

VIVIENDA PROMOVIDA

Construyendo
un país sobre
cimientos sólidos





LA MINISTRA DE VIVIENDA, IRENE MOREIRA, INAUGURÓ UNA COOPERATIVA DE 36 CASAS DÚPLEX EN FLORIDA Y EL CORTE DE CINTA FUE "ENTRE TODOS"

GENTILEZA PRESIDENCIA

Entrevista a Irene Moreira

“Queremos poner nuestra impronta en el Ministerio con el plan Entre Todos”

LA MINISTRA DE VIVIENDA EXPLICÓ QUE NO LLEGÓ PARA “FUNDAR EL MINISTERIO”, MANIFESTÓ QUE SEGUIRÁ IMPULSANDO LO QUE SE HACÍA BIEN, QUE PROCURARÁ MEJORAR LO QUE SEA NECESARIO Y DIJO QUE “SI TODOS APORTAN, AUNQUE SEA POQUITO, SEGURO CONSEGUIREMOS MÁS”

Asumí con un Ministerio con grandes desafíos para el quinquenio, y al ingresar me encontré con que tenía el 40% del presupuesto comprometido, por tanto, tuve que poner mucha imaginación y pienso para este año que está transcurriendo. Además, a los 13 días se vino la pandemia, algo inesperado, que planteó al Ministerio el desafío de acompañar y apoyar a su gente. ¿De qué forma? Dejando de cobrar las cuotas, evitando cargar multas y recargos, no llevando a juicio de entrega de la casa, para apoyar a personas que quedaron en una situación complicada. Eso provocó que no hubiera ingresos a las arcas del Ministerio. Esa era la realidad que me encontré desde que asumí y hasta ahora, por tanto, tuvimos que poner mucha imaginación porque el covid-19 también nos marcó en el mes del hábitat, que celebramos en octubre, que demuestra que la vivienda es bien importante para los uruguayos”, explicó la ministra de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Irene Moreira.

¿Qué más descubrió en este tiempo?

Que el eslogan en estos meses fue “Quedate en casa”, para cuidarnos en la pandemia, y nos encontramos con que la falta de vivienda es muy importante. En Uruguay estamos hablando de que escasean 60.000 o 70.000,

“TENEMOS UN DÉFICIT DE ENTRE 60.000 Y 70.000 VIVIENDAS”

y esta situación quedó más marcada en esta crisis sanitaria que golpeó al país y al mundo. Además, también descubrimos que no es solamente el techo lo que falta, sino que esa vivienda también tiene que ser digna. A partir de estas situaciones estamos trabajando para renovar el

Documento de Aptitud Técnica (DAT) que otorga el Ministerio, para poder construir en nuevas tecnologías, en tecnologías alternativas. Ellas tienen que contar con el DAT, pero esta documentación no puede demorar un año y medio o dos años para su aprobación. Tenemos que pensar que si ese producto me permite construir casas dignas a un menor costo, deberíamos tratar de poder trabajarlo. En este sentido, siempre comparo la carrera de arquitectura. Si un arquitecto puede estudiar arquitectura en Argentina, Chile, Canadá o Japón y viene a Uruguay y revalida el título, y es arquitecto en Uruguay, ¿por qué un producto que es aprobado y respaldado por laboratorios y en algunos países por los Estados, no puede venir a Uruguay a ser “revalidado” y que se pueda utilizar?

También apostamos desde el Ministerio a la construcción en madera. Vemos a un Uruguay con miles de hectáreas de plantaciones a lo largo y ancho de

su territorio, y lamentablemente estamos enviando toda esa producción de rolos, sin ningún valor agregado, directamente al exterior. En este momento, con la construcción en madera, estaríamos cumpliendo varios objetivos. Uno, la construcción de vivienda, que es el objetivo principal de

“QUEREMOS ACTUALIZAR LA LEY DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL”

nuestro Ministerio, y segundo, porque estaríamos construyendo con un elemento amigable para el medioambiente. Es importante este aspecto porque nosotros tenemos que ser responsables con el medioambiente y pensar en el planeta que queremos dejar para las futuras generaciones.

Desde este punto de vista plantea un ajuste importante en la matriz. ¿Uruguay está preparado para recorrer ese camino?

Creo que sí, y con esto que estoy planteando no estoy en desmedro de la calidad, sino que quiero buena construcción y a bajo precio. Y si utilizando las nuevas tecnologías es una posibilidad, vamos para adelante. Obviamente la madera es algo con lo que se construye desde hace siglos.

Sin embargo, no es común en Uruguay.

El problema es el chip que tenemos. Lo digo medio en broma, medio en serio, pero a nosotros nos enseñaron con el libro de cuentos de los tres chanchitos. ¿Se acuerda? El uruguayo quiere el ladrillo, el cemento. Por eso recalco que la apuesta que estamos impulsando no es en desmedro de la calidad. Porque no necesitamos viajar a Canadá o EEUU para ver cómo son las construcciones en madera. Lo vemos en la región, en Bariloche, en Chile, en Río Grande

do Sul, en Gramado y Canela, tienen construcciones de gran nivel en madera. Lo que sucede es que uno tiene la mentalidad de la cabañita en Uruguay, cuando se habla de madera, y no es eso a lo que estamos apuntando.

En este escenario, la dificultad más grande que tenemos es cambiar el concepto, pero una vez que comencemos a construir las casas de madera con la calidad a la que nosotros aspiramos, la misma construcción va a romper los ojos de los uruguayos y va a crecer. Por esa razón, en este momento estamos en contacto con la academia, con la ORT, con el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile con el que tratamos de hacer una base de cooperación y ayuda para aprovechar la experiencia de Chile. También con Finlandia.

En paralelo surge otro asunto clave, el del trabajo, porque se le va a enseñar o a actualizar actividades que ya se cumplen para darle ese valor agregado a la madera. Le pongo un ejemplo, estuvimos en Tacuarembó y en una empresa nos informaron que el 95% de la madera producida iba directo desde Tacuarembó al puerto de Montevideo. Lo peor es que la mayoría de todo eso vuelve a Uruguay, y nosotros volvemos a comprarlas más caras y con el valor agregado.

Estoy abierta a todos los siste-

“NOS ENCONTRAMOS CON QUE LA FALTA DE VIVIENDA ES MUY IMPORTANTE”

mas de construcción alternativos, porque lo que estamos buscando es llegar a la gente necesitada, a los más frágiles, que lamentablemente en Uruguay son muchos. Basta con recorrer y ver que tenemos ese déficit de 60.000 o 70.000 viviendas y que tenemos de 600 a 650 asentamientos. Y me niego a aceptar todo esto como algo normal, porque hemos recorrido muchos lugares y vimos cosas dantescas, que nos duelen y nos erizan la piel, con personas en condiciones indignas, a niños caminando descalzos y sin vestimenta.

Esta situación plantea temas que trascienden la vivienda.

Sin dudas. Por ejemplo, en Tacuarembó nos encontramos con gente viviendo dentro del basurero municipal. Hay mucho para hacer y por eso apostamos desde el Ministerio al plan que creamos, “Entre todos”. ¿Qué es el “Entre todos”? Por ejemplo, en estos casos a los que hacía mención recién, el de los asentamientos, es poner el foco en casos concretos, en esa situación y con el Ministerio desembarcar en ese contexto, con todos los programas que tenemos y buscar una solución.

Lo dije una y otra vez, yo no vine a fundar el Ministerio. Existe desde hace 30 años y lo que está



"LO DIJE UNA Y OTRA VEZ, YO NO VINE A FUNDAR EL MINISTERIO", ASEGURÓ LA MINISTRA

funcionando bien, va a seguir así, y lo que podemos mejorar, lo mejoraremos, pero también queremos poner nuestra impronta que es “Entre Todos”. Entonces, en este caso, es aterrizar en ese punto focal con todos los programas del Ministerio, que son muy amplios, y al mismo tiempo hacer un trabajo transversal para que podamos llevar adelante el “Entre Todos” con el Mides, con el Ministerio del Interior, con el Ministerio de Defensa, con el Ministerio de Ambiente o el que se necesite en cada situación. Porque hay que proporcionar luz, agua, saneamiento, por lo tanto, OSE y UTE tienen que estar en “Entre Todos”. Y las alcaldías o intendencias juegan un rol importantísimo. Creo que esa la única forma de poder detener este deterioro que estamos viviendo, en el que hoy los asentamientos crecen a una velocidad enorme, y la respuesta que da el Estado es muy lenta. Entonces, si nosotros siguiéramos trabajando como lo vinimos haciendo hasta ahora, ¿qué podemos solucionar? Tres o cuatro asentamientos y por

el contrario en este quinquenio crecerían 13 o 15 asentamientos. Entre todos, trabajando todos juntos, podemos aportar a la vez para lograr el equilibrio. Especialmente cuando tenemos un presupuesto acotado. Si todos trabajamos en forma individual y no unimos los esfuerzos, no se ve ese producto

"CONSTRUYAMOS CASAS DE MADERA CON LA CALIDAD A LA QUE ASPIRAMOS"

final que queremos, pero si todos aportamos, aunque sea poquito, seguro conseguiremos más.

¿El plan abarca a todos los niveles sociales?

Tenemos que defender a nuestros frágiles, y nuestros frágiles no son solo quienes están en los asentamientos, también son frágiles los

jóvenes, los que recién se reciben, los que quieren formar familia. Frágiles también son las personas de la tercera edad, que aportaron toda una vida al BPS y llega el momento de jubilarse o reciben una pensión, empiezan los achaques propios de la edad y todavía no tienen su techo propio. Esos también son frágiles. Por esa razón hemos visto en el Ministerio que hay una franja de la sociedad que no fue contemplada o protegida. La franja de la clase media o media baja, que, obviamente, sus ingresos de salario superan los requeridos para acceder a los planes para quienes más los necesitan como el Plan Juntos, el Plan de Relocalización, el de mejoramiento barrial, pero su ingreso de dinero tampoco le permite ingresar al BHU. Entonces esa franja tan importante también la vamos a cubrir. Por eso, también ellos son los frágiles. En el interior es el caso típico de la maestra, el municipal, el policía, que tienen ingreso, tienen la capacidad de alquilar algo, pero no tienen la capacidad de ahorro. Entonces hemos apostado a un alquiler

con opción a compra, en el cual la persona comienza a alquilar, y a los cinco años tiene la opción de seguir arrendando o pasar a comprar la vivienda y a nosotros nos va a permitir en ese período de cinco años analizar su capacidad de pago, su compromiso y a su vez va a servir como reintegro de capital. Después, van a seguir pagando por 20 o 25 años una cuota, que ya no será alquiler, sino la cuota para el techo propio. Eso será muy importante, y lo estamos trabajando a través de un fideicomiso que fue presentado en la ley de presupuesto. Se va a trabajar desde el Ministerio con privados y nos va a permitir la construcción de esos edificios.

¿Cómo ve el impulso que dio la Ley de Vivienda Promovida?

Actualmente una vivienda social a más de US\$ 100.000 no es vivienda social. El Estado hizo un desprendimiento muy grande en la parte impositiva con los decretos que aprobó, justamente para que llegue a ciertas personas. Por eso he dicho que las viviendas no pueden superar los US\$ 1.000 el metro cuadrado, sino deja de ser una vivienda social. Queremos limitar el valor del metro cuadrado a US\$ 1.000 para que realmente no deje de cumplir la función para la que fue creada, como promoción a la vivienda social.

“TENEMOS DE 600 A 650 ASENTAMIENTOS, Y ESO NOS DUELE”

Además, queremos hacer una actualización a la Ley de Ordenamiento Territorial. Es una ley muy corsé, que limita mucho.

¿Cómo vivió en octubre, el Mes del Hábitat?

Es una instancia que fue creada en octubre de 1985 por ONU. Es la oportunidad para conocer, para pensar exactamente qué ciudad queremos para el futuro. En este año tan especial con esta pandemia, nos marcó las dificultades y deficiencias que existe de casas dignas, con verde, con espacio para la familia, en una situación que nos golpeó en los ojos y nos sensibilizó. Todo esto que vivimos nos puso en otro lugar, con la obligación de tomar con mayor responsabilidad aún el tema de la vivienda.

En cinco años se imagina encontrarse con...

Si usted plantea este juego, hay que imaginar y volar alto, y me imagino encontrarme en cinco años con la ciudad perfecta, donde nuestra gente no tenga la necesidad de estar durmiendo en la calle. Quiero una vez finalizado mi tiempo en el Ministerio, mirar para atrás, ver lo que hice y quedar contenta de que realicé el mayor esfuerzo para lograr que los uruguayos tengan su techo propio.



MOREIRA, EL 2 DE MARZO, EN MOMENTOS EN QUE ASUME COMO MINISTRA

Tabaré Hackenbruch

“Tenemos que pensar la vivienda en el concepto del hábitat del ser humano”

EL SUBSECRETARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA DESTACÓ LA IMPORTANCIA DE ENFOCAR EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA VIVIENDA HACIA UN PUNTO EN EL QUE “NO SOLO INTEGRAMOS AL SER HUMANO SINO A TODO EL ENTORNO, INCLUIDA LA NATURALEZA”

Como planteó Naciones Unidas en 1985 al crear el Día del Hábitat, tenemos que pensar el ordenamiento territorial y la vivienda dentro de ese concepto del hábitat del ser humano. Vamos hacia un concepto global donde en ese lugar no solo integramos al ser humano sino a todo el entorno, incluida la naturaleza. En ese camino va el Ministerio”, resumió el Subsecretario del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, Tabaré Hackenbruch, sobre el rol tan importante que cumple el organismo público.

En ese contexto, apuntó: “Además, uno de los derechos humanos que está en nuestra Constitución, es acceder a una vivienda digna, y Naciones Unidas también nos habla de una vivienda para todos y un mejor futuro urbano. Ahí ya no solo apuntamos a las condiciones de la vivienda sino del entorno, con la interacción social que



TABARÉ HACKENBRUCH, SUBSECRETARIO DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

quiere decir: encarar la temática hábitat y vivienda, en particular, desde una visión donde generemos una sinergia positiva a través de la coordinación que debe existir entre todos los actores. Por ejemplo, cuando se tiene que desarrollar o regularizar un asentamiento, estamos frente a un trabajo interinstitucional, en el que actúa Salud Pública, Educación, los servicios de OSE, UTE, la conectividad de Internet, entonces hablamos de diferentes organismos del Estado que deben trabajar en forma coordinada enfocados en un tema específico que en este caso puede ser la regularización de un

asentamiento o la política Entre Todos proyectada para viviendas”.

