

Sector inmobiliario

Oportunidades de inversión en Uruguay

Febrero, 2014



Uruguay XXI

PROMOCIÓN DE INVERSIONES
Y EXPORTACIONES

Índice

1. ¿Por qué invertir en el sector inmobiliario en Uruguay?	2
2. El sector inmobiliario en Uruguay	3
2.1. Datos de actividad	3
2.2. Valor Bruto de Producción (VBP) por tipo de vivienda	4
2.3. Inversión en construcción.....	5
2.4. Precios y costos	6
2.5. Viviendas en alquiler en Montevideo	8
2.6. Tenencia de inmuebles	9
2.7. Crédito hipotecario	10
Perspectivas para la actividad de la construcción.....	11
3. Marco normativo general	12
3.1 Régimen general de promoción de inversiones.....	12
3.2 Acuerdos de Protección de inversiones.....	12
3.3 Mercado de alquileres.....	12
4. Oportunidades en vivienda de interés social (Ley 18.795)	13
4.1. Marco normativo específico.....	13
Beneficios tributarios para los promotores.....	13
Beneficios para los compradores	14
4.2. Caracterización de proyectos promovidos	14
5. Mercado de oficinas en Montevideo	17
5.1. Stock de oficinas en Montevideo	17
5.2. Precio de alquiler de las oficinas	18
6. Turismo y Real Estate	19
6.1. Normativa	19
6.2. Turismo en Uruguay.....	19
7. Institucionalidad.....	20
6.1. Consejo Sectorial de la Construcción	20
6.2. Oficina del inversor- ANV	20
6.3. Instituciones empresariales.....	20
8. Desafíos para el sector.....	21
Anexo 1 – Áreas aproximadas a barrios de Montevideo	22
Anexo 2 – Número de viviendas por barrio.....	24
Uruguay en síntesis (2013)	25
Principales indicadores económicos 2008-2013	25

1. ¿Por qué invertir en el sector inmobiliario en Uruguay?

- Uruguay creció a una tasa promedio anual de casi 6% entre 2005 y 2013, lo que permitió que el PIB alcanzara un récord histórico de US\$ 50.000 millones.
- La inversión extranjera ha alcanzado niveles récord, lo que permitió que Uruguay se posicione como el tercer país con mayor recepción de IED en 2012 en América del Sur (5,4% en términos del PIB).
- Sistema democrático consolidado, por el cual han alternado los tres principales partidos en el Gobierno, manteniendo el compromiso de respeto a las reglas de juego.
- Un clima de negocios favorable, gran estabilidad social, con estímulos fiscales para el inversor y fuerte responsabilidad empresarial.
- En Uruguay rige la libre contratación de alquileres.
- El mercado inmobiliario se encuentra procesando un cambio de modelo, lo que genera importantes oportunidades para nuevos inversores.
- La Ley 18.795 establece importantes beneficios impositivos para la construcción y comercialización de viviendas dirigidas a población con niveles de ingresos medio y medio-bajos.
- En Uruguay hay fuertes incentivos para la realización de construcciones vinculadas a la actividad turística. La proximidad de Argentina y especialmente de Buenos Aires, así como del sur de Brasil, aseguran un flujo permanente de turistas.
- Cada vez es más común la compra de viviendas por parte de extranjeros con el objetivo de tener una segunda residencia. Alta seguridad, clima agradable y población hospitalaria se conjugan para brindar altos estándares de vida.
- Los precios de la vivienda continuaran exhibiendo una trayectoria creciente en los próximos años, lo que refuerza el interés de invertir en este tipo de activos.
- El fuerte desarrollo experimentado por los servicios globales de exportación en Uruguay provocó que cobrara nuevo dinamismo el mercado de oficinas en Montevideo.
- Las altas tasas de crecimiento económico permitieron un notable crecimiento en el empleo y en los salarios reales que impulsaron un importante descenso en el stock de viviendas informales.

2. El sector inmobiliario en Uruguay

2.1. Datos de actividad

La economía uruguaya ha exhibido un notable dinamismo en los últimos años, acumulando once años de crecimiento ininterrumpido. En particular, la tasa de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de Uruguay se situó en casi 6% promedio anual, en el período 2006-2013.

En este contexto de fuerte crecimiento económico, la actividad del sector inmobiliario ha registrado una significativa expansión. En efecto, la mejora de los ingresos y las mayores posibilidades de financiamiento que caracterizan los ciclos positivos de la economía, provocan que la actividad del sector inmobiliario también se vea favorecida. De todas maneras, esta pro-ciclicidad opera con cierto rezago respecto de las variaciones en la actividad económica global, debido a los largos períodos de maduración que caracterizan a las decisiones de producción, venta y fijación de precios del segmento de la vivienda.

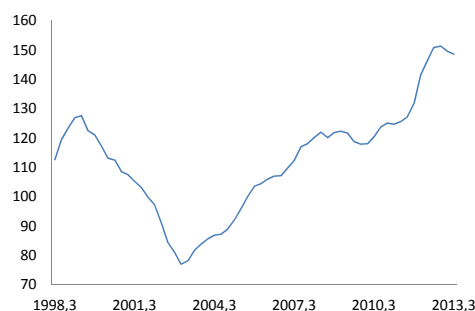
Si bien no existen cifras individualizadas para la actividad del sector inmobiliario, en la información de Cuentas Nacionales que divulga el Banco Central del Uruguay (BCU) se incluyen las variaciones en la producción de la industria de la construcción en términos agregados (que incluye además de la construcción en viviendas, la construcción de obras de infraestructura y de otras edificaciones). Concretamente, si bien hay de que en los últimos años la participación de la construcción de viviendas en el total del sector habría disminuido¹, la participación del sector

¹ De acuerdo con especialistas privados en el sector, la instauración de la Ley de Vivienda de Interés Social (VIS) (se comenta más adelante) habría comenzado a revertir el proceso caída en la participación del sector inmobiliario en el total de la Construcción.

inmobiliario en la construcción se estima en 25%².

De acuerdo a los datos del BCU, la actividad de la construcción mostró un fuerte dinamismo desde 2003, duplicando los niveles de actividad con relación a los prevalecientes en la recesión de 2002-2003. En los últimos años, el sector mostró un notable dinamismo al impulso fundamentalmente de la construcción de viviendas en Punta del Este y en la zona costera de Montevideo. Si bien en los últimos meses la actividad de la construcción (incluyendo otras obras además de vivienda, como las de infraestructura) mostró cierta desaceleración, el principal motivo estaría asociado a que las obras de construcción de la mega inversión en la planta de celulosa de Montes del Plata se encuentran en su etapa final.

**Gráfico Nº 1- Actividad de la construcción
Años móviles (Índice 2005=100)**



Fuente: Uruguay XXI en base a Banco Central del Uruguay (BCU)

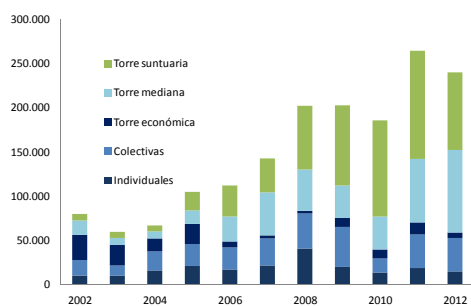
Por su parte, el Instituto Nacional de Estadística (INE), divulga datos referidos al sector de la vivienda, pero únicamente para la capital, Montevideo. De acuerdo con estos datos, la superficie construida en Montevideo alcanzó a 240.000 metros cuadrados en 2012 (últimas cifras disponibles). Si bien estos niveles de construcción supusieron un descenso con relación al récord de 2011, aún continúa

² Fuente: Cámara de la Construcción del Uruguay (CCU).

situándose en niveles sumamente elevados en una perspectiva histórica (ver gráfico).

Este descenso estuvo ocasionado principalmente por una caída de las obras en el segmento de torres suntuarias (de 28%), que no pudo ser compensado por la mayor construcción de torres medianas (29%).

