

**Tercera Etapa**  
**COAVI – COAOT**

# **Insumo para el diálogo e intercambio de cara a la formulación del Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025 – 2029**

**Sistema Público de Vivienda**



**Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial**

# **Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025 – 2029**

Aportes, énfasis y estrategias para la construcción  
colectiva de la política habitacional

**Tercera etapa de COAVI- COAOT  
17 de Junio de 2025**

## Introducción

El Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) avanza en la elaboración del Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat (PQV) 2025–2029, una herramienta fundamental definida por la Ley Nacional de Vivienda N.º 13.728 para orientar las políticas habitacionales del país. Este plan, debe ser presentado en el primer año de cada período de gobierno junto al Presupuesto Nacional. Se trata de un proceso actualmente en construcción, que toma como base el programa de gobierno y se nutre de marcos normativos nacionales e internacionales que reconocen la vivienda adecuada como un derecho humano.

El MVOT adhiere a una concepción integral de la política de vivienda y hábitat, entendida como un componente central del bienestar de las personas y una herramienta clave para la igualdad, la integración social y territorial, y la sostenibilidad ambiental. Desde esta perspectiva, el acceso a una vivienda adecuada implica más que un techo: supone vivir con dignidad, seguridad, habitabilidad, asequibilidad y en entornos que favorezcan el desarrollo humano, con énfasis en la infancia. Asimismo, se reconoce el rol del ordenamiento territorial como instrumento central para la articulación entre las políticas de suelo, vivienda e infraestructuras, con una mirada multiescalar y participativa.

En este marco, y como primera acción para impulsar el proceso de formulación del PQV, se convocó a la conformación de las Comisiones Asesoras en Vivienda (COAVI) y en Ordenamiento Territorial (COAOT), creadas por las leyes N.º 13.728 y N.º 18.308 respectivamente. Estos espacios reúnen a una diversidad de actores sociales, académicos, cooperativos, institucionales y del sector privado, con el objetivo de contribuir con sus saberes, experiencias y perspectivas a la construcción colectiva de las políticas de vivienda y territorio.

**Este documento se presenta como insumo para el tercer encuentro de las COAVI y COAOT. Su propósito es promover el intercambio en torno a los avances en la elaboración del PQV y poner en diálogo las propuestas recogidas en las dos instancias anteriores, realizadas en los meses de abril y mayo.**

La consigna que guía este proceso es construir colectivamente desde el territorio y con las personas, fomentando espacios de escucha, diálogo propositivo y aportes transformadores.

Con este espíritu, se espera que este ámbito de escucha e intercambio reciba y recoja los aportes y saberes de los diversos colectivos sociales convocados, contribuyendo así a la construcción de un plan que exprese las prioridades habitacionales y territoriales del país desde una perspectiva participativa, con enfoque de derechos y compromiso con el desarrollo sostenible.

Para elaboración de los lineamientos estratégicos que guiarán el Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025 - 2029, se considerará:

- 1) Las Prioridades de Gobierno elaboradas por Presidencia de la República donde se sistematizaron objetivos para el período y los compromisos para cada uno de los organismos que forman parte de la gobernanza. En estos compromisos, el MVOT es responsable de algunos objetivos y participa de otros de manera integrada.
- 2) Los aportes recogidos de las instancias de la Comisión Asesora de Vivienda (COAVI) y la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial (COAOT).
- 3) El trabajo articulado de los actores que forman parte del Sistema Público de Vivienda: Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial (MVOT) a través de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), Dirección Nacional de Ordenamiento territorial (DINOT) y Dirección Nacional de Integración Social y Urbana; la Agencia Nacional de Vivienda (ANV), MEVIR y Banco Hipotecario del Uruguay (BHU).

## Lineamientos estratégicos

La elaboración del Plan Quinquenal de Vivienda se orienta por una serie de lineamientos estratégicos que guían el accionar del MVOT y del conjunto del Sistema Público de Vivienda. Estos lineamientos expresan una visión integral y territorial de la política habitacional, comprometida con el derecho a la vivienda y al hábitat, y con el fortalecimiento de la cohesión social y territorial.

En este sentido, los principios rectores que orientan el trabajo colectivo del Ministerio son:

1. Construir política pública desde el territorio y con la gente, promoviendo procesos participativos y con anclaje en las realidades locales.
2. Generar estrategias de prevención de la fragmentación socio-territorial, para revertir desigualdades históricas y fomentar una distribución equitativa de las oportunidades urbanas.
3. Abordar de forma integral el acceso y la permanencia en la vivienda y el suelo, articulando instrumentos habitacionales, de ordenamiento territorial y gestión del suelo.
4. Implementar soluciones habitacionales que atiendan la emergencia, con énfasis en las situaciones de mayor vulnerabilidad y riesgo, especialmente aquellas que afectan a la infancia y la población en situación de vulnerabilidad socio- habitacional.
5. Fomentar el mantenimiento del stock habitacional, reconociendo su valor social y económico y promoviendo su conservación y mejora.
6. Desarrollar una política socio-urbana que construya ciudad y ciudadanía, integrando hábitat, servicios, espacio público y cohesión social en el marco de una planificación sostenible.

Estos lineamientos brindan un marco común para los distintos programas, instrumentos y enfoques que se articulan en el PQV, y permiten orientar los aportes surgidos en el proceso de consulta e intercambio con los actores convocados a la COAVI y COAOT.

