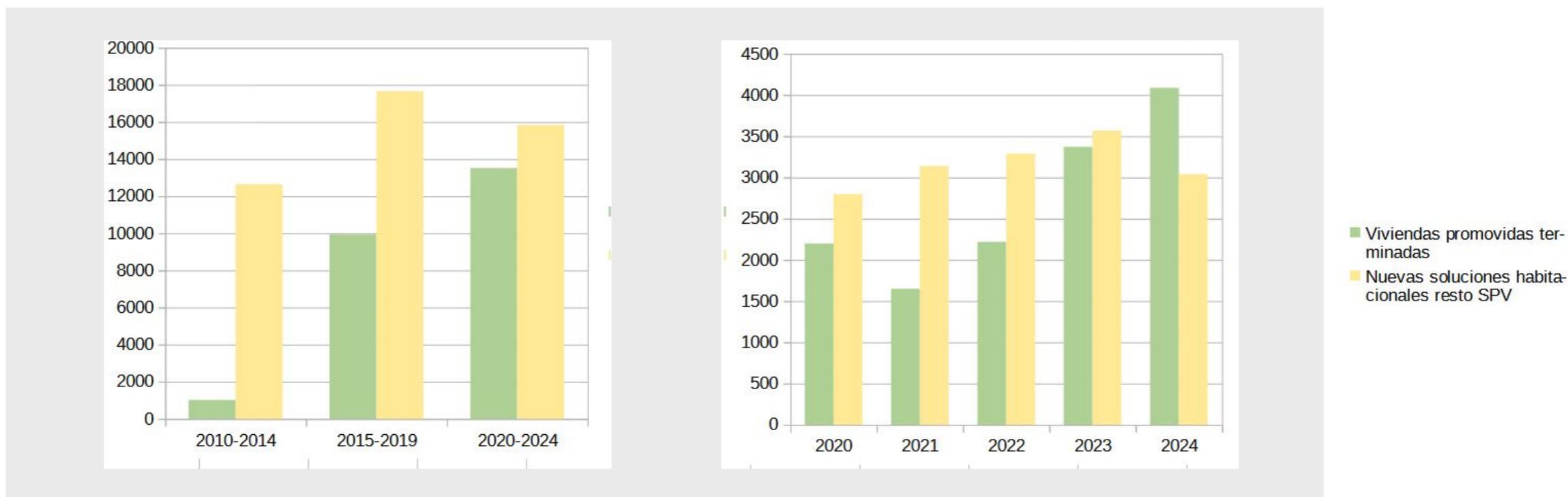
- **41.163** viviendas promovidas en **5.010** proyectos
- **24.487** viviendas promovidas terminadas
- **21.810** con declaración jurada de venta

La producción de viviendas realizada al amparo de la ley fue cuantitativamente muy significativa. El incremento de viviendas particulares en todo el país entre 2011 y 2023 (Censos INE) fue de **261.545**. La producción de viviendas promovidas en ese período (considerando las terminadas a diciembre de 2023) fue de **20.401**, un **7.8%** de ese Incremento. En **Montevideo**, la producción de viviendas promovidas representa un **27.4%** del total del incremento del stock.

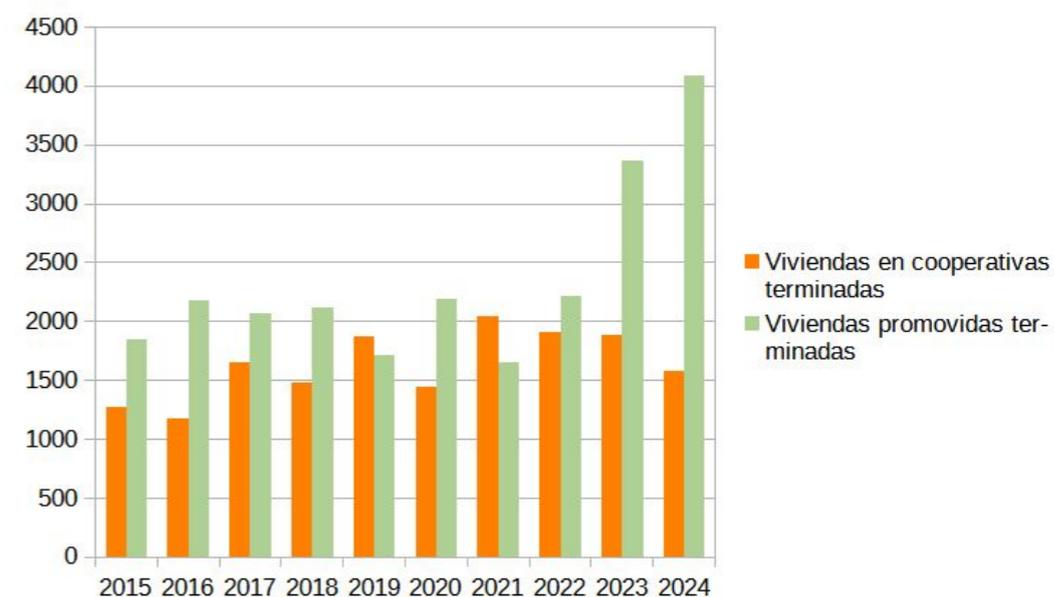


Cantidad de viviendas (Gráfico 1) y de proyectos (Gráfico 2) por año  
Fuente:Elaboración propia con datos de ANV

## Producción de viviendas promovidas terminadas en relación al resto del SPV

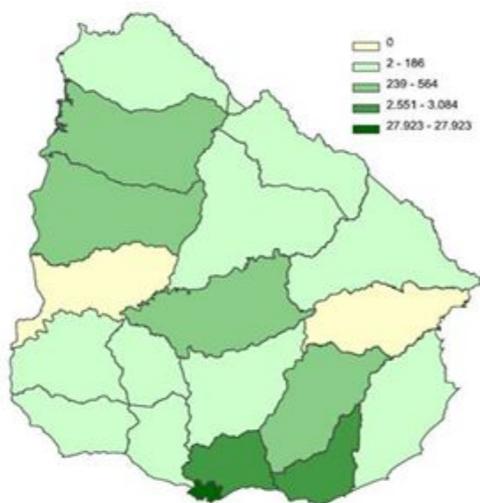


En relación al resto del Sistema Público de Vivienda hay un **aumento relativo sostenido de la incidencia de la vivienda promovida** que en 2023 casi iguala a la totalidad de la producción de nuevas soluciones habitacionales del SPV y en 2024 lo supera significativamente, duplicando la producción del sistema cooperativo. El volumen de esta producción en relación a la totalidad de lo producido por el SPV da cuenta de la significación de esta política y su incidencia en el stock y en las transformaciones urbanas, fundamentalmente en la capital.



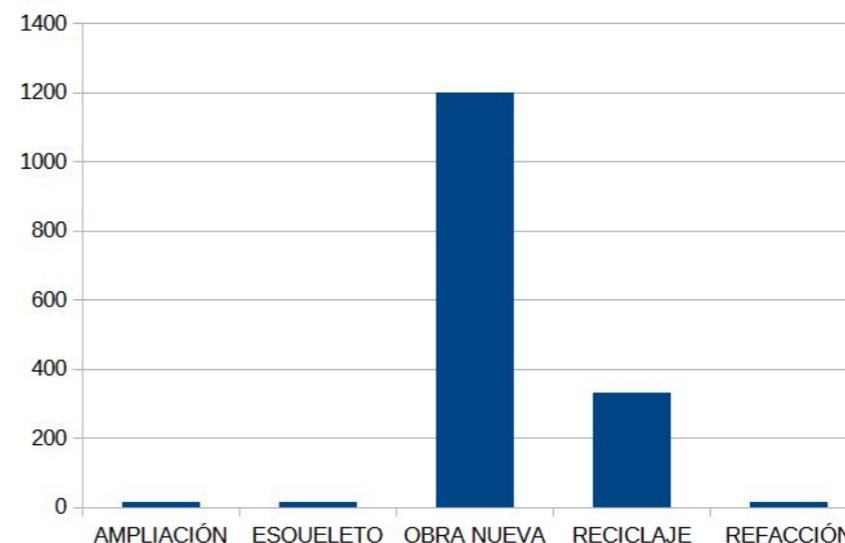
## Distribución territorial, por tipo de obra y por tamaño de los proyectos

Viviendas terminadas por departamento



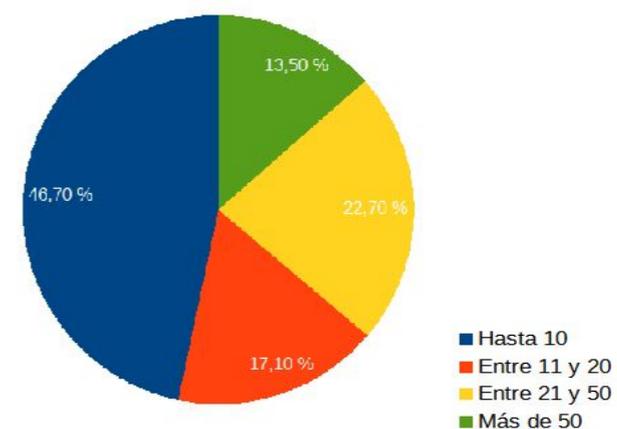
Montevideo concentra el 30% de las viviendas, Maldonado el 7.5% y Canelones el 6%.

Subproyectos según tipo



Proyectos y viviendas promovidas por tamaño del proyecto (2011-2024)				
	Proyectos		Viviendas	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Hasta 10 viv.	705	46,7%	3714	9,0%
Entre 11 y 20 viv.	258	17,1%	3991	9,7%
Entre 21 y 50 viv.	343	22,7%	11152	27,1%
Más de 50 viv.	203	13,5%	22299	54,2%
<b>Total</b>	<b>1509</b>	<b>100,0%</b>	<b>41156</b>	<b>100,0%</b>

Proyectos



## Características de las viviendas promovidas según número de dormitorios

Viviendas promovidas por número de dormitorios					
	Monoambientes	1D	2D	3D	4D
2011	0,0 %	26,3 %	71,1 %	2,6 %	0,0 %
2012	0,0 %	23,6 %	66,3 %	9,9 %	0,2 %
2013	0,0 %	29,3 %	59,6 %	10,4 %	0,7 %
2014	0,0 %	32,2 %	55,2 %	12,5 %	0,2 %
2015	0,8 %	35,3 %	50,2 %	13,2 %	0,5 %
2016	0,5 %	35,7 %	48,9 %	14,7 %	0,3 %
2017	0,4 %	42,6 %	52,6 %	4,0 %	0,3 %
2018	0,6 %	35,9 %	56,3 %	7,1 %	0,0 %
2019	3,9 %	45,5 %	45,4 %	5,1 %	0,1 %
2020	4,3 %	45,3 %	46,0 %	4,3 %	0,1 %
2021	10,0 %	49,0 %	35,9 %	4,7 %	0,4 %
2022	10,2 %	53,4 %	30,0 %	4,6 %	1,8 %
2023	14,8 %	55,7 %	23,8 %	5,0 %	0,8 %
2024	8,0 %	50,6 %	33,7 %	7,3 %	0,4 %
<b>Total</b>	<b>5,8 %</b>	<b>43,7 %</b>	<b>42,7 %</b>	<b>7,3 %</b>	<b>0,5 %</b>

### Se aprecia un aumento del porcentaje de viviendas pequeñas en el tiempo.

Los monoambientes pasan de un 0% en los primeros años de aplicación a un 14,8% en 2023 a partir de la reglamentación que habilita su inclusión en la exoneración. Las viviendas de 1D pasan del 26,3% en 2011 al 50,6% en 2024 mientras que las de 2 dormitorios disminuyen del 71,1% al 33,7% en el mismo período. Las viviendas de 3 dormitorios tienen una baja representación que inicia en un 2,6%, alcanza un pico entre el 10 y el 14% entre 2013 y 2016 para luego descender, llegando a un 7,3% en 2024. La cantidad de viviendas de 4 dormitorios es menor al 1% en todo el período salvo en el año 2022 que alcanza un 1,8%.

