

Propuesta: Creación de una Cartera de Tierras para Vivienda Cooperativa y Soluciones Habitacionales Individuales

1. Fundamentación

El acceso a tierra urbanizable es una de las principales barreras para el desarrollo de proyectos habitacionales, tanto en formato cooperativo como individual. Sin suelo accesible y con infraestructura básica, no puede ejercerse plenamente el derecho a la vivienda consagrado en la Constitución.

Uruguay carece de una política sistemática y transparente de gestión de tierras para vivienda social. Esta carencia perpetúa la informalidad, desalienta proyectos de ayuda mutua y deja fuera del sistema a miles de familias sin recursos.

2. Objetivos

- **Crear una Cartera Nacional de Tierras Públicas y Privadas** destinada exclusivamente a vivienda social.
- **Facilitar el acceso a la tierra** a cooperativas de vivienda por ayuda mutua y familias en situación de vulnerabilidad.
- **Evitar la especulación inmobiliaria** en zonas urbanas mediante instrumentos legales.
- **Priorizar el uso del suelo público ocioso**, en articulación con gobiernos departamentales.

3. Destinatarios

- Cooperativas de vivienda por ayuda mutua (FUCVAM, PVS, FEVISY, entre otras).
- Familias beneficiarias de programas sociales de vivienda individual (MVOT, MEVIR, MIDES).
- Grupos autogestionados o pre-cooperativos en formación.

4. Componentes de la Cartera de Tierras

A. Identificación y Captación de Tierras

- Relevamiento de **tierras públicas nacionales, departamentales y municipales** no utilizadas o subutilizadas.
- Convenios con entes públicos (ANEP, BPS, INC, INAU, etc.) para ceder tierras ociosas.
- Incorporación de **tierras privadas urbanas o suburbanas** mediante:
 - Compra directa por parte del Estado.
 - Expropiación por interés social.
 - Incentivos fiscales para la donación de terrenos.

B. Clasificación y Asignación

- Clasificación por **ubicación, servicios básicos, aptitud para urbanización y riesgo ambiental**.
- Asignación mediante llamados públicos con criterios de prioridad: vulnerabilidad, situación jurídica, antigüedad del grupo, etc.
- Diferenciación entre:
 - **Lotes cooperativos** (mínimo 10 viviendas).
 - **Lotes individuales o familiares** con posibilidad de asistencia técnica y subsidios.

C. Infraestructura Básica Inicial

- Obras previas mínimas: saneamiento, energía, acceso vial, alumbrado público.
- Articulación con OSE, UTE y gobiernos departamentales para ejecución por convenios.

D. Financiamiento

- Creación de un **Fondo Nacional de Tierra para la Vivienda Social**, con recursos provenientes de:
 - Presupuesto del MVOT.
 - Contribución de empresas públicas.
 - Aportes internacionales o de organismos multilaterales.
 - Fondo Rotatorio de Recuperación (cuando el beneficiario mejora su situación).
-

5. Marco Legal Sugerido

- Constitución de la República (art. 45).
 - Ley de Ordenamiento Territorial (18.308).
 - Ley de Vivienda (13.728).
 - Ley de Cooperativas (18.407).
 - Posible creación de un **Decreto Reglamentario Específico para la Cartera de Tierras**.
-

6. Impacto Esperado

- Reducción de la ocupación informal.
 - Activación de proyectos habitacionales paralizados por falta de suelo.
 - Impulso a nuevas cooperativas en zonas del interior.
 - Mayor equidad territorial en el acceso a la vivienda.
-

7. Propuesta Piloto Inicial

Iniciar la implementación en departamentos con:

- Terrenos ociosos del Estado ya identificados.
- Alta demanda habitacional insatisfecha (ej. Durazno, Canelones, Rivera, Treinta y Tres).
- Cooperativas existentes paralizadas por falta de tierra o conflictos.