

Oportunidades de inversión

SECTOR INMOBILIARIO



Uruguay XXI
PROMOCIÓN DE INVERSIONES,
EXPORTACIONES E IMAGEN PAÍS

Diciembre 2020

ÍNDICE DE CONTENIDO

1. ¿POR QUÉ INVERTIR EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN URUGUAY?.....	3
2. URUGUAY PLATAFORMA DE NEGOCIOS.....	4
3. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.....	6
3.1. Nivel de actividad.....	6
3.2. Empleo.....	8
3.3. Costos.....	9
3.4. Inversión.....	10
3.5. Endeudamiento.....	11
3.6. Perspectivas	12
4. SECTOR INMOBILIARIO	13
4.1. Inmuebles residenciales	14
4.1.1. Distribución territorial del mercado de viviendas.....	14
4.2. Mercado de compraventa	15
4.2.1. Evolución de actividad por departamento.....	16
4.2.2. Precios de compraventa.....	16
4.2.3. Crédito a las familias para la compra de viviendas	18
4.2.4. Confianza de los consumidores.....	19
4.3. Mercado de alquileres	19
4.3.1. Contratos de alquileres	20
4.3.2. Precio de los alquileres.....	20
4.4. Mercado de oficinas	21
4.4.1. Stock de oficinas en Montevideo.....	22
4.4.2. Precio de alquiler de las oficinas.....	23
5. MARCO REGULATORIO	24

5.1. Régimen general de promoción de inversiones.....	24
5.2. Marco normativo específico.....	25
5.2.1. OPORTUNIDADES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	25
5.2.2. PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA.....	27
5.2.3. PROMOCIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS Y HOTELES, APART-HOTELES, HOSTERÍAS, MOTEL Y ESTANCIAS TURÍSTICAS	28
5.2.4. PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE HOTELES CONDOMINIO.....	28
6. INSTITUCIONALIDAD.....	30
7. URUGUAY EN SÍNTESIS (2020)	31

1. ¿POR QUÉ INVERTIR EN EL SECTOR INMOBILIARIO EN URUGUAY?

- La economía uruguaya atraviesa más de una década y media de crecimiento de su economía, y actualmente goza de un elevado ingreso per cápita y bajas tasas de pobreza, desigualdad e informalidad.
- Uruguay muestra resiliencia económica y tras la pandemia provocada por el COVID-19 se posiciona entre los países de la región con menor caída de su PIB y menor revisión a la baja con relación a expectativas prepandemia.
- La construcción tendrá un fuerte dinamismo entre 2020 y 2021 debido al fuerte impulso de la segunda planta de UPM y las obras asociadas a este proyecto, así como por la construcción de varios proyectos de participación público privada (PPP) que se encuentran en adjudicación provisional.
- En 2019 los costos de construcción en Uruguay registraron una caída de 9% medidos en dólares y se estima que continuarán procesando una corrección a la baja en el bienio 2020-2021.
- La compraventa de inmuebles se contrajo 12% en 2019 y la actividad del sector se vio aún más resentida en 2020 por los efectos de la crisis sanitaria. Ya en los últimos meses de 2020, algunos indicadores del sector muestran señales de un importante repunte en la actividad.
- El precio promedio del metro cuadrado de la propiedad horizontal creció 4% y alcanzó los US\$ 1.809 en 2019. La medición en Unidades Indexadas, indica que los precios de la vivienda evolucionaron por encima de la inflación en los últimos años.
- Con una demanda estable y menores costos de construcción, se espera que el precio de la vivienda en dólares procese una corrección a la baja en 2021.
- En 2020 el gobierno implementó un conjunto de cambios en el régimen general de inversiones y en los regímenes específicos de vivienda de interés social y proyectos de gran dimensión económica que buscan promover la inversión y el desarrollo de la actividad en el país.

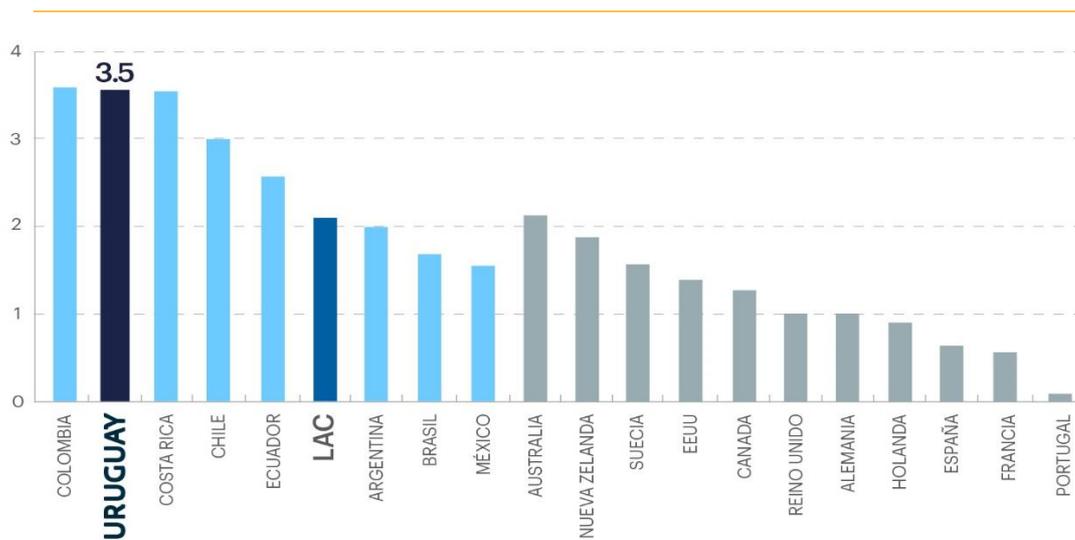
2. URUGUAY PLATAFORMA DE NEGOCIOS

Uruguay es puerta de acceso y plataforma para inversores de la región. El país cuenta con una democracia plena, estabilidad política, solidez en su gobernanza e instituciones y un elevado grado de cohesión social.

La economía uruguaya atraviesa más de una década y media de crecimiento ininterrumpido de su economía y actualmente goza de un elevado ingreso per cápita y bajas tasas de pobreza, desigualdad e informalidad¹.

Uruguay se mantiene como un país dinámico y estable en un contexto internacional volátil. Su gobernanza económica brinda certezas y posicionan al país entre los de mejor desempeño de América Latina con un crecimiento económico anual de 3,5% en el promedio de los últimos quince años.

GRÁFICO N°1: CRECIMIENTO REAL DEL PIB 2005-2019
(VAR. % PROMEDIO)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos del Fondo Monetario Internacional (WEO).

La crisis sanitaria generada por el coronavirus (COVID-19), provocó la peor contracción económica global de las últimas décadas y puso a prueba la capacidad de resiliencia de las economías del mundo. La CEPAL prevé que la economía de América Latina se retraiga 9,1% en 2020 y América del Sur será la región más afectada². En

¹ Declaración del personal técnico del FMI al término de la misión del Art IV. Diciembre 2019

² Informe CEPAL (LC/PUB.2020/12-P) Octubre 2020

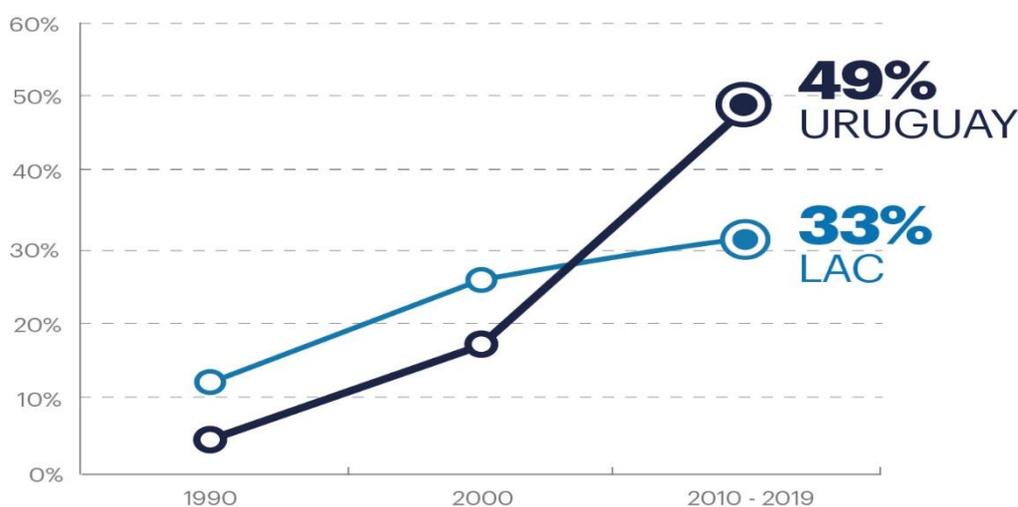
este contexto, se estima que la economía uruguaya registrará una caída de 4,5% en 2020, ubicándose entre los países con menor reducción de su PIB y menor revisión a la baja con relación a expectativas prepandemia.

En este sentido, pese a que el Banco Central (BCU) confirmó una caída de 10,5% del PIB en el segundo trimestre de 2020, se produjo una significativa recuperación en el tercer trimestre, de 7,8% en variación desestacionalizada. Esto hace suponer que buena parte del impacto de la pandemia sobre la economía estuvo limitado a los meses de abril y mayo, mientras que los efectos duraderos serán más acotados de los que se preveía en un primer momento. Las proyecciones de la encuesta de expectativas económicas del BCU indican que para 2021 la actividad tendrá un repunte de 3,4% y en los años subsiguientes seguirá creciendo a una tasa promedio de 2,5% anual.

En Uruguay la inversión es declarada por ley como de interés nacional. Por ello, el inversor extranjero goza de los mismos incentivos que el local, sin existir discriminación desde el punto de vista tributario. Uruguay es uno de los pocos países de América del Sur que cuenta con grado inversor y las tasas de interés a las que accede reflejan este status.

La evolución de la inversión extranjera directa en relación al PBI tuvo un crecimiento significativo en las últimas dos décadas y se ubicó por encima del promedio de la región. Esto refleja la confianza de los inversores internacionales en Uruguay, que se destaca por ser un país estable y predecible, con reglas de juego claras y un clima de negocios amigable.

GRÁFICO N°2 STOCK DE IED (% PIB) 1980 -2019



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de BCU y Unctad.

3. SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN

El sector de la construcción representa el 5% del PIB y se relaciona directamente con un conjunto de actividades que abarcan desde la extracción de materias primas, la fabricación de materiales, las actividades de construcción propiamente dichas, hasta las actividades de comercialización. Es uno de los sectores más influyentes en el sector inmobiliario por su efecto directo sobre los costos y la capacidad de producción de inmuebles³. En este sentido, la construcción tiene una gran relevancia económica debido a los vínculos con otros sectores y su capacidad en la generación de puestos de trabajo directos e indirectos, siendo, por ende, uno de los sectores que genera mayores encadenamientos en la economía⁴.