Uno de los objetivos primordiales, explicó el subsecretario, es que el Ministerio está enfocado en “tratar de ser eficaces y eficientes en el uso de los recursos a través de un trabajo coordinado con los otros actores del Estado”.

Para sostener este concepto puntualiza: “Debemos tener en cuenta que el Estado es uno solo. Se divide en ministerios u organismos para tener una mejor ejecutividad, pero en el fondo es uno solo y tiene que trabajar en forma articulada. Es cierto que resulta fácil decirlo, y es muy difícil hacerlo, pero se

transforma en nuestra responsabilidad intentar recorrer ese camino para lograr este objetivo que nos hemos planteado”.

Hackenbruch puso énfasis en que en este tiempo trabajaron en la promoción de los sistemas no tradicionales de construcción y en la adecuación del Documento de Aptitud Técnica.

“Hay sistemas constructivos que no solo son más baratos sino también más amigables con el medioambiente, como, entre ellos y no exclusivamente, la madera, que captura el dióxido de carbono y lo conserva. El mundo va apuntando, increíblemente,

a volver al inicio. Las primeras viviendas que construyó el ser humano fueron de madera y ahora volvemos a ese rumbo porque son amigables con el medioambiente, son reciclables. Este es un aspecto en el que estamos trabajando con Udelar, universidades privadas y otros actores vinculados al área de la construcción”.

Consultado sobre el desarrollo inmobiliario que tuvo Uruguay en los últimos años y que encuentra en el actual gobierno un nuevo impulso, explicó: “Ese fenómeno responde a políticas de Estado que se mantuvieron a lo largo de varios gobiernos. La Ley de Promoción de Vivienda Social viene de anteriores gestiones, que con la asunción de Lacalle con la coalición de gobierno se generó un decreto muy amplio y generoso y desde el Ministerio se realizó una reglamentación también muy generosa para seguir avanzando. Ahora se viene trabajando junto con el Congreso de Intendentes, los

LA LEY DE VIVIENDA PROMOVIDA “ES UN BUEN INSTRUMENTO”

habitan esas viviendas y también con el entorno urbano como forma de disfrute de la vida”.

El Subsecretario explicó que en este quinquenio pretenden trabajar “orientados a un desarrollo sostenible con respecto al ordenamiento territorial”, y considera que para ello “primero tiene que existir una posición clara del Uruguay respecto a cuál es el modelo de país que se quiere, cuál es el desarrollo, cuáles son las áreas productivas. Luego, en base a eso, calcular en qué forma se ordena el territorio para que ese desarrollo sostenible sea posible”.

Para avanzar en un concepto que marcará el hilo conductor en estos cinco años de gestión, el Ministerio plantea como su buque insignia el plan “Entre Todos”.

“Muchas veces vemos que los diferentes sectores del Estado tienen elementos que se superponen y los límites no son claros. Con el plan Entre Todos pretendemos mejorar esa relación interinstitucional, que pongamos foco en un punto y trabajemos en forma transversal, en las diferentes áreas, esa problemática. Esto

“QUEREMOS INCENTIVAR LA CONSTRUCCIÓN PARA EL SECTOR PRIVADO”

actores privados y actores sociales que están vinculados a la industria de la construcción para potenciar esa ley que hoy es una política de Estado porque ha sido transversal a diferentes gobiernos de diferentes partidos políticos. Creemos que esa ley es un buen instrumento y se ampliaron a través del decreto del mes de abril las potestades para fomentar y ser una palanca para la construcción en todo el país”.

Finalmente, Hackenbruch explicó que el Uruguay pospandemia va a “depender mucho de su recuperación económica y de las fuentes de trabajo en la construcción”.

El Subsecretario entiende que la construcción y el turismo son dos pilares para el desarrollo, y dos áreas que rápidamente distribuyen recursos en la sociedad. Sin embargo, el turismo demorará en su reactivación. Por esa razón, “la construcción es algo que queremos incentivar para el sector privado, y el sector público debe trabajar fuertemente en forma coordinada para que sea uno de los motores principales en la recuperación económica”.



HACKENBRUCH EN LA ASUNCIÓN DEL 2 DE MARZO

Jorge Perini

“Buscamos la forma de atender todas las soluciones de la manera adecuada”

EL DIRECTOR NACIONAL DE VIVIENDA MANIFESTÓ QUE UNO DE LOS OBJETIVOS PARA EL QUINQUENIO ES CONSEGUIR LA MAYOR CANTIDAD DE SOLUCIONES HABITACIONALES “PARA LAS FAMILIAS MÁS NECESITADAS Y PARA LOS SECTORES MÁS FRÁGILES DE LA SOCIEDAD”

Una de las aspiraciones que se planteó el Ministerio de Vivienda para los próximos cinco años es lograr la “mayor cantidad de soluciones habitacionales para las familias más necesitadas y para los sectores más frágiles de la sociedad”, explicó Jorge Perini, Director Nacional de Vivienda, al trazar las líneas fundamentales de la gestión.

Perini dijo que procuran conseguir esos objetivos a través de distintos programas, como cooperativas, construcción de edificios por licitación para activos o pasivos, o a través de la ley 18.795 que favorece a promotores privados con exoneraciones impositivas importantes para lograr aproximarse a un precio más bajo.

Para completar el combo, el Ministerio también va a trabajar en el otorgamiento de subsidio a las familias, para que “la cuota sea asequible”, explicó.

“La idea es lograr un número importante de soluciones habi-



JORGE PERINI, DIRECTOR NACIONAL DE VIVIENDA

Frente a todos estos números, Perini puntualizó: “Vamos a buscar la forma de poder atender todas las soluciones de la manera más adecuada”. Sobre el tema, agregó: “La prioridad es cumplir con los compromisos asumidos por la administración anterior, que se vienen cumpliendo bien. Algunas cosas fueron reordenadas en el gasto y vamos transitando para seguir dando soluciones”.

Consultado sobre los emprendimientos privados, dijo que en estos momentos tienen en carpeta unas 15.000 viviendas proyectadas por ley 18.795.

Construcción en madera y Ley de Vivienda Promovida

Ante la pregunta del espacio que el Ministerio le quiere dar a la construcción en madera en esta etapa, comentó: “Hay varios sistemas constructivos que no son tradicionales. La madera es una buena opción que se utiliza en Europa y EEUU desde hace varios siglos. En Uruguay se habla de la agilización del Documento de Aptitud Técnica como una manera de estimular el funcionamiento y aplicación de todos estos sistemas constructivos no tradicionales. Para ello tienen que cumplir los

estándares que establece el Gobierno”. Sobre la Ley de Vivienda Promovida, el Director respondió que “tuvo una evolución en el tiempo, desde que se generó en 2011”, sin embargo, en los años posteriores, se le anexó una reglamentación que fue modificada en 2014 y 2017, que estableció algunas limitaciones que fueron encauzadas actualmente cuando, con el ingreso del nuevo gobierno en marzo, se aumentó el espectro de las exoneraciones buscando el objetivo básico que es llegar con la vivienda a los quintiles 3 y 4, que son clase media y media baja, comentó.

Para ello entiende que se necesita tener un precio limitado de la vivienda y realizó mención a expresiones de la Ministra Irene Moreira quien ya se ha manifestado en torno a los US\$ 1.000 por metro cuadrado. “Eso colabora en que la vivienda tenga un costo asequible y para hacer más accesible la cuota se acompaña con un subsidio de hasta 33% del valor de la misma con impuestos fiscales”.

“¿Qué ocurrió en los años anteriores? La ley cumplió con dos de sus objetivos, que eran dar trabajo a las empresas, mantener las fuentes laborales de los operarios, pero no llegó al tercer nivel de aspiración que es el que denomino de la accesibilidad para las familias. Quedó limitado a cierto nivel que no era el contemplado originalmente por la ley. Esa ley fue mal llamada Vivienda de Interés Social. En realidad, ahora le estamos dando el nombre más adecuado que es Vivienda Promovida, aunque buscamos el interés social a través del precio final

EN EL MINISTERIO “HAY MUCHAS IDEAS Y MUCHAS GANAS DE HACER”

tacionales, pero ¿cuál es nuestro problema? La pandemia ha influido negativamente, y también tenemos un presupuesto ajustado. La mejora de la cantidad de soluciones habitacionales va a pasar por los recursos extra presupuestales que podamos conseguir a través de un fideicomiso para las viviendas”.

Consultado acerca de cuántas viviendas aspiran construir, respondió: “Está establecido en el plan quinquenal que rondará las 24.000”.

Por otra parte, explicó que en el caso de las cooperativas van a rondar las 12.000 nuevas soluciones habitacionales.

Además, dijo que tendrán las “acciones sobre el stock, que serán unas 22.000. Son préstamos y subsidios para refacción de la vivienda”, y puntualizó que “en los alquileres tendremos un caballito de batalla pospandemia, porque habrá mucha necesidad y se prevé que se pedirán muchos subsidios y garantías de alquileres que brinda el Ministerio. Se estima que podemos llegar a tener unas 14.000 solicitudes este año en este rubro”.

SE PROYECTAN UNAS 15.000 VIVIENDAS BAJO LA LEY 18.795

de la unidad. La aspiración de esta administración es cumplir con esa tercera pata. Obviamente el tiempo dirá si estuvimos acertados”.

Perini destacó que en el Ministerio y en su Dirección encontró “muchas ideas, muchas ganas de hacer”. Hay un equipo humano muy grande, tanto el que llegó con la Ministra como el que existe de los funcionarios de la Dirección Nacional de Vivienda y del Ministerio, “que son un apoyo constante para lograr objetivos todos juntos”.

Ante la consulta acerca de si el desarrollo de la construcción solo se seguirá viendo en la capital, respondió: “Hasta ahora las propuestas se concentraron en Montevideo, pero la idea es que no quede solo allí. El objetivo es transmitir este desarrollo al interior. Esto también está vinculado con el ordenamiento territorial y el tema de crear ciudades desde el punto de vista urbanístico, más amigables, más modernas, trabajando los conceptos de densificación de la ciudad o gentrificación. Ambos conceptos consisten en concentrar el mayor número posible de gente porque ya se cuenta con los servicios”.



EL MINISTERIO DE VIVIENDA NO DESCANSA EN LA CONSTRUCCIÓN DE NUEVAS UNIDADES

Cr. Alfredo Kaplan

ESPACIO COMERCIAL

“La Ley de Vivienda Promovida es una gran herramienta para el mercado”

EL DIRECTOR DEL ESTUDIO KAPLAN, UNA EMPRESA CON 46 AÑOS DE ACTIVIDAD EN URUGUAY, DESTACÓ LA RELEVANCIA DE LA NORMA PORQUE ENTIENDE QUE SE BENEFICIAN EL COMPRADOR, EL INVERSOR Y EL INQUILINO, Y LA CALIFICÓ COMO “UNA GRAN HERRAMIENTA PARA EL MERCADO”

El fundador y Director del Estudio Kaplan, Alfredo Kaplan, resaltó el valor y la importancia que la Ley de Vivienda Promovida le dio al país, y la forma en que benefició a todos los actores del mercado, a quien quiere comprar un inmueble, al que pretende invertir y al que alquila. Además dijo que en todos los casos la ley tuvo un efecto positivo, además de generar fuentes de empleo, lo que se transforma en un motor de la economía.

El Contador Público y Licenciado en Administración de

el mix productivo, porque antes la mitad de las unidades debían ser de dos o más dormitorios, y al mismo tiempo la inclusión en la promoción de monoambientes, se generó un mayor impulso y actividad, y una expectativa de mayores inversiones que se está plasmando en realidades, se ve en la cantidad de proyectos presentados”.

Kaplan destacó que el multiplicador de empleos es muy importante en la construcción, y a partir de todos los proyectos que están en curso se podrán ver los resultados en el corto plazo.

En este panorama, que dijo cree es auspicioso porque la construcción está disfrutando de dos impulsos claves, el de la Ley de Vivienda Promovida y el de los megaproyectos, ambos en paralelo, “lo que no es poco, y eso generó un repunte en las expectativas que pasa a ser un detalle importante desde el punto de vista de posibilidades de generar nuevas fuentes de trabajo”.

Al ser consultado sobre la ley 18.795, dijo que “inicialmente tuvo el nombre de Ley de Vivienda Social por una coyuntura filosófica-política determinada, pero actualmente es vivienda para la clase media”, y subrayó que en esa situación especial que plantea se generan “tres temas que son importantes: 1) posibilidad de vivienda para el comprador final de las unidades, con lo cual se atiende un sector importante del mercado con la filosofía: sea propietario, no pague alquiler, compre y pague a 20 años una cuota más o menos parecida a un alquiler; 2) para el inversor, en un momento de inestabilidad en los mercados mundiales de alguna forma se apostó a que se pueda generar rentabilidad no en papeles sino en bienes reales, y 3) para los inquilinos, porque por un lado se consiguió estabilizar el precio del mercado y que los alquileres no continuaran creciendo y generó expectativas de unidades más dignas”.



CR. Y LIC. EN ADMINISTRACIÓN DE EMPRESAS ALFREDO KAPLAN

nuevos, que están pasando del sistema anterior a este”.

Sobre el tema concluyó que lo único que “falta en la construcción es algún tipo de incentivo que la Asociación de Promotores Privados de la Construcción (APPCU) ha propuesto para proyectos que no son megainversión ni vivienda promovida”. Se conoce por información de prensa que saldrá un decreto vinculado a este tema, que baja el monto para calificar como megaproyecto a un tercio del exigido antes, respondiendo entonces a este planteo.

“CON EL CAMBIO QUE HIZO EL GOBIERNO SE GENERÓ MAYOR IMPULSO”

El Estudio Kaplan tiene 46 años de actividad y es un estudio contable, tributario, dedicado al tema de planificación fiscal, impositiva, liquidación de impuestos, leyes sociales, auditorías, estructuraciones financieras, precios de transferencias, recursos humanos, con un expertise especial en la construcción. Además, es asesor financiero y tributario de la APPCU, administra proyectos inmobiliarios, entre ellos de vivienda social, y asesora a distintos clientes que actúan en el mundo del real estate, constructoras, promotores privados, arquitectos, entre otras.

