



Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

Relatoría | grupo 6

# Participación del sector privado

Participación del sector privado en el acceso a la vivienda.

21 de mayo de 2025

Canelones

## 1. Presentación del tema

El eje central de este encuentro es profundizar en la participación del sector privado en el acceso a la vivienda, orientando el diálogo en tres ejes temáticos: el acceso a la vivienda; el marco normativo y la planificación territorial.

## 2. Facilitador/a

Irene Chiavone con la colaboración en la Mesa y en la elaboración de las relatorías de Marcela Lale (MVOT/DINOT)

## 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:** cada persona contó con 2 minutos aprox. para participar y luego se propuso resumir en un post it su intervención, que luego se compartió en un papelógrafo.
- **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



Grupo de trabajo

#### 5. Síntesis

En el marco del segundo encuentro, se destacó una mayor participación del sector privado, así como la posibilidad de contar con más tiempo para el diálogo constructivo. Aunque se propusieron tres ejes temáticos para la discusión, la dinámica del encuentro propició que los dos primeros, relacionados con el acceso a la vivienda y el marco normativo, fueran tratados de manera conjunta.

En lo que respecta al acceso a la vivienda, se presentaron propuestas vinculadas a la Ley de Promoción de Inversión Privada, orientadas a establecer beneficios tributarios diferenciados que incentiven el desarrollo de proyectos dirigidos a un público de menores recursos. Durante las deliberaciones, se

intercambiaron opiniones sobre la necesidad de considerar si estas iniciativas implicarían una zonificación, subrayando la importancia de cuidar la integración social y de asegurar que las intervenciones de política pública no contribuyan a una mayor segmentación territorial. Se enfatizó la necesidad de acompañar los mecanismos de incentivo a la oferta con herramientas de apoyo a la demanda, abarcando desde subsidios hasta otras alternativas viables.

En relación al acceso al financiamiento, se planteó la relevancia de involucrar a las instituciones financieras privadas en el proceso, evitando que toda la carga recayera sobre el Fondo Nacional de Vivienda. Se discutieron alternativas para que, mediante el desarrollo de herramientas financieras, tanto el sector público como el privado contribuyan al acceso a la vivienda para las familias que constituyen el público objetivo de la política pública de vivienda. A modo de ejemplo, se mencionó el Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios, creado en el capítulo 2 de la Ley 18.795, cuyo objetivo es facilitar el acceso al crédito a familias que, a pesar de tener capacidad de pago, enfrentan restricciones para cumplir con los requisitos de ahorro previo.

Asimismo, se abordó la importancia de considerar el acceso no solo a la propiedad, sino también a través de otras modalidades como el alquiler o el alquiler con opción a compra. Se presentaron propuestas de alquiler social sobre el stock existente, buscando estímulos para incorporar esas viviendas al mercado, así como también para la construcción de vivienda nueva.

En lo que respecta al marco normativo, se destacó la necesidad de revisar la reglamentación de la Ley 18.795 de Promoción de Inversión Privada en Vivienda, con el fin de atender los planteamientos mencionados en relación al acceso, así como también la Ley de Inmuebles Vacantes.

En línea con la planificación territorial, se valoró positivamente la discusión sobre políticas de vivienda en el marco del ordenamiento territorial, resaltando la importancia de que la COAVI y la COAT operen simultáneamente para promover el diálogo hacia la sincronización de políticas a nivel nacional y local.

Finalmente, se mencionó de manera transversal la necesidad de revisar los procesos existentes, con el objetivo de lograr una mayor agilidad en la implementación de las políticas discutidas.