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

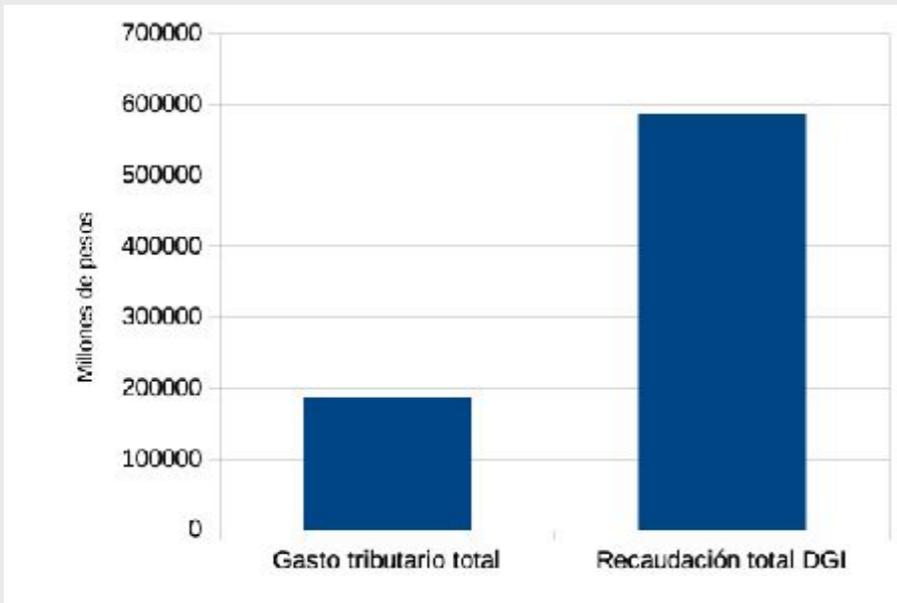
Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Viviendas promovidas y gasto tributario

“se entiende por **gasto tributario** a la ausencia de recaudación, consecuencia de un tratamiento impositivo diferente o excepcional del previsto en la estructura normal de un impuesto o de un sistema tributario de referencia. Si bien el gasto tributario (GT) se define como la pérdida de recaudación resultante de un tratamiento impositivo diferencial, no necesariamente es equivalente al ingreso que se obtendría en caso de eliminar la excepción que da lugar al mismo. El monto recuperable de recaudación dependería, entre otros factores, de los efectos del cambio en el comportamiento de los agentes económicos, algo claramente complejo de prever”. (MEF, DGI)



**2022**

187.452 millones de pesos

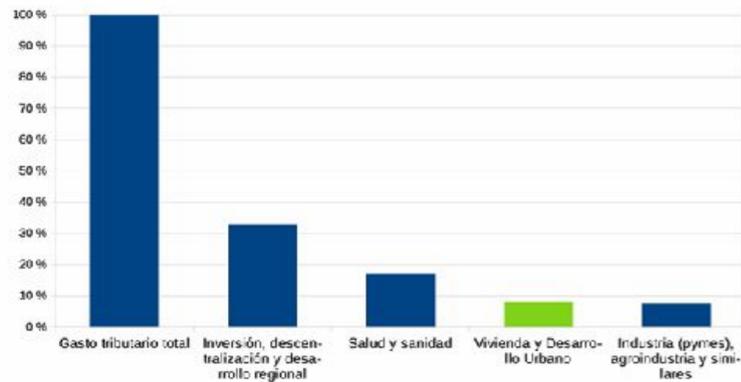
6,4% del PIB

(América Latina promedio 3,7%)

32% de la recaudación de DGI

**GASTO TRIBUTARIO 2022**

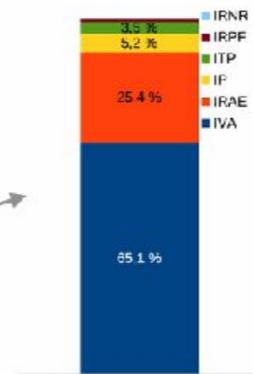
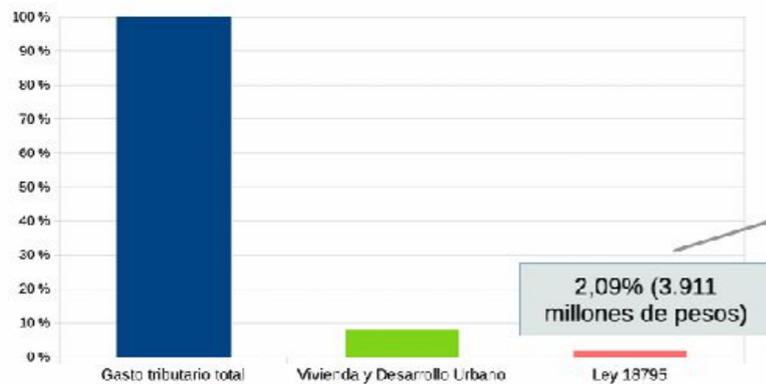
**EN VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO**



El rubro vivienda y urbanismo es relativamente bajo (menos del 10%).

El correspondiente a las exoneraciones por la ley 18.795 es muy menor, alcanzando el 2,09 % en 2022

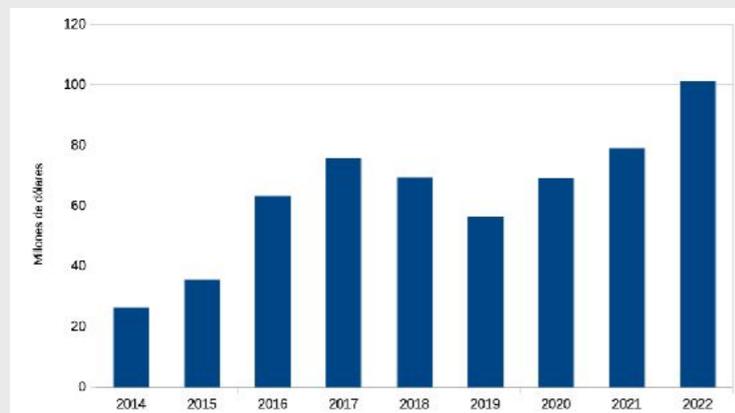
**EN EXONERACIONES LEY 18795**



Fuente: Informes Gasto Tributario, MEF-DGI / ANV

**El gasto tributario producto de las exoneraciones establecidas por la ley 18795 no es significativa en el contexto del gasto tributario total, que se mantiene en porcentajes elevados en relación a la región.**

### Gasto tributario Ley 18795 período 2014-2022



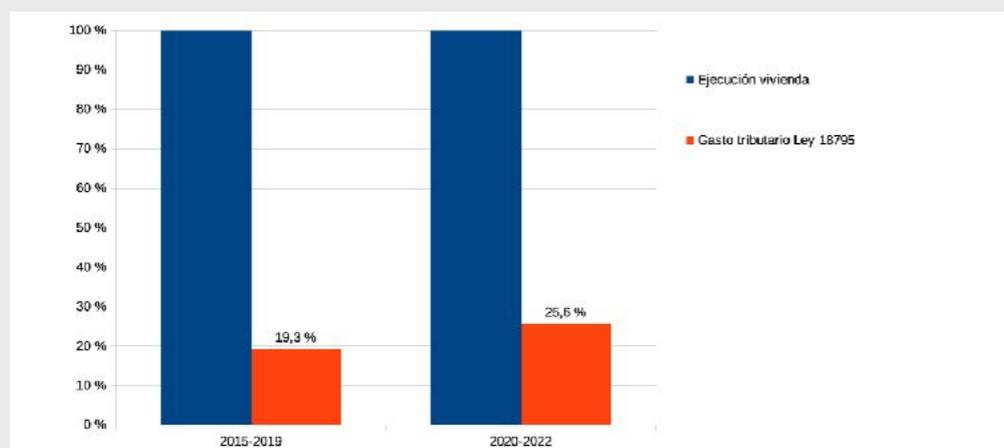
576 millones de dólares

20401 viviendas terminadas

28200 dólares por vivienda

La relación entre el gasto tributario correspondiente a la ley 18795 y el número de viviendas terminadas permite inferir una renuncia fiscal cercana a los **U\$s 28000 por vivienda**, una cifra que sería esperable que se trasladara parcialmente a los precios finales.

### Gasto tributario Ley 18795 en relación a la inversión en vivienda período 2014-2022



Finalmente, en la última gráfica se muestra la relación entre la gasto tributario producto de la ley y la inversión pública total en vivienda del mismo año

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

Como política de  
fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

## III. Los impactos de su aplicación

Como política urbano  
habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Impactos en la construcción y el sector inmobiliario

Esta producción **dinamizó la la industria de la construcción** lo cual, si bien no era un objetivo explícito de la ley, se dejaba entrever por la participación activa del MEF y los actores del sector en las negociaciones previas. También favoreció la formalización de la construcción, una industria que tradicionalmente se caracterizó por altos niveles de informalidad.

**Esta industria tiene una importante participación en el PIB, en el empleo y un fuerte potencial dinamizador debido a los encadenamientos que generan derrames sobre otros sectores.**

Emplea a unas **84.000** personas y representa **5% del PIB**, con una contribución de **US \$3.500** millones anuales (Uruguay XXI 2023, con datos de BCU). A su vez, estimaciones del CEEIC sugieren que el multiplicador del VAB (Valor Agregado Bruto) es 1.79, es decir que **un aumento de obras de construcción por 1 dólar genera un impacto en el PIB de 1.79** (Rego y Fernández, 2019).

**Genera trabajo en todos los niveles de formación**, profesionales de distintas áreas, técnicos, y una masa importante de mano de obra no calificada, bien remunerada.

Se produjo un **desarrollo y profesionalización del sector inmobiliario** muy importante, se generó un sistema de desarrolladores, inversores, operadores inmobiliarios, con funciones muy especializadas. El salto de escala permitió a empresas y estudios **invertir en tecnología y mejorar procesos** en todas las etapas del desarrollo.

Para muchos de los actores tanto del sector público como del privado, la profesionalización y consolidación del sector es una fortaleza, una capacidad instalada que se puede considerar como **un activo para la economía nacional**. Sin embargo, **esta diversificación y especialización de roles aumenta significativamente el número de agentes que participan en el proceso**, cada uno de los cuales procura legítimamente una ganancia. También, según algunos desarrolladores consultados, **se multiplican las intermediaciones** ya que en muchos casos los inversores originales venden las unidades en pozo para recuperar rápidamente el capital y reinvertir en otros emprendimientos. Este proceso se puede repetir una o varias veces hasta llegar al consumidor final.

**Nos preguntamos entonces si esto tiene un impacto en el precio final de la vivienda y, en tal caso, hasta qué punto el esperado efecto a la baja por aumento del stock y las exoneraciones se contrarresta, o no, con los aumentos de costos generados por este modelo de producción.**

Por otra parte, la presencia de desarrolladores inmobiliarios que operan en varios países de la región, las estrategias de captación de grandes capitales nacionales y extranjeros y de pequeños capitales locales, indican que **esta producción no está dirigida solamente a satisfacer una necesidad específica de alojamiento sino también y cada vez más, a la obtención de una renta.**

Hay que mencionar que **la ley ampara una gran diversidad de emprendimientos con escalas y modelos de gestión diferentes.** Si bien es notorio el proceso descrito anteriormente, en parte por su carácter novedoso para nuestro medio, los desarrollos inmobiliarios de grandes conjuntos de viviendas y servicios en los que participan múltiples agentes coexisten con iniciativas de pequeños propietarios que buscan ampliar la capacidad locativa de sus viviendas y conjuntos pequeños o medianos impulsados por estudios de arquitectura y empresas constructoras.

A nivel nacional, en el total de los proyectos promovidos hasta diciembre de 2024 (1510), **el 63% son proyectos pequeños** (hasta 20 viviendas según la clasificación de ANV) y representan el **19% de las viviendas** construidas. **Los proyectos de hasta 10 unidades representan el 47% del total** y el 9% de las viviendas promovidas. Esto quiere decir que **casi la mitad de los proyectos promovidos tienen hasta 10 unidades. Por otra parte, si bien los proyectos de obra nueva representan la mayor parte (76%), el 21% de los emprendimientos son de reciclaje.**

Cuando trabajamos caso a caso en las zonas de profundización encontramos cierta **relación entre la cantidad de viviendas, los tipos de terrenos, las características tipo-morfológicas y los modelos de producción-gestión**. En los conjuntos de **hasta 10 viviendas en general los emprendimientos no tienen un nombre comercial, no disponen de una página web de promoción y no se identifica un desarrollador del proyecto**, lo que nos hace suponer que responden a otro tipo de negocio, más vinculado a la producción que al desarrollo inmobiliario como mencionamos más arriba. **A medida que los proyectos crecen en cantidad de viviendas se hace más frecuente que los edificios tengan nombre, que estos nombres estén asociados a otros que los engloba como una "marca", que se identifique fácilmente el desarrollador, que haya una página web con discurso de venta estructurado orientado a la inversión y que cada vez haya más porcentaje de unidades pequeñas.**

Por otra parte, aunque el estudio de las zonas de profundización abarca un período menor (2011\_2022) al de los datos que manejamos a nivel del país, encontramos que **en esas áreas de mayor “competencia” por el suelo, los proyectos de hasta 10 viviendas tienen menor participación, representando aproximadamente el 20% de las intervenciones en ambas zonas, comprendiendo el 6% de las viviendas promovidas en la zona 1 y el 4% de las viviendas producidas en la zona 2.** En la zona 1(Centro) estas intervenciones corresponden mayoritariamente a operaciones de reciclaje, que no implican sustitución, mientras que en la zona 2 (La Blanqueada) hay también un porcentaje de obra nueva de pequeña escala, de uno a tres niveles.

