

Propuesta: Programa de Vivienda Digna para Adultos en Activo mediante Alquiler con Opción a Compra de Viviendas Existentes

1. Fundamentación

Una amplia franja de personas adultas, mayores de 45 años, que se encuentran en plena actividad laboral y cuentan con capacidad mensual de pago, **no logran acceder a una vivienda propia** por no poder ahorrar una entrega inicial ni calificar a préstamos bancarios debido a su edad o historial financiero irregular.

El sistema actual de acceso a vivienda propia se concentra mayormente en:

- Jóvenes que acceden a créditos de largo plazo,
- Familias en vulnerabilidad que acceden a subsidios totales o viviendas gratuitas.

Esto deja por fuera a personas **económicamente activas pero excluidas del crédito tradicional**, que **sí pueden pagar un alquiler** e incluso cubrir el costo completo de una vivienda si se les diera la opción **gradual y accesible** de compra.

2. Objetivo General

Crear una alternativa habitacional dirigida a personas adultas con capacidad de pago mensual que hoy alquilan, permitiéndoles acceder a la propiedad de una vivienda ya construida, mediante un **modelo de alquiler con opción a compra**, recuperando la inversión para el Estado y dando sostenibilidad al sistema.

3. Población Objetivo

- Personas mayores de 45 años, en actividad laboral formal o informal regular.
 - Con ingresos estables pero **sin ahorro inicial** ni acceso a crédito hipotecario.
 - Actualmente alquilando o en situación de dependencia (ej. viviendo con familiares).
 - Sin propiedad a su nombre.
-

4. Modalidad del Programa

A. Selección y Acondicionamiento de Viviendas Existentes

- Viviendas ya construidas, pertenecientes al Estado (MVOT, ANV, gobiernos departamentales) o adquiridas vía convenio o subasta.

- El MVOT realiza **acondicionamiento básico** para asegurar habitabilidad: estructura, instalaciones eléctricas y sanitarias, pintura, seguridad.
- Se priorizan ubicaciones urbanas o semiurbanas con servicios públicos disponibles.

B. Contrato de Alquiler con Opción a Compra (10-15 años)

- El beneficiario firma un contrato de alquiler mensual, con cuota similar o menor a la del mercado privado.
- Un **porcentaje de cada cuota se destina a la futura compra** de la vivienda (por ejemplo, 70% como pago, 30% como "alquiler").
- A los 10 o 15 años (según edad y capacidad), el inquilino accede a la **titularidad plena**, siempre que haya cumplido con el mantenimiento y los pagos.

C. Obligación del Inquilino - Futuro Propietario

- Mantener la vivienda en condiciones adecuadas de uso y salubridad.
 - No puede alquilarla, venderla ni transferirla hasta finalizar el contrato.
 - Puede realizar mejoras, con autorización previa del MVOT, a descontar del precio final si son estructurales.
-

5. Beneficios para el Estado

- **Recuperación parcial o total del valor de la vivienda**, evitando la lógica de "regalo habitacional" sin retorno.
 - Capitalización del MVOT para nuevas obras de mayor alcance social (para población vulnerable).
 - Mejora en el estado del parque habitacional existente y reducción de viviendas vacías o abandonadas.
 - Formalización de hogares estables con compromiso ciudadano.
 - Se evita el costo social de crear nuevos complejos habitacionales.
-

6. Requisitos de Ingreso al Programa

- Documento de identidad y residencia en Uruguay.
 - Demostración de ingresos estables (no excluyente).
 - Certificado negativo de propiedad inmobiliaria.
 - Historial de buen pagador (puede evaluarse por referencias de alquiler previas o informes de servicios).
 - Firma de compromiso de cuidado y mantenimiento de la vivienda.
-

7. Participación Institucional

- **MVOT:** selección, adquisición, recuperación y gestión del programa.
 - **ANV:** identificación de viviendas disponibles, seguimiento de contratos.
 - **Gobiernos Departamentales:** apoyo logístico, registro de interesados, coordinación territorial.
 - **Sistema Judicial / Notarial:** simplificación del proceso de escritura al cierre del contrato.
 - **Banca Pública o Fideicomisos Sociales:** si se desea formalizar una forma de financiamiento posterior.
-

8. Possible Escala Piloto

- Inicio en departamentos con viviendas desocupadas bajo control del Estado (ej. Durazno, Florida, Lavalleja).
 - Selección de 50 a 100 personas adultas en los primeros 6 meses.
 - A los 12 meses, evaluación y réplica en otras zonas.
-

9. Nombre Propuesto para el Programa

“Tu Hogar, Tu Derecho”

Alquiler con Opción a Compra para Adultos con Capacidad de Pago

10. Conclusión

Esta propuesta busca **romper con el binarismo excluyente** del sistema actual (o se regala vivienda o se exige crédito hipotecario), e integrar una franja invisible que puede y quiere pagar, pero que hoy no tiene acceso a una solución habitacional definitiva. Además de generar justicia social, esta propuesta es financieramente sostenible para el Estado y fomenta la responsabilidad, el cuidado del bien público y la inclusión de nuevas formas de propiedad progresiva.