

¡Bienvenidos!

Por favor:

- ✓ **Silenciar sus micrófonos** y sólo encenderlos cuando el moderador lo indique.
- ✓ **Las consultas las podrán realizar al finalizar la exposición a través del CHAT**

WEBINAR

Cambios en Vivienda Promovida.

17 de Abril, 2020

Cr. Alfredo Kaplan

✉ alfredo@estudiokaplan.com

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974



**Decreto VIS anunciado el pasado 8/Abril:
Un camino de vuelta a la filosofía de la Ley 18.795**

Estímulo para la construcción, venta y alquiler
de Vivienda de Interés Social.

Situación hasta el 1° Marzo de 2020

- **Desaliento en los promotores en presentar proyectos VIS por TOPES de precios en Montevideo e Interior para la venta y el alquiler.**

Precios topeados en Montevideo en Unidades Indexadas:

1 Dorm. = USD 66.200 aprox.

2 Dorm. = USD 85.000 aprox.

- **Notas:**
 - “Promotor ganaba demasiado”
 - “Costo de la exoneración tributaria”

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

A. Eliminación de Topes de precio de VENTA en Montevideo e Interior.

I. Interior: 1° vez que no hay topes

II. Montevideo: Al principio no hubo topes, pero tras los decretos del 2014 y 2017 los establecieron.

B. En relación a ARRENDAMIENTOS realizado por promotores y compradores:

Interior y Zona 1 y 3 de Montevideo: 100% de exoneración.

Zona 1 : General

Zona 3: Periferia

Zona 2: Zona “Azul”:

- **Garantía del FGA o similar: 100% exoneración**
- **Otras garantías: 60% exoneración.**

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

C. Opción para proyectos presentados antes del decreto, pueden incorporarse al nuevo sistema.

Esta opción no se aplicaría si el Ministerio de Vivienda ya designó, después de finalizada la obra por licitación pública, quiénes van a ser los adjudicatarios de esas unidades.

Nota:

- Caso especial a analizar: otras unidades de esos proyectos con compromisos ya firmados antes de este nuevo decreto.

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

D. Mix de unidades promovidas a construir.

- ✓ Hasta ahora, el 50% de las unidades promovidas - como mínimo - debían ser de 2 dormitorios o más.
- ✓ A partir de ahora, se acepta cualquier mix de 1, 2 y 3 dormitorios.
- ✓ Novedad: se incorporan los MONOAMBIENTES como Vivienda Promovida.
Restricción: los monoambientes no pueden superar el 25% de las unidades promovidas.
- ✓ GARAGES: máximo 1 gge./apto. construido del edificio.

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

E. Vivienda NO promovida.

- I. **LOCALES COMERCIALES:** hasta un 20% del total promovido en unidades y metros.
- I. **VIVIENDA SUNTUARIA:** hasta el 10% de las unidades promovidas.

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

F. Áreas habitables:

Comodidades	Área m2 MIN./MAX.
Monoambientes	32 / 40
1 Dormitorio	36 / 50
2 Dormitorios	44 / 69
3 Dormitorios	56 / 88
4 Dormitorios	68 / 107

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

G. Proyectos de + 100 UNIDADES:

NO se requiere autorización especial para proyectos VIS de más de 100 unidades.

H. Área de ESTACIONAMIENTO:

Puede llegar a ser hasta el 20% del metraje de las unidades promovidas.

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

I. Temas de Arquitectura, a título de ejemplo:

- I. No es necesaria la previsión para Paneles Solares.
- II. Se reduce la exigencia sobre durabilidad de pintura exterior de 5 a 3 años.
- III. Complejos de 20 unidades o más, en régimen de PH deberán incluir como mínimo un espacio libre de uso común para la construcción de un salón o de un sitio recreativo no menor a 35 mts².

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

J. Resumen de **Beneficios Tributarios** a los que accede una empresa.

¿En qué consiste el nuevo enfoque VIS?

- ✓ **Las viviendas promovidas podrán arrendarse primero y luego venderse en la medida que las operaciones se realicen antes de transcurridos los nueve ejercicios posteriores al de finalización de las obras, el inversor podrá gozar de los beneficios por ambas actividades.**
- ✓ **También podrán gozar de los beneficios tributarios descritos en el literal anterior quienes adquieran viviendas promovidas para arrendar. Los beneficios al arrendamiento siguen a la vivienda por el plazo estipulado sin importar las veces que haya cambiado de propietario.**

Algunas interrogantes...

K.

- ¿Quiénes van a ser los compradores?
- ¿Cómo darles tranquilidad para que compren?
- ¿Y los segmentos con menores ingresos de la población cómo pueden hacer?

L. TEMAS A ESTUDIO:

- Megaproyectos
- Estímulos a los que no son VIS ni Megaproyectos.

¿Preguntas?



Por favor, escíbeme al Chat y te iré contestando...

¡MUCHAS GRACIAS!

www.estudiokaplan.com

Cr. Alfredo Kaplan

✉ alfredo@estudiokaplan.com

in Estudio Kaplan
Consultores Tributarios Auditores

ESTUDIO KAPLAN
desde 1974