	ZONA 1_ CENTRO				ZONA 2_ LA BLANQUEADA			
	Total VP	Incidencia VIV	Total Proyectos	Incidencia Proyectos	Total VP	Incidencia VIV	Total Proyectos	Incidencia Proyectos
<b>C1</b>	481	6 %	84	31 %	146	4 %	25	21 %
<b>C2</b>	2161	27 %	103	38 %	865	26 %	46	38 %
<b>C3</b>	1738	21 %	45	16 %	944	28 %	25	21 %
<b>C4</b>	2203	27 %	32	12 %	1208	36 %	17	14 %
<b>C5</b>	1537	19 %	9	3 %	224	6 %	7	6 %
<b>Total</b>	<b>8120</b>	<b>100 %</b>	<b>273</b>	<b>100 %</b>	<b>3387</b>	<b>100 %</b>	<b>120</b>	<b>100 %</b>

CUADRO distribución Viviendas Promovidas y Proyectos por Categorías para las zonas de profundización.Fuente Reporte Proyectos ANV, elaboración propia

A partir del cambio reglamentario 2020, que liberalizó las condiciones para la promoción se aumentaron las posibilidades de negocio para los grandes inversores. Las observaciones anteriores, que muestran esa gran diversidad de modalidades de actuación, habilitan a pensar en la **necesidad de instrumentos complementarios para sostener y garantizar la coexistencia de distintos modos de producción de vivienda y ciudad en función del interés común.**

De acuerdo a estos estudios la aplicación de la ley ha resultado **exitosa** en cuanto a la **captación y redireccionamiento de inversiones, a la generación de empleo, a la dinamización y formalización en la industria de la construcción, a la profesionalización del sector inmobiliario y al aumento significativo del stock de viviendas.** Todo esto, a partir de un conjunto de **exoneraciones tributarias** que, si bien no resultan significativas en el contexto del gasto tributario global del país que es históricamente alto para la región, lo son en relación al costo de la vivienda.

**Estos resultados que, vistos en el contexto de una estrategia de crecimiento económico de un país en desarrollo son positivos, tienen como contracara el riesgo de instalar la idea de la vivienda como una mercancía e incluso como un activo financiero, tendencia que ya se ha consolidado en otros mercados y que colide con la noción de la vivienda y el hábitat como bien de uso y satisfactor de un derecho universal.**

**Encontramos indicios de este proceso en lo discursivo, en los modelos de gestión de negocios y en los desarrollos tipológicos que apuntan a maximizar la rentabilidad del suelo.**

**En lo discursivo:** relevando argumentos de venta de sitios web de desarrolladores y folletos de promoción vemos que el acento está en el proyecto como oportunidad de inversión, asociada a los beneficios de la ley y a las características de la localización. En ese sentido se hace referencia a zonas en proceso de valorización, cercanas a servicios y bien conectadas. Incluso hay unidades que se venden promocionando la “renta en vivo”, es decir, ya alquiladas, ofreciendo una rentabilidad del 6%.

**El modelo de negocio** vinculado a la producción de vivienda se está transformando. El peso de los agentes involucrados en el desarrollo inmobiliario es cada vez más significativo en relación a los actores tradicionalmente vinculados a la producción de la materialidad (propietario del suelo, arquitecto, empresa constructora, y financiamiento público o privado).

**En lo tipológico** se reconoce un aumento progresivo de unidades pequeñas que apuntan a maximizar la rentabilidad del suelo y en muchos casos la presencia de unidades de dudosa calidad espacio-funcional que se sacrifican para lograr un mayor número de viviendas.

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

Si cambiamos el punto de vista y miramos la producción de vivienda y ciudad realizada al amparo de la ley 18.795 desde la perspectiva de una **política urbano-habitacional** son otras las cuestiones a discutir: quiénes acceden a las viviendas promovida; qué impacto tiene el aumento del stock en la tendencia de los precios de compraventa y alquiler; qué tipo de vivienda se está promoviendo y para quiénes; cuáles son los impactos urbanos de la producción, tanto en lo tipo morfológico como en los usos, apropiaciones y cambios de dinámicas de los espacios de la vida cotidiana; qué tipo de ciudad se está construyendo y cuál es el modelo de producción de ciudad que se está promoviendo.

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

# Compraventa

Tomando el promedio de precios en dólares de las viviendas promovidas en el segundo semestre de 2023, que asciende a U\$129000,00 usamos el simulador del Banco Hipotecario del Uruguay para establecer el valor de la cuota mensual según el monto solicitado.

**BHU** Banco Hipotecario del Uruguay

## Resultados

Solicitante/s → Préstamo → Simulación

Resumen

- Monto del préstamo UI: 836.200,45
- Monto del préstamo en dólares: U\$S 129.000,00
- Costo del inmueble: U\$S 129.000,00
- Porcentaje a financiar: 100 %

Plazo en años	Valor cuota (\$)	Valor cuota UI	Ingreso liquido minimo
25	32.674,78	5.430,86	108.915,93

Aclaraciones | Tasa de interés: 5,75 % | Cotización de la UI: 6,0165 (Fecha: 19/05/2024) | Cotización del dólar: 39 (Fecha: 19/05/2024)

La simulación arrojó un requisito de ingresos líquidos mínimos familiares de \$108.915,93

Comparando estos datos con la información de la ECH del INE (actualizados a 2024) se constata que **solamente pueden acceder a la propiedad de estas viviendas mediante crédito hipotecario los quintiles 4 y 5 de la población**, que no son los destinatarios que figuran a texto explícito en la ley 18795 y que, por otra parte, ya estaban en condiciones de acceder a crédito hipotecario y adquirir una vivienda en el mercado.

Ingreso de los hogares por quintiles (\$)		
	Mínimo	Máximo
Primer quintil	-	47.700
Segundo quintil	47.700	71.600
Tercer quintil	71.600	101.000
Cuarto quintil	101.000	152.000
Quinto quintil	152.000	-

Cabe mencionar que los actores involucrados en el diseño de la ley plantean que el espíritu que le dio origen, fue el de llegar a los sectores de ingresos medios que antes estaban atendidos por el BHU y que ahora no están contemplados por ningún programa del MVOT. Dentro de esa franja hay amplios sectores que no pueden acceder a estas viviendas, sea porque no alcanzan el ahorro previo o porque sus ingresos no son suficientes para cubrir la cuota del préstamo.

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

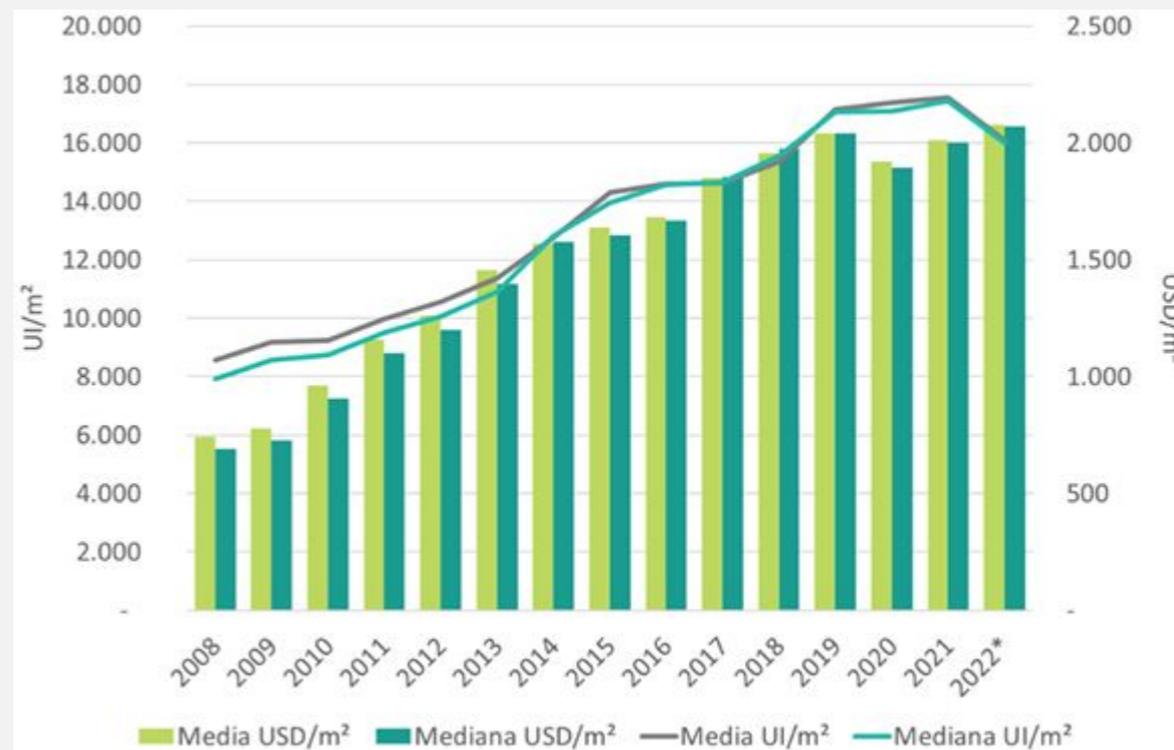
Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

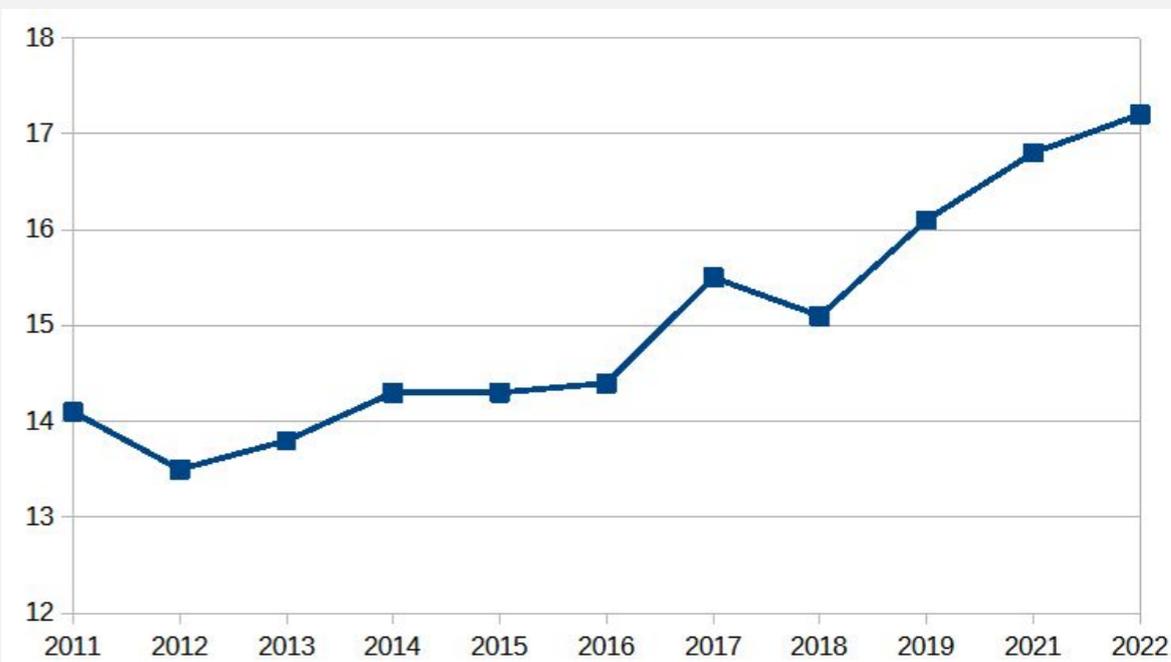
## compraventa

En Montevideo el precio promedio de las compraventas por año ha aumentado.



Precio promedio compraventa del m2 de vivienda por año (Montevideo)  
Fuente: Informes de la ANV

En Montevideo entre 2011 y 2022 el ratio cuota de compra/ingresos aumenta de manera sostenida.



