



Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial

Relatoría | grupo 3

Primera vivienda

Alternativas de compra y alquiler social con participación estatal para población de ingreso medio y medio bajo.

21 de mayo de 2025
Canelones

1. Presentación del tema

Se reitera el concepto del primer encuentro de que la idea del grupo es generar propuestas de alternativas de acceso a la vivienda para hogares de ingresos medios y medios bajos, u herramientas para lograr un mayor alcance de las alternativas existentes. El enfoque sería más bien apuntado a mejorar las opciones de compra y alquiler, u otras alternativas que puedan surgir.

2. Facilitador/a

Anahí Bermúdez.

3. Metodología

Dinámica utilizada en la mesa de trabajo:

- **Propuesta:** continuar con el proceso de participación iniciado en el marco de la Coavi y Coaot, a partir de la reorganización de la información que surgió en la primera etapa (primer encuentro presencial y plataforma digital) en tres subtemas o categorías con el objetivo de profundizar el intercambio y los contenidos.
- **Presentación:** al comienzo se propuso una ronda de presentación (nombre, si viene de forma independiente o representa una institución/organización y en ese caso especificar cuál).
- **Intercambio:** para comenzar el intercambio se realizaron preguntas disparadoras para tratar cada uno de los tres subtemas propuestos.

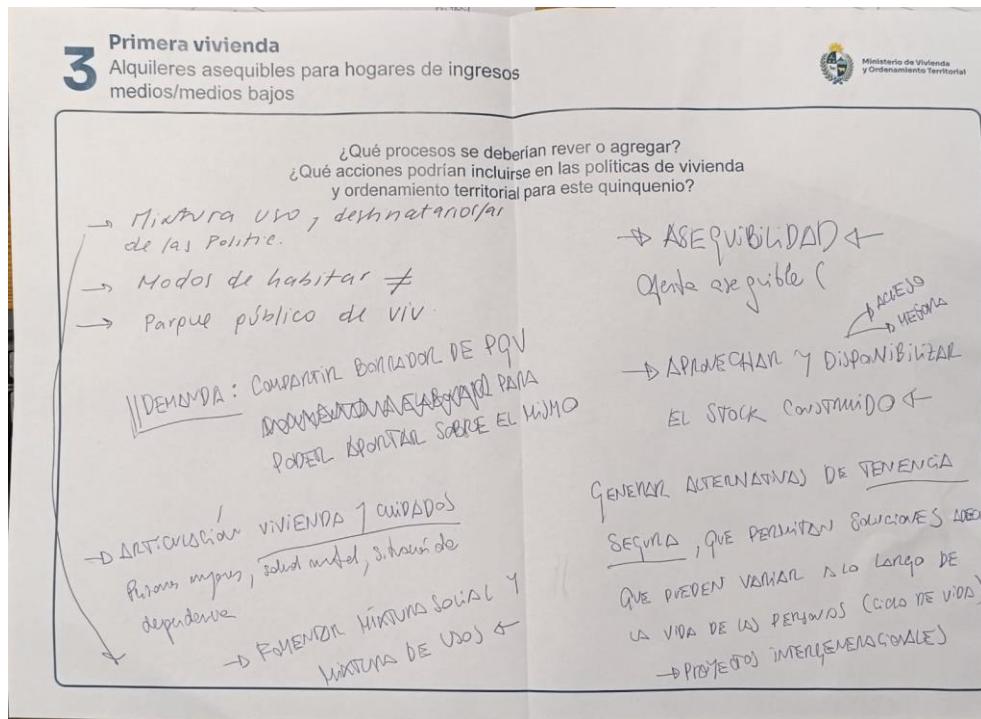
¿Qué procesos se deberían revisar o agregar?

¿Qué acciones podrían incluirse en las políticas de vivienda y ordenamiento territorial para este quinquenio?

- **Escucha:** dado el tamaño reducido del grupo, fue posible tener una dinámica más flexible de participación. Las intervenciones no fueron cronometradas, y la lógica fue más de intercambio y diálogo entre los participantes.

- **Puesta en común en plenario:** terminada la dinámica de escucha, se realizó un breve corte y se convocó al plenario para realizar una ronda de presentación de los principales temas que se propusieron en cada mesa.