Por otro lado, el sector de la construcción se caracteriza por la alta diferenciación de bienes que produce, que abarca desde obras de infraestructura tales como vial, ferroviaria, portuaria, vinculadas a la generación y distribución de energía, saneamiento, tratamiento de residuos, suministro de aguas y telecomunicaciones⁵, hasta edificaciones residenciales y no residenciales como la construcción de oficinas y locales comerciales.

3.1. NIVEL DE ACTIVIDAD

En los primeros seis meses de 2020, la actividad de la construcción se contrajo 5,6% en términos interanuales. En particular, en el primer y segundo trimestre el sector registró caídas de 4,6% y 6,5% interanual respectivamente. La actividad del sector fue afectada por el fuerte confinamiento provocado desde mediados de marzo por COVID-19, que en la construcción implicó la aprobación de una licencia extraordinaria de quince días continuada por la licencia habitual correspondiente a la semana de turismo, tras la cual, se reanudaron lentamente las obras.

Los menores niveles de actividad del primer semestre de 2020 están asociados fundamentalmente a una caída en la construcción de edificios y otras construcciones, y a la reducción de obras públicas fundamentalmente las realizadas por el Ministerio de Transportes y Obras Públicas (MTO), la Administración Nacional de Usinas y Transmisiones Eléctricas (UTE) y la Administración Nacional de Telecomunicaciones (ANTEL). Por su parte, el inicio de las obras del Ferrocarril Central y la instalación de la nueva planta de UPM, tuvieron una incidencia positiva a partir del mes de abril, que igualmente no logró contrarrestar los efectos negativos del resto del sector.

³ Según la Cámara de la Construcción y la Liga de la Construcción.

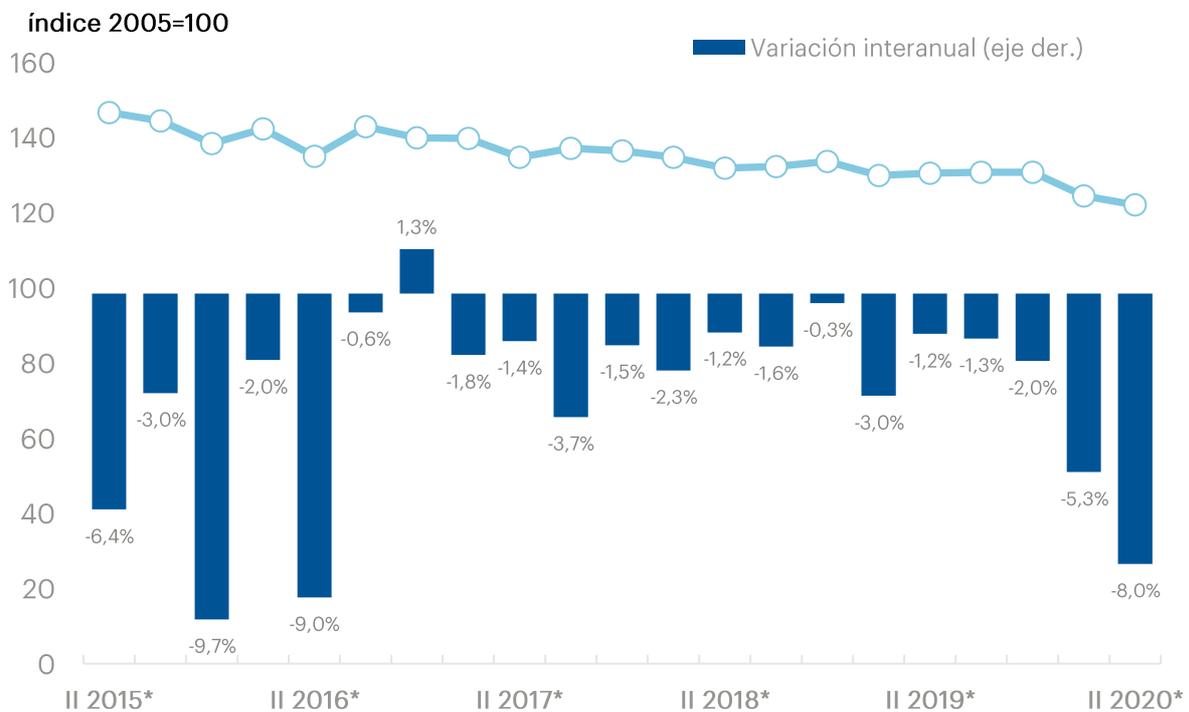
⁴ Según Zunino (2016) los encadenamientos en el sector de la construcción determinan que los shocks en la demanda final del sector construcción generen un efecto multiplicador significativo sobre el resto de la economía, que se estima en 1,8 veces del Valor Agregado Bruto del sector.

⁵ Por más información ver: [Informe de infraestructura](#)

Con relación a la construcción de vivienda, a partir de los informes publicados por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) sobre el régimen de Viviendas de Interés Social (Ley 18.795), se puede acceder a información sobre la evolución de la construcción de los proyectos promovidos. De acuerdo con los reportes publicados por la ANV, en los primeros ocho meses de 2020 iniciaron obra 37 proyectos, 21% menos que igual periodo de 2019. El número de viviendas asociadas a estos proyectos fue 15% menor, lo que va en línea con los datos de BCU que dan cuenta de una menor actividad en la construcción de edificios en la primera mitad del año.

Con relación a proyectos que recientemente se promovieron y se espera que pronto comience su construcción, se constata que 24 se promovieron en el primer semestre de 2020 por un monto en dólares 51% superior a igual periodo de 2019. Este incremento se explica por el mayor tamaño de los proyectos, que en su conjunto implican 32% más construcción de viviendas. En este sentido, se espera un impacto positivo en la construcción de edificios.

GRÁFICO N°3: ÍNDICE DE VOLUMEN FÍSICO PIB SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN.
(SERIE DESESTACIONALIZADA Y VAR.(%) INTERANUAL)

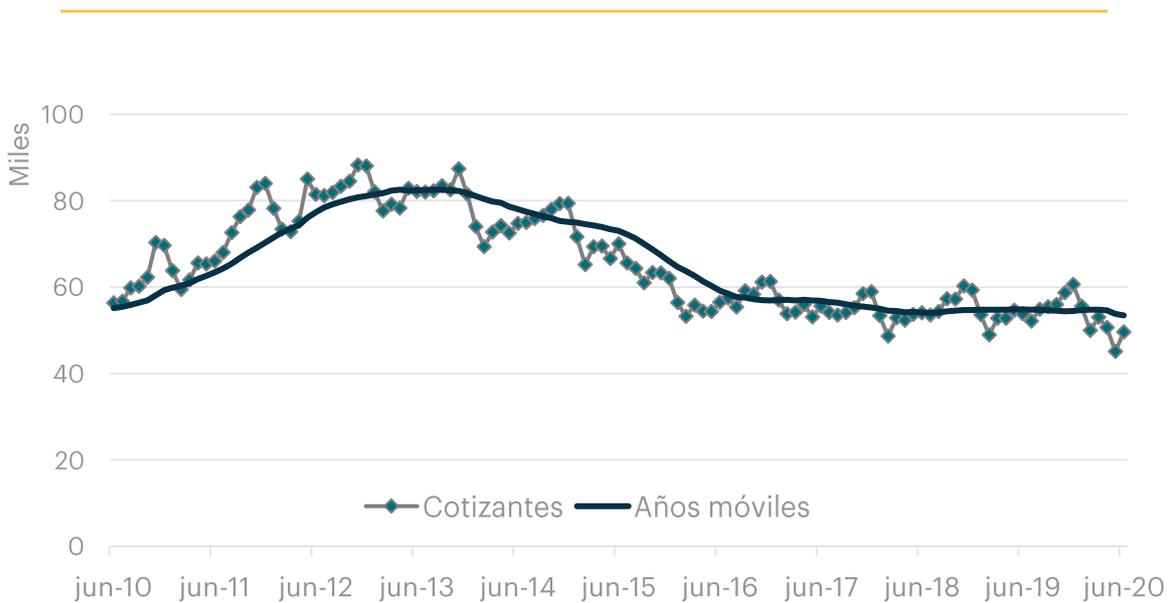


Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de BCU.

3.2. EMPLEO

La caída en la actividad de la construcción se reflejó en un menor número de personas ocupadas en esta rama, que luego de estar en torno a las 55.000 personas durante los últimos dos años, mostró una caída importante en el segundo trimestre. En particular, el nivel de ocupación se resintió por la pandemia, y en los meses de abril y mayo perdió 8.000 puestos de trabajo. A partir de junio, el empleo repuntó fuertemente en línea con el mayor nivel de actividad del sector, que se tradujo en un incremento de 4.500 empleos y que según datos de la Cámara de la Construcción, el desempeño fue aún mejor en julio de 2020, cuando la industria llegó a superar el número de puestos que tenía previo a la pandemia.

GRÁFICO N°4: NÚMERO DE COTIZANTES AL BPS EN LA CONSTRUCCIÓN



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de BPS

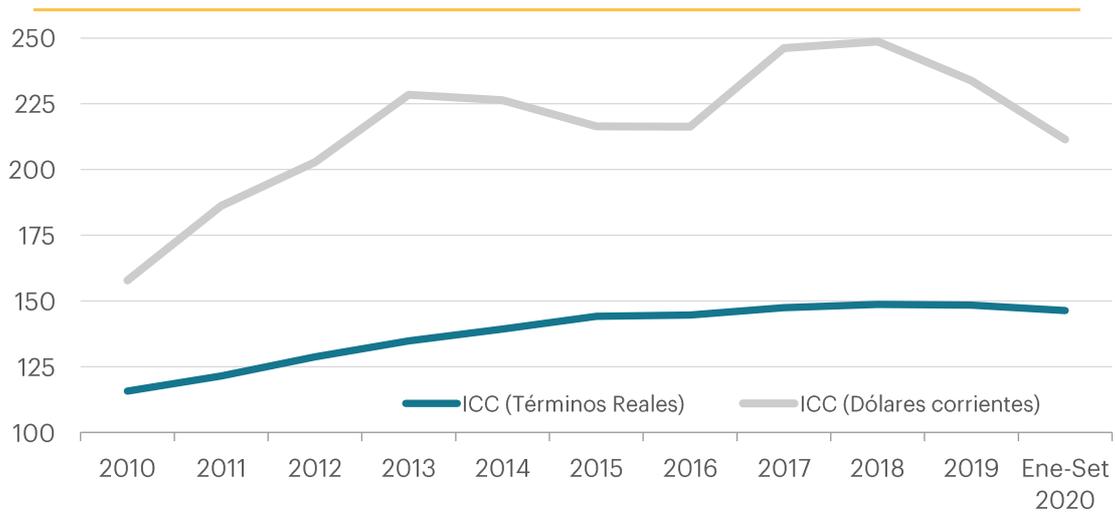
Asimismo, el número de jornales declarados es consistente con la evolución del empleo. Se observa una contracción significativa en el mes de abril, y un repunte en junio y julio, mes en el que alcanzó los 17,4 jornales por trabajador, un jornal por encima de los 16,5 del promedio histórico⁶.