Gráfico Nº 2- Superficie construida en Montevideo por tipo de vivienda (En m²)



Fuente: Uruguay XXI en base a Instituto Nacional de Estadística (INE)

Durante varios años, la actividad del sector estuvo concentrada en la realización de torres y edificios en la zona costera, pero en los últimos años, este segmento mostró signos de saturación. En este contexto y como se comenta más adelante, a partir de la aprobación de (VIS) se comenzó a estimular el desarrollo inmobiliario en otras zonas, lo que hace prever una modificación en los patrones de crecimiento de la obra nueva.

2.2. Valor Bruto de Producción (VBP) por tipo de vivienda³

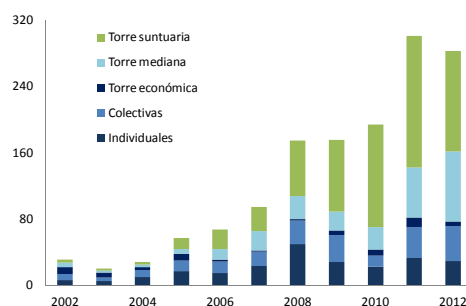
Si bien los precios de la construcción de viviendas mostraron un incremento en 2012, el descenso en las superficies construidas ocasionó una caída en el Valor Bruto de Producción (VBP)⁴ de la vivienda

³ Fuente: URUGUAY XXI en base a datos del INE

⁴ El VBP se corresponde con la suma del total de insumos utilizados en la producción y las remuneraciones de los factores productivos (salarios, utilidades, intereses, etc.). Es un valor asimilable a la facturación.

nueva construida en Montevideo en dicho año. No obstante, como puede verse en el gráfico siguiente, dichos valores se encuentran en niveles sumamente elevados en términos históricos, al situarse en más de US\$ 280 millones. Al igual que sucedió con las superficies construidas, el descenso estuvo ocasionado por una baja en los valores de los segmentos de torres suntuarias y viviendas individuales.

Gráfico Nº 3- VBP de Vivienda Nueva en Montevideo (en mill. de US\$ corrientes)

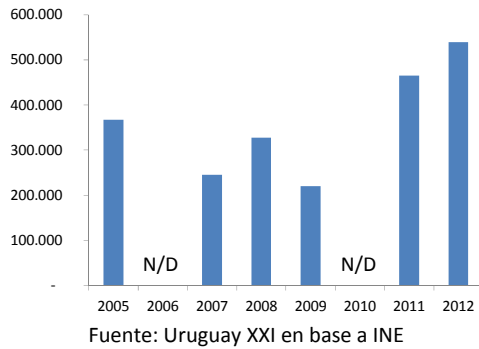


Fuente: Uruguay XXI en base a INE

Construcción en Maldonado

En el caso de Maldonado, en 2012 se observó un importante incremento en la superficie otorgada en los permisos de construcción, alcanzando un valor muy superior al de los últimos años. En concreto, la superficie implícita en los permisos de construcción con destino a vivienda en Maldonado alcanzó a 540.000 m², lo que representó un incremento de 16% con relación al año anterior y más del doble de los guarismos de 2009 (cuando la actividad registró un importante enfriamiento fruto de la crisis internacional).

Dado que estos datos corresponden a permisos de construcción otorgados, estos proyectos se habrían incorporado al stock de viviendas a lo largo de 2013 o estarían pendientes de incorporarse en 2014 dado el prolongado período de maduración que caracteriza a las inversiones en el sector.

Gráfico Nº 4- Permisos de construcción en Maldonado (Miles de m²)


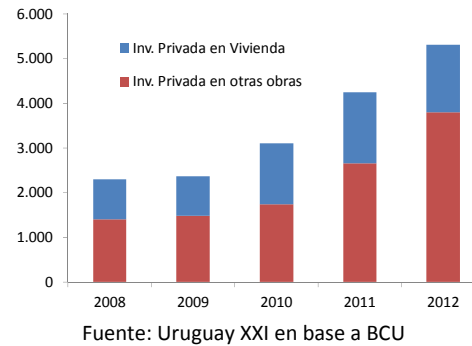
Cabe señalar también que al ser información sobre los permisos otorgados, existe la posibilidad de que algunos de estos proyectos aprobados no se lleven adelante, por lo que es factible que exista cierta diferencia entre las superficies aprobadas y las efectivamente construidas⁵.

La duración y magnitud de los proyectos de inversión en el sector de la construcción de viviendas tienen como consecuencia que la actividad del sector sea sumamente sensible ante los períodos de inestabilidad económico-financiera. A su vez, la larga duración de muchos de los proyectos del sector, provoca que los impactos de los mismos operen con cierto rezago en los indicadores de actividad.

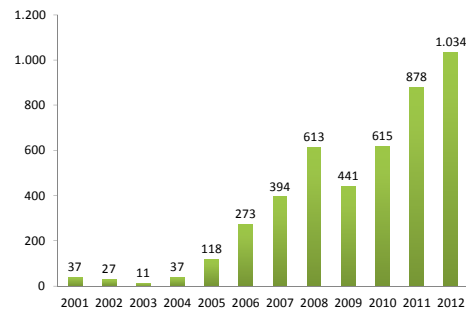
2.3. Inversión en construcción

De acuerdo con estimaciones de la revista Propiedades⁶, la construcción de viviendas ha representado entre 25% y 30% de la inversión en construcción en los últimos años. De esta manera, se estima que en 2011 y 2012 la inversión en construcción del segmento se situó en torno de US\$ 1.600 millones por año. Esto representó un importante incremento con relación a los guarismos de 2008 y 2009,

cuando la inversión en viviendas se situaba en algo menos de US\$ 900 millones.

Gráfico Nº 5- Inversión privada en construcción (en US\$ millones)⁷


Por su parte, la inversión en construcción ha captado más de la cuarta parte de la inversión extranjera que recibe el país⁸. En particular, en 2012 (última cifra disponible) la inversión extranjera dirigida al segmento de la construcción alcanzó a más de US\$ 1.000 millones, lo que representó el 38,5% de la inversión extranjera total.

Gráfico Nº 6- Inversión privada en construcción (en US\$ millones)


Como se comentó, el segmento suntuario de Montevideo y de Punta del Este ha sido el principal centro de estas inversiones, especialmente a través de la realización de grandes obras de propiedad horizontal (torres y edificios). Estas inversiones provinieron principalmente de Argentina,

⁵ Si bien varía sensiblemente año a año, se estima en aproximadamente 80% el porcentaje de proyectos que efectivamente se concretan.

⁶ www.propiedades.com.uy

⁷ Fuente: BCU y Revista Construcciones.

⁸ Fuente: BCU.

por lo que se estima que puede haber existido cierto enfriamiento en 2013 (que continuaría en 2014), a raíz de las dificultades que han experimentado los capitalistas de dicho país para realizar inversiones en otros países.

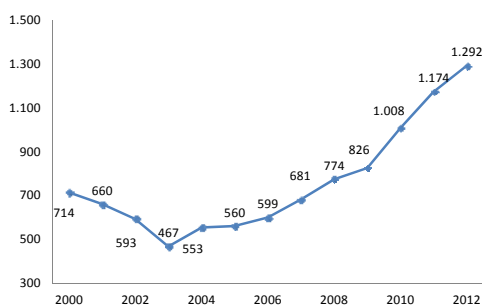
2.4. Precios y costos

2.4.1. Precio promedio de la vivienda en Montevideo

En un contexto de recuperación de la economía y de fuerte aumento de los ingresos de los hogares, el precio promedio de la compraventa de vivienda en Montevideo ha registrado una trayectoria creciente, tanto expresados en dólares como en Unidades Indexadas (UI).

Como se puede ver en los gráficos siguientes, la medición en dólares arroja guarismos récord para el precio promedio de compra-venta de vivienda en Montevideo, duplicándose con respecto a los prevalecientes en 2006.

Gráfico Nº 7 - Precio promedio de la compraventa de vivienda en Montevideo Prop. Horizontal (En US\$/m²)



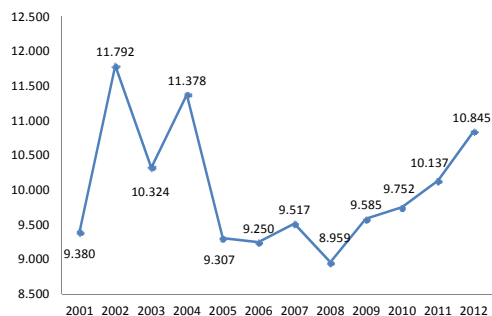
Fuente: Uruguay XXI en base a INE

Por su parte, tomando el precio promedio de la vivienda en Montevideo medido en UI⁹ la misma comparación arroja un

⁹ 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.

incremento de 17%. Esta diferencia se debe al fuerte proceso de apreciación real que ha exhibido nuestra moneda en los últimos años.

