

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA



*Mi lugar, entre todos*

Plan Quinquenal 2010-2014

Octubre 2011 - UY

**PROMOCIÓN DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

# Plan 2005 . 2009

## Reconstrucción del sistema de financiamiento a la vivienda post-crisis 2002

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA



# Plan 2005 . 2009

Reconstrucción del sistema de  
financiamiento a la vivienda post-crisis  
2002

# Plan 2010 . 2014

Apoyo a la inversión y financiamiento  
privado  
en Vivienda de Interés Social

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA



# Plan 2005 . 2009

Reconstrucción del sistema de  
financiamiento a la vivienda post-crisis  
2002

# Plan 2010 . 2014

Apoyo a la inversión y financiamiento  
en Vivienda de Interés Social

Políticas para *impulsar*  
la inversión en Vivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA



# Apoyo a la oferta

1\_ Beneficios tributarios a la inversión  
Con destino a venta o alquiler

2\_ Fondo de Garantía de  
Desarrollo Inmobiliario

3\_ Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA



# Apoyo a la oferta

1\_ Beneficios tributarios a la inversión  
Con destino a venta o alquiler

2\_ Fondo de Garantía de  
Desarrollo Inmobiliario

3\_ Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal

# Apoyo a la *demand*a

1\_ Préstamos de bancos [públicos y privados]  
Con subsidios. (hasta 6.000)

2\_ Préstamos del Fondo Nacional de Vivienda  
(hasta 1.000)

3\_ Fondo de Garantía de Alquiler

4\_ Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA



**Actividad:  
proyectos de  
inversión para  
construcción,  
refacción,  
ampliación o  
reciclaje de  
inmuebles con  
destino a  
vivienda de  
interés social.**



# Vivienda de Interés Social

Definición genérica según Ley 13.728 (Capítulo III)



**Vivienda económica**

**2 dormitorios, máx. 55 m<sup>2</sup>**

**Vivienda media**

**2 dormitorios, máx. 69 m<sup>2</sup>**



**Beneficios:**

**Exoneración  
de todos los  
impuestos  
nacionales**

**Impuesto a la Renta (IRAE o IRPF)**

**Impuesto al Patrimonio (IP)**

**Impuesto a las Trasmisiones  
Patrimoniales (ITP)**

**Impuesto al Valor Agregado (IVA  
compra e IVA venta)**



**Beneficios  
para venta:**

**Tributarios  
100%**

***Beneficios adicionales:  
cobertura de demanda***

**Préstamos de bancos con subsidio  
del Fondo Nacional de Vivienda**

**Préstamos del FONAVI**



# Beneficios para alquiler:

## Exoneración:

- Básica
- Adicional



**Exoneración del impuesto a la renta: base del 40%**

**Exoneración adicional** si la vivienda es arrendada a través del Fondo de Garantía de Alquileres (FGA)

**Exoneración total del impuesto a la renta en zonas intermedias de Montevideo**

**Período: 10 años desde la finalización de la obra**



# Zonificación en Montevideo

## Venta

- Tres zonas
  - *Costera* (tope de precios para refacción, reciclaje y ampliación)
  - *Área central e intermedia* (sin tope de precios)
  - *Periférica*
    - Solo refacción, reciclaje y ampliación
    - Obra nueva solo cooperativas.