⁶ Por más información ver informe del mercado laboral de la Cámara de la Construcción – Octubre 2020 ([Link](#))

3.3. COSTOS

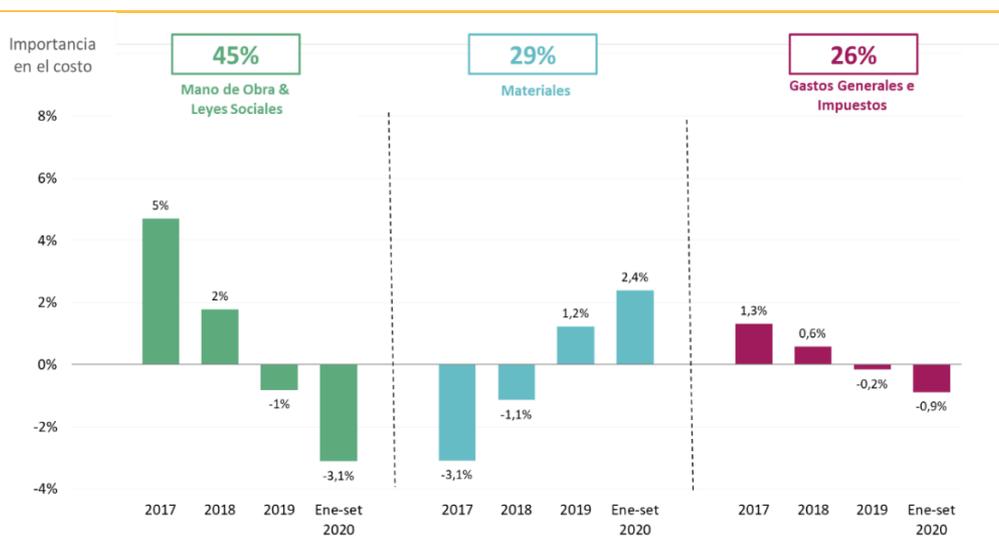
Luego de un año sin variación en el índice de costos de la construcción, entre enero y setiembre de 2020 los costos medidos en términos reales tuvieron una leve caída de 1,3% interanual. En un contexto de apreciación internacional del dólar, esto implicó una corrección a la baja de 9% en los costos medidos en dólares.

GRÁFICO N°5: ÍNDICE DE COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN (100 = 1999)



A nivel de los diferentes componentes del índice, los costos vinculados a mano de obra y leyes sociales, que en promedio representan el 45% del total, registraron una caída de 3,1% en términos reales.

GRÁFICO N° 6: COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN POR RUBROS VARIACIÓN INTERANUAL (%)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de INE.

El costo de materiales fue el único con incremento en el período y se explica por el peso de las importaciones y a la evolución del dólar de este componente, que significaron una suba de 2,4% entre enero y setiembre en relación al mismo período de 2019. Por último, los gastos generales e impuestos tuvieron una caída real de 1% en los primeros nueve meses del año.

3.4. INVERSIÓN

El sector de la construcción es clave para la inversión de la economía uruguaya, siendo el responsable del 65% de la Formación Bruta de Capital Fijo⁷. Según datos del BCU, la inversión en edificios y otras construcciones fue de US\$ 6.289 millones en 2019. Entre éstos, aproximadamente US\$ 4.027 millones corresponden a inversión en edificios, los restantes US\$ 2.260 millones representan inversión en otras construcciones.

La inversión vinculada a la construcción se mantuvo en los mismos niveles de un año atrás en términos reales. Sin embargo, a nivel de las categorías se encuentran diferentes desempeños, con una caída de 1,5% de la inversión en edificios y un aumento de 3,1% en otras construcciones.

GRÁFICO N°7: INVERSIÓN EN LA CONSTRUCCIÓN
(FBKF EN MILLONES DE DÓLARES CORRIENTES)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de BCU.

⁷ Zunino, 2016.

En abril de 2020 comenzaron a tener impacto las obras de construcción del Ferrocarril Central y de la segunda planta de celulosa de UPM. Estas obras en su conjunto suponen una inversión aproximada de US\$ 4.000 millones y se prevé que incidan en las cifras entre 2020 y 2022.

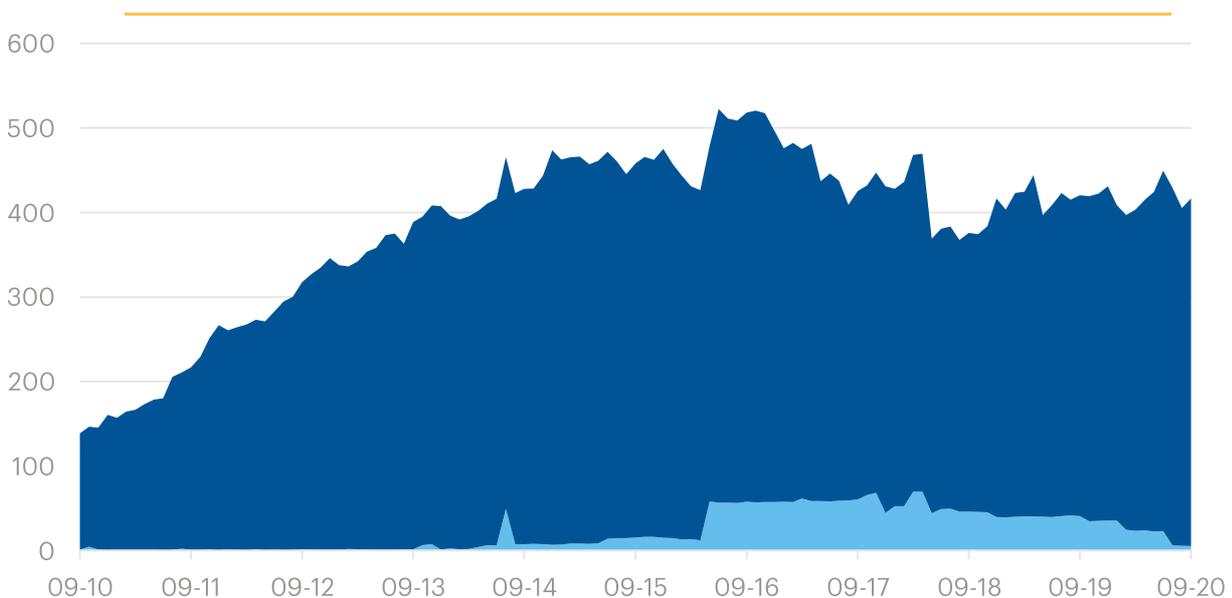
Por otro lado, en el mes de abril el gobierno nacional modificó el régimen de inversiones relacionado a la vivienda y proyectos de gran dimensión económica. Los cambios buscan flexibilizar el régimen y reactivar la inversión en el sector, con lo que se espera un impacto positivo en los montos de inversión en vivienda.

3.5. ENDEUDAMIENTO

El endeudamiento del sector construcción con el sistema financiero se ubicó en US\$ 411 millones a setiembre de 2020, lo que representa 7,5% de su PIB. El crédito al sector se incrementó 7% en el promedio del último año móvil cerrado a setiembre de 2020, en relación interanual.

Por otro lado, la morosidad se ubicó en niveles bajos luego de que el BROU se adjudicara los derechos de propiedad de los activos de un proyecto de gran magnitud que el banco mantenía en su cartera de incobrables. En el mes de setiembre la morosidad fue de 1,3% del total de créditos otorgados por el sector, según información de la Central de Riesgos del BCU⁸.

GRÁFICO N°8: ENDEUDAMIENTO DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN (MILLONES U\$S)



⁸ Estadísticas de Crédito y morosidad

3.6. PERSPECTIVAS

Las perspectivas para el sector a principios de 2020 indicaban un repunte importante de la actividad de la construcción. En particular, como se mencionó anteriormente, las obras de la segunda planta de UPM y los proyectos de infraestructura asociados, así como la concreción de varios proyectos de Participación Público Privados (PPP) que se encuentran en adjudicación provisional, tendrán un impacto positivo en la actividad del sector.

El confinamiento provocado por la pandemia paralizó al sector en el segundo trimestre y se demoró tres meses en recuperar los niveles de empleo y actividad previos. Asumiendo un segundo semestre con normalidad, se estima un fuerte repunte en la construcción para el 2020, con niveles de actividad 10% por encima de los valores de 2019, y otro 12% en 2021, cuyo período será el más intenso en la construcción de las grandes obras mencionadas anteriormente.

GRÁFICO N° 9: PIB SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y PROYECCIONES
(VARIACIÓN INTERANUAL EN PESOS CONSTANTES)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de BCU y proyecciones de EXANTE.

Esto está en línea con el indicador de clima de actividad de la construcción que elabora el Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción (CEEIC). Este indicador en agosto da cuenta de una mejora en las perspectivas de los empresarios sobre la economía y en particular sobre el sector de la construcción con una percepción actual y futura positiva de la actividad, lo que refleja un clima de crecimiento⁹.

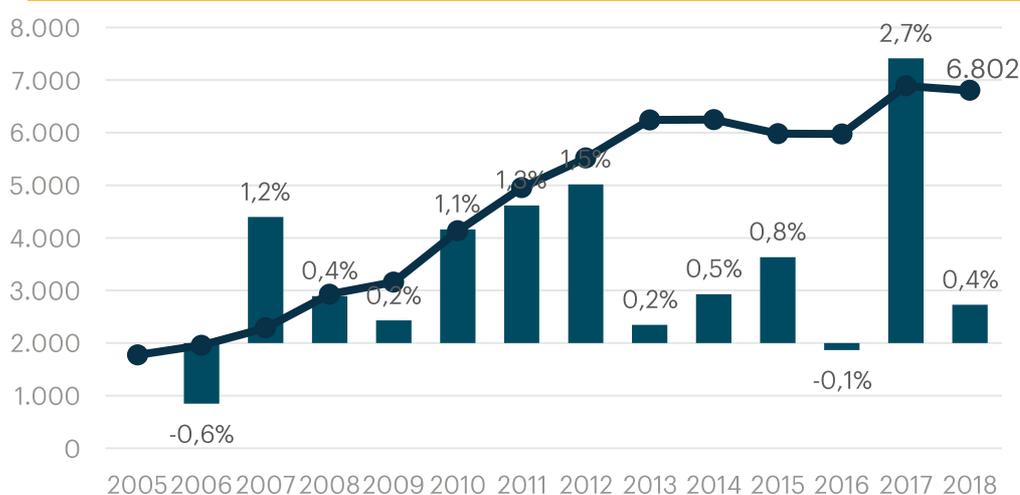
⁹ Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción ([link](#))

4. SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario refiere a la intermediación en la venta y alquiler de inmuebles. Este sector comprende un conjunto de actividades que abarcan al mercado residencial de oficinas, de locales comerciales y de suelo industrial, entre otros. En este informe se presenta una visión general de la actividad del sector, y posteriormente se centra en la intermediación de inmuebles residenciales y el mercado de oficinas.