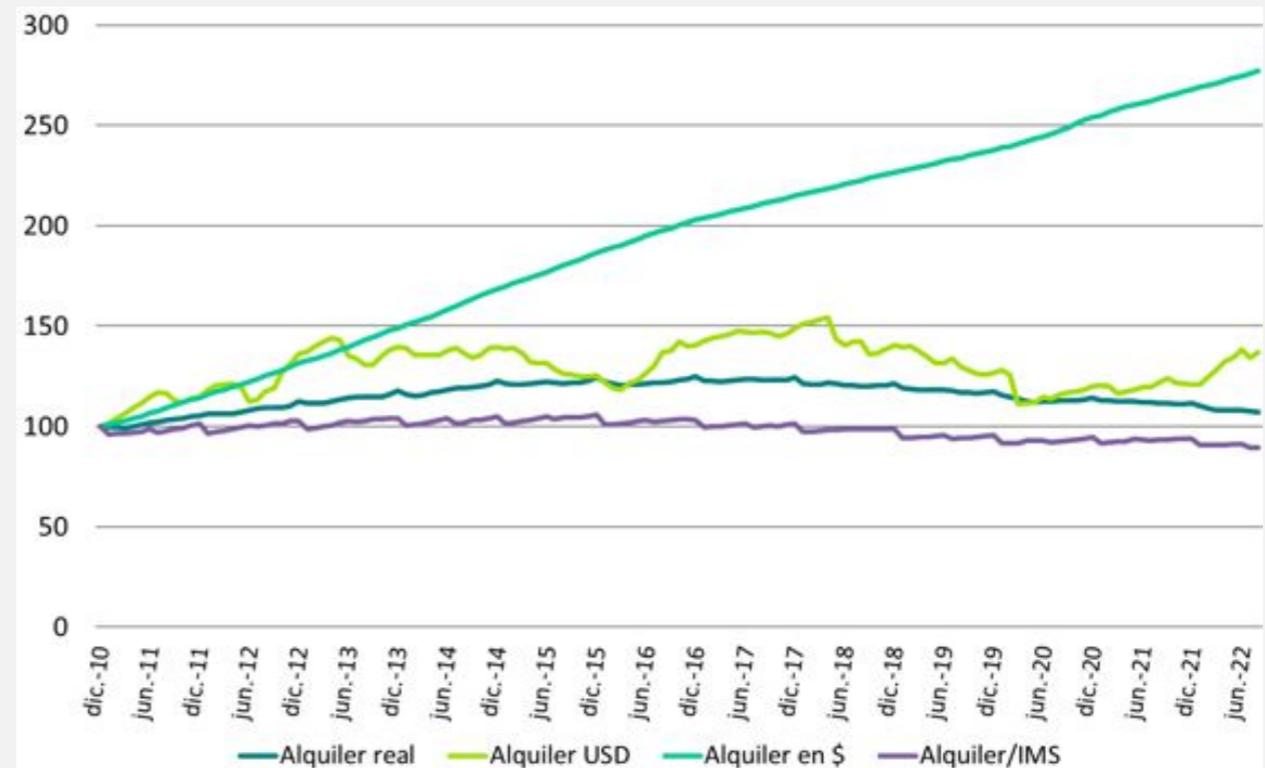
Fuente: Elaboración propia con datos de MIDES a partir de ECH, INE.

**De los datos analizados no surge que los hogares se hayan visto beneficiados en cuanto al acceso a la vivienda en modalidad de compra en el período.**

## alquiler

Si se toma el componente alquiler del IPC y se observa la evolución de los alquileres en términos reales (es decir, el alquiler en relación al IPC) se obtiene un aumento sostenido del 2011 al 2016 y luego desciende ininterrumpidamente hasta el 2022

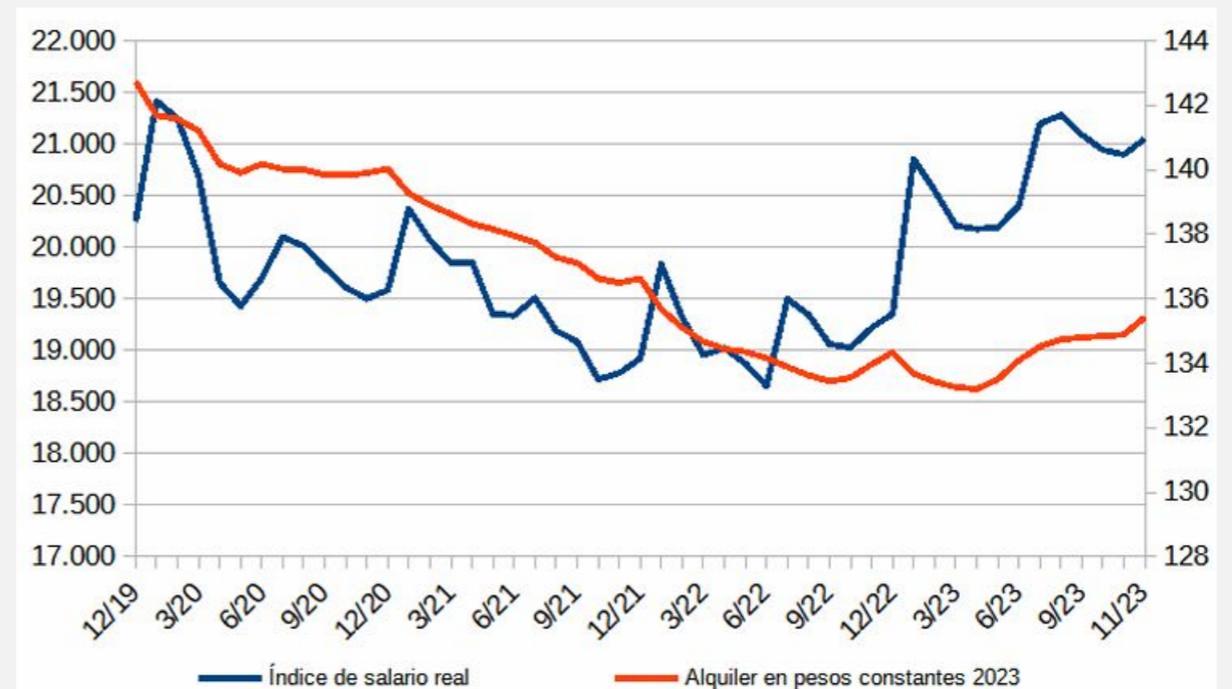
Índice de precios de alquileres en pesos, dólares y términos reales. 2011-2022



Fuente: Informes ANV

Sin embargo, si se consideran los datos de alquileres que publica el INE a partir del Servicio de Garantías de Alquileres y ANDA, se observa que si bien los alquileres descienden hasta el 2022, comienzan a aumentar en 2023. al igual que el salario real.

Alquiler en pesos constantes 2023 e Índice de salario real. 2019-2023

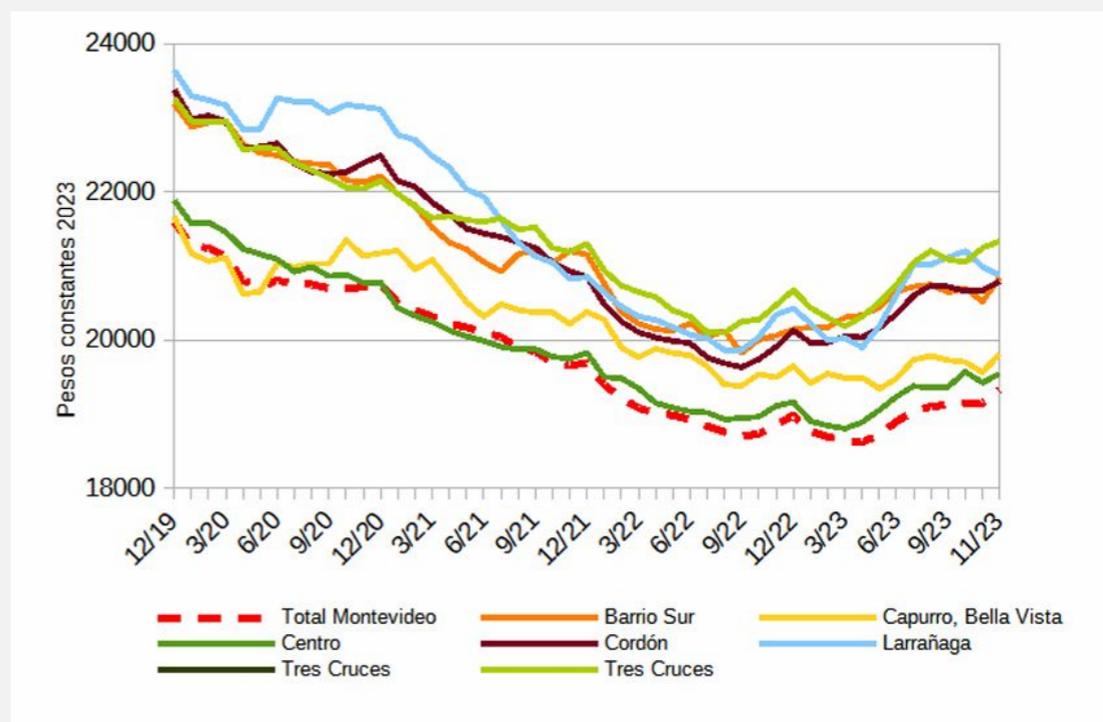


Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

## alquiler

No se observan diferencias en la evolución de los alquileres según barrios, no hay impacto específico en las zonas promovidas.

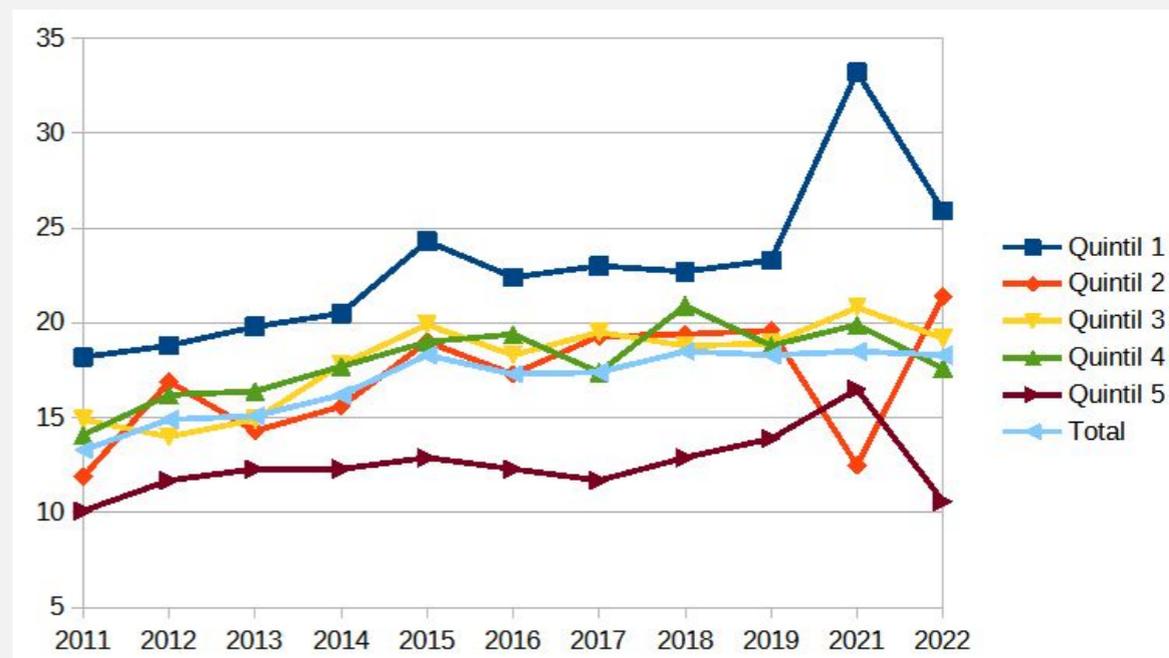
Alquiler en pesos constantes 2023 según barrio de Montevideo. 2019-2023



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

En cuanto al peso del alquiler en el ingreso de los hogares, se observan peores resultados al final del período, pasando de 13,3% en 2011 a 18,3% en 2022 la proporción de los hogares que destinan más del 30% de sus ingresos a tal fin. En particular, los hogares de los quintiles más bajos se ven más afectados. Estas dos variables, salario y alquileres, muestran tendencias similares, tanto en período de caída como de aumento.

Relación alquiler / ingresos del hogar, según quintiles. 2011-2022



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INE

Si bien estos resultados ponen en duda las afirmaciones sobre el impacto en la baja de los alquileres generado por el aumento del stock de las viviendas promovidas, cabe también preguntarse qué hubiera sucedido de no haberse incrementado dicho stock.