Gráfico Nº 8 - Precio promedio de la compraventa de vivienda en Montevideo Prop. Horizontal (En UI/m²)



Fuente: Uruguay XXI en base a INE

2.4.2. Precio de la vivienda por barrios¹⁰

A nivel de barrios el crecimiento fue relativamente generalizado, ya que las tasas de variación del precio del metro cuadrado en superficies de propiedad horizontal oscilaron entre -1% y 2% promedio anuales, medidos en términos reales entre 2003 y 2012. El barrio donde más aumentaron los precios fue Parque Batlle, pero cabe advertir que es un barrio que se caracteriza por tener una baja participación de la propiedad horizontal en el total de viviendas de la zona, por lo que este desempeño puede que no sea representativo del correspondiente a las demás viviendas del barrio.

En 2012 (últimas cifras disponibles), los barrios en los que se verificaron precios más elevados fueron Malvín, Punta Carretas, Parque Rodó y Pocitos, registrándose valores en el entorno de los US\$ 1.500 por metro cuadrado. Cabe remarcar que estos precios se corresponden a compra-ventas por lo que

¹⁰ En el Anexo 1 se puede observar un mapa de Montevideo, dónde se delimitan los barrios de la ciudad.

corresponde únicamente con los valores de unidades usadas y no de unidades nuevas.

**Precios promedio de la vivienda por barrio
En (US\$/m²) - Año 2012 - Prop Horizontal**

Malvin	1.636
Punta Carretas	1.554
Parque Rodó	1.484
Pocitos	1.481
Buceo	1.434
Carrasco*	1.359
Parque Batlle, Villa Dolores	1.328
Punta Gorda*	1.187
Tres Cruces	1.171
Cordón	1.120
Centro	1.012
Unión	964
Prado, Nueva Savona*	952
Ciudad Vieja	935
Cerro*	581
Peñarol, Lavalleja*	385

* En base a propiedad común.

Fuente: Uruguay XXI en base a INE

2.4.3. Precios de la vivienda vs ingresos de los hogares

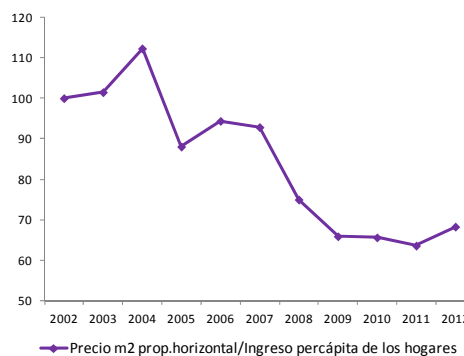
El fuerte dinamismo económico que se ha dado en el país en la última década se tradujo entre otros, en una sustancial mejora en los salarios reales¹¹. Este dinamismo, sumado a los mayores niveles de empleo, ha permitido un ostensible aumento de los ingresos de los hogares (medidos en términos reales).

Si bien los precios de venta de las viviendas mostraron un fuerte incremento (especialmente si se miden en dólares) dicho crecimiento fue menor al aumento del ingreso de los hogares.

Como se puede apreciar en el Gráfico 8, el precio promedio del metro cuadrado (propiedad horizontal), medido en términos del ingreso per cápita de los hogares presentó una caída de 3,7% promedio anual en la última década. De

todas maneras, en 2012 esta relación registró una reversión en la tendencia, al incrementarse 7,4%.

Gráfico Nº 9 - Precio de propiedad horizontal vs ingreso per cápita de los hogares (Índice 2002=100)



Fuente: Uruguay XXI en base a datos del INE.

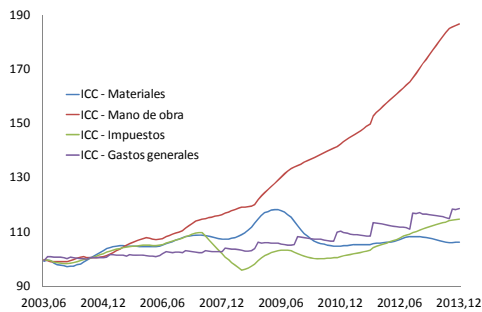
2.4.4. Índice de costo de la construcción¹²

Los costos de la construcción mostraron una tendencia creciente en todo el periodo de estudio, registrándose tasas reales de variación positiva desde 2004 y alcanzando aumentos reales de aproximadamente 5% en 2008, 2011, 2012 y 2013. El principal componente que explicó este crecimiento fueron los costos laborales, en un contexto de fuerte demanda por trabajadores, que redundó en que los salarios reales del sector mostraran tasas de crecimiento mayores a las del resto de la economía. Por su parte, los costos asociados a materiales tuvieron una influencia significativa en 2008 cuando los precios de los commodities (en particular, los metales) alcanzaban niveles récord, pero luego ajustaron a la baja en 2009 y 2010, creciendo a tasas reales más moderadas en los últimos años. En 2013 los costos asociados a materiales cayeron 1,8% en términos interanuales.

¹¹ Los salarios reales en Uruguay crecieron a una tasa promedio anual de 4,1% entre 2005 y 2013 (INE).

¹² Fuente: Elaborado por URUGUAY XXI en base a datos del INE

**Gráfico Nº 10 - Costo de la Construcción
(en términos reales) - En años móviles
Índice 2002,12 = 100**

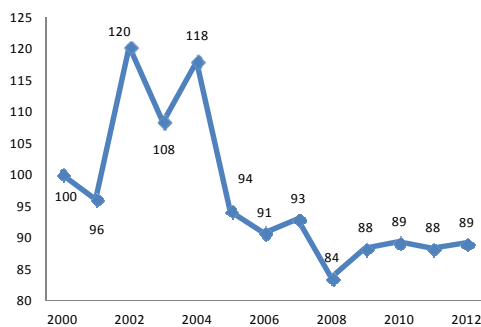


Fuente: Uruguay XXI en base a datos del INE

2.4.5. Precio de venta de la vivienda vs costos de la construcción

Cuando se observa la relación entre el precio de venta de la vivienda y los costos de construcción, se constata que pese al fuerte aumento de estos últimos, la relación entre ambos ha permanecido relativamente estable en los últimos años. De todos modos, cabe advertir que el precio manejado es un promedio de las diferentes operaciones de compraventa registradas, por lo que la evolución pudo haber sido diferente entre viviendas de diferentes características y de diferente localización.

**Gráfico Nº 11 - Índice "Precio promedio de la vivienda/Costos de la construcción"
(Base 2000=100)**



Fuente: Uruguay XXI en base a datos del INE.

2.5. Viviendas en alquiler en Montevideo

2.5.1. Cantidad de contratos de alquiler

El mercado de alquileres ha mostrado un notable dinamismo en Montevideo, registrando un aumento persistente en el número de contratos celebrados. En efecto, luego de crecer 28% en 2009, los nuevos alquileres firmados continuaron una trayectoria creciente aunque a tasas algo menores en 2010, 2011 y 2012 (de 1%, 8% y 5% respectivamente). De esta manera, en el año móvil finalizado en diciembre de 2012 se alcanzó un récord histórico de contratos celebrados para el período con el cual se cuenta información (desde enero de 2005)¹³.

Las zonas de Montevideo en la que se registraron más contratos fueron Cordón, Unión, Centro, Pocitos y Buceo (ver Cuadro Nº 1).

Gráfico Nº 12 - Número de contratos nuevos de alquiler en Montevideo (años móviles)



Fuente: Uruguay XXI en base datos del INE y Contaduría General de la Nación.