El sector inmobiliario representa el 13% del valor agregado bruto de los sectores de la economía, lo que implica aproximadamente US\$ 6.802 millones. Los datos publicados por el BCU para el sector inmobiliario mantienen un desfase anual respecto al resto de sectores de la economía. Por tanto, los últimos datos refieren a 2018, cuando el PBI sectorial se mantuvo prácticamente incambiado en términos interanuales, con un leve crecimiento de 0,4% en términos reales.

GRÁFICO Nº11 PBI SECTOR INMOBILIARIO
(MILLONES DÓLARES Y VARIACIÓN INTERANUAL)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de BCU.

Si se considera al conjunto de actividades inmobiliarias¹⁰, el sector empleó a 27.867 trabajadores formales en el promedio de 2019, lo que supone una caída de 3,1% en términos interanuales, en tanto la masa salarial - entendida como la suma total de las remuneraciones de las personas que trabajan en el sector- se mantuvo incambiada.

¹⁰ Correspondientes a la clasificación CIIU Rev-4 codificación 6810 y 6820 respectivamente.

Los datos en el promedio de enero a agosto de 2020 dan cuenta del impacto del COVID-19 en el sector, con una caída del empleo de 5% en el número de trabajadores y de 12% en la masa salarial en términos interanuales. El impacto más fuerte para el sector fue en abril, cuando el número de empleados tuvo una caída de 7% y de 17% en la masa salarial. En agosto se comenzó a evidenciar una recuperación gradual, con una desaceleración de la caída de 4,2% en el número de empleados y 6% de la masa salarial en términos interanuales.

4.1. INMUEBLES RESIDENCIALES

El mercado de inmuebles residenciales se encuentra determinado por diferentes factores que inciden en la oferta y la demanda. Cambios en el nivel de ingreso de los hogares, mayores facilidades de acceso al crédito y factores sociodemográficos, como cambios en el número promedio de integrantes de los hogares, impactan sobre la demanda. Por otro lado, las políticas de promoción a la construcción de viviendas, los cambios regulatorios y los impactos en los costos en la construcción afectan la oferta.

Uruguay tiene una baja tasa de crecimiento demográfico que se corresponde con el alto nivel de desarrollo que tiene el país. Sin embargo, en las últimas décadas se está produciendo una creciente demanda de inmuebles debido al crecimiento del número de hogares. En la última década el número de hogares creció 16%, y en la actualidad son 1,27 millones. Las principales causas en el aumento en el número de hogares se explican, por un lado, por la reducción del número de integrantes promedio por hogar, y por otro, a causa del intenso proceso inmigratorio que vive el país, que entre 2015-2019 recibió más de 50.000 solicitudes de residencia.

Desde el lado de la oferta, cabe mencionar que en 2011 la Ley 18.795 – VIS¹¹ declaró de interés nacional la inversión en la construcción de viviendas. En todos estos años de vigencia la ley canalizó 855 proyectos, que involucran 21.054 unidades, de las cuales 12.103 están finalizadas (a agosto de 2020), lo que representa casi el 60% del total promovido.

4.1.1. DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL MERCADO DE VIVIENDAS

El stock de viviendas en Uruguay alcanza los 1,42 millones de unidades. El mercado -al igual que su población- se encuentra concentrado en los principales centros urbanos¹², especialmente en Montevideo, donde vive el 40% de la población. En este sentido, las principales tendencias de movilidad interna son consistentes con las del resto del mundo en cuanto a una mayor urbanización y concentración costera. En particular, los departamentos sobre la costa sur del país concentran el 70% de la población de Uruguay, entre los que se destacan las zonas cercanas a Montevideo que tuvieron un crecimiento considerable en las últimas décadas.

Otro aspecto que impacta en el mercado inmobiliario refiere al atractivo turístico de las regiones. En Uruguay aproximadamente el 21% de los turistas extranjeros que visitan el país se alojan en viviendas (770.000

¹¹ Vivienda de Interés Social – ([+info](#))

¹² El 95% de la población de Uruguay vive en centros urbanos (Datos Censo 2011).

personas)¹³, de los cuales 290.000 lo hacen en viviendas propias. Este factor explica algunas diferencias entre el stock de viviendas y la población, sobre todo en departamentos como Maldonado, Rocha y Colonia, que junto a Montevideo son los principales destinos turísticos.

CUADRO N°1: PORCENTAJE DEL STOCK DE VIVIENDAS Y POBLACIÓN EN PRINCIPALES DEPARTAMENTOS.

Departamento	Stock de viviendas	Población
Montevideo	34%	40%
Canelones	15%	16%
Maldonado	11%	5%
Rocha	7%	2%
Colonia	5%	4%
Salto	3%	4%
Total	1.422.904	3.286.314

Fuente: elaborada por Uruguay XXI con datos de INE.

4.2. MERCADO DE COMPRAVENTA

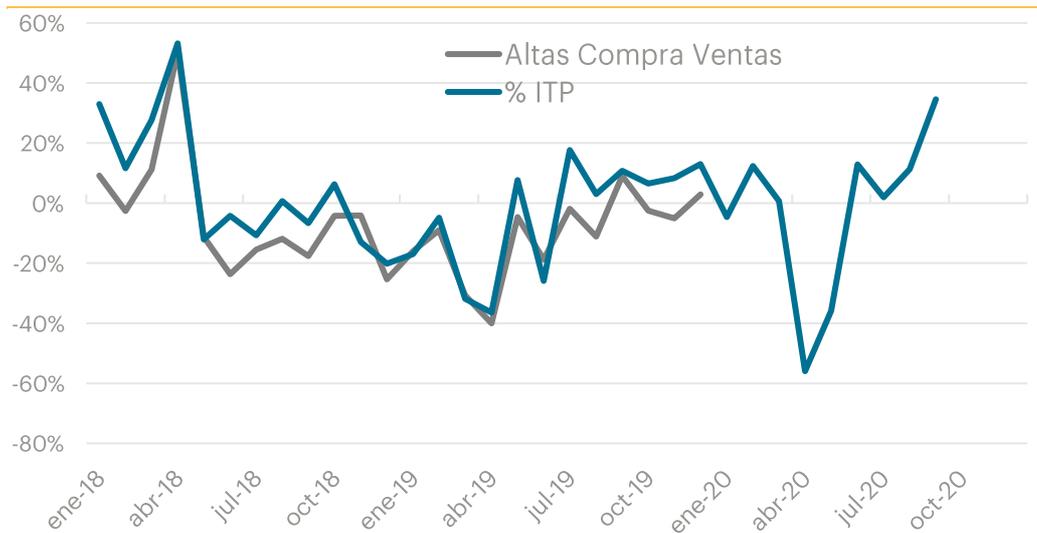
Entre los indicadores de actividad inmobiliaria que presenta el INE, hay información sobre las operaciones de compraventa de vivienda para el total del país. En base a estos datos, en 2019 se produjo una reducción de 12% en términos interanuales, la caída más fuerte se dio en la primera mitad del año (22%), en un contexto de fuerte suba del dólar. En tanto que, en la segunda mitad del año las compraventas presentaron una leve caída interanual de 3%.

El Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales (ITP) -que grava las transacciones de inmuebles en función de su valor catastral-, permite aproximarse a la evolución más reciente del sector. Según los datos presentados por la Dirección General Impositiva (DGI), la recaudación cayó 2% en términos interanuales entre enero y setiembre de 2020. Como se puede apreciar en el siguiente gráfico, la recaudación asociada a compraventa de inmuebles cayó fuertemente en abril y mayo debido a los efectos del COVID-19, pero transitó una rápida recuperación en los meses subsiguientes, con valores 15% superiores en el promedio de junio y setiembre.

GRÁFICO N°12: ALTAS DE COMPRA VENTA DE INMUEBLES E ITP

¹³ Según el último anuario estadístico del Ministerio de Turismo, corresponde a 2018 cuando visitaron el país unos 3,7 millones de turistas.

(VAR. % INTERANUAL)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos de INE y DGI.

4.2.1. EVOLUCIÓN DE ACTIVIDAD POR DEPARTAMENTO

Montevideo fue el departamento con mayor impacto negativo en 2019 con una caída de 9% en el número de operaciones, lo siguió Canelones con una caída de 18% y Rocha que tuvo 26% menos de altas de compraventa en términos interanuales. Los departamentos de Río Negro, Florida y Flores fueron los que tuvieron mayor incidencia positiva en las transacciones del año, pero con una incidencia mínima en el total, dado el pequeño volumen de transacciones de estos departamentos.

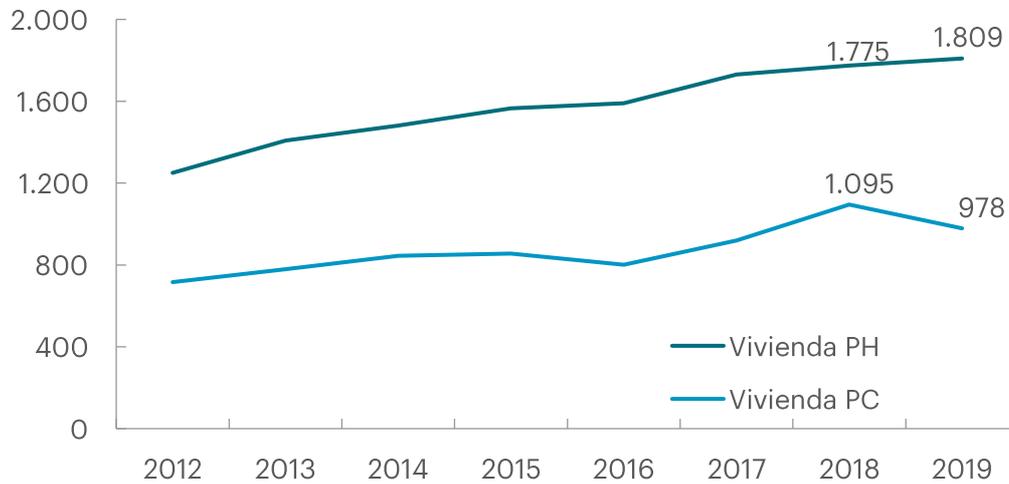
La mayor intensidad del mercado de compraventas, en cuanto a volumen de transacciones sobre stock disponible de inmuebles, coincide en las regiones que tienen mayor stock. Montevideo, Maldonado y Canelones representan el 68% de operaciones, y Montevideo es responsable del 38% de las altas de compraventas de inmuebles del país.

