

## Construcción de Vivienda de Interés Social al amparo de la Ley N° 18.795

El sector de la construcción ha mantenido en los últimos años una participación del 5% en el producto. En el cuarto trimestre de 2013 el PIB de la construcción tuvo un aumento del 3% con respecto a igual periodo de 2012, mientras que la economía en su conjunto tuvo un crecimiento de 5%. Debe destacarse que este aumento en la actividad de la construcción se atribuye al sector público, mientras que en el sector privado se experimentó una contracción (por menor actividad en construcción de planta de celulosa).

En el marco del Plan Quinquenal, el Sistema Público de Vivienda cuenta con diferentes programas para posibilitar el acceso a una solución habitacional. En este marco se encuentra el Programa Más Oportunidades, siendo la Ley de Promoción de Inversión en Vivienda de Interés Social uno de sus componentes.

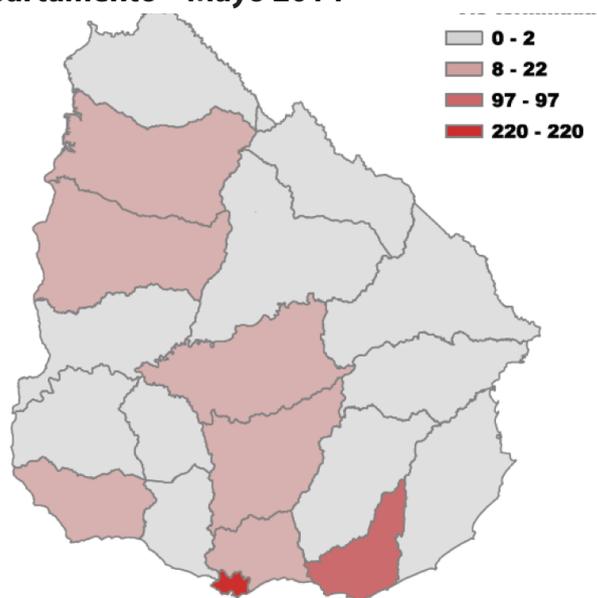
Si se analiza el mercado de la vivienda, específicamente de la construcción de Vivienda de Interés Social (VIS) al amparo de la Ley N° 18.795 se desprende que ha existido una gran dinámica para este tipo de proyectos. Así, a partir de la entrada en vigencia de dicha Ley se ha observado un cambio en la distribución de localización de los proyectos de construcción de vivienda. En el año 2012 la distribución de los m<sup>2</sup> concedidos en permisos de construcción para vivienda en la Intendencia de Montevideo refleja una mayor dinámica en barrios centrales de la capital y resta participación a la costa este. El 23% de los m<sup>2</sup> otorgados corresponde a padrones con proyectos promovidos y en zonas centrales de la ciudad esta proporción asciende al 43%. Por este motivo importa analizar el estado de situación de las obras de proyectos promovidos al amparo de la Ley N° 18.795. Por lo tanto resulta de sumo interés analizar la evolución y el estado actual de la construcción obra amparada en la Ley N° 18.795

### Ejecución de las obras de proyectos promovidos

La ANV realiza visitas a las obras de proyectos promovidos en forma periódica. Durante el primer trimestre del año se visitaron 184 proyectos distribuidos en Montevideo, y en los departamentos de Canelones, Cerro Largo, Colonia, Durazno, Florida, Maldonado, Paysandú, Salto y San José.

Desde que la Ley se implementó el número de obras en curso ha crecido en forma continua. De acuerdo a las visitas realizadas, 460 viviendas promovidas se encuentran finalizadas. El 56% pertenecen a los 43 proyectos cuyas obras han culminado. El resto se ubica en proyectos que aún están en construcción<sup>2</sup>. En el mapa siguiente se observa la distribución en el territorio de las viviendas terminadas.