“EL MULTIPLICADOR DE EMPLEOS ES MUY IMPORTANTE EN LA CONSTRUCCIÓN”

Empresas, comenzó explicando: “La Ley de Vivienda Promovida 18.795, de 2011 (en aquel entonces denominada Ley de Vivienda Social), cambió el mapa de la construcción no solo en Montevideo sino en buena parte del interior. Luego, por una serie de decretos fue modificada y se establecieron toques de precios y restricciones al mix constructivo que hicieron que dejara de tener la fuerza y el impulso que logró al principio. Sin embargo, con las medidas que aprobó el gobierno este año, de eliminación de los toques para nuevos proyectos y el poder cambiar

Asesores financieros de:

APPCU
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL URUGUAY

A member of

cpaai

ESTUDIO KAPLAN

desde 1974

CONSULTORES TRIBUTARIOS/ AUDITORES

ASESORES EN REAL ESTATE

EXPERTOS EN PROYECTOS DE INVERSIÓN Y VIVIENDA PROMOVIDA (VIS)

Bv. 26 de Marzo 3438 piso 9 | T: +(598) 2623 2921*
estudio@estudiokaplan.com | www.estudiokaplan.com

LÍNEA **dōmini** APARTAMENTOS PENSADOS PARA VOS

Aplican beneficios **Ley 18.795** >>> **EXONERACIÓN 100%**: ITP, IRPF, IMP, PATRIMONIO

dōmini RIVERA

Rivera esq. Salterain

1 y 2 Dormitorios
Garajes Opcionales

EN CONSTRUCCIÓN | ESTRENA 2021

CORDÓN SUR

Precios desde **U\$S 149.900**

CENTRO SUR

dōmini SORIANO

Soriano esq. Paraguay

1, 2 y 3 Dormitorios
Garajes Opcionales

Precios desde **U\$S 98.000**

LANZAMIENTO | ESTRENA 2023

dōmini CANELONES

dōmini ROXLO

FINALIZADOS | 100% VENDIDOS



PROXIMAMENTE NUEVO LANZAMIENTO

Un nuevo **DÓMINI** nace en **Cordón Sur** ♡
Cerca de todo lo que necesitas

dōmini CONSTITUYENTE

MUY PRONTO



(+598) 2623 2921



ventas@kaplaninmobiliaria.com



(+598) 097 555 676



www.kaplaninmobiliaria.com

ESTUDIO KAPLAN
NEGOCIOS INMOBILIARIOS

Norbertino Suárez, Director Nacional de Ordenamiento Territorial

“La cultura del ordenamiento territorial para el desarrollo sostenible”

EL DIRECTOR NACIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DIJO QUE PRETENDE QUE EN SU ÁREA EL PAÍS ADQUIERA LA JERARQUÍA QUE DEBE TENER A TODOS LOS NIVELES, NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y EN LOS MUNICIPIOS, Y QUE AVANZAN EN ESE CAMINO CON OBJETIVOS CLAROS

Si bien Uruguay ha sido destacado a nivel Latinoamericano por sus políticas de desarrollo de la vivienda y atención a la problemática, no es un registro para descuidar que somos el país con mayor nivel de población en áreas urbanas. El 94% de nuestra población vive en centros poblados”, advirtió el Director Nacional de Ordenamiento Territorial, Norbertino Suárez, sobre la distribución de la población en el país.

Con la inquietud que generan esos registros, Suárez amplió con otros detalles estadísticos: “El otro apunte que se desprende de ese número es que el 70% de ese 94% se ubica en áreas costeras, por lo que se transforman en áreas vulnerables. Es un aspecto que hay que tener en cuenta a la hora de enfrentar y mitigar los efectos del cambio climático”.

También explicó que es preocupación de su área y “está en los objetivos como dirección de



SUÁREZ DIJO QUE EL 94% DE LA POBLACIÓN EN URUGUAY VIVE EN ÁREAS URBANAS

“Con esa mirada, en las últimas inundaciones de Montevideo podíamos apreciar situaciones habitacionales críticas que hay que atender con urgencia, en entornos de alta vulnerabilidad que ya no esperan y requieren acciones inmediatas. La vivienda digna, adecuada, bajo la consigna vivienda para todos – un mejor futuro urbano, como se pretende destacar en el mes del hábitat (en octubre) de este año 2020, nos interpela y nos conmina a trabajar coordinadamente buscando ser efectivos”.

Consultado acerca de cómo generar el reordenamiento de ese 70% de la población en zonas costeras, explicó: “Ese es uno de los grandes desafíos que tenemos por delante desde el ordenamiento ambiental del territorio como paradigma, con especial atención en la dinámica del espacio costero en todas sus dimensiones. Desde el gobierno nacional y desde esta institución pretendemos continuar fortaleciendo las herramientas existentes, y generar nuevas iniciativas que permitan atender las demandas, centradas en una gestión integral del territorio que va más allá de las áreas urbanas, alejada de la dicotomía campo ciudad. Tenemos como objetivo primordial hacer un análisis exhaustivo de toda la normativa. La ley marco de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible 18.308 está cumpliendo 12 años (se promulgó en 2008). Es una normativa muy buena que viene a instalar el concepto del ordenamiento territorial como herramienta de planificación estratégica a nivel nacional, departamental y local. Pero ya pasaron unos cuantos años y requiere necesariamente una



LA MAYORÍA DE LOS URUGUAYOS HABITAN EN ZONAS COSTERAS

revisión detallada y con muchísima responsabilidad, con la más amplia participación de todos los actores, para poder adecuarla a las dinámicas territoriales actuales, sin perder de vista el desarrollo sostenible como premisa fundamental. Hay más de 80 instrumentos de ordenamiento territorial aprobados (nacionales, regionales, departamentales y locales); nos falta avanzar en la etapa de evaluación y monitoreo para saber si esos instrumentos están siendo implementados adecuadamente y cuál ha sido el impacto de su aplicación. Por ejemplo, en las áreas costeras, no somos ajenos al aumento del nivel medio del mar. Hay estudios que señalan un aumento de aproximadamente un milímetro y medio por año para estas latitudes, y una proyección para el 2050 referente al retroceso de la línea de costa (o avance hacia el territorio) en nuestro país, cercana a los cinco metros. Eso hace pensar que hay que mirar con atención el uso del suelo en la zona costera donde vive la mayor parte de nuestra población, visualizando incluso la ocurrencia de temporales

con mayor frecuencia e intensidad, mayores áreas inundables, con impactos considerables en el hábitat y los ecosistemas”.

Ante la pregunta de hacia dónde van las ciudades, si se trasladan hacia el interior, Suárez recordó una anécdota.

“Hace unos años participé en México, en una reunión del grupo de expertos de Naciones Unidas en información geoespacial. En el marco de esa actividad la Secretaría Ejecutiva de la Cepal realizó una presentación, y en un momento dijo ‘estuve en Montevideo la semana pasada y allí nadie tiene conciencia de lo que es el aumento del nivel medio del mar y lo que va a pasar en el futuro’. Y es cierto. Desde el punto de vista de nuestra idiosincrasia no hemos incorporado en el imaginario colectivo la problemática. Por esa razón, entiendo que es parte de nuestra misión fortalecer la cultura del ordenamiento territorial en todos los niveles de la administración y en la sociedad en su conjunto, para concientizar en la necesidad de una planificación estratégica consis-

tente a mediano y largo plazo, que considere la medidas necesarias de mitigación del riesgo, en este caso ante el avance de la línea de costa hacia el territorio”.

Valoró que los gobiernos departamentales cuenten con equipos técnicos para trabajar en la planificación territorial, pero deben incrementarse sus capacidades, destacó el compromiso que tienen con la gestión del territorio, “a través de sus instrumentos de ordenamiento territorial, que incluyen directrices y planes departamentales y locales”, pero también entiende que muchas veces “se considera como una gran traba el ejercicio de la normativa, particularmente frente a ciertos proyectos de inversión, cuyos procesos de aprobación tardan años, no obstante nos hemos comprometido en analizar las dificultades buscando facilitar la gestión de trámite, pero teniendo bien presente que el desarrollo sostenible es nuestro Norte, es el fin último”.

EL 70% DE LA
POBLACIÓN EN EL PAÍS
HABITA EN ÁREAS
COSTERAS

ordenamiento territorial velar por un desarrollo urbano integrado, teniendo en cuenta la heterogeneidad social y espacial de las ciudades”.

En el momento de profundizar en otros aspectos del ordenamiento territorial, y particularmente en la distribución de la población en áreas urbanas dijo “respecto a los asentamientos humanos vulnerables, tenemos un alto porcentaje de éstos en el área metropolitana, y varios en sus zonas periféricas, representando en muchos casos procesos de segregación social urbana, realidad que se aprecia fácilmente empleando herramientas de análisis espacial al alcance de la mano, más allá de los relevamientos en campo y estudios que lo indican”.

Considera clave la apuesta del ministerio en la iniciativa “Entre todos”, que impulsa la actual administración. “La idea es articular no solo con las direcciones, agencias o programas que nuclea el Mvot sino con otros organismos del Estado para conjuntamente atacar la problemática de los asentamientos irregulares de manera eficiente y oportuna”.

UN ALTO PORCENTAJE
DE LOS ASENTAMIENTOS
ESTÁ EN ZONA
METROPOLITANA

Hay proyectos muy interesantes, muy importantes, pero no encajan dentro de la normativa, no tienen en cuenta los planes, por lo que lógicamente son rechazados. Por eso pretendemos que el ordenamiento territorial adquiera la jerarquía que debe tener en todos los niveles de la administración, nacional, departamental y municipal, considerando incluso a la sociedad civil toda. La participación activa del tercer nivel de gobierno, los municipios, los gobiernos de cercanía, es fundamental. Por ejemplo, hay alcaldes que han manifestado un marcado interés por el ordenamiento territorial; lo tenemos que aprovechar y potenciar”.

El director Nacional de Ordenamiento Territorial insiste como factor clave que “el desarrollo sostenible esté presente para cada acción en el territorio”, en el concepto superior de “satisfacer las necesidades actuales sin comprometer las capacidades de las generaciones futuras, garantizando el equilibrio entre el desarrollo económico, el bienestar social y el cuidado del medioambiente.”

Ing. Diego O'Neill

“Generó viviendas donde hacía falta”

EL PRESIDENTE DE LA CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN VALORÓ COMO “MUY POSITIVO” EL CAMBIO QUE SE INTRODUJO EN LA LEY EN ABRIL

El Presidente de la Cámara de la Construcción del Uruguay (CCU), el Ing. Diego O'Neill, realizó una evaluación “muy positiva” de la Ley de Vivienda Promovida, y destacó el desarrollo que generó en la construcción en los barrios de la capital.

“Esta ley promovió el regeneramiento de los barrios en un nivel muy importante, direccionó la inversión privada a zonas donde prácticamente no había construcción y generó un stock de viviendas significativo, fundamentalmente en Montevideo, donde hacía mucha falta”, expresó.

Quien se desempeña como presidente de la CCU desde fines de noviembre de 2018 y culminará su mandato el próximo mes, explicó que en general el comprador de estas viviendas “no fue el usuario final, sino que llegó a manos de inversionistas”, a través de los cuales se volcó al mercado de alquileres una cantidad de viviendas donde existe una demanda real y “permitió mantener los precios de arrendamientos dentro de niveles razonables”. Por eso

razón, “desde ese punto de vista la ley fue muy buena”, manifestó.

Sobre la evolución que tuvo la ley entre en 2011 y este año, con el último ajuste que hizo el actual gobierno que permitió reactivar el mercado, manifestó: “Los decretos reglamentarios que se modificaron en 2014 y 2017 tuvieron un impacto que redujo la cantidad de viviendas promovidas, pero con los ajustes que este gobierno introdujo en abril, de nuevo la construcción toma un impulso fuerte y esperamos que también se expanda al resto del territorio nacional, porque el 80% de las viviendas que se construyeron fueron en Montevideo. Con la nueva reglamentación pensamos que se podrá construir en todo el país”.

Bajo la ley 18.795, desde 2011 a la fecha se promovió la construcción de 18.850 viviendas según cifras de la CCU de agosto de 2020, de las cuales 14.975 fueron en Montevideo y 1.689 en Maldonado, el segundo departamento con más desarrollo bajo la Ley de Vivienda Promovida. En cuatro de



INGENIERO DIEGO O'NEILL, PRESIDENTE DE LA CCU

los 19 departamentos no se construyó: Río Negro, Rivera, Treinta y Tres y Flores. Por otra parte, de las viviendas proyectadas entre 2011 y 2020, 12.000 ya están terminadas.

“Este número se incrementará con los proyectos que se presentarán este año”, agregó O'Neill.

Presidente de la CCU explicó que este número de viviendas construidas y proyectadas es muy importante, y tras ser consultado con qué lo podría comparar, dijo: “Es el equivalente a lo que producía el Banco Hipotecario del Uruguay en la década de 1990. El

BHU hacía entre 1.500 y 1.800 por año, una cifra similar a la actual”.

Además, comentó que “esta ley llegó hace una década para un sector que había quedado huérfano después que el BHU dejó de construir viviendas”.

Sobre la CCU, manifestó que las perspectivas del sector son buenas en inversión privada, “sobre todo en viviendas, por la modificación de la Ley de Viviendas Promovidas además de las modificaciones que se hicieron a las inversiones inmobiliarias de gran dimensión económica porque se bajó el mínimo de US\$ 4 millones. Estos son todos beneficios fiscales para promover la inversión, y es muy bueno”.

Finalmente dijo que lo que “está más flaco, porque las restricciones fiscales así lo plantean, es en inversión pública, porque el presupuesto es austero”, y alentó la esperanza que se generen “mecanismos para financiamientos de obras de infraestructura que permita que vuelva a tomar un nivel importante porque entendemos que es fundamental para la reactivación económica y la generación de empleo”.



CONSTRUYENDO EL FUTURO URUGUAY

El Uruguay, como el mundo, enfrentan los efectos sanitarios, económicos y sociales de una pandemia que no tiene precedentes.

En nuestro país, y con el esfuerzo y compromiso de todos, el motor de la construcción no se detuvo. Eso permitió a decenas de miles de uruguayos mantenerse en actividad y a cientos de empresas, vinculadas en forma directa o indirecta con este sector de actividad, seguir trabajando y mitigar los efectos de la emergencia.

No sabemos cuánto falta para que la pandemia llegue a su fin. Tampoco cómo será el mundo que emergerá de ella. Pero sí tenemos la certeza de que el país volverá a salir adelante y retomará la senda del crecimiento. Y que una fuerte inversión en infraestructura será clave para volver al camino del desarrollo, la generación de nuevas oportunidades laborales, y la captación de más y mejores inversiones.