4.2.2. PRECIOS DE COMPRAVENTA

El precio medio del metro cuadrado de la propiedad horizontal (PH) mostró un incremento de 4% en dólares y 11% en términos reales, y alcanzó los US\$ 1.809 por metro cuadrado en 2019. La medición en Unidades Indexadas¹⁴ indica que los precios de la vivienda evolucionaron por encima de la inflación, 11% en el último año, y se encuentra en valores históricamente altos.

¹⁴ La Unidad Indexada (UI) es una unidad de cuenta creada en 2004, que se ajusta diariamente de acuerdo a las variaciones en el Índice de Precios del Consumo (IPC). La medición de las variaciones de una variable en UI es asimilable a la medición de su variación en términos reales.

GRÁFICO N°13: PRECIO PROMEDIO DEL METRO CUADRADO EN US\$ CORRIENTES – PH MONTEVIDEO PC MONTEVIDEO.



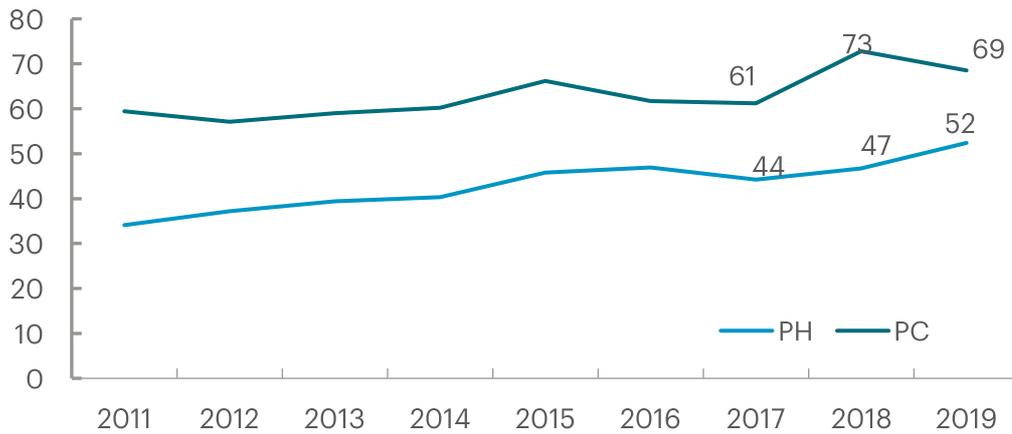
Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de INE.

La capacidad de compra de inmuebles de los hogares se puede medir a través del número de ingresos mensuales necesarios para comprar una vivienda promedio, utilizando la totalidad de ingresos de un hogar de ingreso promedio¹⁵. Este indicador para Uruguay muestra que el costo de acceder a la vivienda creció 6% promedio anual desde 2011. Esto se explica por una evolución más dinámica de los costos de acceso a la vivienda (15%) frente a la evolución de los ingresos de los hogares (9%).

En 2019 la compra de una propiedad horizontal (PH) costaba unos 52 ingresos mensuales de un hogar promedio, lo que implica un incremento del 12% en la comparación interanual. Asimismo, la compra de una propiedad común (PC) tenía un valor de 69 ingresos mensuales promedio de los hogares, 6% menor en relación con 2018. En este sentido, la evolución del esfuerzo necesario de los hogares para la compra de una propiedad horizontal ha ido al alza en los últimos años, mientras que en la propiedad común mostró una evolución más variable, en la que se aprecia una reducción en la brecha entre ambas en los últimos años.

GRÁFICO N°14: COSTO DE LA VIVIENDA MEDIDO EN CANTIDAD DE INGRESOS MENSUALES PROMEDIO DE LOS HOGARES

¹⁵ Es un indicador de referencia internacional, uno de los principales indicadores urbanos de las Naciones Unidas (HABITAT, Indicador Urbano número 31).

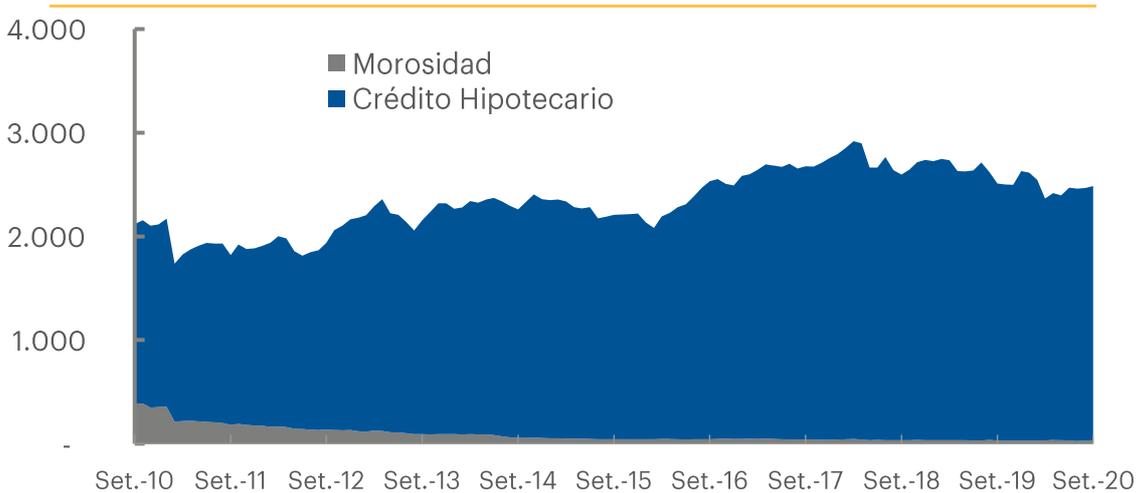


Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de INE.

4.2.3. CRÉDITO A LAS FAMILIAS PARA LA COMPRA DE VIVIENDAS

Uruguay implementó políticas de inclusión financiera que promueven el acceso universal al sistema bancario. Entre ellas existen varias medidas de fomento al ahorro y créditos para acceder a la vivienda. La información sobre créditos hipotecarios del conjunto del sistema bancario indica que a setiembre de 2020 el número de créditos a las familias ascendía a US\$ 2.453 millones, cifra similar a igual mes del año pasado. En tanto que, la morosidad de los préstamos fue de US\$ 33 millones, esto es 1,3% del total de créditos otorgados.

GRÁFICO N° 15
CRÉDITO HIPOTECARIO Y NIVELES DE MOROSIDAD
(MILLONES U\$S)



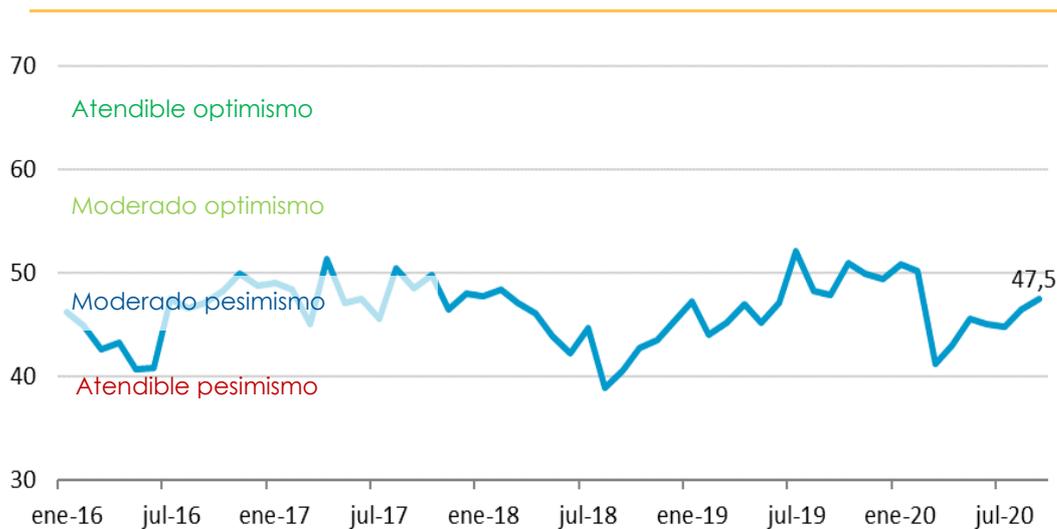
Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a información de BCU.

El número de nuevos créditos para la compra de vivienda tuvo una caída importante en marzo y abril de este año. En los primeros ocho meses del año, la cantidad de nuevos créditos hipotecarios otorgados registró un descenso de 15% frente al año anterior.

4.2.4. CONFIANZA DE LOS CONSUMIDORES

Un indicador relevante del mercado de compraventa refiere al clima de expectativas. En este sentido, el Índice de Confianza de los Consumidores¹⁶, que considera la situación económica de las personas, su percepción sobre la situación del país y la predisposición a la compra de bienes durables, resulta ser una aproximación al clima de consumo de los agentes.

GRÁFICO N°16 ÍNDICE DE CONFIANZA DEL CONSUMIDOR



Fuente: elaborado por Uruguay XXI con datos de Universidad Católica del Uruguay (actualizado a setiembre de 2020).

El último informe muestra que la confianza de los consumidores se mantiene relativamente firme en la zona de “moderado pesimismo”, pero en niveles algo superiores a los que se observaron en el promedio de los últimos cinco años. El puntaje registrado en setiembre (47,5) fue el más alto del semestre luego del shock negativo del COVID-19 en marzo.

La predisposición a la compra de bienes durables fue el único componente que mejoró por cuarto mes consecutivo. Este subíndice fue el más afectado por el COVID-19 y aún permanece nueve puntos por debajo de los valores registrados en enero de 2020.

4.3. MERCADO DE ALQUILERES

En base a la Encuesta Continua de Hogares (ECH) que elabora el INE, Uruguay tiene 1.26 millones de hogares, de los cuales el 57% son propietarios de sus viviendas, 20% son arrendatarios y 23% mantiene otro tipo de

¹⁶ El índice de Confianza del Consumidor se elabora desde agosto 2007 en conjunto entre la Universidad Católica y Equipos Consultores.

relación. Por otro lado, la evolución de los hogares y su relación con el consumo de viviendas se modificó en la última década.

