



APPCU

ASOCIACIÓN DE PROMOTORES PRIVADOS
DE LA CONSTRUCCIÓN DEL URUGUAY

Invertimos construyendo futuro

36 años

SUPLEMENTOS
ESPECIALES
EL PAIS

S

i bien la industria de la construcción “está en un pico importante, estamos proponiendo cosas para que siga así. Uno de los temas que incide negativamente en la actividad, es el factor tiempo. Cuando se presenta un proyecto ante organismos oficiales”, sostuvo Kaplan, quien mencionó varias iniciativas de Appcu para facilitar el desarrollo de los trámites.

A continuación un resumen de la entrevista con el presidente de Appcu.

—¿Cómo percibe el desarrollo de la construcción en este primer semestre del año y las perspectivas para 2027?

—No hay dudas de que la construcción está en un momento alto de actividad. La industria le da trabajo a unos 53.000 operarios y estimamos que, anualmente, se invierten entre 1.000 y 1.500 millones de dólares en construir unidades, mayormente en el amparo de la ley de Viviendas Promovidas.

—¿Appcu está llevando adelante propuestas para poder facilitar la construcción de viviendas?

—Si bien la industria está en un pico importante, estamos proponiendo cosas para que siga así. Uno de los temas que incide negativamente en la actividad, es el factor tiempo. Por ejemplo, cuando se presenta un proyecto a la Intendencia de Montevideo, a la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), y a veces hay trámites que llevan más de un año antes de ser aprobados.

Y las observaciones que se hacen para que el proyecto se ajuste a la normativa, vienen de a una. A veces pasan meses sin que el inversor constata avances en el trámite. Es por esto que se le presentó al ministro de Economía un proyecto sobre “silencio tácito”. Esto consiste en que si no hay novedades sobre el trámite en un período de cuatro meses, se apruebe el mismo. Ya hay un proyecto de ley de Competitividad que está en el Parlamento e iría en esta misma dirección.

Por otro lado, estamos pidiendo al Ministerio de Economía que actúe en lo siguiente. Hay una ley para proyectos inmobiliarios de entre 5 y 10 millones de dólares, que desaparecería a fines del año 2027. Si bien tienen

exoneraciones tributarias menores a los que perciben los de vivienda promovida, son muchos los promotores que podrían ser afectados por esta situación si la norma deja de tener efecto, como se anunció.

En este sentido, hay de subrayar que un edificio de 70 u 80 apartamentos, lo que sería una torre, involucra una inversión de unos 10 millones de dólares. Los emprendimientos de menos de cinco millones de dólares que no pertenezcan a un proyecto de vivienda promovida, no tienen ningún tipo de exoneraciones. En general, estas iniciativas se llevan a cabo en lugares como la rambla montevideana, Pocitos, Buceo, Carrasco, Punta carretas y Punta del Este, lugares de fuerte potencial económico.

—¿Cuántos proyectos de vivienda promovida se han presentado desde que se puso en práctica la ley?

—Los proyectos presentados en 15 años de esta modalidad constructiva, han sido más de 2.500, que representan unas 60.000 unidades construidas. Desde el cambio de gobierno, en los años 2025 y 2026 vamos a andar en 8 mil unidades por año. En cuanto a la inversión estaremos entre unos 1.000 a 1.500 millones de dólares por año. Consideramos que se trata de un buen ritmo de inversiones y empleo, así como de nivel adquisitivo de los trabajadores, es un sector de mucho dinamismo.

—En términos de salario, ¿de cuánto estamos hablando, concretamente?

—El operario menos preparado gana líquido, unos dos mil pesos por día, entre 250 y 530 pesos la hora. Mensualmente, gana líquido entre 50 y 100 mil pesos. Más un aporte de la empresa de un 75% sobre el sueldo líquido. Un albañil gana el doble.