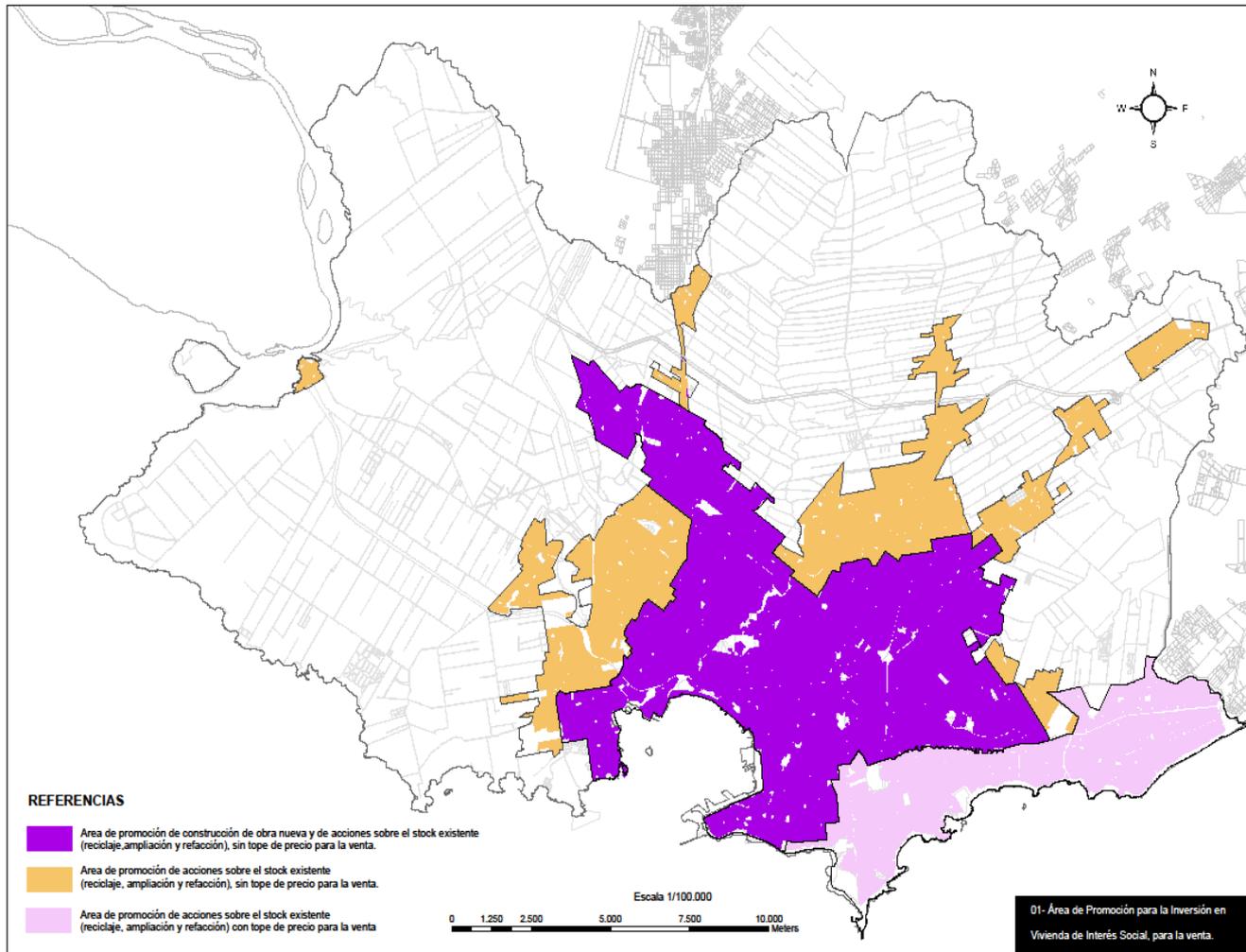


OBJETIVO

## Alquiler

- Dos zonas
  - *Costera* y *Área central* (mayor exoneración con Fondo de Garantía de Alquileres)
  - *Resto del Departamento* (Exoneración total)