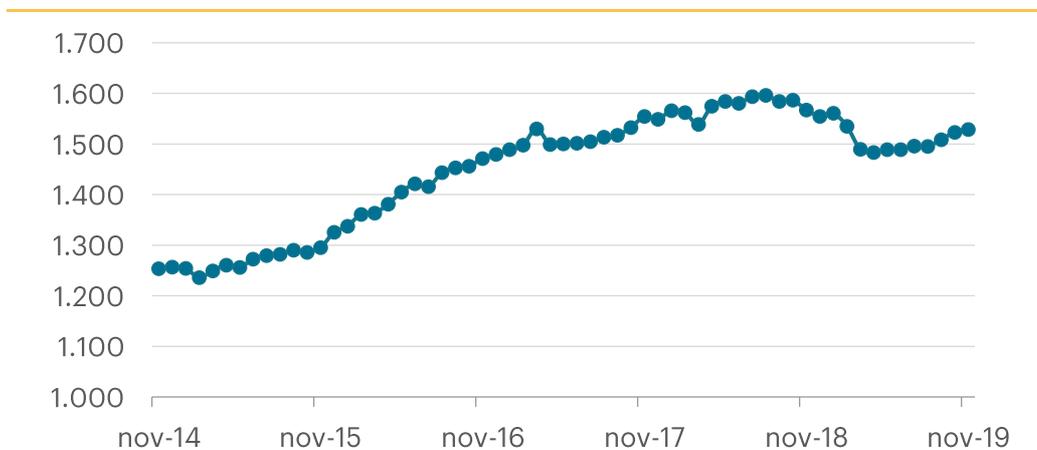
El número de hogares creció 16% en la última década impulsado por cambios en la conducta de los jóvenes y una tendencia creciente a la segregación de los hogares. En este sentido, y pese al crecimiento de diferentes programas de viviendas y el aumento de los créditos hipotecarios, el porcentaje de hogares propietario de su vivienda descendió de 60% a 57% en los últimos 10 años y los hogares que arriendan vivienda incrementaron su participación sobre el total en dos puntos porcentuales en el mismo lapso.

4.3.1. CONTRATOS DE ALQUILERES

En Uruguay rige la libre contratación de alquileres, lo que significa que las partes acuerdan libremente el plazo, la moneda y el sistema de reajuste de contratos. Esta flexibilidad permite que los precios se ajusten en base a las condiciones existentes.

El mercado de alquileres con destino vivienda en el departamento de Montevideo muestra un crecimiento dinámico. En el año móvil que cierra en noviembre 2019 se firmaron 20.000 nuevos contratos de arrendamiento a través de los principales servicios de garantías de alquileres¹⁷.

GRÁFICO N°17 NÚMERO DE NUEVOS CONTRATOS DE ALQUILER (PROMEDIO MÓVIL ANUAL)¹⁸



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a información del INE.

4.3.2. PRECIO DE LOS ALQUILERES

El mercado de alquileres refleja el típico comportamiento competitivo, en el que los inversores deciden libremente invertir en inmuebles y colocarlos en el mercado de alquiler, al tiempo que los inquilinos toman sus decisiones de arrendar en función de los atributos y opciones existentes. En línea con esto, la evolución de los

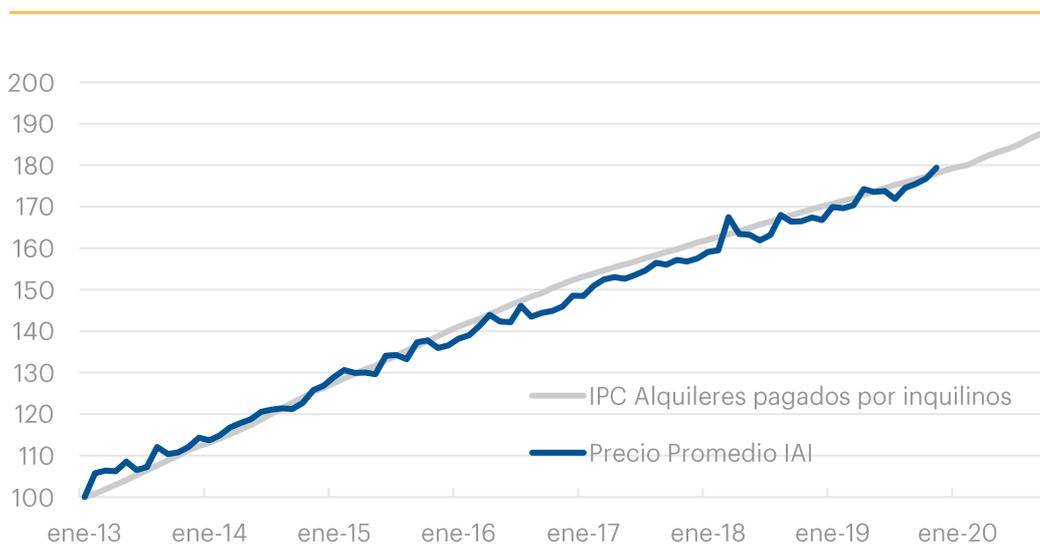
¹⁷ Según datos administrativos de los Servicio de Garantía de Alquileres (Contaduría y ANDA), sistematizados por el INE. Ambas garantías cubren un tercio de los contratos de arrendamiento de casa habitación del total de mercado de alquileres

¹⁸ INE en base a registros de Servicio de Garantía de Alquileres y ANDA.

precios en los últimos años muestra un crecimiento lineal y predecible (ver gráfico 18). En particular, el último dato disponible del informe de actividad inmobiliaria (IAI) refiere a 2019 y muestra que el precio promedio de los alquileres creció 7% interanual en promedio en los últimos cuatro años.

En tanto, se pueden utilizar los datos del IPC para aproximarse al comportamiento más reciente de los precios por rubro. En particular, en octubre de 2020 el precio de los alquileres pagados por los inquilinos se ubicó 7% por encima de los valores de igual mes de 2019, lo que muestra que se mantiene la tendencia en el ritmo de crecimiento de los precios.

GRÁFICO N°18: EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE ALQUILER
(ÍNDICE ENERO 2013 = 100)



Fuente: elaborado por Uruguay XXI en base a datos del INE

4.4. MERCADO DE OFICINAS

El mercado de oficinas de Montevideo adquirió importancia en los últimos años por el impulso de los servicios globales de exportación. Este desarrollo se relaciona con un contexto de fragmentación de los procesos productivos a nivel internacional y un avance de la globalización, que ha permitido que Uruguay se incorpore a las cadenas globales de valor, proveyendo diferentes clases de servicios al resto del mundo. Empresas de *outsourcing*, *software*, servicios financieros, servicios profesionales y empresas vinculadas al comercio son las principales usuarias de este mercado¹⁹.

En Uruguay se consolida la tendencia mundial sobre espacios de trabajo, en el que las empresas suelen trasladar sus oficinas a edificios de clase A y A+, mostrando una fuerte demanda sobre este tipo de oficinas.

¹⁹ Por más información [ver Informe de Servicios Globales de Exportación](#) Uruguay XXI.

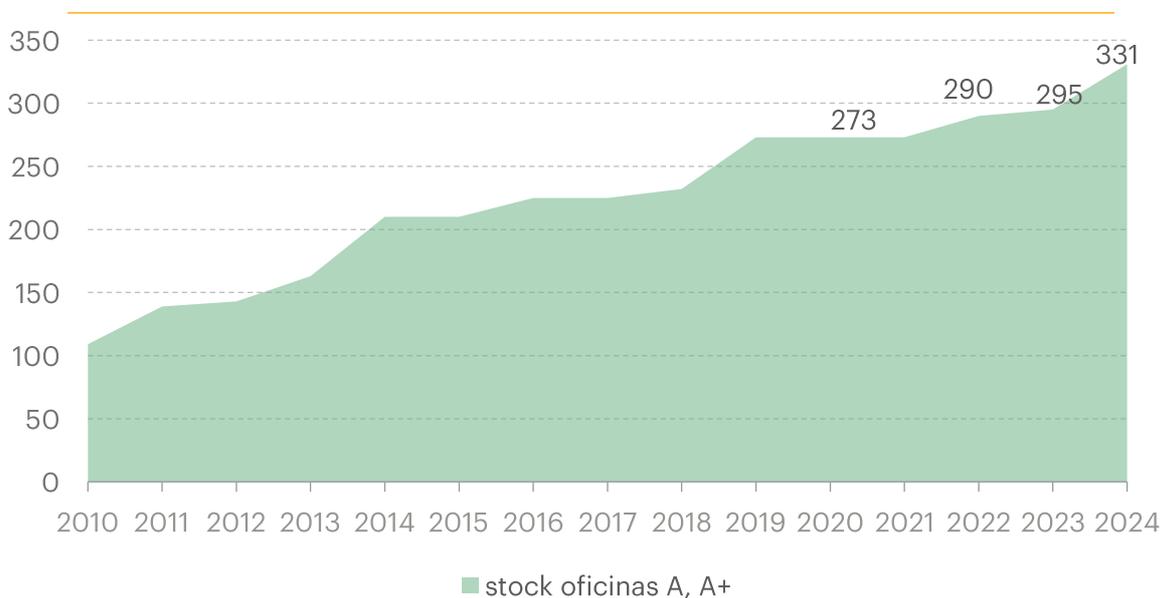
4.4.1. STOCK DE OFICINAS EN MONTEVIDEO

El incremento de las exportaciones de servicios y las ventas de servicios profesionales a clientes internos permitió que la superficie de oficinas mantenga una fuerte demanda en los últimos años. Adicionalmente, se produjo una importante mejora de las prestaciones ofrecidas por los edificios de oficinas. La llegada de empresas extranjeras aumentó las exigencias de las edificaciones, lo que llevó a un crecimiento del mercado de oficinas Premium (A+). Este proceso fue acompañado por empresas locales, acompañando sus requerimientos de oficinas a las de las firmas del exterior.

Esto tuvo un efecto positivo en el mercado de Montevideo, que se traduce en nuevos estándares, tanto de calidad como de condiciones legales en los contratos, mejorando los niveles de transparencia del mercado. Por otra parte, y como contracara, una oferta de oficinas variada, calificada, moderna y en precio beneficia al país incentivando el ingreso de nuevas empresas desde el exterior, además de propiciar nuevas formas de trabajo a partir de la modernización de los espacios de trabajo.

De acuerdo con un informe elaborado por Workplace Real Estate²⁰, en la última década las oficinas de calidad corporativa de clase A y A+, creció 9% promedio anual y en 2020 alcanzó los 261.000m². Este incremento puede adjudicarse mayoritariamente a la inversión realizada en los epicentros ejecutivos más importantes de Montevideo.