2.5.2. Precios de los alquileres

Tal como se observa en el Gráfico 12, los precios de los alquileres (medidos en

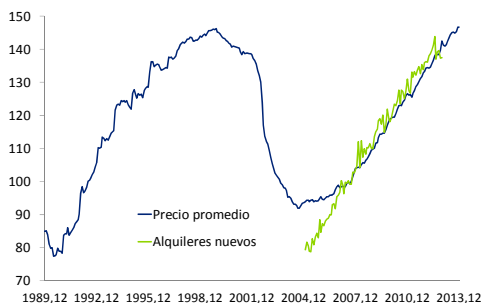
¹³ Cabe aclarar que al provenir de la Contaduría General de la Nación estas cifras se corresponden con aproximadamente un tercio del mercado formal, por lo que reflejan solo parcialmente el desempeño del mercado global del alquileres.

Cuadro Nº 1 – Número de contratos celebrados y precio de los alquileres en Montevideo

	Precios - Montevideo - Diciembre 2012			Cantidad de contratos en 2012
	Promedio en \$	Mediana en \$	Promedio en US\$	
Cordón	9.762	9.500	494	600
Unión	8.548	8.000	432	413
Centro	9.767	9.000	494	381
Pocitos	11.975	11.500	606	331
Buceo	10.085	9.800	510	301
Pque.Battle, V. Dolores	10.552	9.800	534	279
Tres Cruces	10.421	10.000	527	220
Aguada	8.879	8.500	449	211
Cerrito	7.210	7.000	365	175
Merc. Modelo y Bolívar	8.715	8.165	441	174
Cerro	6.644	6.500	336	134
Malvín	12.187	11.950	616	134
Peñarol, Lavalleja	7.192	6.800	364	133
Prado, Nueva Savona	9.079	8.000	459	133

Fuente: Uruguay XXI en base a datos de INE

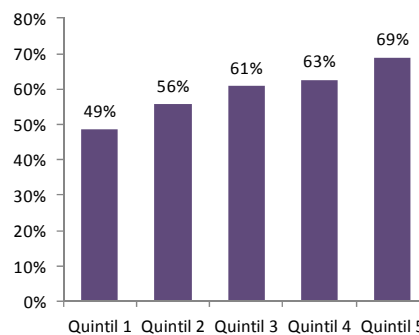
términos reales) vienen mostrando una fuerte trayectoria creciente desde 2004. Como puede verse, esto se observa en el promedio del mercado, pero también para los alquileres nuevos (aunque con algunas oscilaciones).

Gráfico Nº 13- Precio promedio de los alquileres en términos reales (años móviles)

Fuente: Uruguay XXI en base a datos del INE.

2.6. Tenencia de inmuebles

En base a cifras de la Encuesta Continua de Hogares del INE (2012) el 59,3% de los hogares uruguayos cuentan con vivienda principal propia. Asimismo, si se realiza dicho análisis considerando el nivel de ingreso de los hogares, se aprecia que la diferencia del porcentaje de hogares con vivienda propia entre el quintil más bajo y el más alto es de 20%.

Gráfico Nº 14- Tenencia de inmuebles según ingreso de los hogares (Part. %)

Fuente: Uruguay XXI en base a INE – ECH 2012

Del total de los hogares con vivienda algo más del 80% ya la ha pagado¹⁴.

Por otra parte, al observar el Cuadro Nº2 se aprecia que los hogares propietarios de su vivienda son un mayor porcentaje en el interior del país que en Montevideo. Esto está asociado a la importante participación que tienen las viviendas en alquiler en dicho departamento.

¹⁴ Fuente: Informe Mercado Inmobiliario - Octubre 2013 con base en Censo INE - 2011.

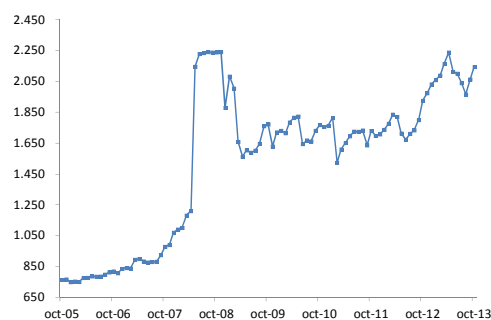
Cuadro Nº 2- Distribución de la tenencia de propiedades por departamento

	Total	Propietarios	Inquilinos	Ocupantes con permiso	Ocupantes sin permiso
Total	100.0	59.3	19.2	21.7	0.8
Montevideo	100.0	58.1	24.9	17.5	1.2
Artigas	100.0	67.8	10.1	20.2	0.9
Canelones	100.0	60.8	14.8	25.4	1.0
Cerro Largo	100.0	65.9	12.4	24.6	1.0
Colonia	100.0	59.4	17.1	23.6	0.1
Durazno	100.0	54.7	16.3	31.4	0.2
Flores	100.0	60.0	16.1	23.2	0.0
Florida	100.0	55.3	16.0	24.7	1.5
Lavalleja	100.0	63.0	17.5	21.7	0.3
Maldonado	100.0	55.4	19.8	26.3	0.1
Paysandú	100.0	62.6	12.0	22.2	0.6
Río Negro	100.0	61.6	14.0	29.7	0.5
Rivera	100.0	57.2	16.4	25.5	0.2
Rocha	100.0	60.9	16.8	21.2	0.5
Salto	100.0	61.2	13.6	20.0	0.6
San José	100.0	59.8	14.2	25.5	0.6
Soriano	100.0	58.6	15.8	23.5	0.3
Tacuarembó	100.0	60.2	13.8	26.3	0.2
Treinta y Tres	100.0	59.2	13.6	29.1	0.3

Fuente: INE – ECH 2012 tomado de Monitor Habitacional FARq – 1er Trim. 2013

2.7. Crédito hipotecario

Uruguay se caracteriza por una baja penetración del crédito hipotecario, lo que es esperable si se tiene en cuenta la baja bancarización del país. Si bien en términos nominales el crédito hipotecario en Uruguay ha registrado un importante crecimiento en los últimos años, en términos del PIB ha permanecido relativamente estable en torno a 4%, lo cual es un número bastante bajo en la comparación internacional. Medido en millones de dólares, en octubre de 2013 el stock de créditos otorgados a las familias para compra de viviendas ascendió a US\$ 2.146 millones.

Gráfico Nº 15- Stock de crédito hipotecario (US\$ Millones)¹⁵


Fuente: Uruguay XXI en base a datos de BCU

Por su parte, cabe destacar que existe un Proyecto de Ley de Inclusión Financiera que se encuentra en estudio en el Parlamento. El mismo tiene como objetivos asegurar el acceso de la población a los servicios financieros y promover el uso de

¹⁵ A comienzos de 2013, dos bancos privados reclasificaron como créditos hipotecarios una parte de su cartera de crédito al consumo.

medios de pagos electrónicos. En ese sentido, esta podría ofrecer nuevas herramientas de garantías, ya que permitirá realizar retenciones sobre determinado porcentaje de los salarios de los trabajadores.

Finalmente, la mayor disponibilidad de créditos que existirá en los próximos años (por los nuevos fondos de garantía) y los mayores ingresos de los hogares, aumentarán la demanda.

Perspectivas para la actividad de la construcción

Para 2014 se prevé una menor realización de obras en la zona costera (dirigidas básicamente a sectores de ingresos medio alto y alto). Este descenso sería compensado por una expansión de la construcción de viviendas para sectores de menores ingresos.

Como se comenta más adelante, en 2011 se aprobó la Ley 18.795 que brinda estímulos a la construcción de Vivienda de Interés Social a partir del otorgamiento de exoneraciones tributarias. Esta ley tiene como objetivo facilitar a los sectores de ingreso medio y medio bajo el acceso a vivienda y ha significado un importante estímulo a la construcción de viviendas dirigidas a estos segmentos, revitalizando la actividad inmobiliaria en barrios no costeros de la capital y en el Interior del país. Esta Ley ha implicado un cambio sumamente importante en el modelo de negocios del sector y significa una importante ventana de oportunidad para los inversores.

Respecto de los precios de vivienda, es de esperar que continúen aumentando (tanto en dólares como en términos reales). En primer lugar, los costos de la construcción continuarán aumentando en un contexto de aumento de los salarios reales (los Consejos de Salarios del sector convalidaron nuevas trayectorias crecientes). En segundo lugar, los precios de la vivienda se encuentran en niveles relativamente bajos respecto de los ingresos de las familias en comparación con otros países de la región. En tercer lugar, los precios aún no alcanzan los niveles de diez años atrás y al medirlos en términos de los ingresos o del Producto per cápita, existe espacio para una mayor suba.