Ese es el país que ya estamos construyendo.

Un modelo que se impone en varios países del mundo

Construcción de madera en Uruguay: del desinterés a mirarla con atención

EL GOBIERNO VE CON BUENOS OJOS EL DESARROLLO DE LA MADERA COMO UN ELEMENTO QUE PERMITE REDUCIR COSTOS Y TIEMPOS DE PRODUCCIÓN PARA CONSTRUIR VIVIENDAS DE CALIDAD; CÓMO FUE SU EVOLUCIÓN A LO LARGO DE LA HISTORIA Y QUÉ INCIDENCIA TIENE EN EL MUNDO

La construcción en madera es la más extendida en países como Estados Unidos, Canadá, Chile y en varias naciones integrantes de la Unión Europea por la calidez del material utilizado, el menor tiempo de construcción y la gran flexibilidad en los sistemas constructivos. Además, el uso sostenible de los bosques de pino y eucalipto, principalmente, son también desde el punto de vista ecológico un agente que contribuye a contener las emisiones de CO₂ y por tanto la huella de carbono en estas construcciones es de casi 0 y hace que estas construcciones sean más amigables con el medio ambiente.

El Wood Framing

El Wood Framing es el sistema de construcción más popular de las viviendas en seco, a nivel mundial, este no es más que la evolución del tradicional sistema Ballom Frame, que surgió en Estados Unidos durante el siglo XVIII.

Desde aquel entonces, ha revolucionado la construcción por sus múltiples ventajas como la reducción del tiempo de ejecución, menores costos, utilización de materiales ecológicos, renovables y reciclables como la madera y la posibilidad de realizar verdaderos proyectos a medida.

El Ballom Frame

El concepto del tradicional sistema de construcción con un sistema de bastidores conocido como Ballom Frame, consiste en la sustitución de las tradicionales vigas y pilares de madera por una estructura de listones más finos y numerosos que son más manejables y pueden clavarse entre sí.

Con este sistema de construcción, por ejemplo, están edificadas la gran mayoría de las viviendas en Estados Unidos y Canadá.

Mediante el aligeramiento de las piezas de la estructura (listones de 1x2 pulgadas), se consiguió sustituir las juntas de carpintería, que eran excesivamente complicadas de realizar para personal no calificado en Estados Unidos, empleando en su lugar simples clavos.

Los orígenes

La transición entre la estructura tradicional europea y el concepto de Ballom Frame se produjo gradualmente a lo largo de más de un siglo y permitió el desarrollo urbano de la ciudad de Chicago de



EL DISEÑO DE LAS VIVIENDAS DE MADERA PUEDE ALCANZAR ALTOS NIVELES DE EXCELENCIA

la mano de sus creadores Augustine Taylor y George Washington Snow, alrededor del año 1832.

Este tipo de construcciones fue fundamental para la colonización del Oeste americano y con su evolución se han realizado todo tipo de proyectos en el mundo, logrando viviendas de altísima calidad y que en muchos casos están en pie luego de casi dos siglos.

Las viviendas de madera

Esta modalidad constructiva, está basada en el diseño y producción de componentes elaborados en serie en una fábrica para construir una edificación, que luego será trasladada y montada en otro lugar.

En realidad, este sistema no es algo nuevo ya que la primera de estas viviendas se construyó durante la Revolución Industrial y se trataba de una casa colonial portátil ideada por el carpintero británico John Manning, quien en 1830 inventó una casa de madera transportable, pensando en darle a su hijo que estaba decidido a emigrar a Australia una solución habitacional.

Manning luego tuvo la habilidad de convertir esa idea en un negocio rentable y con sus casas de madera desmontables y transportables revolucionó el mercado inmobiliario, ofreciendo su invento a quienes emigraban a las colonias británicas de ultramar.

Por su parte, en Estados Unidos el sistema prefabricado de las viviendas vivió su primera época de bonanza entre 1902 y 1910 cuando se lanzó el Sears Catalog Homes, en el que las familias podían elegir a través

de este catálogo el diseño para sus viviendas y comprarlas con entrega directa en su terreno.

Esta innovadora forma de adquirir la casa propia hizo también posible generar una corriente exportadora y producir en serie cada una de las partes que constituyen las viviendas.

También en Alemania el arquitecto Frank Lloyd Wright comenzó a diseñar casas modulares de madera con el fin de solventar los problemas de vivienda tras la Primera Guerra Mundial.

La crisis de 1929 conllevó una gran disminución del poder adquisitivo de los estadounidenses, lo que produjo un boom de las casas prefabricadas de madera en el sector.

La llegada de nuevas e innovadoras técnicas de producción en serie y el avance de la tecnología, hacen posible vislumbrar un futuro cierto para la construcción en madera, que permita lograr una mayor accesibilidad a amplios sectores de la población mundial.

Viviendas de madera en Uruguay

Uruguay tiene un alto potencial para desarrollar este sistema constructivo ya que tiene disponibilidad de maderas cultivadas que se adaptan muy bien a este sistema de construcción.

La silvicultura, muy extendida en sus tierras, ha tenido en los últimos 30 años una tasa constante de crecimiento en especies forestales como el eucalipto, el álamo y el pino. Además hay una alta disponibilidad de tierras para expandir la superficie forestada

y alimentar un desarrollo de la construcción con madera, con un material renovable y reciclable.

Desde que en marzo asumieron las nuevas autoridades del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, “el tema está sobre la mesa” y se ha reiterado la voluntad de trabajar para reducir el costo de la Vivienda Social y surge entonces la decisión de impulsar la construcción de las viviendas en madera, como una forma de comenzar a reducir el déficit habitacional de entre 60.000 y 70.000 viviendas para sectores de la población que no tienen aún resuelta su situación y avanzar en la puesta en marcha de estos proyectos.

Las construcciones con sistemas alternativos como Steel Framing han tenido un gran desarrollo, pero las viviendas de madera todavía tienen su estigma y son asociadas en el imaginario popular con construcciones de extrema precariedad, aunque en el resto del mundo se trate de un sistema habitual, que ofrece confort y buena calidad de vida para las familias.

Sin embargo, en la actualidad la industria del prefabricado ha permitido desarrollar emprendimientos altamente innovadores y de gran calidad constructiva en edificios de oficinas, barrios privados y centros comerciales.

No obstante, amparados en el marco de la ley forestal de 1987 que potenció el crecimiento del sector, desde el gobierno soplan nuevos vientos, que buscan poner a la vivienda de madera en un nuevo sitio para mejorar la situación habitacional de los sectores que

aún no acceden a los costos de la vivienda tradicional.

Contralaminado: una aspiración

Teniendo todas las condiciones para producir viviendas de madera y dado el enorme desarrollo de la forestación, que, con un millón de hectáreas plantadas, más de 17.000 empleos directos y 8.000 indirectos y el aporte del sector en el 18% del PIB nacional por concepto de exportaciones, Uruguay no ha incursionado aún en el desarrollo de la vivienda de madera.

Únicamente en el caso de ME-VIR (Movimiento para la Erradicación de la Vivienda Insalubre en el Medio Rural), se ha observado un importante crecimiento de esta modalidad constructiva y se está desarrollando un proyecto para la construcción de casas con ladrillos de madera.

A nivel local aún no se dispone de la tecnología para producir ma-

URUGUAY AUN NO HA INCURSIONADO EN EL DESARROLLO DE LA VIVIENDA DE MADERA

dera contralaminada que permita industrializar en serie estructuras de madera, aunque hay buenas perspectivas desde el sector empresarial y desde el sector público de avanzar con esta alternativa.

Un ejemplo a tener en cuenta el Grupo Enkel que ha realizado en José Ignacio, en diciembre de 2018, el primer edificio en Sudamérica de tres niveles con la tecnología CLT como un proyecto piloto, aunque las láminas fueron importadas, ya que esta tecnología no está disponible aún en Uruguay.

En el caso de Canadá, un gran consumidor de casas de madera y que ha desarrollado una fuerte industria manufacturera en base a las viviendas prefabricadas, un pino demora 60 años en su crecimiento pleno y en Uruguay solo 18 años.

Por tanto, solo hay que trabajar en los prejuicios que existen en la sociedad uruguaya sobre esta opción que brindará una mejor calidad de vida a amplios sectores de la población, que no cuentan con una vivienda propia y accesible, y crear las condiciones para que lleguen las inversiones que lo hagan posible.

Vuelve a resurgir tras los ajustes que hizo el gobierno en abril

Vaivenes de una ley que transformó la vida y los barrios montevideanos

LA LEY 18.795, QUE FUE VOTADA POR TODOS LOS PARTIDOS POLÍTICOS EN 2011 Y QUE CAMBIÓ DE NOMBRE EN SUS NUEVE AÑOS DE EXISTENCIA, PROMOVIÓ UN CRECIMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN Y GENERÓ TRANSFORMACIONES EN LA FISONOMÍA DE LA CAPITAL

El mes de agosto de 2011 marcó un punto de quiebre en la historia de la construcción de viviendas en Uruguay, cuando con el apoyo de todos los partidos políticos se aprobó la Ley 18.795, que originalmente se conoció como Ley de Vivienda de Interés Social y posteriormente se denominó de Vivienda Promovida.

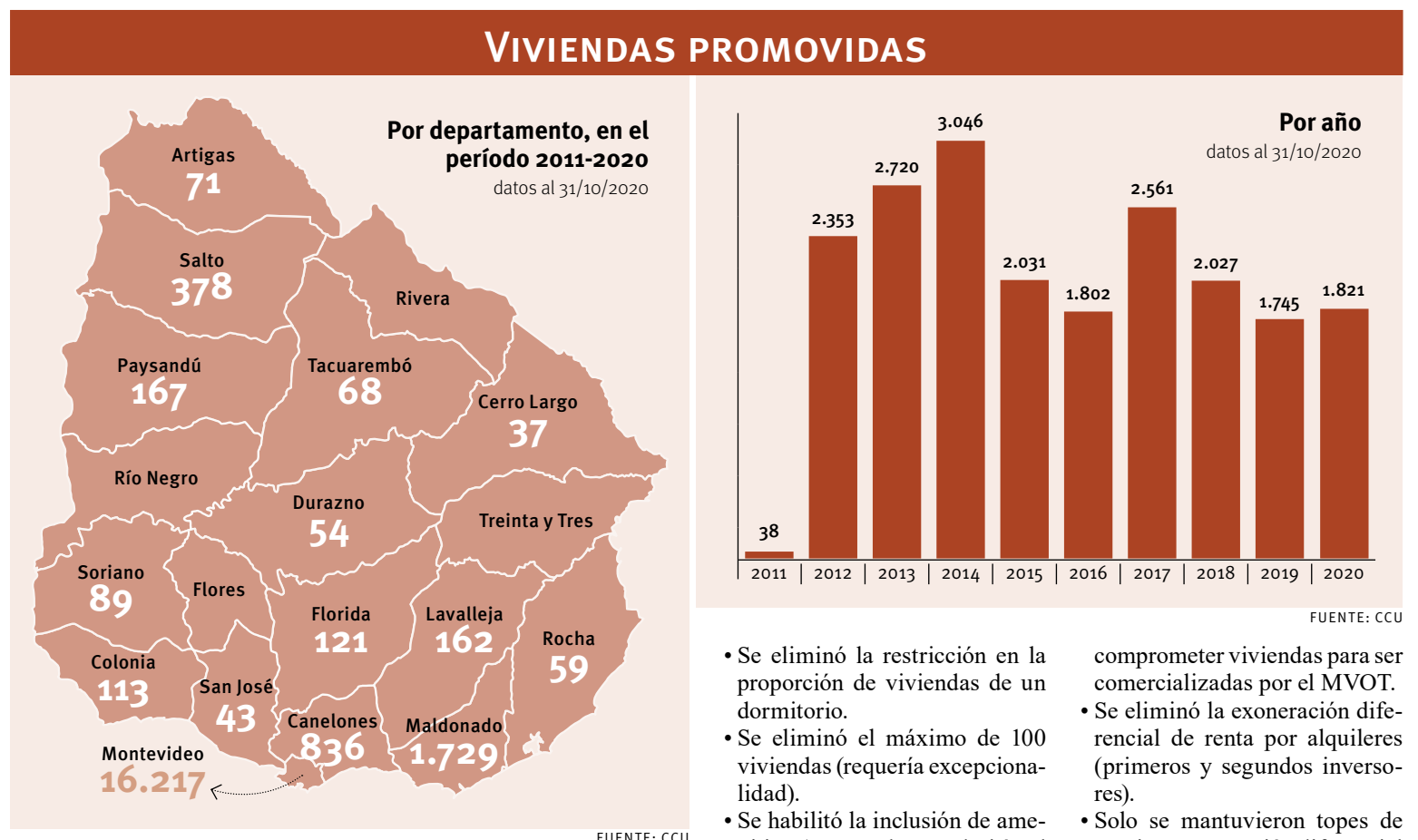
Esta iniciativa, que brinda beneficios fiscales que permiten reducir los costos, fue un disparador que se reflejó en las gráficas con el crecimiento de la construcción de viviendas.

Los ajustes que realizaron en 2014 y 2017 frenaron el impulso que había ganado el sector, pero las modificaciones que introdujo el nuevo gobierno en abril volvieron a promover un despegue cuyos resultados se comprueban este año y se podrán reafirmar en los siguientes.

El objetivo de la ley aprobada hace nueve años era ampliar significativamente la cantidad de viviendas de interés social disponibles destinadas a la venta, arrendamiento o arrendamiento con opción de compra.

En la ley se expresaba que tenían la aspiración de facilitar el acceso a la vivienda de los sectores socio-económicos bajos, medios bajos y medios de la población. También contribuir al mejor aprovechamiento de los servicios de infraestructura ya instalados, y mejorar las condiciones de financiamiento y garantía para la adquisición o arrendamiento.

Aquella iniciativa que nació en el corazón de la Asociación



de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay le daba nuevos impulsos particularmente a barrios que no tenían desarrollo inmobiliario desde hacía décadas.

Esto se refleja en números que grafica la Cámara de la Construcción del Uruguay (ver gráficas), que se frenaron en 2015, tras los cambios establecidos en la normativa en 2014 y 2017.