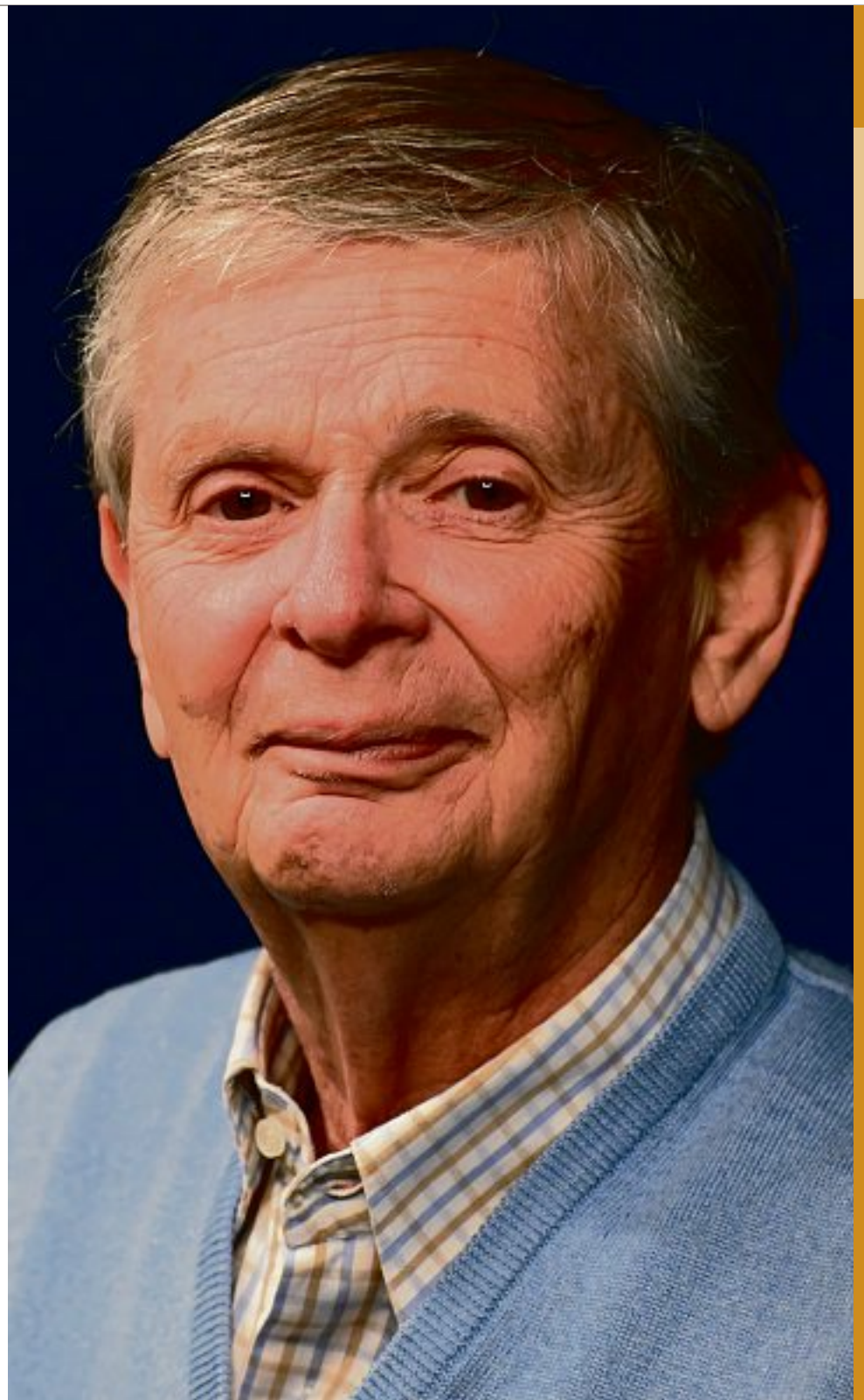
—¿El mercado puede absorber la enorme cantidad de proyectos inmobiliarios que se vuelcan constantemente en plaza?

—Al considerar la construcción la primera apreciación visual es cuántos edificios se están construyendo. Se piensa ¿hasta cuando se van a seguir edificando si somos pocos habitantes y, de acuerdo a las tendencias oficiales, dentro de unos años vamos a ser menos.

El tema es que con el correr de los años cambió totalmente lo que es el concepto de Hogar en el Uruguay. Hace 20 años, el promedio de personas por inmueble era de casi cuatro, 3.9. Este guarismo bajó a 2.1 en el año 2023. Esa es la explicación para que se registre un déficit de viviendas.

—¿Cómo ha contribuido la ley de vivienda promovida, en la disminución de este déficit habitacional?

—Este plan habitacional ya lleva aportados 60.000 inmuebles a lo largo de 15 años. Recordamos que el senador Gustavo González (FA) dice que el déficit está ubicado en unas 60 mil viviendas. Como presidente de Appcu, concu-



LOS PROYECTOS QUE SE HAN PRESENTADO EN 15 AÑOS DE ESTA MODALIDAD CONSTRUCTIVA, HAN SIDO MÁS DE 2.500, LOS QUE REPRESENTAN UNAS 60.000 UNIDADES CONSTRUIDAS.

rrimos a la Comisión de Vivienda del Senado, donde dijimos que calculamos que el déficit sería de 120.000 unidades. Pero las 60.000 que falta construir y que estarían destinadas a sectores distintos a los de las viviendas promovidas, las tiene que aportar el Estado.

—El Senador González también había cuestionado las medidas que tenían algunos monoambientes.