## 6. Principales aportes presentados

<b>Título</b>	<i>Generar más beneficios fiscales, diferenciados</i>
<b>Descripción</b>	<p>La vivienda promovida se centralizó en determinadas zonas, pero no llega a sectores de ingresos más bajos y en las zonas donde ellos residen.</p> <p>El inversor privado necesita la rentabilidad, el costo básico de construcción es el mismo en cualquier zona de MVD, lo que difiere es el costo del suelo.</p> <p>Acompañar con diversas herramientas para apoyar la demanda, para lograr efectivizar el pago de la vivienda, sujetos de crédito, capacidad de pago.</p>

<b>Título</b>	<i>Alquiler subsidiado</i>
<b>Descripción</b>	<p><i>Leasing inmobiliario</i> podría ser una opción que aún no se implementó. Hay que compatibilizar el estímulo del <i>leasing</i> con el estímulo del inversor.</p> <p>Alquiler con opción a compra.</p> <p>Alquiler social (diversidad de ofertas por zonas). No promover solo viviendas nuevas, sino reutilizar el stock disponible, en muchos casos muy deteriorado.</p>

<b>Título</b>	<i>Subsidio a la cuota</i>
<b>Descripción</b>	Ver la forma de subsidiar a la familia directamente, y no al inversor.

<b>Título</b>	<i>Diferentes realidades en nuestro territorio</i>
<b>Descripción</b>	<p>Los sueldos en el norte del país, en la zona de frontera son muy bajos no es posible el pago de una cuota (teniendo en cuenta el costo de la vivienda)</p> <p>Gran informalidad en los departamentos fronterizos.</p> <p>Las zonificaciones son herramientas muy potentes para organizar la inversión en el departamento.</p>

<b>Título</b>	<i>Reactivar y revitalizar ciertas zonas</i>
<b>Descripción</b>	<p>No generar viviendas de menor calidad en zonas vulnerables, evitar la segregación residencial.</p> <p>Utilizar instrumentos complementarios a la ley para revitalizar zonas (MVD)</p> <p>Promover un motor de cambio para los barrios más pobres.</p>

<b>Título</b>	<i>Acceso al crédito</i>
<b>Descripción</b>	El acceso al crédito no tiene que ser solo financiado públicamente.

<b>Título</b>	<i>Modificación de ley</i>
<b>Descripción</b>	<p>Generar herramientas jurídicas para ajustar y modificar la ley.</p> <p>Analizar la capacidad del sistema financiero para la cantidad de viviendas construidas.</p> <p>Beneficios tributarios diferenciados, trabajar con zonificaciones.</p> <p>Normativa diferencial por regiones, departamentos donde existen asimetrías, no desconocer esta realidad.</p>

<b>Título</b>	<i>Manejo del stock existente</i>
<b>Descripción</b>	<p>Promoción de la rehabilitación de edificios en estado de abandono.</p> <p>Fomentar que los propietarios arreglen edificios deteriorados y a cambio se le asegura el alquiler social.</p> <p>Estímulo a la recirculación del stock degradado, poner la lupa en fomentar la reutilización de zonas servidas.</p> <p>Subsidio para las áreas centrales, definir bien que son las áreas centrales, diferenciar área metropolitana del resto del país. En el interior hay que identificar centro y periferia , la periferia no tiene servicios.</p>

## 7. Participantes

- Marcela Lale (DINOT)
- Patricia Acosta (DINAVI/ División diseño y evaluación de programas)
- Santiago Martorell (CEDA - FEUU)
- Marta Falero (CEDA - FEUU)
- Sebastián Azambuja (Entre Todos)
- María Iglesias (Intendencia de Canelones)
- Virginia García (Intendencia de Canelones)
- Agustina Porro (Intendencia de Canelones)
- María Jorge (SAU)
- Alina del Castillo (FADU/La vivienda en diálogo)
- Luis Oreggioni (Intendencia de Montevideo)
- Karim Manzur (Cámara de la Construcción)
- Ignacio Castiglioni (Cámara de la Construcción)
- Federico Rodríguez (LGD Arquitectos)
- Daniel Caferatta (DINAVI)
- Ariel Amen (Arq. independiente)

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.