El 16 de abril de este año, el Consejo de Ministros firmó un decreto que estableció modifi-

caciones. Derogó artículos a fin de mejorar las condiciones de acceso a la vivienda y estableció nuevos beneficios tributarios a los proyectos que se declaren promovidos bajo esta ley, para estimular la construcción para sectores de ingreso medio y medio bajo.

Las principales modificaciones aprobadas este año sobre las características de la vivienda son:

- Se incorporó la promoción de monoambientes de 25 a 40 metros cuadrados

- Se eliminó la restricción en la proporción de viviendas de un dormitorio.
- Se eliminó el máximo de 100 viviendas (requería excepcionalidad).
- Se habilitó la inclusión de amenities (antes solo se admitía el salón de usos múltiples).
- Se habilitó hasta el 25% de garajes como bienes individuales (no promovidos).
- Se exoneró de Impuesto al Patrimonio (tres años vivienda finalizada).
- Se amplió el plazo para la devolución del IVA compras de los costos directos de obra, hasta dos años luego de finalizadas las obras.
- Se eliminaron los precios máximos de venta y la obligación de

- comprometer viviendas para ser comercializadas por el MVOT.
- Se eliminó la exoneración diferencial de renta por alquileres (primeros y segundos inversores).
- Solo se mantuvieron topes de precio y exoneración diferencial en la costa de Montevideo.
- 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.

Lo clásico y lo innovador con excelente calidad

CDP
CEMENTOS DEL PLATA S.A.
EMPRESA DEL GRUPO ANCAP

Planta Manga Camino Boiso Lanza 4851 | Tel: 2227 /2842, interno 114
clientes@cemplata.com | www.cemplata.com

Ariel Cagnoli recuerda cómo se gestó la idea que presentaron al gobierno en 2010

APPCU impulsó la ley que cambió todo

EN EL SENO DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL URUGUAY NACIÓ LA INICIATIVA QUE GENERÓ UNA TRANSFORMACIÓN DE LOS BARRIOS DE MONTEVIDEO Y UN DESARROLLO QUE IMPULSÓ OBRAS EN LUGARES DONDE HACÍA MEDIO SIGLO QUE NO SE CONSTRUÍA

Desde el corazón de la Asociación de Promotores Privados de la Construcción del Uruguay (APPCU) nació hace una década la idea de impulsar una ley que se transformó en un revulsivo para el país. La ley 18.795 de Promoción de la Vivienda de Interés Social que, desde el año 2017 se llama de Viviendas Promovidas, en silencio comenzó a cambiar la fisonomía de la capital –y tímidamente en el interior– a influjos de la construcción.

Bajo la presidencia del Arquitecto Ariel Cagnoli, el Asesor Inmobiliario Julio Villamide



EL ARQUITECTO ARIEL CAGNOLI PRESIDIÓ APPCU DURANTE OCHO AÑOS

EN NUESTRA GREMIAL
“VEÍAMOS QUE EL
MERCADO SE ESTABA
SATURANDO”

y varios socios, impulsaron el crecimiento de la construcción en el país desde una idea cuyo punto de partida lo explica quien en ese momento estaba al frente de la Asociación.

“Empezamos a vislumbrar que había un exceso de emprendimientos en la franja costera, y que esa construcción que era muy importante iba a tener un límite. Veíamos que el mercado se estaba saturando. Esto, dentro de nuestra gremial, ameritaba conversaciones, discusiones y planteos. Paralelamente se apreciaba que no había construcciones en áreas centrales y que no había construcción de viviendas destinadas a familias con menores ingresos”,

para la tradicional clase media de nuestra sociedad dijo Cagnoli.

Recuerda que el tema lo empezaron a desarrollar con Villamide y un grupo de socios. “Hicimos borradores con lo que podría ser una ley”, y avanzaron con aquella comisión hacia un lugar que impulsara un crecimiento para Montevideo y para todo el país.

“Esos borradores –continuó relatando el Expresidente– los profundizamos y hablamos con quien era en ese momento el Presidente de la Agencia de Vivienda, el Economista Carlos Mendive. Tuvimos mucho diálogo y coincidencia en el tema.

Recuerdo que en ese momento, cuando iba a asumir el Presidente Mujica, el Frente Amplio organizó unos eventos que lo llamaron el ‘Frente escucha’ y convocó a los empresarios. Nosotros fuimos y le hicimos llegar al Presidente un borrador de la ley. Se lo entregué personalmente”, explicó. A los pocos meses se transformaría en una realidad. La ley fue votada por unanimidad por todos los partidos.

Quien fuera Presidente de APPCU explicó que la ley “tuvo dos impactos importantes”, uno que “le permitió a las familias de ingresos medio y medio-bajo, tener acceso a una vivienda digna,

lo que antiguamente atendía el Banco Hipotecario y que desde la crisis de 2002, cuando el BHU dejó de tener recursos no había financiamiento para ese sector de nuestra sociedad”, y en segundo lugar “la incidencia que tuvo en la ciudad de Montevideo”.

Respecto a este último punto, agregó: “Desde hacía medio siglo, Montevideo tenía zonas centrales en las cuales no había interés en construir. Centro, Cordón, Barrio Sur, Reducto, Aguada y todas las áreas que no fueran costeras. Eso permitió que se construyera en esos lugares exceptuando las áreas costeras. Aquella idea que nació

en el seno de APPCU perseguía ese fin. Pretendía reactivar esas áreas. Fue muy positivo y es muy fácil recorrer esos barrios en estos días, fundamentalmente Cordón, Centro y Barrio Sur, para comprobar el importante desarrollo de los mismos.

Destaca que esta ley “generó una transformación de Montevideo”, y que en el interior “tuvo menos incidencia”.

También manifestó que pese al impulso inicial de 2011, en 2014 y 2017, el gobierno manejó un “concepto diferente con respecto a la orientación de la vivienda de

“HABÍA ZONAS
CENTRALES EN LAS
CUALES NO HABÍA
INTERÉS EN CONSTRUIR”

interés social y desestimuló la construcción de las mismas para la mayoría de los desarrolladores inmobiliarios”.

En marzo de este año, con la llegada del nuevo gobierno, “le hicimos saber a la presidencia, la visión negativa de APPCU respecto a esos dos decretos del Ministerio de Vivienda último que limitaban el interés para la construcción de vivienda de interés social. En el mes de abril los mismos fueron derogados, e inmediatamente comenzó a incrementarse la presentación de nuevos proyectos. Hoy hay un interés muy importante, de parte de los promotores privados en la construcción de viviendas de interés social, concluyó.

PROMOVIMOS LA VIVIENDA PROMOVIDA, PARA PROMOVER INVERSIÓN Y TRABAJO. HOY SEGUIMOS PROMOVRIENDO EN BUSCA DE LOS MISMOS OBJETIVOS.

INVERTIMOS
CONSTRUYENDO
FUTURO

APPCU
ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PRIVADOS DE LA CONSTRUCCIÓN DEL URUGUAY

Invertimos construyendo futuro

Vitrium Capital

ESPACIO COMERCIAL

Con la confianza que inspira Uruguay

LA EMPRESA ARGENTINA LLEGÓ HACE SEIS AÑOS A URUGUAY IMPULSADA POR LO QUE BRINDA EL PAÍS Y LA LEY DE VIVIENDA PROMOVIDA

Hace seis años, en 2014, Vitrium Capital desembarcó en Uruguay con la compra de la primera tierra para desarrollar un proyecto, 01 Parque Batlle. Desde entonces, nació un vínculo que se fortaleció a través de la generación de nuevos emprendimientos. Ya van por el quinto proyecto, récord de ventas, y prometen el sexto para el próximo año.

Vitrium Capital fue fundada una década antes en Argentina, en el año 2006, con el objetivo de brindar a empresarios, ejecutivos de compañías e inversores de alto poder adquisitivo en general, con tiempo escaso para buscar y analizar oportunidades, un canal de inversión dedicado al mercado de Real Estate.

La llegada a Uruguay estuvo impulsada por la estabilidad del país, su sistema jurídico y una estructura económica confiable, explicó Federico Gagliardo, presidente y fundador de la empresa. Además, valoró los pasos que dio el gobierno en un aspecto tan sensible de la economía como la vivienda y la construcción.

“La Ley de Vivienda Promovida en Uruguay es un caso de éxito en la región. Nosotros, que desarrollamos en distintos puntos de Latinoamérica, nos encontramos con que varios países han seguido el modelo de Uruguay, y les fue bien también. Uruguay fue referente, innovador, pionero, y cuanto más se profundice ese modelo, va a seguir recibiendo inversiones”, puntualizó.

Gagliardo subrayó que el cambio que el nuevo gobierno introdujo en la ley, en abril, “mejoró más aún la ecuación” y generó los dos beneficios: mejoró los precios para el comprador final y mejoró el negocio para el desarrollador porque los precios en promedio bajaron entre 10% y 15%. “Eso se está viendo en la demanda. Para mí, es un año memorable para Uruguay en la actividad del mercado inmobiliario, y la construcción se mantuvo fuerte. Además, los compradores son fundamentalmente uruguayos. Es importante destacarlo. Hay gente a la que le cuento esto, del año récord en Uruguay, y dicen que es porque están comprando los argentinos y



FEDERICO GAGLIARDO, CEO DE VITRIUM CAPITAL

les respondo que no, que son los uruguayos. Los argentinos probablemente colaboren en una segunda ola del mercado en este trimestre, y en los dos siguientes”.

Los dos proyectos finalizados y entregados por Vitrium Capital en Uruguay son 01 Parque Batlle y 01 Las Artes. Tienen en construcción 01 del Centro y en preventa en el

pozo, con la obra comenzando en diciembre, 01 del Libertador. También Carmelo Golf, un proyecto de urbanización, que está concluido. Ahora reúnen capital para un nuevo proyecto en Montevideo, que lanzarán en 2021.

Consultado sobre la línea 01, dijo: “Es la línea de productos residenciales de Vitrium Capital

orientados a la clase media, que es muy exitosa. Este año tuvimos récord de ventas y la marca se consolidó como producto con una arquitectura y terminaciones muy cuidadas. Nuestro producto funciona muy bien dentro de la vivienda promovida y es muy requerido por la calidad”.

Vitrium Capital opera en Argentina, donde nació, Uruguay, Paraguay y Estados Unidos, y tiene un ambicioso proyecto de consolidar la operación en Chile, Perú y Colombia en los próximos años.

Gagliardo explicó que un 60% de sus clientes son compradores finales y un 40% inversores. “El valor que tiene nuestro producto para nuestros clientes es muy alto”, porque el mercado de vivienda promovida “a lo largo de los años se ha entendido como un mercado de producto económico, y nosotros le ofrecemos al cliente uno muy cuidado arquitectónicamente y en calidad. Eso nos diferencia y es muy satisfactorio cuando el cliente ve el producto final y se encuentra con algo muy distinto a lo que existe en el mercado en este segmento”.

FECHA ESTIMADA DE ENTREGA DICIEMBRE 2022

01
CERO
UNO/
LIBERTADOR

**En equilibrio entre
la arquitectura creativa
y la naturaleza.**

Espacio de Cowork y Coliving • Parrilleros
Mirador • Solarium • Laundry • Bike Parking

2917 1663

ventas@vitriumcapital.com

01LIBERTADOR.COM



Vitrium Capital
Investment Partners

LGD
Ingeniería

Justany SA

ESPACIO COMERCIAL

Desde el corazón de Cordón Sur impulsa los desarrollos inmobiliarios

BAJO EL PARAGUAS DE LA LEY DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL QUE GENERÓ GRAN IMPACTO EN EL PAÍS, LA EMPRESA INICIÓ LA CONSTRUCCIÓN DE SU SEXTO EDIFICIO, ALTOS DE CANELONES Y CARNELLI, DE 91 APARTAMENTOS CON UNA PROPUESTA INNOVADORA EN UN BARRIO DONDE ECHÓ RAÍCES

Justany Desarrollos Inmobiliarios es una empresa uruguaya fundada en 2011 y que está constituida por empresarios españoles, uruguayos y argentinos con una amplia experiencia en desarrollos inmobiliarios y construcción.

Su principal accionista y actual presidente se desempeñó en el mercado europeo en el área de la construcción y desarrollo inmobiliario entre 1979 y 2010. Sus emprendimientos alcanzaron una cifra de negocios de más de 500 millones de euros anuales en 2008, con un plantel de recursos profesionales y técnicos de más de 1.100 personas.

Actualmente, Justany SA inició en Montevideo la construcción de su sexto edificio, Altos de Canelones y Carnelli.

Como la mayoría de sus obras se realiza en la zona de Cordón, bajo el marco que permite la Ley de Vivienda de Interés Social.

Las otras cinco construcciones



ALTOS DE CONSTITUYENTE Y ALTOS DE GABOTO

por el actual gobierno, manifestaron que “generó mucho trabajo, atrajo al inversor, revitalizó el mercado inmobiliario y transformó varias zonas de la ciudad que estaban abandonadas”.

También desde la empresa se refirieron al cambio que el gobierno actual le dio a la ley 18.795, que calificó como “muy positivo”, porque “antes Cordón tenía 40% de exoneraciones y ahora tiene 100%”, con lo que beneficia directamente al comprador, se eliminan los topes de precios, se elimina el 10% de las viviendas comprometidas para la venta de la Agencia Nacional de Vivienda, no hay tope de cantidad de viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios, se pueden construir monoambientes, entre otros cambios, y todo esto ayudó, entienden, “a que inversores se animaran a seguir construyendo, aunque existiera una crisis; fue un gran impulso para quien estaba dudando en construir”.

ALTOS DE CANELONES COMBINA LO ANTIGUO Y LO MODERNO

que marcan el crecimiento y desarrollo de esta empresa uruguaya fueron Altos de Gaboto I y II, posteriormente Altos de Constituyente, un edificio de 135 apartamentos, y luego llegaron Altos de Mercedes y Altos de Bulevar.

En el caso de este último, Altos de Bulevar, abandonaron por primera vez la zona de Cordón, que eligieron para desarrollar todos sus proyectos, y edificaron en Tres Cruces. Ahora regresan con Altos de Canelones.

Cuando decidieron construir en Bulevar Artigas se decidieron porque entendieron que se trataba de otro sitio de mucho interés para el público que aspira vivir en la zona próxima a Tres Cruces, cerca de todos los servicios, sobre una de las avenidas más importantes de la ciudad.