3. Marco normativo general

3.1 Régimen general de promoción de inversiones

La Ley Nº 16.906 del 7 de enero de 1998 declara de interés nacional la promoción y protección de inversiones nacionales y extranjeras. La reglamentación se establece en el [Decreto 2/012](#). En la misma se establece que en Uruguay no rigen diferencias en el tratamiento al capital nacional y al capital extranjero y los incentivos a la promoción de la inversión están disponibles para ambos. Tampoco hay límites para la dotación de capital extranjero en las empresas. No es necesario contar con registro ni autorización previa para realizar una inversión, con excepción de la autorización ambiental. No existen limitaciones a la transferencia de ganancias o la repatriación de capitales, ni se requieren permisos previos de las autoridades. El mercado de cambios es libre sin limitaciones para la compra o venta de moneda extranjera, y las inversiones pueden efectuarse en cualquier moneda.

Para los proyectos de inversión en cualquier sector de actividad que se presenten y sean promovidos por el Poder Ejecutivo, se permite computar como parte del pago del impuesto (IRAE – Impuesto a la Renta de las Actividades Económicas) entre el 20% y el 100% del monto invertido, según tipificación del proyecto. La tasa única del IRAE a nivel nacional es de 25%.

También se exonera del Impuesto al Patrimonio a los bienes muebles del activo fijo y obras civiles, y se recupera el Impuesto al Valor Agregado de las compras de materiales y servicios para estas últimas. Finalmente, el decreto 2/012 habilita la exoneración de tasas o tributos a la importación de bienes muebles de activo fijo que sean declarados no competitivos con la industria local (Artículo 19º).

3.2 Acuerdos de Protección de inversiones

Uruguay ha firmado acuerdos de protección y promoción de inversiones con 30 países, incluyendo entre otros a España, Estados Unidos, Finlandia, Francia y Reino Unido.

3.3 Mercado 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 las cuentas. Esta flexibilidad en la fijación ha permitido que los precios del mercado respondan a los fundamentos del mercado, funcionando como señales adecuadas para la toma de decisiones de los agentes del sector.

4. Oportunidades en vivienda de interés social¹⁶ (Ley 18.795)

4.1. Marco normativo específico

La Ley 18.795¹⁷ surge de un trabajo conjunto de actores privados y el sector público, con el objetivo de aumentar la oferta de viviendas dirigidas a sectores de ingreso medio y medio bajo y de esta manera, redirigir la focalización del mercado que se encontraba en un segmento saturado, como el de las viviendas suntuarias. Este trabajo de coordinación ha sido un ejemplo de trabajo colectivo y de fortaleza institucional y permitió que actores diversos como la Asociación de Promotores Privados de la Construcción, la Agencia Nacional de Vivienda, el Ministerio de Ordenamiento territorial, Vivienda y Medio ambiente y la Intendencia de Montevideo elaboraran una ley que contemple los intereses de todos.

Esta ley 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 pre-establecidas de la capital y el Interior del país.

Los proyectos a presentarse deben tener un mínimo de dos y un máximo de hasta cien viviendas por padrón, que **podrán tener como destino la venta o alquiler**.

¹⁶ Se entiende por vivienda de interés social aquellas viviendas catalogadas como vivienda económica (menos de 40 metros cuadrados en el caso de necesitar un dormitorio, adicionándosele 15 metros cuadrados por cada dormitorio extra) y como vivienda media (menos de 50 metros cuadrados en el caso de necesitar un dormitorio, adicionándosele 19 metros cuadrados por cada dormitorio extra). A su vez, de acuerdo a la normativa vigente, los topes de precio se calculan en unidades indexadas y las unidades se venden en dicha moneda.

¹⁷ Link a la Ley: <http://bit.ly/1exjIR1>

Beneficios tributarios para los promotores

- ✓ Exoneración de los impuestos que gravan la renta originada en las actividades o proyectos declarados promovidos.
- ✓ Deducción íntegra a efectos de la determinación de la renta gravada por el Impuesto a las Rentas de las Actividades Económicas, del costo de adquisición de los inmuebles para los proyectos declarados promovidos¹⁸.
- ✓ 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 a las Trasmisiones Patrimoniales en que la transacción suponga la compra-venta de una primera vivienda
- ✓ 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).

¹⁸ Dicho costo sólo podrá deducirse en tanto sea necesario para obtener y conservar las rentas comprendidas en las actividades y proyectos promovidos que no hubieran sido exonerados en virtud de lo dispuesto en el literal anterior.

Finalmente, cabe señalar que junto con la Ley se crea un Fondo de Garantía de Desarrollos Inmobiliarios (FOGADI), con la finalidad de facilitar la toma de créditos para realizar inversiones en construcción de viviendas.

Beneficios para los compradores

Con el objetivo de brindar mayores facilidades para los compradores y estimular la demanda, la Ley 18.795 establece algunos beneficios para familias que ingresen en las condiciones establecidas por la Agencia Nacional de Viviendas. En primer lugar, crea un Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios. A través de este mecanismo, el adquirente podrá acceder, con menores exigencias de ahorro previo, al préstamo bancario destinado a la compra de la vivienda. En casos particulares que así lo ameriten, el crédito a largo plazo, de la institución financiera que corresponda, podrá llegar hasta el 90 % del valor del inmueble, utilizando el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, el que le garantizará los montos que superen los créditos por ella autorizados. En este sentido, entre los beneficios tributarios también se concede la exoneración del IVA aplicable a los servicios de garantía vinculados al arrendamiento y adquisición de inmuebles destinados a la vivienda de interés social

En segundo lugar, el adquirente que haya calificado, a los efectos de adquirir una vivienda de Interés Social, podrá acceder a un subsidio de la ANV, a la cuota de amortización e intereses del préstamo bancario que se contraiga, a los efectos de adecuarla a sus ingresos familiares.

Finalmente, 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 MVOTMA.

4.2. Caracterización de proyectos promovidos

Con poco tiempo transcurrido desde su aprobación hace dos años, la Ley VIS ha sido sumamente exitosa en su propósito de re-direccionar los proyectos de inversión hacia nuevos segmentos del mercado. A través de este mecanismo, ya se han presentado ante la Agencia Nacional de Viviendas más de 236 proyectos, que permitirán la construcción de más de 8.000 nuevas viviendas. De estos proyectos, el Poder Ejecutivo lleva aprobados casi 190.

Tal como se observa en el cuadro siguiente, la gran mayoría de las viviendas ingresadas se localizaron en el departamento de Montevideo y en menor medida en Maldonado.

Cuadro Nº 3- Viviendas ingresadas en proyectos VIS al 02/12/2013

Viviendas ingresadas		
MONTEVIDEO	5.371	65%
MALDONADO	2261	27%
RESTO DEL INTERIOR	2.896	8%
TOTAL	8.267	

Dentro de Montevideo, el barrio que recibió más proyectos fue Cordón, que absorbió un cuarto de las viviendas ingresadas. Le siguieron Barrio Sur y la zona de Mercado Modelo y Bolívar.

Cuadro Nº 4- Viviendas ingresadas en Montevideo por barrio al 02/12/2013

Montevideo - Viviendas ingresadas por barrio		
CORDON	1.265	24%
BARRIO SUR	567	11%
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	538	10%
AGUADA	308	6%
LA BLANQUEADA	250	5%
PRADO, NUEVA SAVONA	226	4%
CIUDAD VIEJA	222	4%
LARRAÑAGA	212	4%
CENTRO	184	3%
PALERMO	180	3%
BRAZO ORIENTAL	180	3%
OTROS	1.239	23%
TOTAL	5.371	100%

Cuando se analizan los proyectos y las viviendas ingresadas por tipo de obra, se constata una clara predominancia de la obra nueva, especialmente al medirlo en términos de vivienda. Esto se debe al hecho de que los proyectos de obra nueva contienen más cantidad de viviendas en promedio que aquellos destinados a otros fines.