GRÁFICO N°19 STOCK DE OFICINAS CLASE A Y A+ (MILES DE M2)



Fuente: Informe de oficinas de Montevideo de Workplace Real Estate (2020).

En 2019 se inauguró el edificio “Plaza Armenia”, un hito por sus características técnicas dentro de los edificios clase A+, un edificio *green building gold* de 9.400 m² considerado uno de los mejores de la región.

²⁰ Informe Workplace Real Estate 2020 ([link](#))

Esto consolida un mercado de oficinas de alta calidad junto a otros proyectos como Aguada Park II y WTC Free Zone II. Este edificio se suma a otros grandes proyectos como son la torre WTC Punta del Este, la remodelación del Victoria Plaza Office Tower y el edificio Faros Corporate proyectado para 2021.

En 2020, el mercado de oficinas se resintió con la pandemia, ya que una gran parte de las empresas tuvieron a su personal trabajando de forma remota. Incluso algunas empresas han reformulado sus esquemas laborales para incorporar las dinámicas de trabajo a distancia, esto en muchos casos llevó a renegociar los contratos.

Con vacancia en aumento y la finalización de nuevos edificios que incrementará el stock, a corto plazo se prevé una mayor superficie disponible de oficinas. Sin embargo, las oficinas A+ siguen mostrando una baja vacancia (7%), debido en parte a una flexibilización en las negociaciones con empresas ya instaladas y una baja de precios que permitió a empresas que necesitaban incrementar su espacio para cumplir los protocolos de distanciamiento social volcarse por estas oficinas.

Entre 2020 y 2025 ingresarán al stock de oficinas (A) unos 57.786 m², que sumados a WTC Free Zone II de 15.600m² significará un incremento de 73.386 m² para 2025 en las categorías A y A+.

4.4.2. PRECIO DE ALQUILER DE LAS OFICINAS

Los precios de alquileres se caracterizan por una alta variabilidad relacionada a las prestaciones ofrecidas, al piso en el que se encuentra la oficina, la orientación, la superficie total, si están o no en una zona franca, entre otras. Más allá de todas estas variables, los precios de los alquileres se han mantenido estables en el último año, registrándose una pequeña baja de entre 3% y 5%, siendo los gastos comunes los que han bajado en mayor medida debido a que son generalmente en pesos y que convertidos a un dólar fortalecido da montos menores. El precio de los alquileres de oficina en Uruguay varía entre US\$ 23/m² (Clase A) y US\$ 35/m² (Clase A+). A estos valores se le deben sumar gastos de expensas, que generalmente rondan entre US\$ 3/m² y US\$ 4,5/m². En el siguiente cuadro se muestran los precios de alquiler mensuales para algunos edificios representativos de la oferta de oficinas de Montevideo.

TABLA 4- PRECIO PROMEDIO DE ALQUILER DE OFICINA EN MONTEVIDEO 2018 (US\$/M2)²¹

Oficina	US\$/m ²
Oficinas A+ sin ZF	21
World Trade Center FZ	57
Laboratorio Tecnológico del Uruguay (LATU)	16
Aguada Park	28
Parque de las Ciencias	21
Zona América	29

²¹Fuente: [Simulador de costos](#).

Cabe destacar que aproximadamente la mitad de las oficinas clase A+ operativas están bajo el régimen de zona franca (WTC Free Zone, Aguada Park y Zonamerica). Esto implica un incentivo adicional para las empresas que se radican en estas áreas (que generalmente trae un sobrecosto en el alquiler), ya que supone que las actividades que allí se desarrollan estén exoneradas de cualquier tributo nacional creado o a crearse.

5. MARCO REGULATORIO

5.1. RÉGIMEN GENERAL DE PROMOCIÓN DE INVERSIONES

La Ley N° 16.906 del 7 de enero de 1998 declara de interés nacional la promoción y protección de inversiones nacionales y extranjeras. La ley fue reglamentada por el Decreto N° 2/012.

PRINCIPALES ASPECTOS

La Ley establece:

- Igualdad de trato para extranjeros y locales.
- Sin límites para la dotación de capital extranjero en las empresas.
- Sistema impositivo único en todo el territorio.
- No se exige contraparte local, ni autorización o registro previo.
- Sin restricción para la repatriación de utilidades.

PRINCIPALES MODIFICACIONES 2020

- **Inversión elegible:** permite incorporar las inversiones ejecutadas durante el ejercicio de presentación o hasta seis meses anteriores.
- **Tope de inversión ejecutada:** no hay restricción sobre las inversiones ejecutadas antes de la presentación del proyecto.
- **Cronograma de inversiones a futuro:** permite incorporar inversiones ejecutadas hasta por un plazo máximo de 10 años.
- **Mejoras fijas en inmuebles de terceros:** el plazo mínimo exigido de contrato remanente es de tres años, para incluir en la promoción mejoras fijas en inmuebles de terceros.
- **Cronograma de Indicadores:** el cronograma de cumplimiento de los indicadores tiene un plazo de tres años. Los controles al cumplimiento de los indicadores del cronograma se hacen a cargo de la COMAP una vez y finalizado el cronograma.
- **Tope de Exoneración:** el máximo de beneficio fiscal otorgado es de 90% del IRAE a pagar en el ejercicio.

- **Plazo mínimo de aprovechamiento:** será como mínimo de cuatro años y se computa desde el primer ejercicio con resultado fiscal positivo siempre que no hayan transcurrido cuatro ejercicios desde la declaratoria promocional.
- **Devolución de IVA:** de la compra en plaza de bienes y servicios destinados a la obra civil, y de los **bienes muebles** destinados al proyecto de inversión y las importaciones, siempre que no sean bienes competitivos con la industria nacional.

5.2. MARCO NORMATIVO ESPECÍFICO

5.2.1. OPORTUNIDADES EN VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

La Ley 18.795²² promueve la inversión privada en viviendas sociales a partir del otorgamiento de exoneraciones tributarias para la construcción, refacción, reciclaje o ampliación de viviendas en algunas zonas preestablecidas de la capital y el interior del país.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA LOS PROMOTORES

- Exoneración de los impuestos que gravan la renta originada en las actividades o proyectos declarados promovidos.
- Deducción total del costo de adquisición de los inmuebles para los proyectos promovidos, a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio. Dichos bienes se considerarán activo gravado a los efectos del cómputo de pasivo.
- Exoneración del Impuesto al Valor Agregado (IVA) a los ingresos derivados de las actividades promovidas. Facultase al Poder Ejecutivo a otorgar un crédito por el impuesto incluido en las adquisiciones de bienes y servicios destinados a integrar el costo de tales operaciones.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio aplicable a los activos afectados por la prestación de los servicios de garantía a que refiere el literal anterior. Dichos activos se considerarán gravados a efectos del cómputo de pasivos.
- Exoneración al impuesto a la renta de las personas físicas (IRPF).

BENEFICIOS PARA LOS COMPRADORES

- Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios. El adquirente podrá acceder, con menores exigencias de ahorro previo, al préstamo bancario destinado a la compra de la vivienda.
- Exoneración del IVA, aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social.

²² Link a la Ley: <http://bit.ly/1exjIR1>

- Subsidio de la ANV. El adquirente podrá acceder a un subsidio de la ANV sobre la cuota de amortización e intereses del préstamo bancario que contraiga, a los efectos de adecuarla a sus ingresos familiares.
- Fondo de Garantía de Alquileres. Para el caso de viviendas construidas en el marco de la Ley VIS entregadas en alquiler, el arrendatario tendrá la posibilidad de acceder a una garantía del Fondo de Garantía de Alquileres del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT).

PRINCIPALES MODIFICACIONES 2020

El 16 de abril de 2020 se firmó el decreto 129/020 que establece modificaciones a la Ley Nº 18.795 referente a la construcción de viviendas promovidas para interés social. La nueva directiva deroga algunos artículos a fin de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda, establecer beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos bajo esta ley y así estimular la construcción de viviendas para sectores de ingresos medios y medios bajos. Amplía beneficios tanto para los proyectos promovidos como para quienes adquieran viviendas para alquilar.

Características de las viviendas:

- Permite la promoción de monoambientes de 25 a 40 m².
- No hay restricción en la proporción de viviendas de un dormitorio.

Características de los proyectos:

- Habilita la inclusión de amenities.
- Habilita hasta el 25 % de garajes como bienes individuales (no promovidos).

Amplía exoneraciones:

- Se exonera de Impuesto al Patrimonio (tres años vivienda finalizada).
- Permite un plazo de dos años luego de finalizadas las obras para la devolución del IVA compras de los costos directos de obra.

Condiciones de comercialización:

- No hay precios máximos de venta y ni la obligación de comprometer viviendas para ser comercializadas por el MVOT.
- Topes de precio y exoneración diferencial en la costa de Montevideo.

Beneficios para el comprador:

- Exoneración del ITP y del IVA ventas en la primera venta, siempre que ocurra dentro de los diez años de finalizada la obra.
- A su vez, quien compra una vivienda promovida con destino arrendamiento podrá acceder a la exoneración de impuesto a la renta (IRAE, IRPF o IRNR según corresponda) y de Impuesto al Patrimonio siempre que hayan estado arrendadas al menos seis meses en el año.

5.2.2. PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE GRAN DIMENSIÓN ECONÓMICA

En noviembre de 2020 fue publicado el Decreto 316/020 que introduce modificaciones al régimen de Proyectos de Gran Dimensión Económica, reglamentado mediante el Decreto N°138/020, que se encuentra al amparo de la Ley N°16.906 de 1998, Ley de Inversiones.

ACTIVIDADES PROMOVIDAS

- Construcción para venta o arrendamiento de inmuebles de oficinas.
- Construcción para venta o arrendamiento de inmuebles de viviendas.
- Desarrollo de urbanizaciones de iniciativa privada, a partir de terrenos de categoría rural o suburbana, incluyendo:
 - Desarrollo de infraestructura necesaria y fraccionamiento.
 - Desarrollo, fraccionamiento y construcción (total o parcial) de viviendas sobre estos terrenos.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS PARA LOS PROMOTORES

- **Exoneración del Impuesto a la Renta (IRAE).** Se establece una nueva escala a efectos de determinar la exoneración de IRAE:
 - 5% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma supere los UI 20 MM (aprox. USD 2,2 millones)
 - 10% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma sea superior a los UI 40 MM (aprox. USD 4,5 millones)
 - 15% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma sea superior a los UI 60 MM (aprox. USD 6,7 millones)
 - 20% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma sea superior a los UI 90 MM (aprox. USD 10 millones)
 - 25% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma sea superior a los 205 MM (aprox. USD 23 millones)
 - 30% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma sea superior a los UI 287 MM (aprox. USD 32 millones)
 - 40% de la inversión elegible, cuando el monto de la misma supere UI 574 MM (USD 64 millones).
- **Exoneración del Impuesto al Patrimonio (IP).** Se otorga una exoneración del IP por los inmuebles comprendidos en la actividad promovida por el término de ocho años si el proyecto se ubica en Montevideo y 10 años si está radicado en el interior del país. El decreto extiende el beneficio a los predios donde se realicen las inversiones y añade la exoneración de los bienes destinados a las áreas de uso común, siendo la exoneración por el término de su vida útil.
- **Devolución del IVA.** Se otorga un crédito por IVA incluido en las adquisiciones de equipos, materiales y servicios destinados a la obra civil y a los bienes muebles exclusivamente destinados a las áreas de uso común.