—El legislador se refería a que no eran dignos los monoambientes que medían 25 metros cuadrados. En cambio, nosotros creemos que no son viviendas dignas las que se llueven cuando hay precipitaciones o las que tienen el piso de barro. En la Comisión de Vivienda del Senado se propone eliminar los monoambientes de vivienda promovida. Cuando concurríamos les dijimos a los legisladores que esta modalidad de vivienda abarca solo el 10% de los proyectos habitacionales. Entendemos que se trata de una preocupación muy mino-

Alfredo Kaplan

PRESIDENTE DE APPCU

"CON EL NUEVO CONVENIO COLECTIVO SE VA A ENCARECER EL PRECIO FINAL"

El nuevo convenio colectivo de la Construcción va a determinar que “vamos a tener costos más caros y hay que evaluar qué podemos trasladar y que no al precio final”, afirmó el presidente de Appcu en entrevista con El País.

Añadió que “también el Estado, a través del Ministerio de Vivienda y del MTOP van a tener un aumento de costos. Esto quiere decir que con la misma plata se van a poder hacer menos obras”.

ritaria. De acuerdo a la ley vigente, se puede construir hasta un 25% de monoambientes por edificio. O sea que, de acuerdo a las cifras mencionadas, se hacen menos de la mitad de los monoambientes permitido. Según las cifras que tenemos en nuestro poder, el 55% de las unidades construidas constan de un dormitorio y el 33% dos dormitorios, totalizando el 88%. Sólo un 2% tiene más de dos dormitorios. Hay una razón de mercado que explica estos números: solo se construye un 10% de monoambientes porque es lo menos rentable como inversión. Lo más demandado son los apartamentos de uno y dos dormitorios.

—El proyecto del Senador González no ha sido desechado por su fuerza política.

—Esperemos que no salga porque eso no solo perjudicaría la actividad. Hay que tener en cuenta que si la gente si no tiene la posibilidad de utilizar monoambientes, los alquileres van a subir.

—¿Cuál es la evolución del costo de la construcción? ¿Uruguay es un país caro para construir frente a los países de la región?

—Uruguay es un país caro para todo tipo de actividad, no solo la construcción. Hay que recordar que los sueldos se miden en dólares. En este marco, cabe destacar que a lo largo de 11 años, el precio de los alquileres ha quedado congelado en términos reales. Igual situación ha pasado con los precios de venta de las viviendas en UI (Unidades Indexadas) que han permanecido constantes en lo que va de los últimos siete años. La explicación es que gracias a la ley de vivienda promovida y los proyectos habitacionales que ha impulsado el gobierno para otro sector poblacional, ambos factores han hecho que los precios sigan constantes.

—¿Los proyectos de viviendas promovidas siguen en expansión?

—Los datos señalan que continúa siendo así.

En el año 2011 cuando surgió la ley para este tipo de vivienda, solo se construía en la costa montevideana.

A partir de la promulgación de esta norma, cambió fuertemente el mapa habitacional de la capital. No solo se llevaron adelante miles de construcciones, lo que creó otro tanto en puestos de trabajo, sino que se logró una inversión de más de 2.500 millones de dólares anuales. De hecho, la industria de la construcción representa más del 10% del Producto Interno Bruto (PIB) del país. Y da trabajo de calidad, con sueldos buenos.

Se puede decir que existen dos mercados: el del comprador final y el de los inversores que compran para alquilar. Según los estudios realizados, compran más los inversores, pero vale la pena diferenciar los productos. Estos son quienes adquieren unidades de un dormitorio y los monoambientes. Mientras tanto, el comprador final compra los de dos o más dormitorios.

Por otro lado, en lo que tiene que ver con los emprendimientos instalados en Canelones, ya sea en Avenida de las Américas o en la rambla de Ciudad de la Costa, ahí predominan más los compradores que los inversores. Se trata de compradores que poseen un gran potencial económico. Se puede constatar que, debido a determinadas limitaciones para edificar en Carrasco, la ciudad se ha propagado hacia el este.

Además, el gobierno departamental de Canelones ha definido una serie de medidas que incentivan la construcción.

—¿Qué implica el nuevo convenio colectivo del rubro?

—El nuevo convenio colectivo incorpora aumentos salariales y, especialmente, una reducción gradual de la jornada laboral que comenzará a implementarse a partir de agosto de 2027. Se definió un incremento de 5,17% en los jornales y estableció una reducción progresiva de la jornada durante los próximos años. La modificación del horario comenzará a regir en agosto de 2027. Durante el primer año del nuevo esquema, los trabajadores cumplirán 43 horas semanales aunque percibirán una remuneración equivalente a 44 horas. Ese mecanismo continuará progresivamente hasta llegar al cuarto año, cuando la jornada efectiva será de 40 horas semanales manteniendo la remuneración correspondiente a 44.