Altos de Bulevar lo definen como un edificio de espectacular imagen contemporáneo, funcional, de 11 pisos con tres núcleos de ascensor de última generación para el uso de los 113 apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios, dos salones multiuso con parrilleros abierto con vista panorámica en el último piso. Garajes en tres niveles

de subsuelos y dos espectaculares locales comerciales en planta baja. Además, tiene hall de acceso sobre bulevar Artigas.

Se trató de proyecto que gustó mucho, que se vendió rápidamente en su totalidad y que, seguramente, la empresa vuelva a construir en la zona porque sigue en auge.

Impulsando Cordón Sur

Desde la empresa Justany SA explicaron que construyen en las zonas en la que tiene vigencia la ley, y que eligieron Cordón Sur como el lugar de desarrollo de la empresa por su visión de desarrollo y crecimiento. Tienen su sede en Constituyente y Gaboto.

“Es una zona que para la empresa tiene un significado muy especial porque fuimos los pioneros en la construcción de esta zona con Altos de Gaboto, el primer edificio importante. Además, hay que valorar el impacto que esto tuvo en este barrio porque generó una transformación tan profunda, que luego llegaron más proyectos”, explicaron.

Para Justany SA “es primordial” construir bajo la Ley de Vivienda de Interés Social porque les “permite dar un producto de muy buena calidad, con muy buenas terminaciones y a un precio más accesible para la gente. El producto es el mismo que se construye en otros barrios

de Montevideo, pero el valor es menor por la exoneración de impuestos”.

Destacaron también que los edificios que construyeron y el que está en proceso tienen las mismas terminaciones que los buenos edificios, posee paredes dobles, buenas aislaciones y muebles de buena calidad, porque “queremos brindar un producto bueno y a un mejor precio con las exoneraciones impositivas”.

Consideran que la ley “es un atractivo para la gente que invierte en Uruguay”, un país que “tiene como característica de invertir en ladrillos”.

Además, sobre la ley creada en 2011 y que este año tuvo un ajuste

JUSTANY SA ES UNA EMPRESA URUGUAYA FUNDADA EN 2011

Altos de Canelones

Actualmente en construcción, Altos de Canelones es una propuesta innovadora que combina lo antiguo y lo moderno, y se adapta a las nuevas estrategias de la zona del Cordón Sur.

Por sus características es una opción inmobiliaria interesante, un lugar para vivir tranquilo y cerca de todos los servicios.

Un edificio que consta de dos torres, una con acceso por Lorenzo Carnelli y la otra por Canelones.

Tiene 91 apartamentos de 1 y 2 dormitorios, todos de Vivienda de Interés Social, con dos barbacoas de uso común, tiene 13 pisos de vivienda, además de planta baja y dos subsuelos de garaje.

Se trata de un edificio moderno y de muy buena calidad. Es una obra ya comenzó, y finalizará en abril 2022.

Con este proyecto la empresa vuelve a construir en la zona donde comenzó todo, vuelve al barrio Cordón Sur, donde además se encuentra instalada la oficina de ventas, y donde la construcción sigue creciendo y transformado la ciudad.



ALTOS DE BULEVAR

EDIFICIO **altos** DE CANELONES & CARNELLI



UN PROYECTO INNOVADOR CON RENTABILIDAD ASEGURADA

Una propuesta urbanística innovadora que transformará la estratégica zona del Cordón al Sur, por el alto nivel del proyecto arquitectónico, que combina el juego de contrastes entre lo antiguo y la moderno y la amplia luminosidad de sus ambientes.

Por sus características, es una opción inmobiliaria interesante como inversión segura y de alta rentabilidad y al mismo tiempo una gran oportunidad para vivir con costos accesibles y comercialización en el pozo.

El edificio se ubicará en la calle Canelones y Lorenzo Carnelli y se compone de dos bloques con acceso independiente desde ambas calles con 4 ascensores de última generación, 91 apartamentos de 1 y 2 dormitorios, 33 estacionamientos opcionales y 2 barbacoas de uso común ubicadas en planta baja y entepiso sobre la calle Canelones, ambas equipadas con parrilleros, cocina y baños.

El proyecto se desarrollará con todo el respaldo de la Ley de Vivienda Promovida N° 18.795 y con todas las exoneraciones tributarias: 100% de ITP en la primera compra, 100% del impuesto al patrimonio por 10 años y 100% de IRPF por 10 años; además de la exoneración del 100% del IVA.

- Aberturas de aluminio.
- Cortinas de enrollar en los dormitorios.
- Preinstalación para el aire acondicionado en todas las habitaciones y también para el lavarropa y el calefón.
- Piso flotante en dormitorios y
- porcelanato de primera calidad en cocina, baño y living-comedor.
- Cocina con mesa de granito y mueble bajo la mesada y aéreo.
- Equipamiento sanitario y grifería monocomando de primera calidad.
- Placares en todos los dormitorios.

PROMUEVE Y DESARROLLA

JUSTANY S.A.
Desarrollos Inmobiliarios

Constituyente 1800 esquina Gaboto • Tel: 24112498
info@justany.com.uy • www.justany.com.uy



FECHA ESTIMADA DE ENTREGA ABRIL DE 2022

Germán Campiglia, de Campiglia Construcciones

ESPACIO COMERCIAL

“La noticia que recibimos del gobierno entrante fue un gran dinamizador”

EL DIRECTOR DE LA EMPRESA QUE FUNDÓ SU PADRE EN 1979, RECIBIÓ CON ENTUSIASMO EL IMPULSO QUE LE DIERON A LA CONSTRUCCIÓN EN EL PAÍS, DESTACÓ LA APUESTA QUE HICIERON CUANDO SE CREÓ LA LEY Y LA IMPORTANCIA DE VOLVER AL RUEDO CON LAS NUEVAS FLEXIBILIZACIONES

Entusiasmado por el giro que dio el nuevo gobierno para dinamizar la economía a partir de la flexibilización de la Ley de la Vivienda Promovida, Germán Campiglia, Director de Campiglia Construcciones, abordó temas de actualidad.

“Una de las preocupaciones que tenemos como empresa, y que es algo en que el gobierno está muy atento, es seguir trabajando para ofrecer una vivienda digna a las personas que eligen nuestro país como lugar de residencia, especialmente por los niños que en muchas ocasiones crecen en lugares que no cumplen con las necesidades básicas. Mejorar el hogar aumenta la posibilidad de que las personas salgan adelante y es un deber del Uruguay, continuar mejorando las soluciones habitacionales para reducir los asentamientos. Esos niños son nuestro futuro y necesitan otras herramientas para crecer”, comenzó reflexionando Germán Campiglia sobre un asunto sensible para la sociedad.

Germán comenzó a trabajar en la empresa constructora en 1998, desde mucho antes visitaba junto con a su hermana las obras con su padre y acompañó el crecimiento de los edificios y la transformación de la ciudad.

En estos más de 20 años ha recorrido diferentes procesos, desde realizar trámites hasta llegar a la dirección de empresa, con profesionalismo y responsabilidad, pensando siempre a largo plazo y en las necesidades de los clientes.

La Ley de Vivienda Promovida

El Director de Campiglia abordó un tema de actualidad y que genera una transformación en el país. “Cuando en 2011 entró en vigor la Ley de Vivienda de Interés Social participamos con mucha fuerza con siete proyectos en diferentes zonas de Montevideo, el más grande de ellos es Estrella del Sur, y transitamos ese período con casi 800 apartamentos construidos. Con las últimas modificaciones de la Ley de Vivienda Promovida nos entusiasmos para retomar este tipo de proyectos que consideramos muy interesantes porque facilitan el acceso a la vivienda a muchas personas que requieren un préstamo hipotecario, aumenta la oferta y regula el precio de los alquileres”, explicó.

Definió como “un éxito” aquellos comienzos de la ley, “porque ayudaron a miles de familias a acceder a su nuevo hogar, al igual que a pequeños y medianos inver-



GERMÁN CAMPIGLIA, DIRECTOR CON MÁS DE 20 AÑOS FORMANDO PARTE DE LA COMPAÑÍA



EL DESARROLLO ESTRELLAS DEL SUR

sores a invertir sus ahorros de una manera segura. Se transformaron muchas zonas olvidadas de la ciudad y se mejoró la calidad de vida, no solo de los habitantes de los nuevos edificios sino también, de las personas que viven y trabajan a su alrededor”.

Cuando en abril el nuevo gobierno ajustó la normativa, Germán explicó que su empresa comenzó a trabajar fuertemente en nuevos proyectos “a partir de la flexibilización de la ley, como ser la inclusión de monoambiente y ciertos amenities, algo que resulta muy interesante para el mercado”.

Entiende que los amenities son imprescindibles porque mejoran la vida de las personas, espe-

cialmente en estos tiempos de pandemia por Covid-19, donde hemos aprendido la importancia de contar con espacios recreativos en el mismo lugar donde vivimos, al igual que la necesidad de espacios bien ventilados y terrazas donde tomar aire fresco. Se ha vuelto fundamental contar con espacios cómodos para realizar teletrabajo, tanto en nuestros hogares como en las áreas de cowork dentro de nuestros edificios, una realidad que nos cambia la vida para siempre.

Explicó que “la noticia que recibimos del gobierno entrante fue un gran dinamizador”, y recordó que “era algo que veníamos pidiendo a través de APPCU”.

El Director de Campiglia considera que esta ley beneficia a todos, comprador final, inquilino e inversor, “en todos los aspectos”, pero sobre todo a mejorar la calidad de vida en Uruguay.

Para el que alquila, genera posibilidades de acceder a viviendas nuevas con valores más razonables.

Quien piensa en una familia y comprar, facilita el acceso a la primera vivienda, con préstamos hipotecarios a largo plazo.

Para los inversores es una muy buena opción por los beneficios que tienen. “En este aspecto, los uruguayos somos tradicionales y encontramos en la vivienda una inversión segura, ya que a lo largo del tiempo mantiene o aumenta su valor. En la gran mayoría de los casos se adquiere pensando en el futuro, en poder ayudar a los hijos a que tengan su casa propia o tal vez a disfrutar de una jubilación un poco más cómoda”.

Cuatro décadas de historia

Campiglia Construcciones es una empresa que fue fundada por el Ingeniero Eduardo Campiglia en 1979.

Su primer objetivo fue autogenerar trabajo, y lentamente fue creciendo en un largo camino de desarrollo y consolidación.

En la historia de la empresa quedó registrado que su primera licitación fue la limpieza de cámaras de telefonía, un trabajo que nadie quería hacer, tanto que fue la única empresa que se presentó al llamado.

A lo largo de estas más de cuatro décadas, Campiglia construyó tanto obras propias como para terceros, edificios de viviendas y teatros, escuelas, liceos, entre otros. Es una empresa que realiza toda la cadena de valor, desde la compra del terreno, desarrollo, promoción, construcción, venta, financiación, administración de los edificios y servicio post venta, además de contar con un centro logístico de grandes dimensiones.

Una característica que marcó la evolución de la empresa fue la gran adaptación a los cambios y a las diferentes iniciativas que se presentaron como consecuencia de los ciclos socioeconómicos por los que atravesó el país.

En este 2020, Campiglia se encuentra en un cambio generacional que se viene desarrollando desde hace varios años, donde Germán Campiglia lidera un equipo de profesionales jóvenes y expedientes que buscan la mejora continua, con nuevas tecnologías y

EN MALVÍN, PROYECTAN DOS TORRES QUE TENDRÁN 344 APARTAMENTOS

los mismos valores que identifican a la empresa desde los inicios.

Actualmente, en vivienda promovida están preparando el lanzamiento de un proyecto muy grande, dos torres con 344 apartamentos en Malvín, que significará un nuevo hito en la zona. Además, realizaron la entrega de Initium, un edificio básicamente para renta en Punta Carretas, están preparando el showroom del edificio Lyra con unidades de 1 a 4 dormitorios en la emblemática esquina de la Rambla República de Chile y 9 de Junio, además de avanzar en un megaproyecto ubicado frente al Puerto del Buceo. Con estos emprendimientos en funcionamiento y varios en carpeta, Campiglia recibió con entusiasmo las novedades brindadas por el Presidente Luis Lacalle Pou a la gremial de APPCU, donde el gobierno continúa impulsando la construcción, no solo con la flexibilización de la Ley de Vivienda Promovida sino también en los megaproyectos. Estas novedades son muy alentadoras porque generarán nuevas iniciativas y mayores puestos de trabajo, algo tan necesario para el progreso del país.

La empresa fue fundada en 1948

ESPACIO COMERCIAL

Bromyros marcó el camino en Uruguay

CON ISOPANE E ISODEC, PRODUCTOS CON MÁS DE 40 AÑOS EN EL MERCADO, Y CON ISOFRIG, ISOROOF E ISWALL, INNOVA EN SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS

En tiempos en los que la construcción tradicional recorre nuevos caminos y deja cada vez más espacios a los sistemas alternativos, Bromyros se transformó en un referente a partir de la experiencia que acumuló a lo largo de 72 años en el mercado uruguayo.

La empresa fundada el 13 de agosto de 1948, cuenta con marcas líderes como Isopanel® e Isodec®, productos con más de 40 años en el mercado, y las recientemente incorporadas Isofrig®, Isoroof® e Isowall®, que día a día se van perfeccionando e innovando para poder brindar la mejor solución constructiva a sus clientes.

Actualmente en la nueva planta industrial que tiene la empresa en Canelones, se producen paneles con la más alta tecnología europea brindando diferentes terminaciones, núcleos y prestaciones.

Bromyros ofrece al mercado paneles con núcleos de poliuretano rígido (PIR/PUR) con características de resistencia al fuego –requisito fundamental para grandes

proyectos– y brinda una amplia gama de colores y terminaciones.

“Nuestro afán por seguir innovando constantemente nos ha permitido posicionarnos como número uno en el país y referentes en la región”, explicó desde la empresa, su Director Uwe Thomsen.

Bromyros presta constante apoyo mediante capacitaciones y

**"CADA VEZ
OPTAN MÁS POR
EL PANEL PARA LA
CONSTRUCCIÓN"**

demonstraciones de colocación de sus productos con el afán de seguir apoyando al Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial en pro de lograr una vivienda confortable y económica para Uruguay.

“El interés por aportar nuestro conocimiento y tecnología a la vivienda se demuestra día a día



EN PLENO PROCESO DE TRABAJO EN LA PLANTA DE CANELONES

en el mercado con la cantidad de metros cuadrados que se colocan año a año. Cada vez se opta más por elegir el panel como solución a la hora de construir”, agregó.