- **Exoneración de tributos en la importación** de equipos, máquinas y materiales destinados a la obra civil y los bienes muebles destinados a las áreas de uso común, importados directamente por la empresa cuyo proyecto haya sido promovido y los bienes declarados no competitivos de la industria nacional, serán exonerados de todo tributo.

5.2.3. PROMOCIÓN DE PROYECTOS TURÍSTICOS Y HOTELES, APART-HOTELES, HOSTERÍAS, MOTELES Y ESTANCIAS TURÍSTICAS

La regulación se encuentra comprendida en el Decreto 175/003 cuya finalidad fue la de otorgar franquicias tributarias al sector turístico, con beneficios fiscales mayores para aquellos que conformen una unidad compleja que atraiga demanda de turismo (servicios de alojamiento, culturales, comerciales, para congresos, etc.).

ACTIVIDADES PROMOVIDAS

- Construcción de construcción de hoteles, apart-hoteles, hosterías, moteles y estancias turísticas.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS

- Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE). Amortización acelerada en cinco años.
- Exoneración del Impuesto al Patrimonio (IP). Se otorga una exoneración del IP por los inmuebles comprendidos en la actividad promovida por el término de cinco años.
- Crédito IVA. Se otorga un crédito por IVA por las compras realizadas en plaza.
- Exoneración de tributos en la importación. Exoneración de IVA en la importación y del 50% en los tributos a la importación.
- Los proyectos turísticos (actividades de servicio de alojamiento, culturales, comerciales, para congresos deportivos, recreativos, de esparcimiento o de salud) que conformen una unidad compleja realizada para la captación de demanda de turismo, tienen además exoneraciones de IP sobre obra civil por 11 años, de IVA en plaza y de importaciones y amortización acelerada en IRAE en 15 años obra civil y cinco equipamiento.

5.2.4. PROMOCIÓN DE PROYECTOS DE HOTELES CONDOMINIO

La regulación se encuentra comprendida en el Decreto 404/010 que define como Hoteles Condominio los emprendimientos turísticos desarrollados por:

- Una empresa promotora, que construirá y venderá o entregará en uso y/o usufructo las unidades de propiedad horizontal

- Una empresa explotadora, que desarrollará la actividad de servicios turísticos.
- Pueden coincidir con la persona jurídica de las empresas explotadora y promotora.

Toda la reglamentación se encuentra al amparo de la Ley N° 16.906 de 1998, Ley de Inversiones.

BENEFICIOS TRIBUTARIOS

- **Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas (IRAE).** Para la empresa explotadora por matriz de indicadores COMAP y monto. Queda excluido de esta exoneración el IRAE generado por la venta de las unidades que realice la empresa promotora.
- **Exoneración del Impuesto al Patrimonio (IP).** Se otorga una exoneración del IP por los inmuebles comprendidos en la actividad promovida por el término de 11 años, del equipamiento por la vida útil de los mismos; predio; uso y/o usufructo de las unidades cedidas por los titulares al explotador por 11 años.
- **Crédito por IVA.** Incluido en las adquisiciones en plaza de bienes y servicios realizados por la empresa promotora con destino a la construcción.
- **Exoneración del IVA.** Sobre las importaciones realizadas por la empresa promotora de los bienes con destino a la construcción.
- **Exoneración de tributos en la importación.** A la empresa promotora, por las importaciones de materias y bienes para la construcción, debiendo optar por uno de los siguientes regímenes:
- 100% de los tributos que gravan los bienes mencionados declarados no competitivos de la industria nacional debiendo pagar la totalidad de los tributos que gravan los bienes competitivos de la industria nacional;
- 50% de los tributos que gravan la totalidad de los citados bienes.
- **Crédito por el IVA** incluido en la adquisición del derecho de usufructo y en las adquisiciones en plaza de los bienes de activo fijo destinados al equipamiento, que realice el explotador.

6. INSTITUCIONALIDAD



Ministerio de Vivienda le compete diseñar e implementar políticas públicas participativas e integradas en materia de vivienda, ambiente, territorio y agua, para promover la equidad y el desarrollo sostenible, contribuyendo a la mejora de la calidad de vida de los habitantes del país.

::Sitio web:: www.mvotma.gub.uy



Agencia Nacional de Vivienda es un organismo descentralizado que tiene por finalidad promover y facilitar el acceso y permanencia en la vivienda, así como contribuir a la elaboración e implementación de las políticas públicas de vivienda, atendiendo los aspectos económicos, sociales y medioambientales.

::Sitio web:: www.anv.gub.uy



Cámara de la Construcción. Entre sus cometidos debe estudiar, proyectar, conservar, construir y promover la estructura vial nacional. Además, debe promover el desarrollo de la actividad portuaria, administrar, mantener y desarrollar las vías navegables, así como promover y desarrollar la actividad logística nacional, en coordinación con los actores públicos y privados involucrados.

::Sitio web:: www.ccu.com.uy



Centro de Estudios Económicos de la Construcción. El Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción es una organización privada sin fines de lucro, que tiene como objetivo generar conocimiento para el desarrollo de la Industria de la Construcción.

::Sitio web:: ceeic.uy



Asociación de Promotores Privados de la Construcción es una organización gremial, que aglutina a los promotores privados de la Construcción, trabaja por la ética y la excelencia de su actividad, orientando, fomentando, incentivando, coordinando, protegiendo y desarrollando acciones, que conduzcan a un mejor cumplimiento de sus obligaciones, como así también a un mayor reconocimiento de su calidad humana y profesional.

::

Sitio web:: www.appcu.org



La Liga de la Construcción agrupa en todo el país a empresas que desarrollen actividades industriales o comerciales relacionadas con la industria de la construcción en todas sus ramas afines. Sus fines son impulsar el desarrollo, perfeccionamiento y productividad en la Industria de la Construcción y Ramas Afines, entre otros.

::Sitio web:: www.ligaconstruccion.org



Cámara Inmobiliaria Uruguaya es una entidad gremial sin fines de lucro, que agrupa a operadores inmobiliarios y empresas vinculadas al sector inmobiliario. Los socios desarrollan su actividad en diversas áreas tales como: promoción, venta, administración y arrendamiento de inmuebles, tasaciones, administración y servicios de consultoría inmobiliaria.

::Sitio web:: www.ciu.org.uy



Fondo de Capacitación en la Construcción. Diferentes actores de industria de la construcción conformaron un fondo para impulsar la capacitación profesional vinculada a la industria de construcción.

::Sitio web:: www.focap.org.uy



Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles. La Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles es la primera agremiación de empresas inmobiliarias del país.

::Sitio web:: www.adapi.com.uy



Instituto Nacional de Empleo y Formación Profesional es una persona pública no estatal y tiene como principal cometido ejecutar políticas de formación profesional y fortalecimiento del empleo de los trabajadores y trabajadoras de Uruguay.

::Sitio web:: www.inefop.org.uy

7. URUGUAY EN SÍNTESIS (2020) ²³

Nombre oficial	República Oriental del Uruguay
Localización geográfica	América del Sur, limítrofe con Argentina y Brasil
Capital	Montevideo
Superficie	176.215 km ² . 95% del territorio es suelo productivo apto para la explotación agropecuaria
Población (2019)	3,52 millones
Crecimiento de la población (2019)	0,3% (anual)
PIB per cápita (2019)	US\$ 15.914
Moneda	Peso uruguayo (\$)
Tasa de alfabetismo	0,98
Esperanza de vida al nacer	77 años
Forma de gobierno	República democrática con sistema presidencial
División política	19 departamentos
Zona horaria	GMT - 03:00
Idioma oficial	Español

²³ Fuentes: Los datos referidos al PIB fueron tomados del FMI, los datos de comercio exterior, IED, tipo de cambio, reservas internacionales y deuda externa provienen del BCU; las tasas de crecimiento de la población, alfabetismo, desempleo e inflación provienen del Instituto Nacional de Estadísticas. Datos estimados para 2019.

PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS 2015-2020

Indicadores	2015	2016	2017	2018	2019	2020e
PBI (Var % Anual)	0,4%	1,7%	2,6%	1,6%	0,2%	-2,7%
PBI (Millones US\$)	53.182	52.734	59.520	59.519	55.995	49.187
Población (Millones personas)	3,47	3,48	3,49	3,51	3,52	3,53
PBI per Cápita (US\$)	15.339	15.152	17.039	16.976	15.914	13.930
Tasa de Desempleo - Promedio Anual (% PEA)	7,5%	7,8%	7,9%	8,3%	8,9%	9,2%
Tipo de cambio (Pesos por US\$, Promedio Anual)	27,4	30,1	28,7	30,8	35,3	42,7
Precios al Consumidor (Var % acumulada anual)	9,4%	8,1%	6,6%	8,0%	8,8%	9,3%
Exportaciones de bienes y servicios (Millones US\$)**	15.632	14.532	16.079	16.397	16.008	13.418
Importaciones de bienes y servicios (Millones US\$)**	13.912	11.799	12.429	13.138	12.707	9.989
Superávit / Déficit comercial (Millones US\$)	1.720	2.733	3.651	3.259	3.301	3.429
Superávit / Déficit comercial (% del PBI)	3,2%	5,2%	6,1%	5,5%	5,9%	7,0%
Resultado Fiscal Global (% del PBI)	-3,6%	-3,8%	-3,5%	-4,2%	-4,8%	-
Formación bruta de capital (% del PBI)	19,7%	17,8%	15,2%	16,5%	16,2%	-
Deuda Bruta del Sector Público (% del PBI)	59,3%	63,5%	65,3%	64,5%	66,4%	-
Inversión Extranjera Directa (Millones US\$) ***	905	-1.177	-837	-487	189	-
Inversión Extranjera Directa (% del PBI)	1,7%	-2,2%	-1,4%	0,8%	-0,3%	-