El convenio salarial tiene una duración de cinco años y terminó de definirse tras una última instancia de negociación en el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS) que se prolongó durante unas 18 horas.

Vamos a tener costos más caros y hay que evaluar qué podemos trasladar y que no al precio final. De alguna forma, los promotores van a tener un aumento de costos y el Estado también a través del ministerio de Vivienda y del MTOP. Con la misma plata se van a poder hacer menos obras.

“EXISTEN DOS MERCADOS: EL DEL **COMPRADOR FINAL** Y EL DE LOS **INVERSORES**, ESTOS ÚLTIMOS **COMPRAN MÁS**”.

EL 55% DE LAS UNIDADES CONSTRUIDAS SON DE **UN DORMITORIO** Y EL 33% TIENEN **DOS**. EL 10% SON DE **UN AMBIENTE** Y SÓLO UN 2% TIENE MÁS DE **DOS DORMITORIOS**.

Inversión, un círculo virtuoso



La prosa refiere a la inversión en obra privada, sustancialmente en vivienda. Y lean como nos expresamos: rotulamos con la palabra inversión..., que es distinta a diseñar o construir, también aspectos determinantes en la cadena virtuosa de la construcción.

Pero sucede que, si no existe un inversor, individual, colectivo, no se genera todo el derrame posterior de demanda de mano de obra, en todos los vínculos que ésta puede generarse, desde un oficial carpintero, pasando por un arquitecto y terminando en un profesional de la esfera jurídica, a vía de ejemplo. Como en tantos otros aspectos virtuosos. Si no hay inversor, no hay obra...

La industria de la construcción lanza sus tentáculos por doquier y en su camino van trepidando distintas industrias, profesionales de distinta laya, fletos, camioneros, proveedores de insumos, que van dándole forma al mentado círculo virtuoso de la construcción.

Sin perjuicio del peso que tiene en el PIB y en el empleo, hoy encontramos casi 55 mil obreros directos trabajando, es un sector integrado al tejido productivo provocando trascendentes encadenamientos.

Su aporte al PBI ronda el 10% y cuando nos referimos a encadenamientos impulsores de la economía, hace alusión al contacto con otros sectores de actividad. Por ejemplo, en los encadenamientos para atrás nos estamos refiriendo a la capacidad de un sector de mover a otros sectores vinculados con la demanda de insumos, que en definitiva la construcción utiliza.



UN SECTOR DE LA ACTIVIDAD QUE GENERA MÁS DE 50.000 PUESTOS DE TRABAJO DIRECTOS Y APORTA EL 10% DEL PIB.

Por ejemplo, el valor agregado que generan sus proveedores como hierro, cemento, cerámica, madera, maquinaria y los etcéteras son cuantiosos. Y además dichos encadenamientos pueden ser directos o indirectos (proveedores de proveedores).

El sector es "impulsor", es decir y reitero, capaz de generar derrames en el resto de los sectores como fue expresado líneas arriba. El CEEIC (Centro de Estudios Económicos de la Industria de la Construcción), nos ilustra sobre el tema.

Vayamos a otra punto de vista que suele pasar desapercibido; cuando se está construyendo un edificio, es notorio el impulso que existe en derredor de dicha inversión. Pero agrego: una vez concluido dicho proyecto inmobiliario, seguirá dando trabajo porque el edificio necesitará multiplicidad de servicios: desde un administrador, un sanitario, un electricista, servicio de bombas de agua, pintura, calefacción, servicio de seguridad y/o portería, limpieza, paisajismo y podríamos seguir.

Además de los tributos que comenzará a generar el gobierno departamental que corresponda, contribución inmobiliaria, impuestos de puerta, sin perjuicio de lo que recauda la DGI por el impuesto de Primaria.

Durante el pasado año los promotores privados de la construcción invirtieron en obra privada, sustancialmente vivienda, una cifra millonaria en dólares, en sus diversos estadios, como vivienda promovida, megaproyectos, el plan Entre Todos y lo que es la promoción tradicional que no se inserta en los mencionados.

Ha quedado demostrado que lo que se llama **gasto tributario** (lo que el Estado deja de percibir por exoneraciones) y refiriéndome a la vivienda promovida, es compensado con creces por precisamente todo el dinero que se invierte en gran parte de la ciudad (nos referimos a Montevideo), donde hacía más de 30 años no se construía nada. Ergo, no se recaudaba nada.

Decenas y decenas de barrios se han enriquecido estéticamente con la presencia de muy dignas edificaciones, lo que implicó demanda de mano de obra y además una dinámica económica cuantiosa. Porque compete acotar que, si bien están exonerados los promotores privados, no lo están todos los agentes vinculados a la obra, desde profesionales, fletos, proveedores de insumos, etc, quienes aportan la tributación pertinente.

Hay que terminar con esa cantinela engañosa (que el Estado deja de ganar), por lo menos en este tema específico.