# Zonificación Montevideo (Venta)

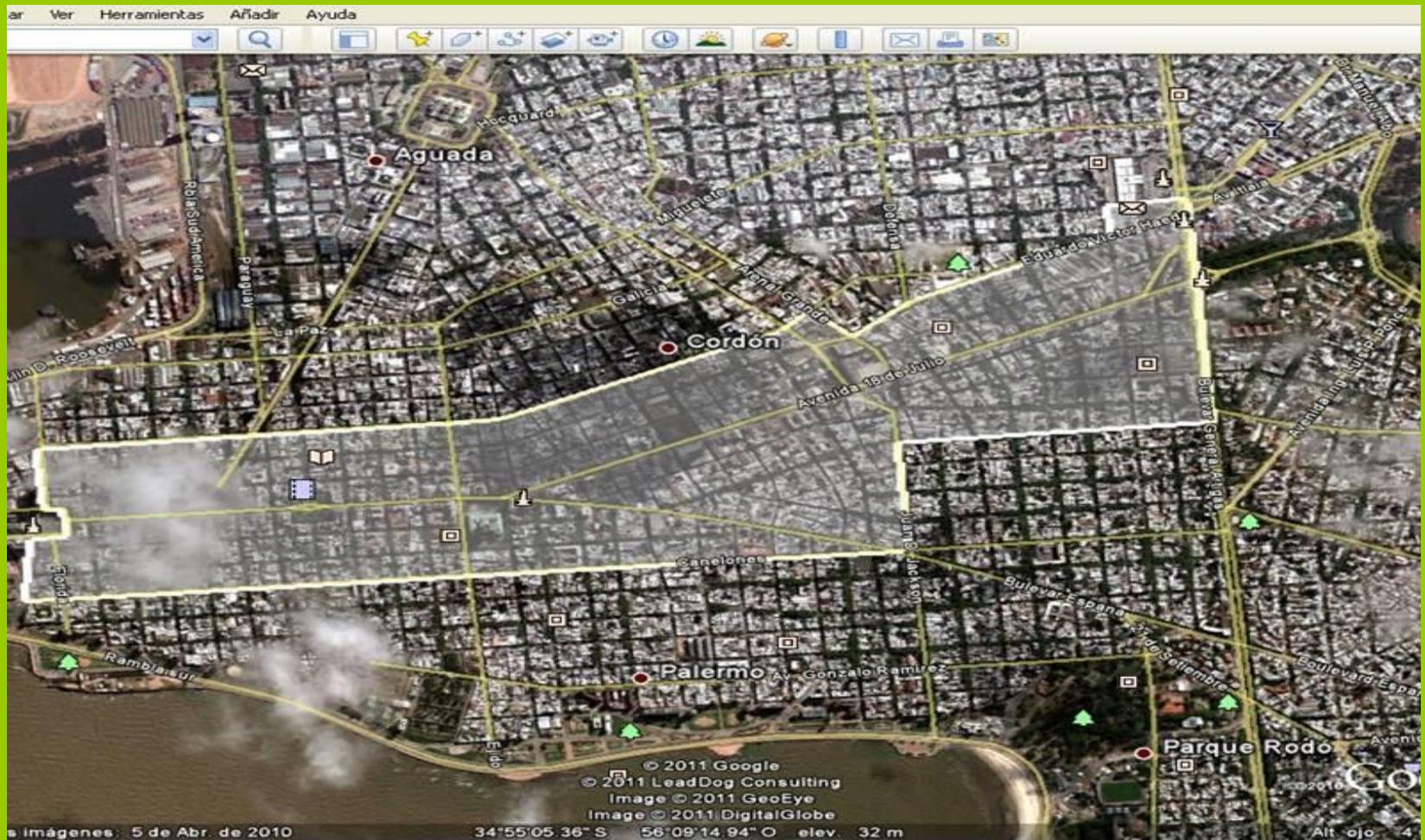


Promoción con tope de precio  
ampliación, reciclaje y  
refacción

Promoción sin tope de  
precios de todas las  
modalidades de construcción

Solo ampliación, reciclaje,  
refacción. Se habilita la  
construcción de viviendas de  
cooperativas

# Zona con FGA (Alquiler)



# Zonificación en el Interior

## Venta

- *Ciudades del Interior*
  - Tope de precios para obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación
- *Zonas balnearias* excluidas de la exoneración

## Alquiler

- *Ciudades del Interior*
  - 100% de exoneración del impuesto a la renta **con FGA**
  - 40% de exoneración del impuesto a la renta **sin FGA**
- *Zonas balnearias* excluidas de la exoneración