El panel puede ser utilizado

como cubierta de complejos de viviendas, o también como un sistema completo de cubierta y paredes. De esa forma completa un sistema rápido, eficiente y con una muy buena ecuación

costo/beneficio, que permite reducir cargas en estructuras como un muy importante ahorro energético luego de puesto en funcionamiento.

Construir con paneles brinda una amplia gama de ventajas: velocidad de ejecución de obra, aislamiento térmico, terminaciones limpias, construcción en seco, ahorro en estructuras, adaptabilidad con otros sistemas, higiene, mínimo mantenimiento, y ahorro de energía y por ello preservación y adecuado uso de fuentes de energía no renovables.

Bromyros ofrece al cliente un servicio profesional, acompañando desde la etapa inicial de sus proyectos, ayudando a seleccionar los materiales correctos para cada tipo de obra y brindando asesoramiento personalizado. Además, cuenta con equipos de montaje capaz de hacer frente a diversos proyectos, desde naves industriales, centros comerciales o viviendas. Este servicio “llave en mano” incluye la planificación, ejecución y respaldo de una empresa con más de 1.500.000 m² instalados.



2525 1320 - info@bromyros.com.uy
www.bromyros.com.uy

BROMYROS
AISLACIONES TERMICAS

Ing. Aldo Stolovas

ESPACIO COMERCIAL

“La Ley de Vivienda Promovida revivió barrios que estaban abandonados”

EL DIRECTOR DE CSA EMPRESA CONSTRUCTORA, QUE TIENE 33 AÑOS EN EL MERCADO, CONSTRUYE EDIFICIOS, VIVIENDAS Y AVANZA EN UN EDIFICIO ICÓNICO PARA EL INTERIOR DEL PAÍS EN PAYSANDÚ, DESTACÓ LOS PASOS QUE DIO EL NUEVO GOBIERNO PARA REACTIVAR UNA ACTIVIDAD QUE SE HABÍA FRENADO

Con una larga experiencia y trayectoria en el mercado de la construcción, que acumula ya 33 años, el Director de CSA Empresa Constructora el Ingeniero Aldo Stolovas destacó la transformación que vivió Uruguay en la última década con el impulso que le dio la vivienda de interés social bajo el amparo de la Ley 18.795 y resaltó fundamentalmente la apuesta que hizo el actual gobierno con los ajustes que incluyó a la normativa vigente.

“Las medidas que adoptaron en abril fueron muy positivas porque volvieron a reactivar un mercado que había quedado desatendido a partir de la segunda modificación realizada en el gobierno anterior. Ahora se abrió un mercado para la construcción y para los compradores. A esto se suma que se habilitó la ampliación de la zona para vivienda promovida que en casos se contó con la colaboración de la intendencia”, puntualizó Stolovas, quien destacó las modifi-



EL ING. ALDO STOLOVAS, DIRECTOR DE CSA EMPRESA CONSTRUCTORA

abandonados y la promoción privada prácticamente no los atendía”. Entiende que “ese fue un punto de quiebre, porque en la actualidad se reflotaron muchos barrios que volvieron a tener vida con familias jóvenes y con otros entornos que no existían. Antes la promoción privada estaba reducida prácticamente a la zona costera, pero ahora se reactivaron construcciones en un montón de barrios, y los dinamizaron. Esto le hizo muy bien a la ciudad de Montevideo, por ejemplo, porque la construcción llegó al corazón de cada barrio y le dio vida a aquellos lugares que estaban olvidados”.

A partir de estos pasos, entiende que revalorizaron la ciudad y ve

como una señal altamente positiva que se vuelva a ver familias jóvenes con niños chicos en barrios donde hacía 30 o 40 años que no se construía, lo que “marca algo fundamental”.

En torno al mercado, explicó que los compradores de vivienda promovida tienen dos grandes categorías: los consumidores finales y los inversores, y explicó que se trata de un producto muy tentador para el inversor, que a su vez termina en un consumidor que es quien vive, el inquilino, que actualmente no está dispuesto o no puede ingresar en esta compra, aunque con estas nuevas construcciones mejora sustancialmente su calidad de vida.

Apuntó además que el mercado está planteado de tal manera que la relación alquiler-inversor es favorable para las construcciones de un dormitorio, monambiente, luego, en menor medida, para dos dormitorios y finalmente tres dormitorios.

Sobre los cambios que se introdujeron en la ley en abril, en los que se quitaron exigencias y habilitaron construcción de monoambientes y mayor cantidad de unidades de un dormitorio, explicó: “Lo que hizo este gobierno fue adaptarse a la realidad de la sociedad en la que vivimos. Lo que marca es el mercado y uno no puede forzar lo que sucede. Se pretendía que en cada obra hubiera equis porcentaje

de dos dormitorios y era inflexible. Si la familia está constituida de tal forma que los de un dormitorio son los que más se venden pues que sea así. Este gobierno fue sensato con la realidad”.

La historia de CSA

CSA Empresa Constructora fue creada por el Ingeniero Stolovas en 1987. En sus comienzos se dedicó a la construcción civil, fundamentalmente vivienda. “El origen fue vivienda de promoción privada, además, realizamos muchos hoteles y seguimos construyendo en ese rubro”, apuntó.

Dijo que, como empresa constructora, en la Ley de Vivienda Promovida se metieron “fuerte”, y ya llevan entregados más de 1.100 viviendas.

Agregó que en vivienda promovida avanzan con seis emprendimientos: las Torres del Rey I, II y III, están terminando la tercera torre en Avenida del Libertador y Nueva York, iniciaron el edificio DOO Constituyente en Constituyente y Magallanes, Colonia Soho en Colonia y Beisso, así como otros que en breve se darán a conocer.

Además, en una apuesta que generará gran impacto y repercusión por lo que significa la obra, están construyendo el edificio más alto del interior de Uruguay, excepto Maldonado y Montevideo. En Paysandú trabajan para levantar un edificio de 24 pisos, denominado Torre de la Defensa.

“Surgió a impulsos de gente local que apuesta a que habrá un público que accederá a apartamentos de nivel medio, medio-alto. Cuando me contaron por primera vez del proyecto, pensé que era un sueño que no se podría cumplir, sin embargo, está en ejecución y con un pronóstico alentador”, explicó.

Estimó que en tres años construirán más de 300 viviendas.

Además, CSA tiene una larga y destacada trayectoria en la construcción de hoteles. Actualmente están terminando M Gallery by Sofitel, un hotel cinco estrellas en la Rambla República del Perú y Buxareo.

Cuentan entre sus desarrollos de construcción los hoteles Sheraton de Colonia y Radisson de Colonia en sus dos etapas adicionales, Frontier en Rivera, Salinas de Almirón, Ibis Style de Montevideo, Altos del Real y Dazzler de Colonia, Hotel After de Montevideo y Proa Sur en La Paloma.

CON LA LEY DE VIVIENDA

ENTREGARON MÁS DE 1.100 UNIDADES

caciones que se realizaron porque “profundizaron la ley y la hicieron más ejecutiva”.

Entiende que este impulso significa un “motor de desarrollo impresionante para todo el país”, y resalta el concepto cuando expresa que por algo viviendas promovidas y mega inversiones fueron unas de las primeras decisiones que tomó el Presidente de la República. “Estaba muy claro que tenía un impacto inmediato con la generación de trabajo, así como la repercusión de la mejor calidad de vida que se iba a ir generando con el acceso a estas viviendas”, agregó.

El Director de CSA destaca el trabajo que realiza en todo este proceso el Ministerio de Vivienda, y considera que “tiene un rol muy importante” porque es el que se encarga del contralor de esta ley.

El resurgir de los barrios

Stolovas dijo que uno de los aspectos más positivos que genera la ley en la vida cotidiana de los uruguayos es que “revivió barrios, los cuales disponen de todos los servicios, que estaban totalmente



EN PAYSANDÚ PROYECTAN UN EDIFICIO DE 24 PISOS QUE SERÁ ICÓNICO PARA EL INTERIOR DEL PAÍS



La pasión de construir.

Proyecto y ejecución de viviendas sociales para la ANV.
Más de 1.000 unidades entregadas.



Construir hoy
pensando en el
mañana.

www.csa.com.uy



Altius Group inició sus operaciones en Uruguay en 2008

ESPACIO COMERCIAL

Lidera el mercado con 14 proyectos en venta en Montevideo y Punta del Este

DENTRO DE LA LÍNEA DE APARTAMENTOS CON LOS BENEFICIOS DE LA LEY DE VIVIENDA PROMOVIDA DESTACAN LAS MARCAS NOSTRUM, QUE ESTÁN UBICADOS EN LA CAPITAL, Y MORE ATLÁNTICO EN EL PRINCIPAL BALNEARIO, QUE SE TRANSFORMÓ EN UN PROYECTO DE PRIMER NIVEL A PRECIOS ACCESIBLES

Altius Group comenzó sus operaciones en Uruguay en el año 2008 y se expandió luego a Panamá, México, Paraguay y Argentina. Se instala como una empresa orientada al desarrollo de proyectos innovadores y, con ese rumbo, rápidamente conquistó el liderazgo del mercado.

Respaldando la oferta de Altius, se encuentran capitales de Uruguay y de otras partes del mundo, que descubrieron en este grupo una visión moderna, renovadora y confiable. Entre ellos, se destacan Península Investments Group, Fondo de Inversión Inmobiliario que gestiona más de US\$ 4.000 millones en sus tres verticales: 1) cuatro fondos enfocados en proyectos de Vivienda y "Mix-Use" para la Venta en Latinoamérica; 2) fondo de Vivienda para la Renta en Uruguay, y 3) fondo de "Student y Senior Housing" en Estados Unidos.

En Latinoamérica, Península tiene 75 proyectos en 18 ciudades



contar con los beneficios fiscales de la Ley de Vivienda Promovida.

Características de More Atlántico

Las torres More Atlántico contarán con monoambientes y apartamentos de 1, 2 y 3 dormitorios con opción lock-off, que le permite al propietario dividir el departamento en dos de manera independiente para poder alquilarlos a través de Airbnb, por ejemplo.

Además, contará con amenities únicos entre los que destacan un auto de uso compartido, bicicletas, solarium, gimnasio, piscinas climatizadas, pet garden, pet grooming, servicio de mucama opcional, entre otros.

Atlántico transformará el dinamismo del balneario y lo convertirá en un lugar para disfrutar todo el año en su máxima expresión urbana, integrando un lugar ideal para vivir, vacacionar, trabajar y disfrutar de la mejor propuesta co-

EN 2019 LANZÓ EL MEGA PROYECTO ATLÁNTICO PUNTA DEL ESTE

y oficinas en Miami, México, Panamá, Colombia, Perú, Paraguay, Brasil, Argentina y Uruguay.

Con 14 proyectos en venta

Altius Group cuenta actualmente con 14 proyectos en venta y más de 1.500 apartamentos entregados, todos ubicados estratégicamente en Montevideo y en Punta del Este. Apartamentos monoambientes, 1, 2, 3 y 4 dormitorios (con la novedad de tipologías lock-off en proyectos seleccionados), con entrega inmediata, en obra y en lanzamiento.

Los mismos están diseñados por los mejores estudios de arquitectura, con construcciones de calidad, espacios que garantizan el confort y una propuesta de valor que ofrece la mejor relación precio-calidad y estilo de vida, manteniendo bajos gastos comunes.

Ley de Vivienda Promovida

Dentro de la línea de apartamentos con los beneficios de la Ley de Vivienda Promovida se destacan las marcas Nostrum, ubicados en

ocho barrios de Montevideo, y More Atlántico, en Punta del Este.

Los proyectos Nostrum cuentan con una variedad de amenities pensados para el bienestar de sus propietarios y se destacan hall con portería y mobiliario contemporáneo, seguridad a través de CCTV, acceso mediante tarjeta magnética, wifi en áreas comunes, espacio de co-work, equipamiento fitness, pet garden, SUM con parrillero, multicancha, amplios espacios al aire libre, entre otros.

Dentro de la línea Nostrum se destaca Nostrum Bay y Nostrum Malvín, proyectos diseñados por el arquitecto Carlos Ott en asociación

con el arquitecto Carlos Ponce de León, los cuales fueron premiados en "International Property Awards Architecture", organización que año a año se encarga de reconocer los proyectos con más valor arquitectónico a nivel mundial.

A fines de diciembre del 2019, se lanzó Atlántico Punta en Punta del Este, el mega proyecto que transforma el balneario en uno de los lugares más atractivos del mundo para vivir todo el año.

Atlántico Punta está proyectado por el Estudio Gómez Platero Arquitectos. Será el primer proyecto "Mix-Use" de Punta del Este, compuesto por dos torres de apartamentos residenciales, una

torre de oficinas inteligentes, un hotel y un shopping.

El proyecto ha sido recientemente galardonado como "Mejor desarrollo de usos mixtos en Uruguay" en los International Property Awards 2020.

Este mega proyecto está ubicado en Parada 22 de Avenida Roosevelt, un punto estratégico por la intersección de las principales arterias de Punta del Este.

Destaca también por ser el primero de usos múltiples realmente sustentable del balneario, ya que contará con la certificación LEED.