Somos recurrentes porque lo entendemos medular. Los promotores privados invierten y hasta a veces, sin ver demasiado el contexto. Y éste no siempre es promisorio.

Es pertinente que los actores políticos (quienes toman decisiones), entiendan el rol que se desempeña. Nuestra demanda por mano de obra en el sector privado de la construcción, es fruto de una, hasta "tozuda" inversión.

Entenderlo sería bueno para actuar en consecuencia...

Aníbal Durán

Proteger la vida, la integridad física y salud de los trabajadores

La determinación de infracciones en seguridad y salud en la industria de la construcción presenta desafíos derivados de la dinámica del proceso constructivo. Su correcta calificación exige analizar los hechos constatados, el contexto técnico de las tareas y la finalidad protectora de la normativa.

El artículo 1º del Decreto 186/09 define las infracciones laborales como “las acciones u omisiones contrarias a las disposiciones legales, reglamentarias y convenios colectivos cuya vigilancia corresponde a la Inspección General del Trabajo y Seguridad Social”.

Sus elementos esenciales son: acción u omisión, contrariedad con una norma vigente, imputabilidad y afectación o puesta en riesgo de la vida, integridad física o salud del trabajador. La infracción requiere hechos concretamente constatados.

La acción supone un hacer contrario a la norma y la omisión, incumplir un deber legal. Una omisión formal no debería valorarse aisladamente: deben considerarse el riesgo concreto y actual, la presencia de trabajadores, el acceso al área y las medidas preventivas adoptadas.

Particularidades. La construcción es dinámica y progresiva: los riesgos aparecen y cambian con el avance de obra y ciertas protecciones definitivas solo pueden instalarse luego de tareas previas. Existen etapas transitorias en que una protección puede no ser instalable de inmediato. En tales casos corresponde analizar el conjunto preventivo: señalización, delimitación, supervisión, procedimientos seguros y equipos de protección personal. El riesgo inherente al avance de obra no debería determinar automáticamente una infracción sin considerar el contexto.

La visita inspectiva refleja un momento es-



Los riesgos en la construcción cambian con el avance de la obra.

pecífico de la obra. El Acta de Hechos debe precisar la tarea realizada, presencia y cantidad de trabajadores expuestos, lugar y condiciones, medidas preventivas existentes o ausentes y riesgo específico constatado. Una descripción insuficiente dificulta acreditar la infracción y fundamentar una eventual sanción.

Riesgo potencial. Andamios sin personal, máquinas fuera de servicio o herramientas sin posibilidad inmediata de utilización pueden presentar riesgos potenciales. Pero la posibilidad de uso futuro no debería equipararse por sí sola a una exposición efectiva, especialmente sin acceso habilitado.

La potestad sancionatoria debe fundarse en hechos constatados y en la norma aplicable, evitando que hipótesis futuras sustituyan el análisis de las condiciones reales verificadas.

La inspección cumple una función preventiva orientada al cumplimiento normativo y a corregir situaciones riesgosas. Debe distinguir entre quien adopta medidas razonables en un contexto técnico complejo y quien desatiende la seguridad exponiendo a sus trabajadores. La sanción requiere un análisis circunstanciado.

La infracción debe determinarse a partir de hechos concretos, la norma aplicable y las circunstancias reales de la obra, valorando la acción u omisión, el riesgo, la eventual exposición y las medidas preventivas existentes.

Actas técnicamente fundadas y ajustadas a la realidad operativa fortalecen la actuación inspectiva y el objetivo central de la normativa: proteger la vida, integridad física y salud de los trabajadores.

Ángel Dobrich

Profesional especializado en prevención de riesgos laborales y análisis normativo.

Gas Natural: La energía para tus proyectos.

CONECTA y MontevideoGas trabajan junto a APPCU para acompañar a arquitectos, desarrolladores e inversores que eligen incorporar Gas Natural a sus emprendimientos.

Una alianza para seguir construyendo futuro con una energía segura, eficiente y confiable.



conecta
gas natural

MontevideoGas



Cada proyecto que impulsa un promotor de la construcción interactúa necesariamente con el lugar donde se implanta.

2,5
SON LAS PERSONAS
QUE CONFORMAN UN
HOGAR PROMEDIO
EN URUGUAY Y EN
MONTEVIDEO EL
ÍNDICE BAJA A 2,4.

Desarrollar proyectos, construir ciudades que evolucionan en el tiempo

Julio César Camarano
Gerente General de Appcu



Durante muchos años el negocio del desarrollo inmobiliario parecía relativamente sencillo de describir. Identificar un terreno, desarrollar un proyecto, construirlo y finalmente comercializar sus unidades. Ese esquema básico continúa existiendo, pero el rol del promotor se ha vuelto bastante más complejo.

Hoy implica analizar mercados, estructurar inversiones y financiamiento, coordinar especialidades, gestionar permisos y desenvolverse dentro de un entramado normativo cada vez más sofisticado. Hay promotores que además recorren prácticamente toda la cadena: conciben la inversión, proyectan, gerencian o ejecutan la construcción y finalmente comercializan. Detrás existe además un enorme componente humano, como son profesionales, técnicos, trabajadores, proveedores y asesores que deben coordinarse para transformar una idea y un capital de riesgo en una obra concreta. En definitiva, el promotor administra complejidad.

Pero además hace ciudad. Cada proyecto interactúa necesariamente con el lugar donde se implanta. Transporte, saneamiento, vialidad, espacio público, servicios y equipamientos condicionan una decisión de inversión. Difícilmente exista un desarrollo importante que pueda pensarse prescindiendo de lo que ocurre alrededor de su terreno.

Dinámica. Se escucha mucho en el mercado inmobiliario “locación, locación, locación” generalmente pronunciado en idioma inglés. Este proyecto, que nace en un barrio y que tiene sus instalaciones, hace que muchas veces, por el impacto o su escala transforma una zona y genera demandas que antes no existían.

Casos como en la rambla de Capurro, los desarrollos comerciales y residenciales en el entorno de avenida Garzón, toda avenida de las Américas y manzanas aledañas incluidos los lagos, o los edificios de porte sobre avenida Italia, arroyo Carrasco y la Rambla son ejemplos diferentes de una misma realidad. La inversión llega, genera actividad y nuevos habitantes y, simultáneamente,

exige que servicios e infraestructura acompañen esa transformación.

A esta ecuación debemos incorporar otra variable, también están cambiando quienes habitan la ciudad. En 1985 los hogares unipersonales representaban el 15,1% de los hogares uruguayos. Según el Censo 2023, alcanzaron el 29,2%. En el mismo período, el tamaño medio del hogar pasó de 3,4 a 2,5 personas y en Montevideo se ubica en 2,4. Son datos, no percepciones. Y plantean una pregunta bastante elemental: ¿podemos pensar la vivienda y la ciudad del siglo XXI utilizando todavía como referencia las estructuras familiares del siglo XX?

También cambió lo que sucede dentro de los propios edificios. Hace algunas décadas disponer de un salón de usos múltiples podía constituir prácticamente toda la oferta de espacios comunes. Hoy encontramos cowork, barbacoas, gimnasios, piscinas, laundry, bicicletarios y diferentes ámbitos de encuentro. La forma de habitar se transformó y parte de nuestra vida cotidiana comenzó a extenderse desde la vivienda hacia los

espacios comunes del edificio y desde allí hacia la propia ciudad.

Es en este contexto, donde la actual discusión sobre los monoambientes merece una mirada más amplia que la mera confrontación entre determinados metros cuadrados, se puede decir que la superficie importa, naturalmente, pero también existen diferentes hogares, localizaciones, necesidades y momentos en la vida de las personas.

Quizás deberíamos comenzar a hablar de trayectorias habitacionales, dentro de la vida de las personas. La vivienda que necesitamos a los 26 años probablemente no sea la misma que necesitamos a los 46, ni necesariamente la que querremos a los 72. Vivir solo, formar una pareja, tener hijos, separarse o simplemente llegar a otra etapa de la vida puede modificar nuevamente nuestras necesidades. La trayectoria tampoco tiene por qué ser lineal, una persona puede necesitar una vivienda compacta al comenzar su vida independiente y volver a elegirla varias décadas después.

Cambios. La historia enseña que esta interacción tampoco es nueva. Durante el Renacimiento italiano, las autoridades organizaban y regulaban las ciudades mientras comerciantes y financistas impulsaban edificios, actividades y nuevas centralidades. Con roles diferentes y no siempre coincidentes, unos y otros terminaron transformando aquellas ciudades. Siglos después seguimos enfrentándonos, salvando las enormes distancias, al mismo desafío de coordinación.

El sector público tiene responsabilidades indelegables en la planificación y la infraestructura. El privado tiene la capacidad de identificar oportunidades, movilizar capital y materializar proyectos con tiempos diferentes. No se trata de sustituir roles sino de conseguir que dialoguen antes de que la realidad llegue primero.

Hacer ciudad supone comprender que cambian las personas, cambian los hogares, cambian las formas de habitar y cambian también los lugares donde decidimos invertir. Infraestructura, normativa e iniciativa privada necesariamente deberán acompañar esas transformaciones.

Porque desarrollar un proyecto ya no consiste solamente en construir un edificio. Consiste también en comprender la ciudad que existe, anticipar la que viene y participar responsablemente en su construcción.

Alcira CastroDirectora del Departamento de
Calidad y Ambiente de Appcu

Transformación de los residuos en una gestión de recursos

La construcción tiene una oportunidad y una responsabilidad frente al desafío ambiental. Cada obra utiliza grandes cantidades de materiales y genera residuos, pero buena parte de ellos puede volver al ciclo productivo si desde el diseño se piensa en su recuperación, reutilización y valorización.

Uruguay está dando un paso importante en esta dirección. El Decreto 213/025, que reglamenta la gestión de los residuos de obras de construcción, reforma y demolición (ROC), incorpora un enfoque que va más allá de “dónde tirar los escombros”. Propone prevenir y minimizar la generación, clasificar desde el origen, promover la reutilización y el reciclaje, asegurar la trazabilidad y priorizar la valorización frente a la disposición final.

Un residuo de obra no necesariamente es un desecho sin valor: hormigón, ladrillos, cerámicos, metales, madera, tierras de excavación y otros materiales pueden tener destinos diferentes y, en muchos casos, convertirse nuevamente en insumos.

El nuevo marco normativo establece responsabilidades para los distintos actores y exige un Plan de Gestión de Residuos de Obras de Construcción (PGROC) para determinadas obras. Este debe contemplar las distintas etapas, desde la generación y segregación hasta el almacenamiento, transporte, valorización y disposición final, asegurando la trazabilidad.

Así, la gestión de residuos deja de ser una tarea del final de la obra y pasa a formar parte de la planificación del proyecto.

Las intendencias tienen un papel decisivo. La adecuación de los sistemas departamentales de recepción, tratamiento y disposición debe acompañar los lineamientos nacionales.

El acuerdo celebrado entre el Ministerio de Ambiente y las intendencias de Montevideo, Canelones y San José constituye una señal concreta de coordinación para ordenar la gestión de los ROC, fortalecer los controles y aumentar su valorización.

En Montevideo, este proceso ya tiene una expresión práctica. La División Limpieza y Gestión de Residuos comunicó que, a partir del 1.º de setiembre de 2026, los ROC

limpios, como escombros y tierras de excavación limpias, no ingresarán al sitio de disposición final. La medida marca un cambio relevante: los materiales que pueden ser valorizados deberán encontrar otros destinos, en lugar de terminar enterrados.

Esto implica un desafío para las empresas constructoras, pero también una oportunidad. Será necesario conocer desde el diseño que se puede disminuir en cantidades para las compras, qué residuos genera cada obra, clasificarlos adecuadamente, seleccionar operadores y destinos habilitados y conservar la documentación que permita demostrar el recorrido de cada corriente.

La circularidad en la construcción, sin embargo, no comienza cuando el camión sale de la obra. Comienza mucho antes: en el proyecto, en la elección de materiales, en la posibilidad de desmontar y reutilizar componentes, en la planificación de compras para evitar sobrantes y en soluciones constructivas que reduzcan pérdidas. Implica pensar en el edificio durante todo su ciclo de vida y no solamente hasta su inauguración.

El Decreto 213/025 representa una oportunidad para que el sector avance desde una lógica de “gestión del residuo” hacia una verdadera “gestión de recursos”.

El objetivo de la normativa es aprovechar esta nueva exigencia para hacer más eficiente la construcción, reducir

costos, disminuir impactos ambientales y generar nuevos mercados para materiales recuperados.

Si la obra es el lugar donde se generan los residuos, también puede ser el punto de partida para que esos materiales vuelvan a tener una vida útil. La construcción del futuro no será solamente aquella que levante edificios; será también la que sea capaz de construir valor utilizando menos recursos, generando menos residuos y manteniendo los materiales en circulación durante el mayor tiempo posible.

CONSTRUIR VALOR CON EL USO DE MENOS RECURSOS Y MÁS MATERIALES DE UNA ECONOMÍA CIRCULAR.



Industria de la construcción promueve modelo de la economía circular.

Edenred Alimentación, el mejor aliado para el sector de la Construcción

Edenred

- +14%** de ahorro para las empresas
- +27%** Poder de compra para los colaboradores

edenred.com.uy

097 937 428 | 2400 80 80

NUESTRA MISIÓN ES CONSTRUIR UN URUGUAY MEJOR.

Hacemos realidad tus proyectos de construcción con los valores que nos distinguen:

- CONFIANZA
- ATENCIÓN
- RESPONSABILIDAD

BLARDONI CONSTRUCTORA

MÁS QUE OBRAS, CONSTRUIMOS COMPROMISO.

475 33144 | Herrera y Obes 381, Sello | www.blardoniconstruccion.com.uy

UN IT

UNIDAD 490 1401

Empresarios y trabajadores de la construcción firmaron, con el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS), un convenio colectivo que necesariamente debe leerse más allá de lo que determinan los porcentajes de aumento. La novedad más importante no es lo vinculado a salario, a condiciones, y ni siquiera a la reducción de los tiempos de trabajo. Es un dato que no debería pasar desapercibido: el convenio rige por sesenta meses. En un sector habituado a convenios de tres años, negociar cinco años de corrido es definitivamente un hito.

La construcción es una industria de tiro largo: una obra de mediano porte se proyecta, se financia, y se ejecuta pensando en períodos extensos. No obstante, hasta ahora las condiciones laborales solían acordarse en ciclos cortos, con la permanente incertidumbre de una nueva ronda salarial asomando cada dos veranos. Dicha asincronía entre los tiempos del negocio y los de la negociación colectiva producía tensiones evitables: cada convenio breve era siempre una amenaza latente de conflicto para cualquier obra en curso.

Quienes estamos en el tema de las relaciones laborales, sabemos que cuando se negocia en este rubro, hay que lidiar con la convergencia de los intereses de propios y ajenos, y que esto muchas veces determina que los acuerdos no se alcancen con la libertad total que deberían tener las partes al hacerlo. El consentimiento otorgado bajo la previa y permanente coacción, no es un consentimiento plenamente libre.

El hecho que empleadores y sindicato hayan aceptado un convenio a cinco años modifica esa ecuación. Otorga previsibilidad a quienes invierten, dado que ahora podrían —atendase el condicional— proyectar sus obras completas sin sobresaltos, y también da certeza al trabajador, quien conocerá de antemano cómo se acomodará su salario de acuerdo a la fórmula establecida. No es un dato menor en un país donde el tema de los precios ha sido motivo de tensión en cada ronda y mesa salarial.

Pero también existe una segunda razón, más estructural, por la que este plazo es relevante. Uruguay eliminó la ultraactividad de los convenios colectivos: ya no rige la vieja lógica según la cual un acuerdo vencido seguía aplicándose indefinidamente hasta que se firmara uno nuevo, congelando de hecho las condiciones pactadas años atrás. Bajo ese régimen anterior, negociar a cinco años hubiera sido menos audaz, porque el convenio vigente terminaba, de todos modos, prolongándose por inercia.

Hoy la situación es distinta. Al desaparecer la ultraactividad —con el objeto de hacer cumplir el mandato de OIT en cuanto a que los convenios se negocien en forma libre y voluntaria—, el convenio del Grupo 9 tiene ahora una fecha de vencimiento real en el año 2031. En dicha instancia, el marco acordado deja de regir automáticamente y los actores sociales deberán construir desde cero un nuevo convenio.

Si los empleadores se organizan debidamente para enfrentar la futura circunstancia no debería haber arrastre ni prórroga tácita: en cinco años lo hoy acordado —salarios, jornada, beneficios sociales, aportes a los fondos

CINCO AÑOS DE CONVENIO COLECTIVO: UN ANTES Y UN DESPUÉS CON REGLAS CLARAS EN LA CONSTRUCCIÓN



del sector— debería ser rediscutido en su totalidad.

En dicha combinación esta la verdadera novedad de un acuerdo que voluntad mediante debería marcar un tiempo nuevo en la negociación laboral de la industria: un plazo largo que otorga estabilidad, enmarcado en un sistema que ya no permite que la inercia atropelle a la negociación. Es verdaderamente una prueba de madurez en los vínculos laborales del sector: se apuesta por la previsibilidad sin renunciar a la posibilidad de replantearlo y replantearlo todo cuando corresponda.

Las consecuencias prácticas son concretas: certezas para ambas partes, y para el mercado. Y de la misma manera, el fin de la ultraactividad introduce un incentivo saludable si se implementa con habilidad: nadie puede llegar al 2031 sin una propuesta seria arriba de la mesa.

Ya no existe una contención legal que

2031
UN AÑO QUE
PLANTEA EL
DESAFÍO DE
PLANIFICAR
LA PRÓXIMA
RONDA DE
NEGOCIACIÓN.

aguantar el statu quo mientras se negocia. Pero tampoco debería negociarse si hay acciones coactivas o distorsivas en el escenario. Eso necesariamente implica pensar la industria y planificar la próxima ronda con antelación y firme determinación frente a lo que no debe aceptarse.

Los cambios relevantes —la reducción progresiva de la semana laboral, por ejemplo— tendrán su análisis. Pero no hay que perder de vista el fondo: la construcción acaba de darse cinco años de reglas claras, y al término de ese plazo, no habrá reglas heredadas ni prórrogas automáticas. Solo existirán las que empresarios y trabajadores decidan otra vez construir juntos.

Hay que estar preparados, pero fundamentalmente determinados a enfrentar el futuro.

Dr. Tomás Teijeiro
Teijeiro Abogados