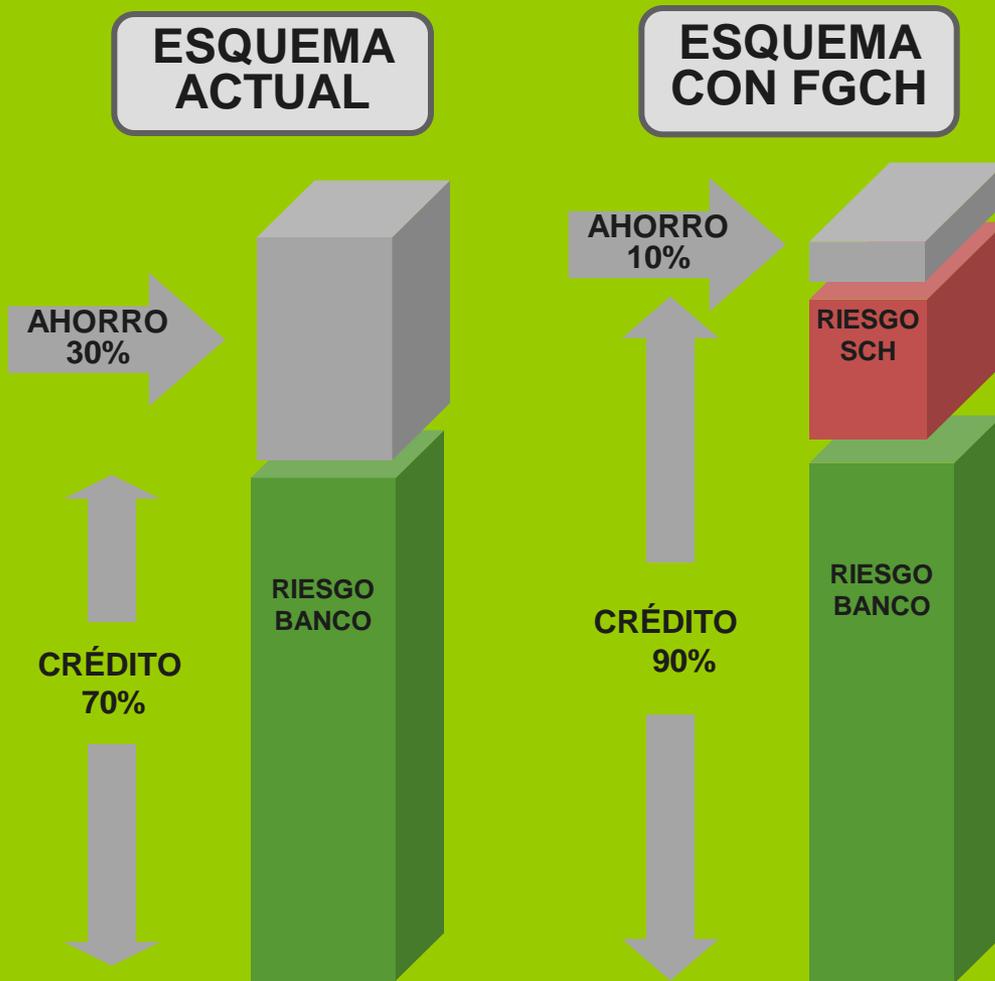
# Topes de Precios por M2

		Valores en UI por M2		
Dormitorios	Montevideo	Maldonado, Colonia Ciudad de la Costa	Resto del Interior	
<b>1</b>	12.290	12.290	11.024	
<b>2</b>	11.818	11.818	10.600	
<b>3</b>	11.507	11.507	10.319	
		Valores en U\$S por M2		
<b>1</b>	1.400	1.400	1.255	
<b>2</b>	1.346	1.346	1.207	
<b>3</b>	1.310	1.310	1.175	

# Topes de precios para crédito con subsidio (vivienda económica)

Valores en UI			
Dormitorios	Montevideo	Maldonado, Colonia Ciudad de la Costa	Resto Interior
hasta 2 dormitorios	650.000	650.000	583.000
3 y más dormitorios	794.000	794.000	712.000
Equivalentes a valores en U\$S			
Dormitorios	Montevideo	Maldonado, Colonia Ciudad de la Costa	Resto Interior
hasta 2 dormitorios	74.022	74.022	66.392
3 y más dormitorios	90.421	90.421	81.083

# Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios



El FGCH sólo cubre el riesgo adicional que resulta de prestar más del 70% del valor de la vivienda.

El FGCH opera como un Fondo de Garantía que se crea por ley, cuyo agente fiduciario será la ANV.

El proyecto de ley otorga al BCU la regulación de dicho fondo en cuanto a los requerimientos de capital y reservas.

# Plan 2005 . 2009

Reconstrucción del sistema de  
financiamiento a la vivienda post-crisis  
2002

# Plan 2010 . 2014

Apoyo a la inversión y financiamiento  
en Vivienda de Interés Social

Políticas para *impulsar*  
la inversión en Vivienda

MINISTERIO DE VIVIENDA  
ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
Y MEDIOAMBIENTE  
&  
AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