Las torres residenciales bajo el sello de More Atlántico, serán las únicas Torres de Punta del Este en

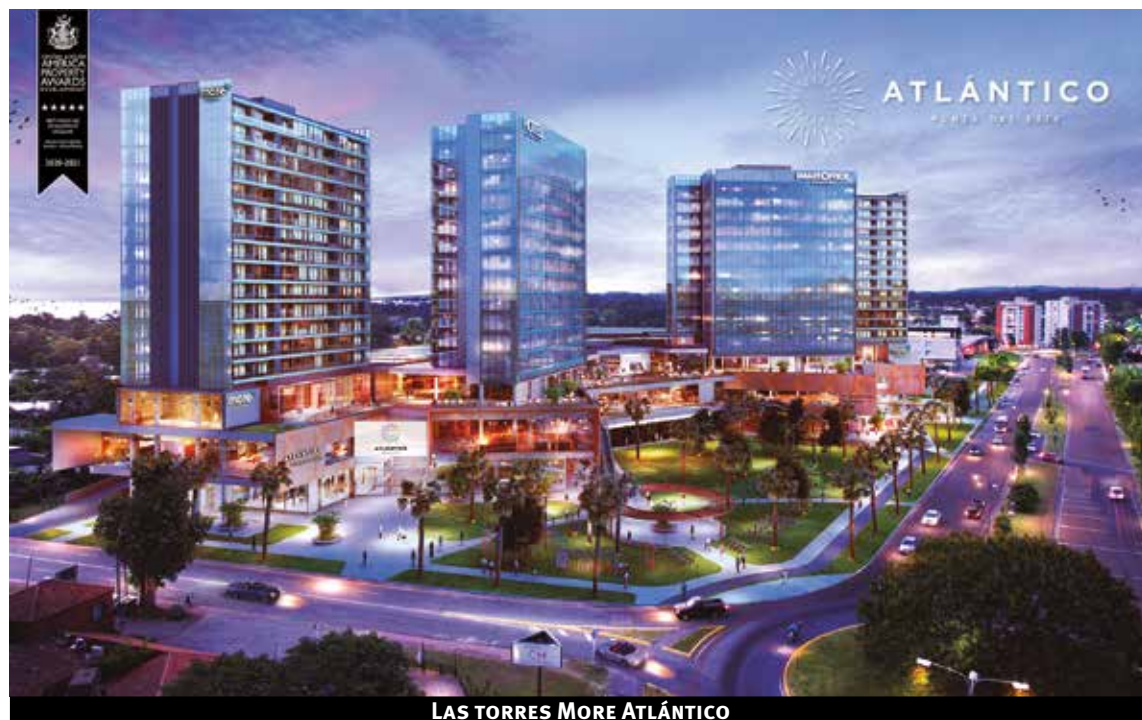
EN LA LÍNEA NOSTRUM SE DESTACAN NOSTRUM BAY Y NOSTRUM MALVÍN

mercial, con amenities premium y con la más alta tecnología aplicada al confort y seguridad.

Todas las unidades incluyen cerradura digital, mobiliario de cocina (aéreo, bajo mesada, pileta y mesada), anafe, horno de empotrarse, campana extractora, placares en dormitorios, equipos de aire acondicionado. Ofrece la posibilidad de adquirir el apartamento completamente amoblado con las mejores propuestas de diseño.

More Atlántico posee amenities únicos para el mercado, con precios accesibles y financiación propia. Por ejemplo, monoambientes desde US\$ 95.000, 1 dormitorio desde US\$ 110.000, 2 dormitorios desde US\$ 169.000 y 3 dormitorios desde US\$ 197.000. El otro detalle que se destaca es que adicionalmente, para las primeras unidades, se ofrece financiación propia desde los US\$ 1.000 por mes.

Altius Group cuenta con siete oficinas de venta en Montevideo -incluyendo un mega showroom en World Trade Center- y además un showroom con apartamentos y oficina modelo de la Parada 22 de Roosevelt en Punta del Este.



Los mejores proyectos para **INVERTIR** o **VIVIR** en Montevideo y Punta del Este

altius[®]
GROUP

desde USD **86.625***

con los beneficios de la **Ley de Vivienda Promovida**



EN OBRA

Entrega estimada:
Dic. 2020

Arq. Carlos Ott
y Carlos Ponce de León
La Paz esq. J. H. y Obes
CENTRO
Aptos. 1, 2 y 3 dorm.



EN OBRA

Entrega estimada:
Abr. 2021

Plan Proyectos
Consultores
Av. Agraciada 3607
PRADO
Aptos. 1 y 2 dorm.



EN OBRA

Entrega estimada:
Mar. 2022

Arq. Carlos Ott
y Carlos Ponce de León
Paraguay esq. La Paz
CENTRO
Aptos. 1, 2 y 3 dorm.



EN OBRA

Entrega estimada:
Ago. 2022 (etapa I)

Arq. Carlos Ott
y Carlos Ponce de León
Av. Italia 4541 esq. Candelaria
MALVÍN
Aptos. Monoambientes
1, 2 y 3 dorm.



LANZAMIENTO

Entrega estimada:
Oct. 2022

Plan Proyectos
Consultores
La Paz esq. Defensa
TRES CRUCES
Aptos. 1, 2 y 3 dorm.



LANZAMIENTO

Entrega estimada:
Set. 2023

Estudio
Gómez Platero
Av. Roosevelt - Parada 22
PUNTA DEL ESTE
Aptos. Monoambientes
1, 2 y 3 dorm.



**ENTREGA
INMEDIATA**

Pinto - Turvlin
Arquitectos Asociados
Av. 18 de Julio 1532 esq.
Tacuarembó / CORDÓN
Aptos. 2 y 3 dorm.



**ENTREGA
INMEDIATA**

Arq. Jorge Curzio
20 de Febrero 2528
esq. Sena / UNIÓN
Última Unidad 3 Dorm.
C/Garaje de regalo



**ENTREGA
INMEDIATA**

Estudio
Gómez Platero
Arenal Grande 1615 esq.
Mercedes / CORDÓN
Aptos. 1, 2 y 3 dorm.



* Precio no incluye gastos de ocupación ni comisión inmobiliaria.



WhatsApp
contactate con nosotros

096 42 42 35

altiusgroup @altius.group

0800 8911

HORARIOS Y OFICINAS DE VENTA

LUNES A DOMINGO DE 10 A 19 HS.

Altius Life: 26 de Marzo esq. L. Bonavita - WTC Torre 3

Altos del Libertador: Martín García 1618 esq. L. Terra

MARTES A SÁBADO DE 10 A 19 HS.

Nostrum Bay: La Paz esq. Julio H y Obes

Nostrum Malvín: Av. Italia 4541 esq. Candelaria

Nostrum Plaza 2: Salvador Ferrer Serra esq. Defensa

Nostrum Rosedal: Av. Agraciada 3607 esq. E. Turini

Atlántico Punta del Este: Av. Roosevelt Parada 22.

Se especializa en tecnología de paneles para la construcción

ESPACIO COMERCIAL

Vantem Uruguay, una forma de construir rápido, seguro y con menores costos

HUMBERTO MOREIRA, DIRECTOR DE LA EMPRESA, EXPLICÓ EL PROCESO QUE RECORRIERON DESDE 2013 HASTA LA ACTUALIDAD Y CÓMO, ESTE AÑO, EN PLENA PANDEMIA DE COVID-19, INAUGURARON UNA PLANTA EN LAS PIEDRAS EN LA QUE PUEDE CONSTRUIR DE 50 A 100 VIVIENDAS AL MES

Los números permiten hacer una rápida composición de lugar. En Uruguay, Vantem tienen más de 120.000 metros cuadrados construidos (equivalente a más de 2.000 viviendas) y el crecimiento en los últimos años ha sido vertiginoso, superior al 400% anual. Los tiempos de construcción se reducen cuatro veces en comparación con la obra tradicional, y logra aproximadamente un 40% de ahorro en los costos de la obra tradicional.

Vantem Uruguay forma parte del grupo Vantem Global, una empresa líder mundial en tecnología de paneles para la construcción. Su sistema constructivo Intelitec® está desarrollado específicamente para mejorar la eficiencia durante el montaje en obras de construcción, y permite reducir los plazos y preservar la calidad mediante la tecnología de los sistemas constructivos.

Cuando hace siete años Vantem desembarcó en Uruguay,



VANTEM URUGUAY TIENEN MÁS DE 120.000 METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS

La ventaja de la ley

La Ley de Vivienda Promovida y la Ley de Cooperativas, explicó Moreira, facilitaron el desarrollo de esta tecnología porque permitieron bajar costos y reducir plazos sin ir en detrimento de la calidad de construcción. Así consiguen viabilizar los proyectos.

Además, comentó que trabajan en grandes obras, como un hotel de 120 habitaciones que se está construyendo en Paso de los Toros en el marco de la instalación de la planta de UPM.

“El cliente trajo el proyecto y nosotros, con el uso de la tecnología e ingeniería, lo transformamos en un proyecto en construcción modular. Transformamos todo el edificio en construcción industrializada que se fabrica en planta, en Canelones, y se lleva armado hasta Paso de los Toros, pronto, con todas las instalaciones y

TIENE UN SISTEMA DE MONTAJE RÁPIDO Y CON POCOS PASOS CONSTRUCTIVOS

su Director Humberto Moreira estableció el rumbo a recorrer. Así lo explica: “Durante los primeros años hicimos homologaciones y certificaciones. Actualmente tenemos todas las que hay en el mercado, el Documento de Aptitud Técnica (DAT), bomberos, intendencia y el Informe Técnico de Evaluación (ITE), que brinda el Instituto de la Construcción. En 2017 comenzamos con la presentación formal de la marca Vantem Uruguay y realizamos el lanzamiento en la feria de la construcción de octubre de 2017”.

Como primera estrategia, la empresa se enfocó en los grandes proyectos y en las grandes obras, hoy tenemos el foco en la vivienda social.

En el proceso de crecimiento de la empresa en Uruguay, explicó Moreira, durante tres años probaron el sistema realizando obras propias.

“A partir del cuarto año, en 2017 comenzamos a trabajar con licitaciones y con proyectos grandes, que es lo que estamos desarrollando actualmente. A fines de 2019 comenzamos con

la implementación de la fábrica en Uruguay”, explicó.

Hasta la inauguración de la fábrica, todos los materiales eran importados, pero desde el primer semestre de este 2020, en plena pandemia mundial de covid-19, fabrican todo en Uruguay.

“La pandemia fue un tiempo de consolidación y crecimiento. Trajo más desafíos de los que teníamos planificados ya que durante ese período terminamos de montar y poner en funcionamiento la fábrica”, explicó el director de la empresa, quien subrayó: “Los desafíos ayudan al crecimiento”.

Las bondades del sistema

¿Cuáles son las características del sistema constructivo? Es un sistema de montaje rápido, que tiene muy pocos pasos constructivos y un porcentaje de prefabricación alto. Es sencillo de incorporar y tiene características muy similares con relación a las obras tradicionales en cuanto a prestaciones. Es un sistema semipesado. No se trata de construcción liviana.

Tiene una calidad de aislaciones altas. Las terminaciones son similares a las obras tradicionales, y un dato importante es que el sistema no es impermeable al vapor de agua. Esto quiere decir que se trata de un sistema que respira y evita condensaciones.

Utiliza la tecnología SIP, de paneles autoportantes termoaislantes (Structural Insulated

Panels), que brindan una solución integral para estructura, albañilería y construcción. Estos paneles se fabrican de manera amigable con el medio ambiente y aportan muchas soluciones de alto rendimiento. Para su fabricación no se emplea agua potable, ni se generan desechos contaminantes. Por esa razón se trata de una tecnología muy práctica que aporta soluciones de alto rendimiento a la hora de construir.

Se destacan por su velocidad de montaje, porque son paneles industrializados, que están listos

TIENEN ENTRE 1.500 Y 2.000 PROYECTOS DE VIVIENDA EN ESTE MOMENTO

para su instalación reduciendo la cantidad de recursos en obra y tiempos de montaje.

Los paneles se pueden utilizar en paredes interiores, exteriores, pisos, entrepisos y techos. Las ventajas residen principalmente en el alto rendimiento que ofrecen desde el punto de vista de la construcción. Los mismos son resistentes a los esfuerzos de compresión, tracción y flexión y tienen una altísima resistencia al fuego.

Se destacan por la eficiencia

energética. La capacidad de ahorro energético que permite su capa aislante interna aporta resistencia y gran capacidad de aislación, lo cual proporciona un clima templado todo el año, es cuatro veces más aislante que la construcción tradicional.

Tiene alta resistencia al fuego. El revestimiento exterior no permite la conducción del calor y lo convierte en un material no inflamable.

Finalmente, las termitas no afectan las placas, tampoco la humedad y permite construir desde casas a edificios y hasta proyectos industriales, con diseños a medida, con un montaje rápido, limpio, con materiales no tóxicos y amigables con el medio ambiente, y reducción sonora porque la tecnología SIP posee un gran rendimiento como aislante acústico.

Una de las pocas limitantes, que podrán sortearse en Uruguay realizando trabajos con estructuras metálicas, hormigón premoldeado u obra tradicional, es que, por tratarse de un sistema prefabricado, que trabaja con piezas cuyo tamaño mínimo son de tres metros cuadrados, no permite cualquier tipo de flexibilidad de diseño.

Por ejemplo, para la construcción de paredes curvas, construcciones que tenga formas particulares o muy poco porcentaje de muro con mucha abertura, no es el sistema ideal, pero puede combinar con otros sistemas sin inconveniente.

“LA PANDEMIA FUE UN TIEMPO DE CONSOLIDACIÓN Y CRECIMIENTO”

mobiliario. Esa innovación de construcción modular por estos días, a nivel mundial, es punta de lanza en cuanto a tecnología, por todo lo mencionado: reducción de costos, de plazos y aumentar un estándar de calidad porque se construye en un ambiente controlado”.

Moreira explicó que apunta con Vantem Uruguay “a ser más eficientes y a aumentar la industrialización”, y entiende que este camino que recorren “es una puerta muy grande que se abre”.

Esta fábrica de casas tiene su planta en Las Piedras, en un predio de cuatro hectáreas, con 6.000 metros cuadrados techados, donde tienen capacidad para construir de 50 a 100 viviendas mensuales.

Trabajan en proyectos promovidos a través de la Ley 18.795 en San Carlos, Colonia, Paysandú, Canelones y en Montevideo. En total, explicó Moreira, están trabajando en emprendimientos que nucleen entre 1.500 y 2.000 proyectos de vivienda en este momento.

VANTEM URUGUAY

30%

de ahorro en
costos de obra

x4

+ velocidad
en construcción

x3

+ aislantes

Sistema constructivo VANTEM certificado ante el MVOT

para la construcción de viviendas
de interés social y cooperativas



Uno de los pocos sistemas con
DAT aprobado y vigente.



Paneles homologados para muros
separativos entre viviendas.



+ de 100.000 m2 construidos en
más de 15 departamentos del país.



Ministerio
de Vivienda y
Ordenamiento Territorial



HOMOLOGACIONES Y CERTIFICACIONES



info@vanthem.com.uy



vanthem.com.uy



/vanthemuruguay



/vanthem.uruguay



26229570



SEGUIMOS **PENSANDO EN VOS,**

y en tus **SUEÑOS**, generando nuevas **OPCIONES**
para que tu **CAMPIGLIA** sea una **REALIDAD**
e inviertas tus ahorros de la forma
más **SEGURA**.

**VIVIENDA
PROMOVIDA**

BENEFICIOS
LEY 18.795*
BARRIO SUR

APARTAMENTOS DE 1, 2 Y 3 DORMITORIOS
LOCALES COMERCIALES

*No aplica en locales comerciales



www.campiglia.com.uy