## Prioridades de gobierno – Consejo de Ministros 2025

1. Se asumirá un incremento presupuestal sostenido, con el objetivo de duplicar los recursos para vivienda que puedan volcarse a atender los grupos de población en situación de mayor emergencia y la precariedad habitacional, así como distintos programas: Cooperativas, Mevir y nuevas alternativas.

Se propone fortalecer los principales programas de vivienda y atención social, tanto de la DINISU como de la DINAVI. La iniciativa abarca líneas ya consolidadas, tales como el Plan Avanzar, el Plan Juntos, el Plan de Mejoramiento de Barrios y el Programa Nacional de Relocalizaciones. Asimismo, se incluyen las cooperativas de vivienda, la compra de vivienda nueva y usada, los llamados para la construcción de viviendas para activos y pasivos, la autoconstrucción en terreno público y en terreno privado de origen público, los préstamos y subsidios para la refacción, ampliación y mejora de viviendas, así como los fondos de garantía para alquileres e hipotecas.

Dentro de las nuevas alternativas se buscará afianzar la presencia del Estado en zonas estratégicas del país, generando modelos de intervención que transformen integralmente áreas urbanas vulnerables, a través de acciones coordinadas en los planos habitacional, urbano, social, de seguridad y convivencia.

Para ello llevaremos adelante el Programa “**Más Barrios**” que busca mejorar la calidad de vida de quienes habitan estos territorios, promoviendo comunidades más inclusivas, seguras y con acceso real a derechos. Su diseño e implementación se desarrollará en gobernanza con otros Ministerios y organismos públicos, en el marco de una estrategia conjunta que pone en el centro el trabajo territorial, las soluciones integrales y la participación ciudadana.

En las áreas seleccionadas, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial abordará las deficiencias en vivienda e infraestructura, así como la falta de servicios públicos y equipamiento social, a través de la adecuación de las herramientas y programas existentes a un modelo de intervención integral, intersectorial y participativo.

En cuanto a la **política en asentamientos**, la DINISU se encuentra trabajando en una estrategia de fortalecimiento institucional que busca consolidar su capacidad operativa y maximizar el impacto de sus acciones en los territorios. Este esfuerzo se basa en la articulación de todos los programas que la integran (Plan Juntos, Programa de Mejoramiento de Barrios, Programa Nacional de Relocalizaciones y Plan Avanzar), promoviendo un trabajo conjunto en el que cada programa concentre sus esfuerzos en las áreas donde cuenta con mayor potencialidad. De

esta manera, se garantiza una intervención integral, que responda de manera adecuada a las necesidades y particularidades de los distintos territorios.

A través de la coordinación entre programas, la promoción de la participación activa y la construcción de vínculos interinstitucionales, la DINISU avanzará hacia un modelo de gestión orientado a mayor presencia territorial con un fuerte énfasis en la integración social.

**Dentro de la cartera de proyectos**, se prevé **atender** en el “mientras tanto” a las situaciones de **carencia habitacional más grave** que no pueden esperar, con herramientas flexibles, como forma de dar una respuesta hasta la **concreción** de una solución habitacional adecuada y **definitiva que cada proyecto contempla**.

Para el abordaje de la **emergencia habitacional**, tanto dispersa como concentrada, se potenciarán con mayores recursos las herramientas y programas que ya dispone el Ministerio a través de la DINAVI y la DINISU: mitigaciones, mejoras de viviendas, subsidios de alquiler, subsidios para refacciones de viviendas, canastas de materiales en coordinación con los gobiernos departamentales, entre otros.

Asimismo, se apostará a la utilización de módulos habitacionales y/o nuevos **sistemas constructivos** diseñados para facilitar su adaptación al territorio y garantizar un montaje rápido. Esta iniciativa tiene como objetivo disponer de una herramienta adicional que permita ofrecer respuestas ágiles y efectivas ante las situaciones de emergencia habitacional más críticas.

Abordar la **emergencia habitacional requiere un enfoque participativo** que reconozca y potencie el trabajo de las organizaciones sociales presentes en el territorio. Por ello, es fundamental establecer un diálogo abierto y colaborativo que permita diseñar estrategias conjuntas, integrando sus experiencias en el diagnóstico, planificación e implementación de herramientas.

Se prevé una revisión de los **acuerdos con las Intendencias en relación con la construcción de infraestructuras en zonas críticas**, los criterios de asignación del stock disponible y en el componente de prevención de asentamientos.

Otra línea estratégica es la compra de suelo con financiamiento FISU, para lo cual se estudiarán ajustes a los mecanismos de licitación vigentes.

Por otra parte, **se propone reglamentar y definir los criterios de actualización y reporte del Registro Nacional de Asentamientos Irregulares**, incluyendo registros de intervenciones y elaboración de informes nacionales y temáticos. Se fortalecerán las herramientas de apoyo a la intervención y se impulsarán líneas de investigación sobre la población objetivo de DINISU. Estas incluirán análisis temáticos en torno a distintas temáticas (género, infancias, medio ambiente y

empleo) y la articulación con instituciones como INE, DINAGUA, SINAE, Catastro y MIDES.

El MVOT promoverá con especial énfasis **el seguimiento, monitoreo y evaluación de las políticas públicas que implementa**, como parte de una gestión transparente, basada en evidencia y orientada a la mejora continua. