

Propuesta: Alternativas de Compra y Alquiler Social para la Primera Vivienda con Participación Estatal

1. Fundamentación

El acceso a la primera vivienda es uno de los principales desafíos para las familias uruguayas de ingreso medio y medio bajo. Si bien no califican como población en extrema vulnerabilidad, tampoco logran cumplir con los requisitos financieros exigidos por el sistema bancario o acceder a las cooperativas tradicionales por falta de garantías o aportes iniciales.

Actualmente, el mercado de vivienda nueva está desajustado frente a las capacidades reales de pago de esta franja de la población, y no existe una oferta suficiente de **alquileres accesibles, regulados y con garantías estatales**.

Es fundamental que el Estado actúe como **facilitador y garante**, generando un modelo híbrido que combine compra, alquiler y acceso gradual a la propiedad.

2. Objetivo General

Garantizar el acceso a soluciones habitacionales de calidad para familias de ingresos medios y medios bajos, mediante modalidades de **compra subsidiada** y **alquiler social con opción a compra**, con participación directa del Estado y articulación público-privada.

3. Población Objetivo

- Familias o personas solas con ingresos mensuales entre **30 y 80 UR** (Ingreso Medio y Medio Bajo).
 - Hogares que **no poseen vivienda propia** y no han sido beneficiarios de planes habitacionales previos.
 - Parejas jóvenes, jefas de hogar, trabajadores informales con antigüedad laboral demostrable, funcionarios públicos con bajos ingresos, etc.
-

4. Modalidades Propuestas

A. Alquiler Social con Opción a Compra (ASOC)

- Contrato de **alquiler subsidiado** (por el MVOT o gobierno departamental) durante 5 años.
- Durante ese período, parte del alquiler se acumula como **ahorro previo** para futura compra.

- Al final del plazo, la familia tiene derecho a adquirir la vivienda a un precio accesible, descontando los aportes realizados.
- El Estado asume el rol de **garante frente a propietarios o inmobiliarias**.

B. Compra con Crédito Social Subsidiado

- Financiamiento del 100% del valor de la vivienda con tasas subsidiadas por el Estado.
- No se exige entrega inicial (entrada) sino **pago gradual con plazos flexibles**.
- Posibilidad de aplicar para viviendas nuevas, usadas, o soluciones habitacionales tipo dúplex o núcleo básico ampliable.
- Opción de pago compartido entre núcleo familiar ampliado (ej. padres e hijos).

C. Vivienda Nueva con Participación Estatal Mixta

- Construcción de viviendas mediante fideicomisos público-privados o convenios con cooperativas técnicas.
 - El Estado provee el terreno y parte de la financiación, reduciendo el precio final.
 - Venta directa a beneficiarios con pago a largo plazo y garantía estatal.
-

5. Herramientas de Apoyo y Garantías

- **Registro Nacional de Demandantes de Vivienda Social** por tramo de ingresos.
 - Fondo de garantía estatal para evitar desalojo por atraso temporal en cuotas.
 - Seguro habitacional básico estatal (seguro contra incendios, inundaciones).
 - Capacitación en administración del hogar, derechos del inquilino y buen uso del bien.
-

6. Coordinación Interinstitucional

- MVOT (diseño del programa, financiamiento, control).
 - MEF (apoyo presupuestal y beneficios fiscales).
 - Intendencias (cesión de terrenos, exoneraciones).
 - ANV (gestión del stock habitacional).
 - Fideicomisos y sector privado (para construcción de soluciones mixtas).
-

7. Marco Normativo Sugerido

- Ley de Vivienda (13.728).
- Ley de Ordenamiento Territorial (18.308).
- Ley de Alquiler con Garantía Estatal (19.889).
- Posible creación de un **Decreto Específico para Alquiler con Opción a Compra**.

8. Beneficios Esperados

- Reducción del déficit habitacional en franjas que hoy no califican para ayuda extrema.
- Estabilidad residencial para trabajadores y familias jóvenes.
- Estímulo a la construcción de vivienda social de calidad.
- Movilidad habitacional con tránsito desde el alquiler hacia la propiedad.
- Disminución de la presión sobre los asentamientos y la informalidad.

9. Propuesta Piloto Inicial

- Implementar una **experiencia piloto** en 2 o 3 departamentos con alta demanda insatisfecha (ej. Durazno, Canelones, Montevideo).
- Selección de 100 familias para cada modalidad.
- Evaluación técnica, económica y social a los 12 meses.