Cuadro N° 5 - Proyectos y viviendas ingresadas por tipo de obra al 02/12/2013

Proyectos ingresados por tipo de obra		
OBRA NUEVA	174	73,7%
RECICLAJE	50	21,2%
REFACCION	3	1,3%
AMPLIACION	4	1,7%
ESQUELETO-EDIF.INCONCLUSOS	5	2,1%
TOTAL	236	100,0%

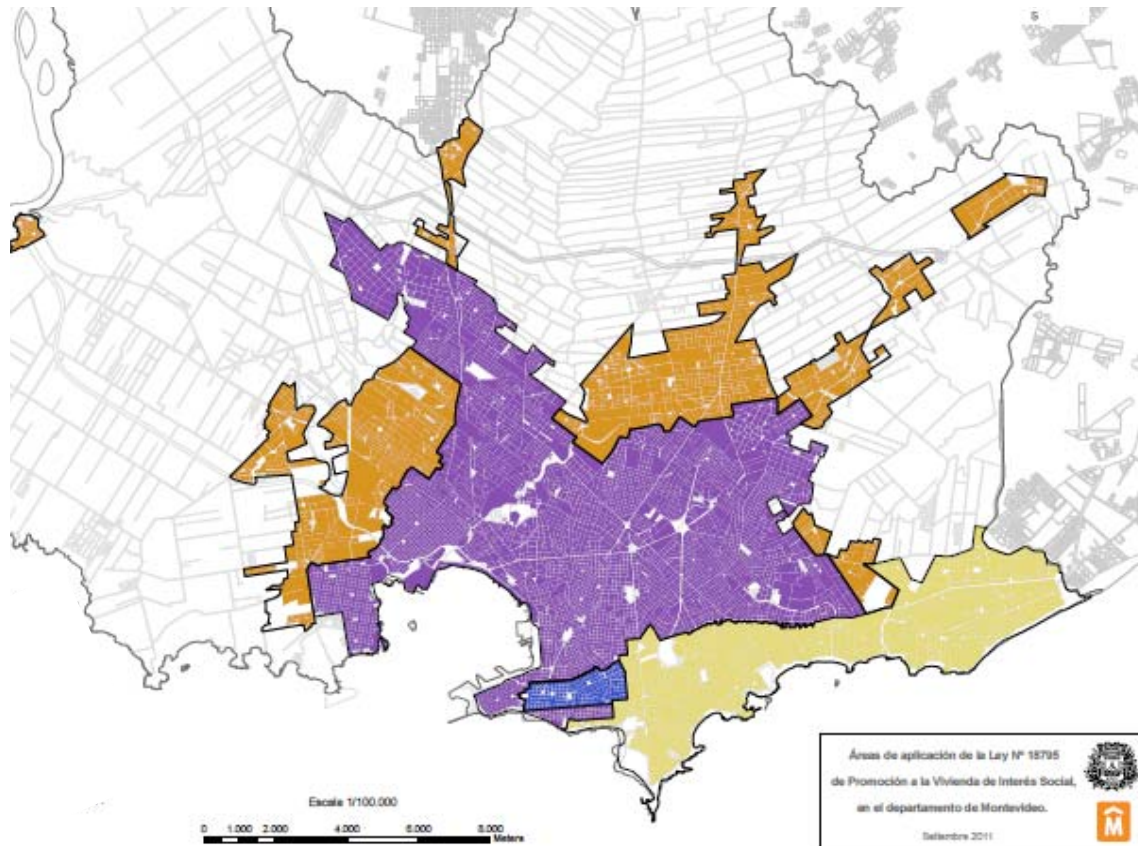
Viviendas ingresadas por tipo de obra		
OBRA NUEVA	7.722	93,4%
RECICLAJE	326	3,9%
REFACCION	28	0,3%
AMPLIACION	17	0,2%
ESQUELETO-EDIF.INCONCLUSOS	174	2,1%
TOTAL	8.267	100,0%





Finalmente, cuando se examinan las características de las viviendas promovidas en Montevideo y el interior, se observa una mayor predominancia de las viviendas de dos dormitorios en el Interior con relación a la capital del país (ver cuadros).

Cuadro N° 6 - Proyectos y viviendas ingresadas por cantidad de dormitorios al 02/12/2013

Viviendas promovidas por dormitorios -Montevideo		
1 dormitorio	1.262	30,9%
2 dormitorios	2.409	58,9%
3 dormitorios	400	9,8%
4 dormitorios	19	0,5%

Viviendas promovidas por dormitorios -Interior		
1 dormitorio	158	8,9%
2 dormitorios	1.421	80,3%
3 dormitorios	188	10,6%
4 dormitorios	3	0,2%

Mapa: Áreas de Montevideo promovidas para la promoción de construcción de viviendas VIS


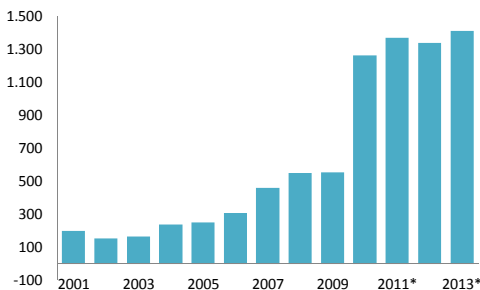
-  Promoción de obra nueva y acciones sobre el stock, sin tope de precio. 100% de beneficios tributarios para alquiler.
-  Promoción de obra nueva y acciones sobre el stock, sin tope de precio. 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del Fondo de Garantía de Alquileres (FGA) y 40% sin FGA.
-  Promoción de acciones sobre el stock, sin tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler.
-  Promoción de acciones sobre el stock, sin tope de precio para la venta. 100% de beneficios tributarios para el alquiler a través del FGA.

5. Mercado de oficinas en Montevideo

El mercado de oficinas de Montevideo ha adquirido mayor importancia en los últimos años gracias al fuerte crecimiento de los servicios en Uruguay. Este desarrollo se ha dado en un contexto de fragmentación de los procesos productivos a nivel internacional, lo que ha permitido que Uruguay se incorpore a las cadenas globales de valor, proveyendo diferentes clases de servicios al resto del Mundo. Empresas de call center, outsourcing, software, servicios financieros, servicios profesionales y empresas vinculadas al comercio son las principales usuarias de este mercado¹⁹.

Como puede verse en el gráfico adjunto, las exportaciones de servicios no tradicionales, que tienen a los servicios globales como principal componente, crecieron sensiblemente en los últimos años. En particular, alcanzaron valores récord en 2011, al situarse en casi US\$ 1.400 millones.

Gráfico Nº 16 – Exportaciones de servicios no tradicionales (en millones de US\$)

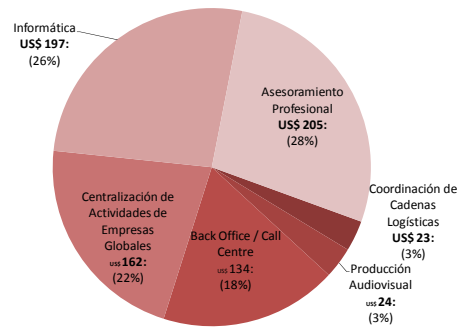


Fuente: Uruguay XXI en base a datos de BCU, MEF y Censo de Zona Franca²⁰

¹⁹ Por más información sobre los Servicios Globales de Exportación en Uruguay puede acceder a nuestro Informe de oportunidades de inversión en Servicios Globales de Exportación, en el siguiente link: <http://bit.ly/LEhX3E>.

²⁰ A partir de 2010, se incorporan datos de exportaciones de servicios desde las Zonas Francas.

Gráfico Nº 17 – Exportaciones de servicios no tradicionales por producto



Fuente: Uruguay XXI en base a datos de BCU, MEF y Censo de Zona Franca

5.1. Stock de oficinas en Montevideo

El incremento en las exportaciones de servicios aunado a las mayores ventas de servicios profesionales a clientes internos (por el fuerte crecimiento económico que registró la economía en los últimos años), han permitido que la superficie de oficinas evidencie un notable incremento en los últimos años.

