



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.

29 de abril de 2025

1. Presentación del tema

Se plantea 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. Se explica que inicialmente no se abordará en este grupo temas referentes a Cooperativas de vivienda, ya que por su peso relativo dentro de los programas del MVOT se creó un grupo específico al respecto. 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:** el objetivo de esta instancia es escuchar la mayor cantidad de voces que participen de la mesa de trabajo.
- **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:** se realizaron preguntas disparadoras para comenzar el intercambio.

¿Qué necesidades ven en relación al tema de esta mesa?

¿Qué aportes pueden hacer para la construcción de nuevas líneas de acción?

- **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 actividad



Grupo de trabajo

5. Síntesis

En suma, se pueden identificar dos grandes líneas de trabajo en respuesta a la problemática.

Por un lado la necesidad de generar alternativas de asesoramiento técnico y financiación de materiales para que quienes deseen construir su vivienda en terrenos con permiso puedan hacerlo de buena manera y gestionando la regularidad y tenencia de su unidad de vivienda, más allá de la propiedad del suelo.

Y en segundo lugar la necesidad de generar instrumentos que mejoren las condiciones de mercado de las viviendas existentes para que la compra y el alquiler resulten accesibles y acordes a las necesidades de los hogares. Esto puede implicar una multiplicidad de medidas incluyendo regulaciones de transparencia de los mercados, incentivos a la baja de precios y facilidades crediticias, y la generación de alternativas de alquiler con mayor participación estatal.

6. Principales aportes presentados

Por cada uno de los aportes:

Título	<i>Autoconstrucción en terreno con autorización del propietario</i>
Descripción	Se observa que para quienes construyen su vivienda en un terreno por ejemplo familiar sería deseable contar con más alternativas de asesoramiento técnico; no sólo desde la financiación y/o asesoramiento en lo constructivo/proyectual, para lo cual existen algunas alternativas mejorables, sino también desde el punto de vista legal/notarial/catastral, buscando la manera de que esas viviendas puedan ser regularizadas con una forma de tenencia segura para el hogar correspondiente. Desde DINAVI, de manera complementaria, que también existen muchos hogares que desean autoconstruir su propia vivienda con esta misma lógica, pero que muchas veces el mayor obstáculo es el acceso al suelo cuando no cuentan con un espacio de un familiar para hacerlo con permiso.
Documentos	<i>N/C</i>
Responsable	<i>S. Silveira // Celina Lopez</i>

Título	<i>Movilidad de población en el territorio y en modos de habitar</i>
Descripción	Se plantea que existe movilidad por ejemplo desde pequeñas localidades por empleo hacia capitales, así como por cambios en composición familiar (x ej. separaciones durante el proceso de amortización o construcción), que generan viviendas vacías. Otra participante agrega que existen nuevas formas de habitar en colectivo, por ejemplo, adultos que se unen con otros para poder hacer frente a costos de vivienda, pero no responder a modelos de familia tradicional. Ambos aportes llevan a reflexionar sobre la necesidad de mayor flexibilidad tanto en tipologías como en modos de tenencia que ofrezcan mayor flexibilidad y adaptabilidad a los trayectos de vida de las personas, incluyendo la implementación de alternativas menos exploradas como el derecho de uso.
Documentos	<i>N/C</i>
Responsable	<i>P. Valerio // C. Hernandez</i>

Título	<i>Asequibilidad</i>
Descripción	Se plantea la interrogante de si las nuevas generaciones no están interesadas en ser propietarios de sus viviendas, lo cual en parte se relaciona con la necesidad de flexibilidad del aporte anterior. Sin embargo, también se observa que más allá de eso existe una dificultad en poder hacer frente a los precios y condiciones de mercado y crediticias actuales, sea para compra o alquiler. En este sentido se plantea la necesidad de por un lado ofrecer condiciones crediticias más accesibles para quienes sí deseen comprar, y por otro lograr efectos que tiendan a la baja del mercado de alquileres
Documentos	<i>N/C</i>
Responsable	<i>Intercambio colectivo</i>

7. Participantes

Anahí Bermúdez, DINA VI (facilitadora)

Irina Cerruti, DINOT (cofacilitadora)

Silvia Elena Silveira, Ordenamiento Territorial de Tacuarembó

Celina Lopez, DINA VI

Pablo Valerio, DINA VI Territorial

Carolina Coce, DINA VI

Carmen Hernández, CCU y La Vivienda en Diálogo

Inés Gómez, ADASU Durazno

Joanna Techera, ANV

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.