**En términos generales es difícil concluir que un solo factor es el causante de un fenómeno como la baja de los precios, tanto de compra como de alquiler, ya que además de la cantidad de viviendas ofrecidas en el mercado, inciden también las características de las mismas, los ingresos de la población, las preferencias de los individuos, la presencia de coyunturas específicas, la evolución del tipo de cambio, la situación general de la economía.**

**En particular, los precios de los alquileres son sensibles tanto a la oferta como a la demanda.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

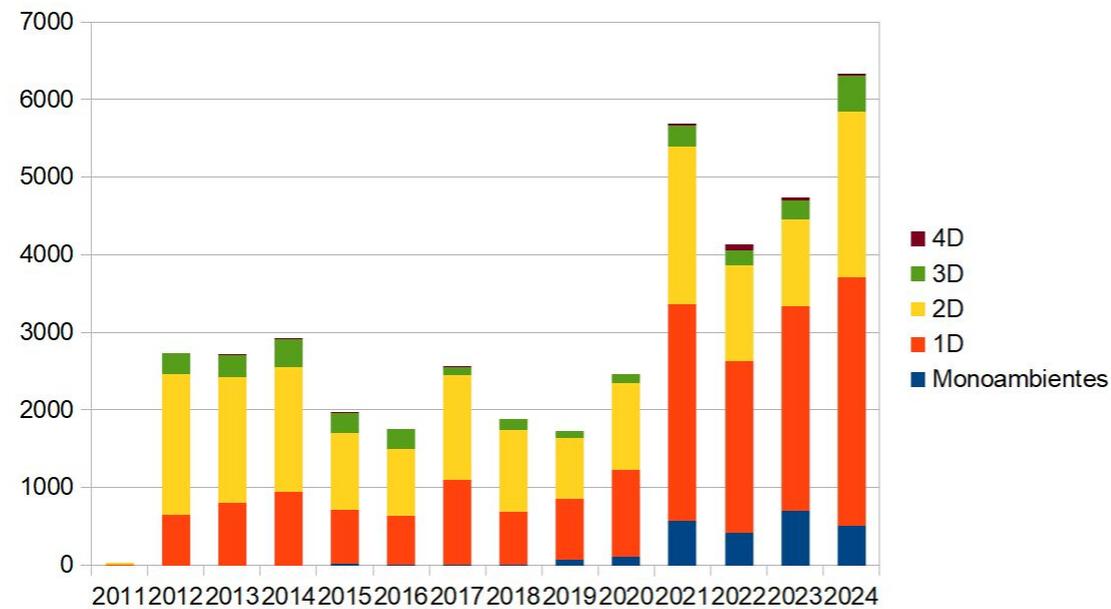
- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

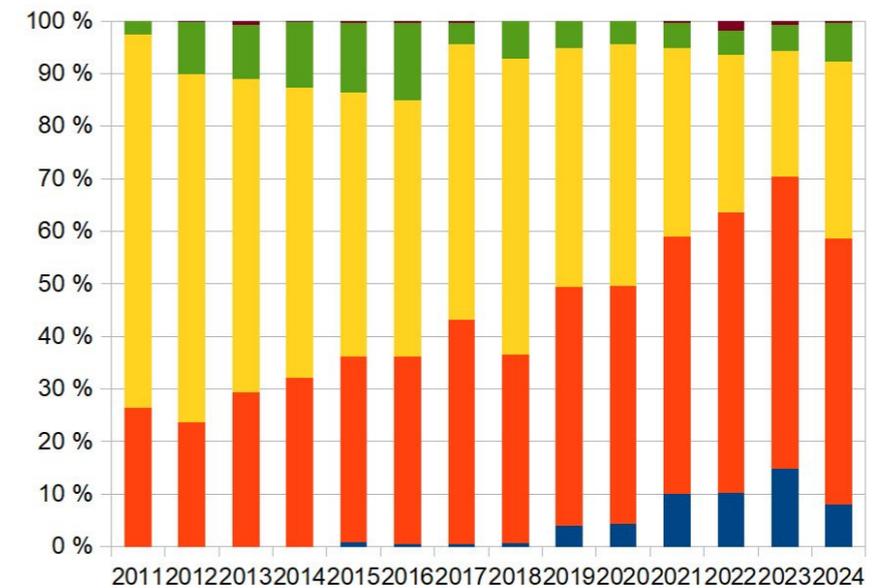
## ¿Qué vivienda estamos promoviendo y para quienes?

En este punto, se observa que las viviendas promovidas son en general viviendas pequeñas, con predominancia cada vez mayor de las de un dormitorio y aumento del porcentaje de monoambientes a partir de la reglamentación 2020 que admite su exoneración. Eso sucede a nivel nacional y departamental.

Viviendas promovidas por año según número de dormitorios



Distribución de viviendas por año según número de dormitorios



Fuente: elaboración propia a partir de datos de la ANV

Si miramos nuestras zonas testigo, las de mayor concentración de intervenciones y por lo tanto mayor competencia por la tierra se constata el mismo proceso con incidencia mayor de las viviendas de 1 dormitorio y monoambientes.

ZONA		VP_4D		VP_3D		VP_2D		VP_1D		VP_MONO AMBIENTES		MONO+1D		TOTAL VP
<b>CENTRO</b>	<b>R1</b>	3	0.16 %	118	6.26 %	1034	54.85 %	730	38.73 %	0	0 %	730	38.73 %	1885
<b>LA BLANQUEADA</b>	<b>R1</b>	1	0.11 %	123	13.99 %	439	49.94 %	316	35.95 %	0	0 %	316	35.95 %	879
		<b>4</b>	<b>0.14 %</b>	<b>241</b>	<b>8.72 %</b>	<b>1473</b>	<b>53.29 %</b>	<b>1046</b>	<b>37.84 %</b>	<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>1046</b>	<b>37.84 %</b>	<b>2764</b>
<b>CENTRO</b>	<b>R2</b>	7	0.54 %	71	5.43 %	626	47.90 %	603	46.14 %	0	0 %	603	46.14 %	1307
<b>LA BLANQUEADA</b>	<b>R2</b>	0	0.00 %	46	4.41 %	539	51.68 %	450	43.14 %	8	1 %	458	43.91 %	1043
		<b>7</b>	<b>0.30 %</b>	<b>117</b>	<b>4.98 %</b>	<b>1165</b>	<b>49.57 %</b>	<b>1053</b>	<b>44.81 %</b>	<b>8</b>	<b>0 %</b>	<b>1061</b>	<b>45.15 %</b>	<b>2350</b>
<b>CENTRO</b>	<b>R3</b>	3	0.14 %	85	3.87 %	1046	47.61 %	1043	47.47 %	20	1 %	1063	48.38 %	2197
<b>LA BLANQUEADA</b>	<b>R3</b>	0	0.00 %	6	0.62 %	458	47.41 %	468	48.45 %	34	4 %	502	51.97 %	966
		<b>3</b>	<b>0.09 %</b>	<b>91</b>	<b>2.88 %</b>	<b>1504</b>	<b>47.55 %</b>	<b>1511</b>	<b>47.77 %</b>	<b>54</b>	<b>2 %</b>	<b>1565</b>	<b>49.48 %</b>	<b>3163</b>
<b>CENTRO</b>	<b>R4</b>	3	0.11 %	33	1.22 %	684	25.25 %	1671	61.68 %	318	12 %	1989	73.42 %	2709
<b>LA BLANQUEADA</b>	<b>R4</b>	0	0.00 %	13	0.85 %	472	30.93 %	876	57.40 %	165	11 %	1041	68.22 %	1526
		<b>3</b>	<b>0.07 %</b>	<b>46</b>	<b>1.09 %</b>	<b>1156</b>	<b>27.30 %</b>	<b>2547</b>	<b>60.14 %</b>	<b>483</b>	<b>11 %</b>	<b>3030</b>	<b>71.55 %</b>	<b>4235</b>
<b>CENTRO</b>		<b>16</b>	<b>0.20 %</b>	<b>307</b>	<b>3.79 %</b>	<b>3390</b>	<b>41.86 %</b>	<b>4047</b>	<b>49.98 %</b>	<b>338</b>	<b>4 %</b>	<b>4385</b>	<b>54.15 %</b>	<b>8098</b>
<b>LA BLANQUEADA</b>		<b>1</b>	<b>0.02 %</b>	<b>188</b>	<b>4.26 %</b>	<b>1908</b>	<b>43.23 %</b>	<b>2110</b>	<b>47.80 %</b>	<b>207</b>	<b>5 %</b>	<b>2317</b>	<b>52.49 %</b>	<b>4414</b>
<b>TOTALES</b>		<b>17</b>	<b>0.14 %</b>	<b>495</b>	<b>3.96 %</b>	<b>5298</b>	<b>42.34 %</b>	<b>6157</b>	<b>49.21 %</b>	<b>545</b>	<b>4.36 %</b>	<b>6702</b>	<b>53.56 %</b>	<b>12512</b>

Viviendas por número de dormitorios por zona testigo y por período reglamentario

Fuente: elaboración propia a partir del reporte proyectos ANV

Se ha argumentado que la proliferación de unidades pequeñas (de un dormitorio y monoambientes) responde a los **cambios demográficos y culturales** contemporáneos, aunque es innegable que también son las que permiten **maximizar la rentabilidad del suelo.**

Es cierto que ha aumentado el número de hogares unipersonales y que el tamaño medio de los hogares se viene reduciendo sistemáticamente en nuestro país, pero entendemos que eso no justifica el apoyo estatal a un tipo de vivienda como el monoambiente que, a juicio de este equipo, **no provee condiciones de habitabilidad adecuadas.**

Las viviendas de 1 dormitorio y monoambientes en el último período reglamentario alcanzaron el 61% de la producción. Son viviendas que no promueven el afinamiento e grupos familiares o diversos arreglos de convivencia, tienen un carácter transitorio que no contribuye a la consolidación del tejido social y son las más demandadas para el alquiler temporal a través de plataformas, que ha tenido efectos nefastos en las áreas centrales de las ciudades europeas.

Además, sobre todo en áreas centrales, muchas veces se destinan a otros usos que la política de vivienda excluye expresamente en otros programas.

Si bien la mixtura de usos es beneficiosa e imprescindible para la vida urbana, si las políticas públicas excluyen (y no sólo no financian) de sus programas todo local destinado a usos no residenciales (excepto el salón comunal) entendemos que en estos casos, **al no haber control sobre los destinos, no deberían exonerarse monoambientes y el porcentaje de viviendas de un dormitorio debería estar acotado.**

**Finalmente, si estas viviendas están respondiendo a un cambio cultural y demográfico ¿por qué están excluidas en otros programas del SPV, como las cooperativas?**

## Organización del espacio doméstico y cambios culturales

Los cambios culturales de las últimas décadas han impactado en los modos de vida, en las relaciones interpersonales y en la forma que estas se espacializan. La propia noción de vivienda ha sufrido cambios. La dilución de los límites entre lo privado y lo público, entre la producción y la reproducción, dan otra dimensión a lo colectivo y a lo comunitario. La perspectiva de género, que propone poner en el centro a la reproducción de la vida, provoca nuevas reflexiones que tienen su correlato en concepciones de la ciudad y la vivienda.

En ese contexto surgen **nuevas formas de estructurar la vida en común** que también tienen su correlato espacial y material en nuevas tipologías de vivienda: **la colectivización y visibilización de las actividades de reproducción y cuidados es una premisa que se imprime en la forma de organización espacial de los edificios, minimizando las áreas de dominio privado para ganar espacio comunitario para estos y otros fines.** Esta es una apuesta a una **forma de habitar autogestionada y colaborativa**, anclada en principios de **sustentabilidad ecosocial** y con una fuerte **inserción comunitaria** que tiene implicancias también a nivel urbano por cómo estos colectivos y estos edificios se relacionan con los barrios en los que se insertan (co-living, co-housing, vivienda colaborativa en general).

Los grandes conjuntos promovidos al amparo de la ley también tienen unidades muy pequeñas y una serie de “amenidades” que sirven al conjunto pero en este caso no existe ni la autogestión ni la dimensión colaborativa, ni los espacios destinados a los cuidados. Las amenidades son servicios que los habitantes pueden usar o consumir individualmente y la relación con el barrio es mínima.

Por otra parte, desde la perspectiva de género se procura visibilizar las actividades de reproducción y eso se traduce, entre otras cosas, en cocinas integradas, ubicadas en el corazón de la casa y no relegadas a habitaciones secundarias y segregadas de la vida familiar. Se supone que estas cocinas favorecen la corresponsabilidad en relación a las tareas domésticas **¿Son estas ideas las que promueven la desaparición de la cocina definida en las tipologías de la vivienda promovida?**



La cocina interior integrada tiene una serie de aspectos positivos. Al liberar las fachadas de las terrazas de servicio permite una continuidad en el tratamiento de la envolvente y una relación más franca con el exterior. Por otra parte, en el caso de Montevideo, los requisitos de accesibilidad alteraron la proporción de las viviendas. Al aumentar el área de baños, circulaciones y dormitorio sin alterar las superficies mínimas totales las áreas destinadas a la vida en común se vieron restringidas. La incorporación del área de cocinar a los estares y comedores puede contribuir una percepción de amplitud del ambiente y promover la integración de las actividades.



Por otra parte, la cocina interior generó cambios importantes en la organización interna de las unidades. Cocinas y baños se ubican hacia el centro de los bloques, en las áreas ciegas. Como consecuencia de esta distribución, el acceso a las viviendas suele hacerse por las cocinas o entre las cocinas y los baños, con resoluciones de calidad variable.

Esta forma de organización de la vivienda, que no es inusual en otras regiones, difiere de la más tradicional en nuestro país, que organiza las áreas en una suerte de gradiente de privacidad desde los espacios compartidos a los más íntimos. Durante el proceso de relevamiento, hemos visto con bastante frecuencia viviendas que invierten este gradiente disponiendo dormitorios y baño próximos al acceso y las áreas de uso común al final del recorrido.