### VIS finalizadas según departamento – Mayo 2014



Proyectos promovidos  
al 31/12/2013  
**100%**  
**visitados**  
Por arquitectos de ANV  
entre enero y marzo  
2014

**43 obras**  
de proyectos  
promovidos  
**finalizadas**

Al 31/mayo/2014,

viviendas

**460** terminadas

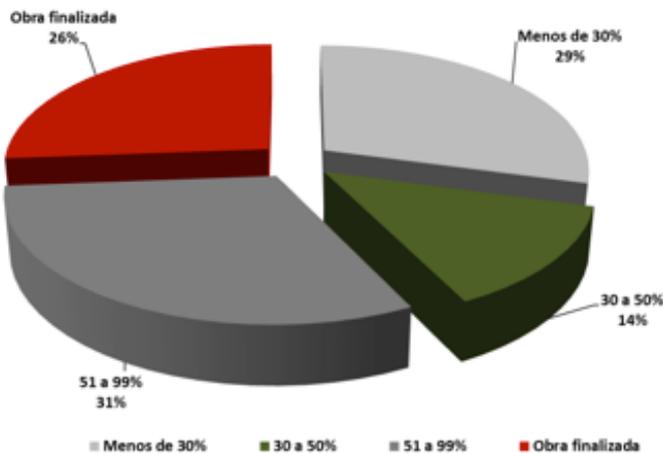
**4.764** en obras

**8.791** promovidas

2- Si un proyecto plantea varias etapas no se considera que la obra haya culminado hasta que todas ellas hayan concluido. Sin embargo, a medida que la obra avanza van surgiendo viviendas terminadas. El total de 460 vis terminadas incluye las pertenecientes a los 43 proyectos con obra finalizada así como las terminadas en proyectos que aún se encuentran en construcción.

De las 8.791 viviendas promovidas a junio de 2014, 5.224 han iniciado sus obras. En las visitas realizadas por arquitectos de la ANV se constataron los grados de avance de obra de las mismas. Un 59% de las viviendas promovidas se encuentran en obra o han finalizado. En el gráfico se puede observar la distribución de los avances de obra constatados en los proyectos promovidos con obra iniciada a junio 2014.

Avance de obra constatado - proyectos promovidos con obra iniciada  
- Marzo 2014 -



**91%** de las viviendas en construcción se ubican en **Montevideo y Maldonado**

La mayor parte de las viviendas promovidas se concentran en los departamentos de Montevideo y Maldonado y lógicamente lo mismo ocurre con las obras en curso. El 60% de las Viviendas de Interés Social promovidas en Maldonado se encuentran en obra o finalizadas. En el departamento de Montevideo el 57% de las promovidas han iniciado sus obras.

Todos los proyectos promovidos en Cerro Largo, Durazno, Salto y San José se encuentran en obras.

En Canelones se promovió la construcción de 231 Viviendas de Interés Social. El 54% de éstas se encuentran en obra mientras que el 9% ya han finalizado.

De acuerdo a lo establecido en la reglamentación, una vez que el inversor es notificado de la promoción de su proyecto dispone de un plazo de 90 días corridos para presentar el Permiso de Construcción en la Oficina del Inversor. El inicio de obra de BPS debe presentarse dentro de los 180 días siguientes a la presentación del permiso.

En general, es parte del proceso previo al inicio de las obras la realización de preventas y la búsqueda de financiamiento para el mismo. De esta forma, transcurre un tiempo entre que el proyecto es promovido y el comienzo de las obras. En los primeros cinco meses del año 2014 se han promovido 65 proyectos que proponen la construcción de 1.721 Viviendas de Interés Social. La mayor parte de estos proyectos no se encuentran en obra aún.

Departamento	Proyectos	Viviendas de Interés Social			
		Promovidas	Finalizadas	En Obra	Sin iniciar
CANELONES	15	231	22	154	55
CERRO LARGO	1	24	1	23	0
COLONIA	6	84	12	48	24
DURAZNO	2	28	10	18	-
FLORIDA	5	28	14	10	4
MALDONADO	31	2.543	109	1.398	1.036
MONTEVIDEO	198	5.586	220	2.959	2.407
PAYSANDU	6	125	22	82	21
SALTO	2	114	46	68	0
SAN JOSE	2	6	2	4	-
SORIANO	4	22	2	-	20
Total general	272	8.791	460	4.764	3.567