

# **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 (ANEPE, 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.