Estos razonamientos nos inducen a pensar que estas tipologías, más que responder a un cambio cultural, por el contrario, inducen a unas formas de habitar diferentes. No se puede sostener en abstracto, que estos cambios perjudican la habitabilidad de las viviendas. No obstante, reconocemos que hay muchas unidades producidas en el marco de la ley que parecen excluir la cocina como actividad de la familia. ¿Esto responde también a un cambio cultural? ¿Es una característica de cierto tipo de población? ¿La producción de la ley está destinada a una población específica?

**Estas preguntas abiertas apuntan a provocar la reflexión sobre el tipo de viviendas y de habitabilidad que desde las políticas públicas se quiere promover.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## ¿Qué arquitecturas se están produciendo y cómo impactan en la ciudad?

Esta dimensión se estudió en las zonas testigo que permitieron una aproximación más detallada a los proyectos desarrollados.

### Fachadas y envolventes:

Los edificios objeto de promoción presentan en general cualidades materiales y lenguaje arquitectónico cuidado y de calidad superior a lo que se venía construyendo en MVD.

Se reconoce una mejora progresiva de la imagen de los edificios, que acompaña el aumento de la producción -y por ende de la competencia- que puede estar asociada también a la eliminación de los topes que estimula una mayor inversión en la mejora del producto que se ofrece, fundamentalmente en la zona 1 (centro). Además, en la medida en que el sector de la construcción se fortaleció con una producción cuantitativamente muy relevante, el mercado de materiales y componentes disponibles se amplió y diversificó permitiendo innovaciones en el lenguaje arquitectónico.



## Azoteas:

En muchos casos, sobre todo en terrenos angostos, se aprovechan las azoteas para la localización de espacios comunes: barbacoas, solarium, espacios de juego para niños. Cuando las intervenciones con edificios en altura son más dispersas, como en la zona 2, las azoteas se convierten en miradores urbanos; los argumentos de venta insisten mucho en este aspecto. En zonas de alta densidad de intervenciones, la multiplicación de espacios de uso en las azoteas está generando un nuevo paisaje urbano a cota elevada, más interesante que la presencia de tanques de agua, ductos y tendederos (que persisten en otras cotas o conviven integrados a las arquitecturas de estos programas).

En algunos sectores de la zona 1 (centro) donde se pueden obtener visuales privilegiadas, es frecuente la disposición de unidades “confortables” no exoneradas, con amplias terrazas de uso exclusivo, en los niveles superiores.



## Plantas Bajas:

Los encuentros entre los edificios y la ciudad, entre el dominio privado y el dominio público, tienen una importancia capital a nivel urbano como mediadoras entre la vida privada y la vida en común. Definen la escena urbana, condicionan la vida de los barrios favoreciendo o entorpeciendo la interacción social, impactan en la percepción de seguridad según habilitan o inhiben el control social del espacio. Dotar de actividad a las plantas bajas es volcar vida a la calle en tanto espacio público, superando la mera función circulatoria. Es diluir los límites tajantes entre lo público y lo privado, permitir la infiltración de lo común en el interior de los predios y a su vez dotar a los barrios de los comercios de cercanía y otros servicios que aportan a la resolución de las cuestiones de la vida cotidiana.

La disposición de servicios o locales comerciales en planta baja y primeros niveles permite fachadas más activas y contribuye a la animación del espacio urbano. Por el contrario, cuando esas plantas bajas se destinan a estacionamientos, lo que es casi una regla en los edificios de categoría C2 y C3, el resultado son fachadas muy cerradas a nivel de calle.



En padrones angostos del área central, la repetición y alternancia de portones de garage y accesos estrechos podría tener consecuencias muy negativas para el paisaje urbano y para la percepción de seguridad a nivel de peatón en un escenario de sustitución total. En el caso de la zona 2 está bastante generalizada la obligatoriedad de retiros frontales. En estos casos la distancia entre veredas y cocheras y la mediación de cerramientos permeables hacen que la transición sea más amigable.

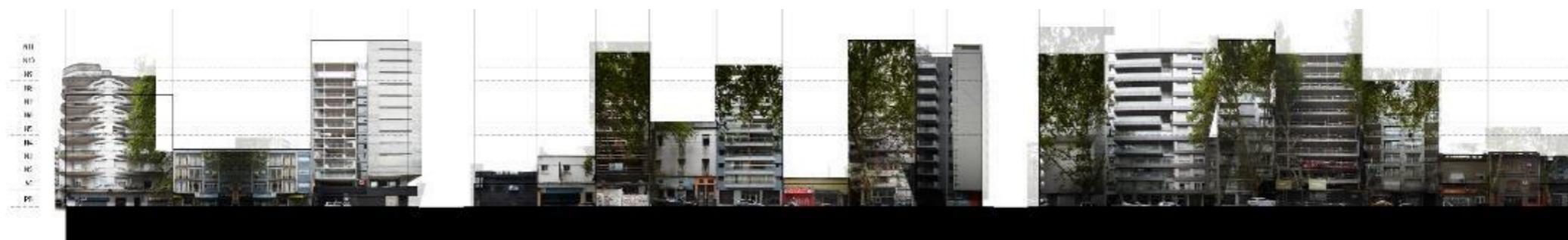
La nueva ordenanza del centro, recientemente aprobada por la Junta Departamental de Montevideo, toma esta preocupación y prohíbe la disposición de estacionamientos en planta baja en la faja de 3mts desde la línea de edificación. Esto seguramente conduzca a la multiplicación de los niveles de subsuelo con las dificultades que estas operaciones implican en áreas muy consolidadas, tanto por afectación de las estructuras existentes como por la incidencia de la impermeabilización del subsuelo en los flujos de aguas subterráneas.



En los tramos de acercamiento se puede ver que el volumen de sustituciones permitió la materialización de normativas que existen hace muchos años y cuyos efectos recién ahora es posible visualizar, como el ensanche de Constituyente, la normativa de basamento de las calles angostas como Magallanes y el completamiento de fachadas urbanas de altura continua en algunos tramos



PERFIL SUR



PERFIL NORTE



## Innovación tecnológica y sustentabilidad

El 100% de los edificios relevados en ambas zonas declaran sistema constructivo tradicional. Sin embargo, se generalizaron soluciones estructurales y procedimientos constructivos que permiten acortar los tiempos de construcción y mejorar la calidad de los productos. El salto de escala permitió a estudios y empresas invertir en tecnología (desde software a maquinaria) y mejorar la eficiencia en todas las etapas del proceso (proyecto, construcción, comercialización).

Cuando hablamos de innovación tecnológica tenemos que hablar de **sustentabilidad** ya que el mayor desarrollo en esta área está orientado a mejorar el impacto ambiental de los edificios. Las concentraciones urbanas y en particular el sector construcción tiene un **peso relativo enorme en el consumo de recursos, materiales y energía y en la generación de residuos**. Por eso es **imprescindible considerar estos factores cuando se promueve un aumento tan importante de la construcción en algunos sectores de la ciudad**.

No se ha identificado en el estudio de casos innovación relevante en términos de sustentabilidad enfocada en disminuir el impacto ambiental de los edificios en todo el ciclo de vida. Desde la eliminación de la pre-instalación para colectores solares previstos en las primeras reglamentaciones, las cuestiones de sustentabilidad han quedado reducidas a la capacidad térmica de los cerramientos opacos y la proporción de huecos de las fachadas.

El uso de dispositivos que serían eficientes en el control del asoleamiento o la protección de las aberturas (postigones calados, mallas y parasoles) se usan con criterio estético o para dotar de privacidad a terrazas, con independencia de la orientación de la fachada

**Los instrumentos de promoción deberían contar con incentivos para mejorar la sustentabilidad de los edificios desde la extracción y transporte de materiales, al uso de energía y la generación de residuos durante su vida útil y al final de la misma.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

## Desde el punto de vista de la distribución territorial de las intervenciones

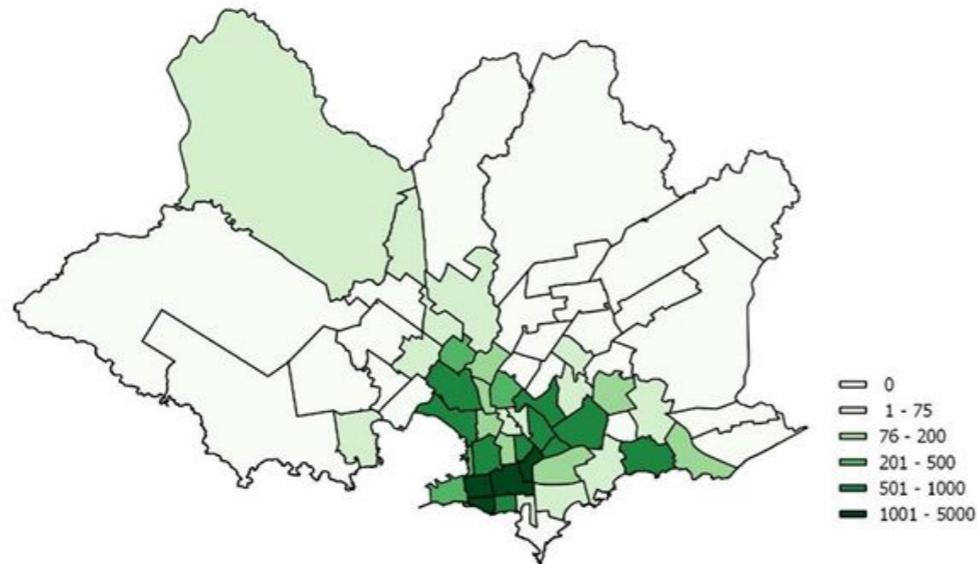
Vimos que la distribución territorial de las intervenciones a escala del país fue extremadamente desigual, concentrándose en Montevideo el 80% de las viviendas promovidas y el 95% en la zona sur-este (si sumamos Canelones y Maldonado). En otros departamentos del país el aumento del stock no fue de gran relevancia. Este hecho seguramente responde a la combinación de múltiples factores (la expectativa de rentabilidad de los inversores y las preferencias por las viviendas unifamiliares en localidades de baja densidad, entre otras particularidades de los distintos territorios).

**Esto sugiere la necesidad de un diseño particularizado de las políticas en función de las demandas específicas de los territorios, de una fuerte participación de los gobiernos departamentales en la implementación de las mismas, así como en la aplicación de instrumentos de planificación que no solamente orienten las inversiones sino también la forma en que éstas se materializan en las ciudades.**

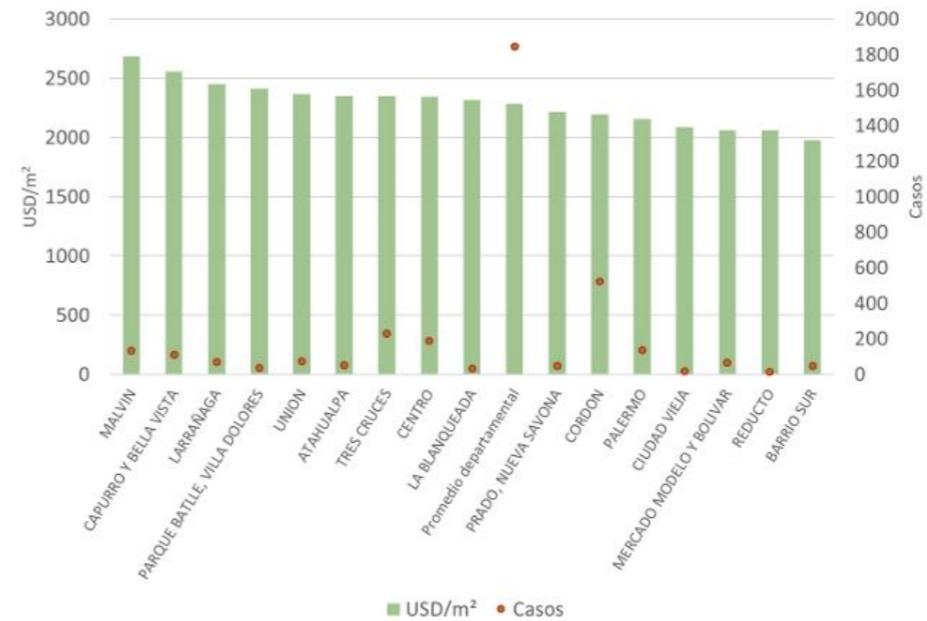
## Desde el punto de vista de la distribución territorial de las intervenciones

Para el caso de Montevideo, la reglamentación de la ley fijó áreas de promoción que excluyen la zona costera al sur de Avda. Italia. En el resto de la ciudad, la distribución territorial de las intervenciones **siguió la lógica de la demanda**, concentrándose en las zonas más próximas a la costa (Barrio Sur, Cordón Sur, Centro, Palermo y Parque Rodó) y en zonas en proceso de renovación con fuerte inversión pública en infraestructura como La Blanqueada, Larrañaga, y Tres Cruces. En los últimos años, las inversiones se extienden al norte de 18 de julio, posiblemente por la saturación y precios del suelo de las zonas de mayor demanda.