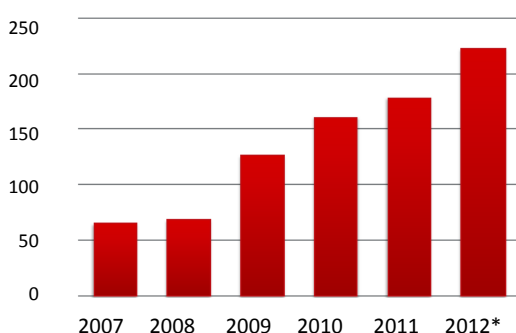
Adicionalmente, se produjo una importante mejora de las prestaciones ofrecidas por los edificios de oficinas. La llegada de empresas extranjeras aumentó las exigencias hacia las edificaciones, lo que llevó a que se generara un crecimiento del mercado de oficinas Premium (A+). A su vez, las empresas locales acompañaron este cambio del mercado, acompasando sus demandas a las de las firmas del exterior. Estos procesos han tenido un efecto positivo en el mercado de Montevideo, que ha logrado desarrollar ciertos estándares, tanto de calidad como de condiciones legales en los contratos, lo que se ha traducido en muy buenos niveles de transparencia del mercado, en relación a su madurez²¹.

²¹ Fuente: Jones Lang LaSalle – Mercado de oficinas de Montevideo 2012.

De acuerdo con un informe elaborado por Jones Lang LaSalle, mientras en 2007 se contaba con algo más de 60.000 m² de oficinas de calidad corporativa de clase A y B+, en 2012 se alcanzaron los 229.000 m². Este incremento puede adjudicarse mayoritariamente a la inversión realizada en los epicentros ejecutivos más importantes de Montevideo: Pocitos Nuevo (complejo World Trade Center), Aguada (Aguada Park), Ciudad Vieja (Torre Ejecutiva, Torre Mapfre, Torre 58 e Imperium Building) y Carrasco. Por su parte, se estima que en 2013 el stock de oficinas continuó creciendo, alcanzando a 270.000 metros cuadrados. En tanto, para 2014 la oferta de oficinas aumentaría, pero disminuiría sensiblemente su dinamismo, al incorporarse solamente 10.000 metros cuadrados de oficinas nuevas.

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 allí se radican (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.

Gráfico Nº 18 -Inventario de oficinas clase A y B+ en Montevideo (miles de m²)²²



²² Fuente: Jones Lang LaSalle – Mercado de oficinas de Montevideo 2012.

5.2. 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 de la oficina, la pertenencia o no de un área de Zona Franca, entre otras. Más allá de todas estas variables, la tendencia general de los últimos años fue de un aumento moderado en los precios (expresados en dólares). En particular, luego de que los precios registraran cierta caída en 2008 y (parcialmente) en 2009 ante la crisis financiera internacional, se observó una importante recuperación en los últimos años.

El precio de los alquileres de oficina en Uruguay varía entre US\$ 22/m² (para oficinas Clase B+) y US\$ 36/m². A estos valores se le deben sumar los gastos de expensas, que generalmente rondan entre US\$ 3/m² y US\$ 4,5/m².

En el cuadro siguiente se muestran los precios de alquiler mensuales al cierre de 2013 para algunos edificios representativos de la oferta de oficinas de Montevideo.

Cuadro Nº 7- Precio promedio de alquiler de oficina en Montevideo 2013 (US\$/m²)²³

Oficina	US\$/m ²
World Trade Center FZ	36
Juncal Office ²⁴	15-19
Aguada Park	22
Torre 58	14 y +
WTC (no FZ)	23 y +
Edificio Plaza Mayor ²⁵	12,2
Torre X ²⁶	8,7

²³ Fuente: Revista Propiedades y consultas directas. Corresponden a precios promedios y pueden variar en función de la superficie, altura y orientación de la oficina. A octubre 2013.

²⁴ Se entregan con algunas instalaciones.

²⁵ Segunda mano.

²⁶ Idem.

6. Turismo y Real Estate²⁷

6.1. Normativa

El [Decreto 175/003](#) adecúa la normativa general a la realización de obras de construcción destinadas al sector turismo y establece incentivos específicos. En particular, distingue dos clases de actividades que percibirán diferentes incentivos:

a) Proyectos Turísticos: actividades de servicios 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.

b) Hoteles, Aparthoteles, Hosterías, Moteles y Estancias turísticas construidas o a construirse.

En la misma línea, el [Decreto 404/10](#) apunta a la promoción de la instalación de hoteles condominio.

Para ambos decretos, el interesado puede optar por uno u otro régimen o combinar los beneficios de ambos acuerdos.

6.2. Turismo en Uruguay

Los ingresos obtenidos por la actividad turística han crecido fuertemente en los últimos años, alcanzando niveles históricos de más de US\$ 2.000 millones en 2011 y 2012. Esto ha sido posible en virtud de la variada oferta que el país tiene para sus visitantes. En particular, de un tiempo a esta parte, el país ha desarrollado además del clásico turismo de playas y cultural, nuevas opciones.

En este sentido, existen en el litoral oeste del país 6 centros termales donde se han realizado diversas inversiones.

Por otro lado, Uruguay se posiciona cada vez más como destino de congresos y eventos, principalmente en las ciudades de Montevideo y Punta del Este. Otras opciones que brinda el país relacionadas con el turismo son el desarrollo del turismo rural, turismo náutico, turismo idiomático y turismo Gay Friendly.

²⁷ Por más información sobre estos decretos y por más oportunidades en torno al sector turístico puede ver nuestro Informe de oportunidades de inversión en el sector Turismo: <http://bit.ly/1nWzVxU>.

7. Institucionalidad

7.1. Consejo Sectorial de la Construcción

El Consejo Sectorial de la Construcción constituye un ámbito tripartito de participación que nuclea a actores del gobierno con los referentes de trabajadores y empresarios del sector. Tiene como objetivo generar un espacio de trabajo conjunto que permita un intercambio entre los principales actores del sector, incorporando una mirada de mediano plazo a las problemáticas y desafíos que el mismo enfrenta.

En este contexto y a partir de este trabajo conjunto, se logró la aprobación de la Ley de VIS, lo que constituyó un hito sumamente importante al lograr compatibilizar intereses públicos y privados en un único proyecto con un gran potencial transformador para el sector.

7.2. Oficina del Inversor- ANV

La Oficina del Inversor de la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) es el interlocutor principal para la presentación de proyectos en el marco de la Ley VIS. Por mayor información escribir a: oficinadelinversor@anv.gub.uy

O visitar el sitio web: <http://bit.ly/1gMXicm>

7.3. Instituciones empresariales

- Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay (APPCU): www.appcu.org
- Cámara de la Construcción del Uruguay: www.ccu.com.uy
- Liga de la Construcción del Uruguay: www.ligaconstruccion.org
- Cámara Inmobiliaria del Uruguay: www.ciu.org.uy
- Asociación de Administradores de Propiedades Inmuebles (A.D.A.P.I.): www.adapi.com.uy
- Cámara Empresarial Maldonado: www.camaramaldonado.com

8. Desafíos para el sector

El sector inmobiliario afrontará varios desafíos en los próximos años derivados de los cambios que se han dado en el país y en el propio sector.

Desde la implementación de la Ley de VIS (Ley 18.795) se creó un nuevo modelo de negocio y la transición entre el anterior y el actual modelo llevará su tiempo. Como se mencionó anteriormente, el modelo anterior se enfocaba casi únicamente en el segmento suntuario, en unidades de uno y dos dormitorios. Este modelo dejaba al alquiler como la única alternativa para los sectores medios. Además, no daba respuesta al alto porcentaje de personas que vivían en asentamientos irregulares.

En la actualidad, el modelo se centra más en el consumidor e incorpora a nuevos actores al mercado de compra-venta de viviendas. La incorporación de nuevos consumidores con diferentes características provoca que no sean tan claras las tendencias, y que la demanda sea más diversificada. Esto abre la puerta también, para que nuevos actores entren en un mercado de alquileres, que podrían incorporar unidades con precios algo menores en términos reales. Tanto los inversores (con nuevos beneficios pero nuevas exigencias), como los consumidores, las inmobiliarias y los bancos se deben adaptar a este nuevo contexto y a los nuevos actores que en él se desenvuelven.