4. Registro de la actividad



Mesa de trabajo



Grupo de trabajo

5. Síntesis

Como elemento común al grupo y respecto a los dos subtemas propuestos, se plantea la importancia de trabajar sobre lo existente. Esto implica generar mejoras del stock, así como la intensificación de uso de edificios o padrones dentro de zonas con infraestructura y servicios existentes; y a su vez generar las condiciones para que los resultados de estas acciones sean económicamente accesibles para la población objetivo. También se plantea de manera transversal la necesidad de generar proyectos que incorporen variedad de usos, franjas etarias y socioeconómicas de manera integrada, en respuesta a la heterogeneidad de necesidades a lo largo del ciclo de vida de las personas.

Con respecto al alquiler, aparece reiteradamente la necesidad de contar con alquiler social de propiedad estatal, la implementación de subsidios parciales de alquiler y de instrumentos para mejorar la asequibilidad del mercado de alquileres privados del stock existente.

Con respecto a la compra, si bien los participantes no la enfatizan como forma de solución estructural a la problemática planteada, ante la repregunta por tratarse de uno de los subtemas del grupo, se plantea que sería necesario flexibilizar los requisitos de ahorro previo y eventuales aportes al pago de cuota para viabilizar el acceso del público objetivo a créditos hipotecarios.

6. Principales aportes presentados

Título	<i>Metodología Coavi</i>
Descripción	Se plantea que hubiese sido necesario contar con un documento base con avances del Plan Quinquenal de Vivienda, o eventualmente un borrador del mismo, sobre el cual trabajar. Desde la facilitación del grupo se plantea que la intención era que fuera un ámbito donde realmente recoger aportes de las organizaciones, y no recaer en que la instancia de participación quedara reducida a simplemente comunicar un conjunto de decisiones ya tomadas.

Título	<i>Stock/ciudad existente</i>
Descripción	Varios participantes plantean de distintas maneras la importancia de aprovechar lo existente. Esto puede referirse a las viviendas en sí mismas, y/o construcciones a refaccionar con mejoras o reformas que intensifiquen su uso, pero siempre aprovechando las zonas en las que ya existe infraestructura y servicios adecuados. Se relaciona esto con aspectos de planificación, ya que el aprovechamiento de lo existente evita inversiones en expansiones urbanas por pérdida de población hacia el este (como indica el último censo). Al respecto se mencionan como relevantes los 2 proyectos de ley actualmente en discusión (expropiaciones y fincas desocupadas), la Enasu y el Plan SUI.

Título	<i>Oferta asequible</i>
Descripción	Una participante plantea la importancia de aumentar la oferta de vivienda existente, ante lo cual se genera un intercambio en el que se llega al concepto de “disponibilización”; no se trata de la oferta por sí sola, sino de lograr que el stock existente o los resultados de su intervención estén realmente disponibles y a precios accesibles para la población objetivo.

Título	<i>Heterogeneidad de usos y población</i>
Descripción	Se plantea la importancia de pensar los proyectos con una visión integrada, que incorpore variedad de usos (por ejemplo, incorporando usos colectivos, espacios de cuidados, situaciones de dependencia) y con mixtura de destinatarios tanto en cuanto a nivel socioeconómico como etario, contemplando así de manera más amplia los cambios de necesidades a lo largo del ciclo de vida de las personas.

Título	<i>Formas de tenencia y alquiler social</i>
Descripción	Se plantea que para responder a esta heterogeneidad de necesidades es fundamental pensar las políticas de vivienda a través de otras formas de tenencia más allá de la propiedad privada individual. En particular aparece reiteradamente la necesidad de contar con alquiler social de propiedad estatal, la implementación de subsidios parciales de alquiler y de instrumentos para mejorar la asequibilidad del mercado de alquileres privados del stock existente.

Título	<i>Créditos hipotecarios</i>
Descripción	Si bien los participantes no enfatizan la compra como la forma de solución estructural a la problemática planteada, ante la repregunta por tratarse de uno de los subtemas del grupo se plantea que sería necesario flexibilizar los requisitos de ahorro previo y eventuales aportes al pago de cuota para viabilizar el acceso del público objetivo a créditos hipotecarios.

7. Participantes

- Matilde Lopez – MVOT
- Romina Ocaño – MVOT
- Glenda Correa – MVOT
- Lucía Anzalone – Centro de Vivienda FADU/ La Vivienda en diálogo
- Pamela Laviña – DINAVI
- Joana Techera – ANV
- Fiorella Contreras – IM-Planificación
- Celina Lopez – DINAVI
- Julia Frantchez – DINAVI

Las expresiones y aportes aquí recogidos no tienen carácter vinculante, sino que constituyen insumos para el análisis y la construcción de la política de vivienda y ordenamiento territorial, que lleva adelante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.