Declaración juradas en Montevideo por barrio

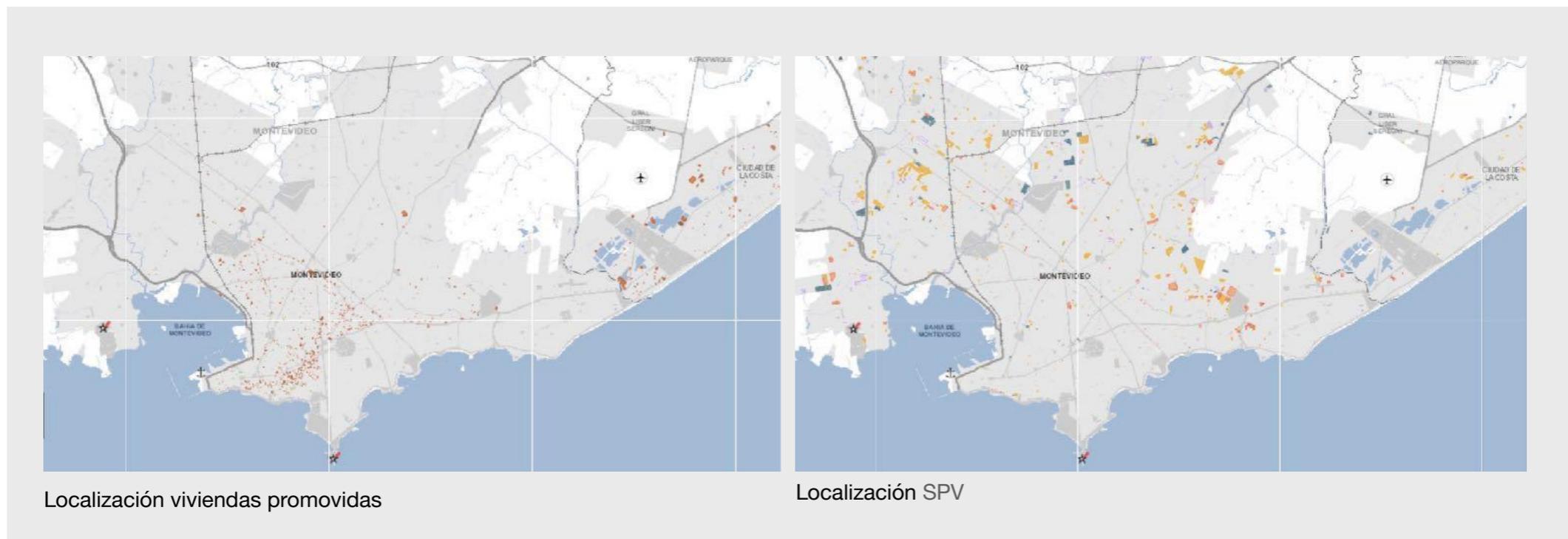


Precio promedio por barrio (USD/m2 construido, 2024).



Fuente: Informes de la ANV

## Desde el punto de vista de la distribución territorial de las intervenciones



Fuente: [sit.mvot.gub.uy](http://sit.mvot.gub.uy)

**Entendemos que es necesario revisar las zonificaciones, no solamente para promover el desarrollo de otras áreas que tienen potencial de densificación e intensificación, sino también para frenar los procesos de especulación y aumento del valor de la tierra en las zonas más demandadas y desalentar procesos de homogeneización y gentrificación en el largo plazo.**

## De la integración socio territorial

Los trabajos académicos consultados en esta investigación (Álvarez, 2015; Berruti, 2016; Vázquez, 2018) coinciden en que **las zonas con mayor presencia de construcciones realizadas al amparo de la ley 18795 habrían recibido poblaciones con mayor nivel de ingresos, nivel educativo más alto y mejor inserción laboral que el promedio de la población existente**, y no presentan evidencia de generar desplazamientos entre los hogares de menores recursos. Podría arriesgarse entonces que **no se ha dado un proceso de segregación** en las zonas con mayor presencia de viviendas promovidas.

De la **observación de las preexistencias** se puede inferir que las sustituciones, en términos generales, han tenido un signo positivo desde el punto de vista edilicio y del aumento del stock habitacional. Las edificaciones sustituidas en su mayor parte no presentaban características arquitectónicas relevantes y muchas estaban en avanzado estado de deterioro, abandonadas o destinadas a usos no residenciales. Su sustitución, *per se*, no generó desplazamientos significativos de población en el corto plazo.



## De la integración socio territorial

No obstante, de sostenerse las dinámicas de sustitución actuales, con predominio de unidades pequeñas, existe el riesgo de una homogeneización de la población de esas zonas, con un perfil de ingresos y composición familiar diferente al original. Si bien hay una mayor demanda de viviendas pequeñas por el aumento de hogares unipersonales, si algunas zonas de la ciudad se saturan de monoambientes y apartamentos de un dormitorio, es previsible que en esos barrios haya menos grupos familiares y se verifiquen dinámicas de movilidad acentuadas que conspiran contra la construcción de comunidad.

Por otra parte, dados los precios de compraventa y alquiler de las viviendas promovidas y su escaso impacto hasta el momento en los precios generales de las transacciones en el mercado de vivienda, podríamos decir que

**la ley tampoco favoreció el acceso a las áreas centrales e intermedias de las poblaciones con menores ingresos, que son las que alimentan las periferias y por tanto la expansión urbana. Por el contrario, el aumento sostenido de los valores del suelo en las zonas más demandadas, hace cada vez más difícil el acceso a esas poblaciones.**

## De la integración socio territorial

Por último, estudiamos la relación entre el aumento del stock de viviendas y el comportamiento de la población, tanto en el departamento como en las zonas testigo.

Con ese fin se procesaron los datos de los censos 1996, 2011 y 2023, para ajustarlos a las zonas 1 y 2 y visualizar las tendencias y el comportamiento de ambas dimensiones: población y vivienda (tomando los datos de viviendas particulares).

**En el caso de Montevideo la variación anual intercensal de ambos períodos en el aumento de viviendas particulares se mantuvo en valores similares, menores al 1%, mientras la población tuvo un decrecimiento mucho más importante en el período 2011-2023 que en el anterior. La variación anual intercensal de la población de Montevideo en este período fue del -0,88%. En el conjunto del departamento de Montevideo el comportamiento de ambas dimensiones en el período 2011-2023 no es significativamente divergente.**

## Variación intercensal de población y vivienda

	1996	Variación 1996/2011	Variación anual intercensal 1996/2011	2011	Variación 2011/2023	Variación anual intercensal 2011/2023	2023
<b>MONTEVIDEO</b>							
Numero de VIV_particulares	452.601	14,77 %	0,92 %	519.450	11,51 %	0,91 %	579.244
POBLACION en VIV_Particulares	1.321.576	-1,65 %	-0,11 %	1.299.711	-10,08 %	-0,88 %	1.168.638
%VIV_particulares DESOCUPADAS	6,27 %			9,31 %			9,42 %
<b>ZONA_1</b>							
Numero de VIV_particulares	24.104	12,84 %	0,81 %	27200	25,22 %	1,89 %	34060
POBLACION en VIV_Particulares	53.830	-1,76 %	-0,12 %	52885	2,40 %	0,20 %	54153
%VIV_particulares DESOCUPADAS	11,82 %			12,67 %			12,27 %
<b>ZONA_2</b>							
Numero de VIV_particulares	20.960	9,12 %	0,58 %	22.872	19,25 %	1,48 %	27.276
POBLACION en VIV_Particulares	54.043	-8,49 %	-0,59 %	49.453	-0,36 %	-0,03 %	49.277
%VIV_particulares DESOCUPADAS	6,37 %			9,49 %			11,17 %

Elaboración propia con datos del INE

## Variación intercensal de población y vivienda

**En las zonas de profundización de este estudio podemos hacer las siguientes observaciones:**

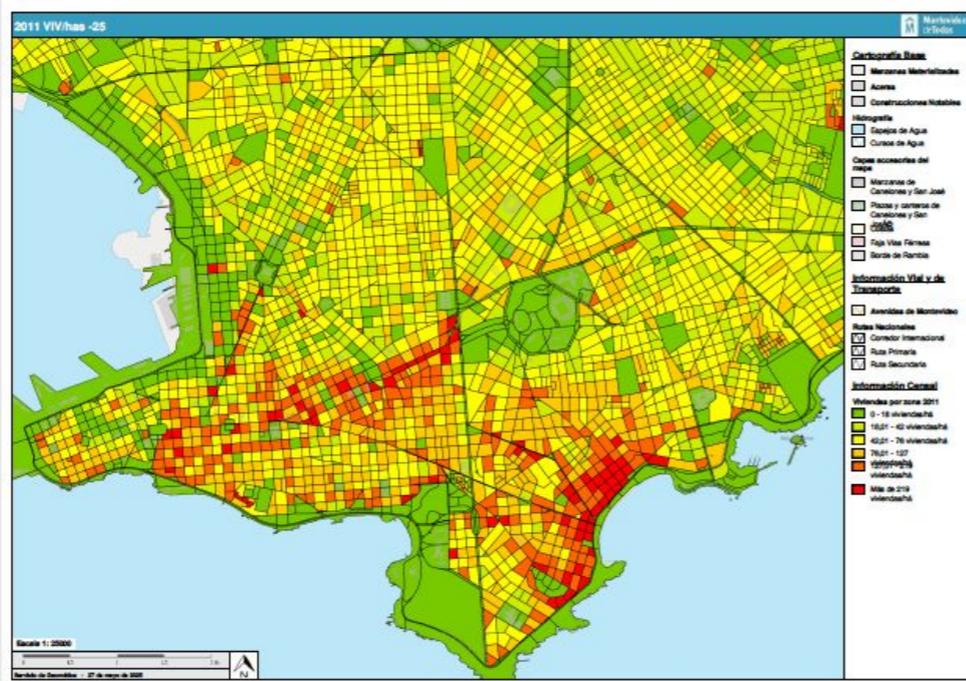
- **En la zona 1** se identifica un crecimiento del 25,22% del número de viviendas particulares entre 2011 y 2023, mientras que en el mismo período la población en viviendas particulares creció solamente un 2,4%, o sea que **las viviendas crecieron 10 veces más que la población**. Las viviendas particulares desocupadas pasaron del 12,67% al 12,27% en el mismo período, de modo que no hubo un cambio significativo en ese campo. En esta zona la producción realizada al amparo de la ley produjo una densificación de viviendas que no se tradujo en densificación poblacional para el período 2011-2023. Si miramos la tendencia del período 1996-2011 en el cual la población de la zona había tenido un decrecimiento del 1,76%, podemos decir que **se detuvo el proceso de vaciamiento** de la zona identificándose un leve crecimiento.
- **En la zona 2** se advierte un crecimiento del 19,25% de las viviendas particulares y un decrecimiento poblacional del 0,36% (en viviendas particulares). A su vez las viviendas particulares desocupadas pasan del 9,49% al 11,17%. Comparando estos datos con los del período intercensal anterior (1996-2011) en el que la población decreció un 8,49% se observa que ese proceso se ralentizó, pero de todos modos sorprende un crecimiento tan alto del número de viviendas para un crecimiento nulo de la población que se da junto a un aumento sostenido de las viviendas desocupadas (De 6,37% en 1996 a 9,49% en 2011 y a 11,17% en 2023).

Observamos que **en los barrios de mayor impacto de la producción de la ley 18795 el comportamiento de ambas variables es mucho más divergente que en el conjunto del departamento: se ha generado un aumento de la densidad de vivienda muy considerable pero no se ha producido un aumento consistente de la densidad de población.**

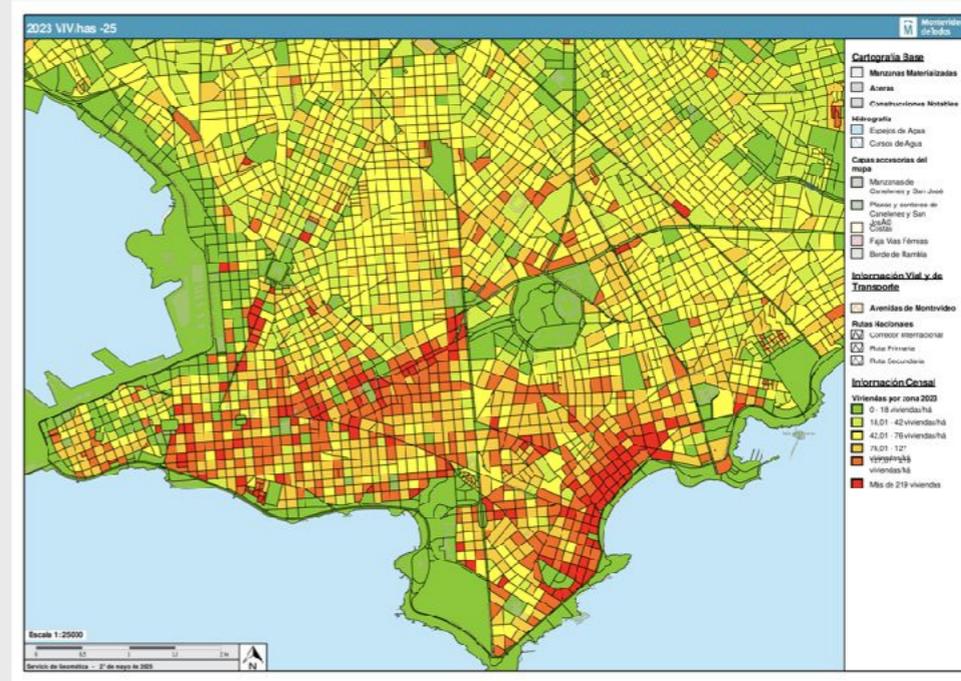
Se reconoce que estos fenómenos deben observarse en el largo plazo, siendo estas las reflexiones que se pueden derivar del período analizado y la necesidad de comparar estos datos con la evolución del número de hogares en cada zona, datos que no estuvieron disponibles por la investigación.