Otro desafío para el sector está relacionado con la alta proporción de viviendas irregulares en las soluciones habitacionales de la población local. Si bien es de esperar

que el cambio de modelo mencionado anteriormente permita aumentar la formalidad en el sector, la informalidad es un fenómeno multicausal que necesita de políticas consistentes y prolongadas en el tiempo.

Por su parte, una oportunidad y un desafío para el sector en este contexto de nuevos demandantes está relacionado con la utilización de productos prefabricados como forma de abaratar costos y aumentar la eficiencia en la producción. En este sentido, y en línea con las tendencias a nivel internacional, cobra protagonismo la incorporación de prácticas de construcción sostenible y la utilización de tecnologías limpias. Para avanzar en estas direcciones es indispensable que el sector invierta en innovación e investigación, así como lograr una mayor capacitación de los recursos humanos. Esto último abarca a los trabajadores, pero también a otros agentes como arquitectos, supervisores e inversores que deben incorporar las prácticas anteriores.

Finalmente, otro gran desafío para el sector está relacionado con el desarrollo del crédito. Esta potente herramienta puede ser la clave para expandir tanto la demanda por viviendas como la oferta (mediante un mayor desarrollo de los créditos a los promotores). En particular, un mayor desarrollo del crédito podría tener impactos positivos en la formalización de la economía, al permitir que más familias de clase media accedan a ser propietarios de vivienda lo que podría traer como impacto una desaceleración de los incrementos en los valores de los alquileres (en términos nominales).

Anexo 1 – Áreas aproximadas a barrios de Montevideo²⁸



²⁸ Fuente: INE – Indicadores de Actividad y Precios del Sector Inmobiliario 2011. Link: <http://bit.ly/1kRYaL1>

Sector Inmobiliario



1. Ciudad Vieja
2. Centro
3. Barrio Sur
4. Cordón
5. Palermo
6. Parque Rodó
7. Punta Carretas
8. Pocitos
9. Buceo
10. Parque Batlle
Villa Dolores
11. Malvín
12. Malvín Norte
13. Punta Gorda
14. Carrasco
15. Carrasco norte
16. Bañados de
Carrasco
17. Maroñas P.
Guaraní
18. Flor de Maroñas
19. Las Canteras
20. Punta Rieles
Bella Italia
21. Jardines del
Hipódromo
22. Itzaingó
23. Unión
24. Villa Española
25. Mercado
Modelo y
Bolívar
26. Castro
Castellanos
27. Cerrito
28. Las Acacias
29. Aires Puros
30. Casavalle
31. Piedras Blancas
32. Manga Toledo
Chico
33. Paso de las
Duranas
34. Peñarol
Lavalleja
35. Cerro
36. Casabó Pajas
Blancas
37. La Paloma
Tomkinson
38. La Teja
39. Prado Nueva
Savona
40. Capurro Bella
Vista
41. Aguada
42. Reducto
43. Atahualpa
44. Jacinto Vera
45. Figurita
46. Larrañaga
47. La Blanqueada
48. Villa Muñoz
Retiro
49. La Comercial
50. Tres Cruces
51. Brazo Oriental
52. Sayago
53. Conciliación
54. Belvedere
55. Nuevo París
56. Tres Ombúes
Pueblo Victoria
57. Paso de la
Arena
58. Colón Sureste
Abayubá
59. Colón Centro y
Noroeste
60. Lezica Melilla
61. Villa García
Manga Rural
62. Manga

Anexo 2 – Número de viviendas por barrio

Número de viviendas según áreas aproximadas a barrios. Censo 2011.

Total de Montevideo	520.538		
Pocitos	34.202	Capurro, Bella Vista	7.249
Cordón	20.552	Manga	7.235
Buceo	16.876	Ciudad Vieja	7.215
Unión	16.685	Brazo Oriental	7.160
Parque Batlle, Villa Dolores	14.110	Conciliación	7.103
Malvín	12.829	Cerrito	7.102
Punta Carretas	12.315	Tres Ombúes, Pueblo Victoria	7.088
Centro	12.186	Flor de Maroñas	7.041
Peñarol, Lavalleja	12.016	Jardines del Hipódromo	6.985
La Paloma, Tomkinson	11.113	Mercado Modelo y Bolívar	6.761
Casavalle	10.362	Aires Puros	6.397
Cerro	10.042	Parque Rodo	6.170
Nuevo París	10.036	Barrio Sur	6.051
Casabo, Pajas Blancas	9.699	Reducto	6.030
Colón Centro y Noroeste	9.320	Villa Muñoz, Retiro	5.964
Villa García, Manga Rural	9.172	Sayago	5.840
Villa Española	8.969	Castro, P. Castellanos	5.808
Belvedere	8.570	Palermo	5.797
Tres Cruces	8.457	Lezica, Melilla	5.511
Las Canteras	8.437	Ituzaingó	5.495
Aguada	8.239	Punta Gorda	5.369
Prado, Nueva Savona	7.984	Carrasco	5.239
Pta. Rieles, Bella Italia	7.889	La Comercial	5.112
Las Acacias	7.820	La Figurita	4.869
Larrañaga	7.812	Colón Sureste, Abayuba	4.758
La Teja	7.808	La Blanqueada	4.593
Malvín Norte	7.770	Paso de las Duranas	4.485
Paso de la Arena	7.713	Carrasco Norte	4.475
Maroñas, Parque Guaraní	7.669	Jacinto Vera	3.813
Manga, Toledo Chico	7.559	Atahualpa	3.517
Piedras Blancas	7.419	Bañados de Carrasco	2.676

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

NOTA: Se considera información de viviendas 2011, tomando en cuenta la división "vigente" de barrios realizada en 1985.

Uruguay en síntesis (2013)²⁹

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 (2013*)	3,39 millones
Crecimiento de la población (2012)	0,40% (anual)
PIB per cápita (2013*)	US\$ 16.390
Moneda	Peso uruguayo (\$)
Índice de alfabetismo	98%
Esperanza de vida al nacimiento	76 años
Forma de gobierno	República democrática con sistema presidencial
División política	19 departamentos
Zona horaria	GMT - 03:00
Idioma oficial	Español

Principales indicadores económicos 2008-2013

Indicadores	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
PBI (Var % Anual)	7,2%	2,2%	8,9%	6,5%	3,9%	4,0%
PBI (Millones U\$S)	30.367	30.229	38.847	46.435	49.920	56.431
Población (Millones personas)	3,33	3,34	3,36	3,37	3,38	3,39
PBI per Cápita (U\$S)	9.108	9.037	11.573	13.779	14.767	16.634
Tasa de Desempleo- Promedio Anual (% PEA)	8,0%	7,7%	7,2%	6,3%	6,5%	6,6%
Tipo de cambio (Pesos por U\$S, Promedio Anual)	20,9	22,6	20,1	19,3	20,3	20,5
Tipo de cambio (Variación Promedio Anual)	-10,7%	7,7%	-11,1%	-3,7%	5,2%	0,8%
Precios al Consumidor (Var % acumulada anual)	9,2%	5,9%	6,9%	8,6%	7,5%	8,5%
Exportaciones de bienes y servicios (Millones U\$S)	9.252	8.354	11.155	13.362	13.720	13.931
Importaciones de bienes y servicios (Millones U\$S)	10.333	7.979	9.860	12.745	14.541	15.309
Superávit / Déficit comercial (Millones US\$)	-1.081	375	1.295	617	-821	-1.377
Superávit / Déficit comercial (% del PBI)	-3,6%	1,2%	3,3%	1,3%	-1,6%	-2,4%
Resultado Fiscal Global (% del PBI)	-1,6%	-1,7%	-1,1%	-0,9%	-2,8%	-2,3%
Formación bruta de capital (% del PBI)	23,2%	19,7%	18,5%	19,4%	21,2%	22,0%
Deuda Bruta (% del PBI)	58,3%	76,0%	61,5%	58,2%	62,4%	58,5%
Inversión Extranjera Directa (Millones U\$S)	2.106	1.529	2.289	2.504	2.687	3.000
Inversión Extranjera Directa (% del PBI)	6,9%	5,1%	5,8%	5,4%	5,4%	5,3%

*Los datos de PIB, PIB per cápita, sector externo, IED y Formación bruta de Capital corresponden a estimaciones preliminares.

²⁹ 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.