Si se observan las cartografías del SIG de la Intendencia de Montevideo para el comportamiento de población y vivienda por hectárea correspondiente al censo 2023 y 2011, podemos observar un **aumento significativo de la densidad de vivienda en el área central de Montevideo y zona costera** correspondiente a los barrios de Pocitos y Punta Carretas e indicios evidentes del **aumento en la densidad de viviendas en la Zona 2** de nuestro estudio, aunque en forma más dispersa en la trama;

Densidad de vivienda 2011



Densidad de vivienda 2023

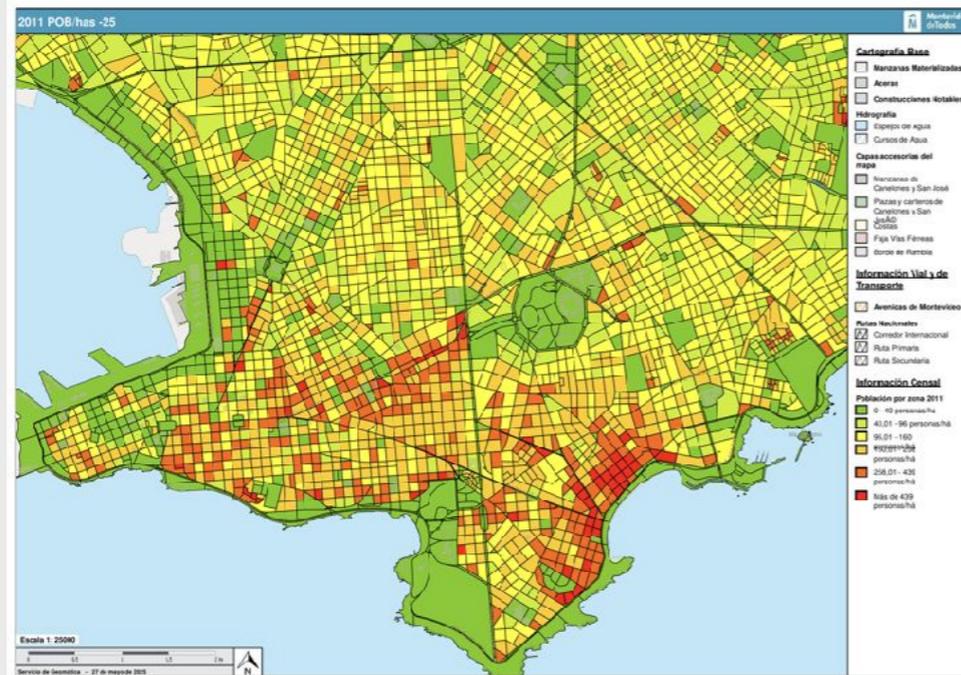


Fuente: IM

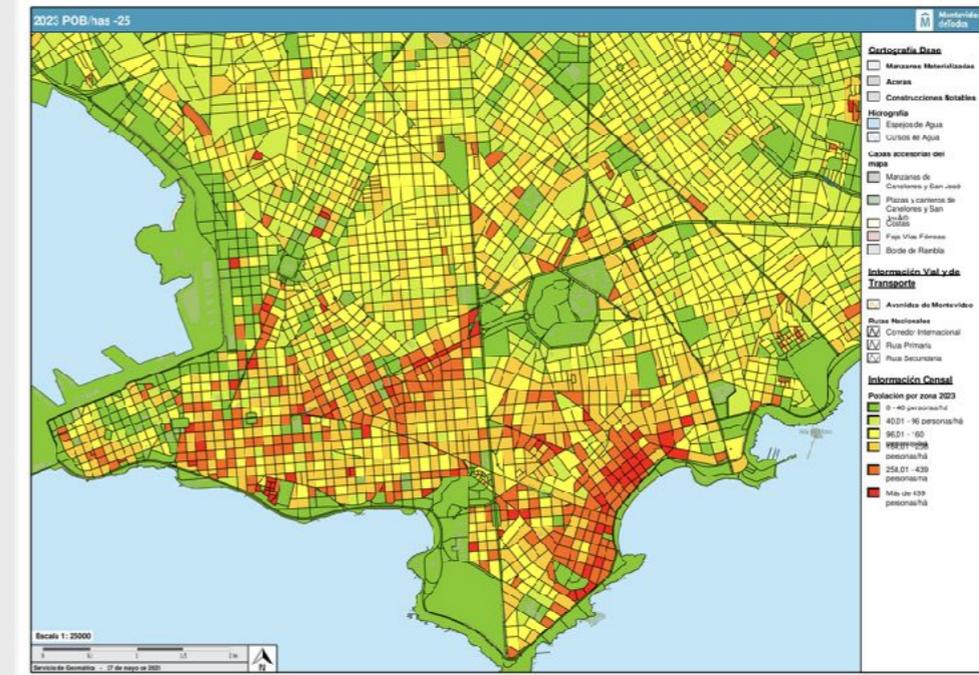
## Desde el punto de vista del modelo de producción de lo urbano

No se identifican cambios sustantivos en los patrones de afincamiento de población y vivienda para el conjunto de la ciudad de Montevideo

Densidad de Población 2011



Densidad de Población 2023



## Desde el punto de vista del modelo de producción de lo urbano

Desde los ámbitos políticos vinculados a la redacción de la ley se sostiene que este modelo se debe considerar como un **instrumento complementario** de los otros programas y herramientas de la política de vivienda, que permite captar la inversión privada para aumentar el stock y mejorar la asequibilidad.

Como ya vimos, la producción de vivienda que se realiza a través de este “instrumento complementario” fue aumentando su peso relativo con respecto a la producción del SPV hasta superarla en 2024, superando el doble de la producción del sistema cooperativo. Esto lo transforma en **el programa cuantitativamente más relevante de la política de vivienda.**

La ley habilitó una **gran diversidad de tipos de intervención**, tanto por su escala como por el tipo de obra y también el modelo de negocio y los agentes intervinientes. Esta diversidad es potencialmente virtuosa y permite visualizar la capacidad de la política pública de fomentarla y asegurar su convivencia.

## Desde el punto de vista del modelo de producción de lo urbano

A diferencia de otros programas del SPV, en éste, la vivienda es siempre **un producto de cambio orientado a la obtención de una renta**. En este escenario nos preguntamos **hasta qué punto el protagonismo creciente de este modo de producción tiende a la consolidación de la noción de vivienda como mercancía, en desmedro de la idea de la vivienda como derecho y como bien de uso**.

Resulta preocupante que esta forma de encarar la producción de vivienda y ciudad se generalice, al punto de obturar la convivencia (en los mismos territorios) con otros modos de producción del hábitat apoyados en la autogestión y la solidaridad. Nos referimos tanto al cooperativismo como a otras modalidades en proceso de experimentación como las viviendas colaborativas y otros modos de tenencia y gestión del hábitat.

Según Pedro Abramo, en el marco de un sistema capitalista que no muestra síntomas de inminente desaparición, es imprescindible un nuevo pacto urbano con una fuerte intervención del Estado, para asegurar una economía inmobiliaria que articule la pluralidad de agentes que participan de la construcción de la ciudad: capitalistas, productores mercantiles simples, pequeñas economías familiares y también formas cooperativas vinculadas a la producción social del hábitat. Un nuevo contrato social que asegure su convivencia según una perspectiva de disminución de las desigualdades y justicia social (Abramo, 2022).

La implementación de políticas públicas en el sentido propuesto por Abramo requiere de fuertes articulaciones interinstitucionales y multinivel, rediseños normativos y de la creación de espacios de diálogo y negociación transparentes y con amplia participación de la diversidad de agentes involucrados.

Para habilitar la convivencia de los diferentes modos de producción de ciudad es necesario ensayar estrategias que limiten la especulación sobre el suelo urbano y contribuyan a mantener un stock de viviendas asequibles. En este sentido, es fundamental la función de las carteras de tierras departamentales y nacionales, la gestión interinstitucional de los inmuebles vacantes, el ensayo de nuevas formas de tenencia como la cesión de uso del suelo que mantiene la propiedad pública, o los fideicomisos de tierras comunitarias, que han tenido desarrollo en países centrales y son objeto de ensayo en algunos países latinoamericanos (Puerto Rico, Brasil).

**Uruguay tiene ventajas históricas para su implementación. Ensayar estas experiencias y otras alternativas como la vivienda colaborativa o la co-gestión de los bienes comunes urbanos, en el marco de la definición de las políticas públicas, es vital para un desarrollo urbano que pone en el centro la vida de las personas.**

## I. Introducción

Problema justificación objetivos

Perspectiva teórica

Estrategia metodológica

## II. La ley 18795

El contexto de surgimiento

Aspectos novedosos y principales contenidos

El debate público

## III. Los impactos de su aplicación

Como política de fomento a la inversión

- La producción en números
- El gasto tributario
- Impactos en la construcción y sector inmobiliario

Como política urbano habitacional

- Quienes acceden a las viviendas promovidas
- Impactos en el precio por aumento del stock
- Qué tipo de viviendas se promueve
- Qué arquitecturas se están produciendo
- Qué modelo de ciudad se está produciendo y cómo

## IV. Reflexiones finales

**En conclusión,** a partir de los estudios realizados **se reconoce el impacto de la ley 18795 en el aumento del stock, en la captación y relocalización de inversiones en algunas de las áreas promovidas, con una distribución desigual tanto en el país como en Montevideo, de acuerdo a las lógicas del mercado.**

Se identifica un **impacto relevante en la dinamización del sector inmobiliario y en la industria de la construcción,** con las implicancias consignadas en el empleo y en la economía en general.

Se constata que **las viviendas producidas al amparo de la ley tienden a ser pequeñas, con predominancia de unidades de un dormitorio y presencia creciente de monoambientes, lo cual, de mantenerse esta tendencia , conspira contra la integración de diferentes arreglos familiares y grupos de convivencia en las zonas de mayor impacto. El equipo entiende que se debería regular el porcentaje de viviendas por número de dormitorios a promover, para evitar que las intervenciones respondan solamente a la máxima rentabilidad del suelo y aseguren la variedad tipológica que sostiene la diversidad de la población en los distintos barrios.**

Desde el punto de vista del **acceso a la vivienda promovida**, se demostró que **solamente los sectores correspondientes al cuarto y quinto quintil de ingresos pueden acceder a crédito hipotecario para la compra.**-También se planteó que, con los datos analizados, **no es posible determinar que hubo una mejora de la asequibilidad en compra o alquiler para los destinatarios explícitos en el texto de la ley.**

**Desde el punto de vista de la ciudad**, algunas zonas se han calificado con arquitecturas de calidad francamente superior a las que se venían produciendo, fundamentalmente en lo que refiere a lenguaje arquitectónico y tratamiento de fachadas y remates de los edificios. **Ha habido una renovación urbana notoria, sobre todo en zona 1 (área central) acompañada de un aumento de los precios del suelo.**

Por todas estas razones se entiende que **la Ley no contribuyó a facilitar el acceso a las áreas centrales e intermedias de la población de menores ingresos que engrosan las periferias y alimentan la expansión urbana.**

**En las zonas testigo se ha podido verificar un aumento considerable de la densidad de viviendas que no se acompaña con un aumento equivalente de la población, lo que significa que , en términos generales, estas zonas no se han densificado.**

**Por último, se reflexionó sobre el impacto de este modelo de producción de vivienda y ciudad, en la consolidación de la idea de la vivienda y el hábitat como mercancía por sobre su valoración como bien de uso y satisfactor de un derecho universal.**

**En ese sentido se entiende que el papel de las políticas públicas es crucial para asegurar la convivencia en el territorio de distintos modelos de producción y gestión que hacen a una economía plural y a una ciudad integrada y democrática**

**G R A C I A S**

**grupo de investigación i+p**

Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo

Alina del Castillo, Graciela Lamoglie, Yanina Aniotz, Andrés Cabrera, Ignacio de Souza, Miguel Fascioli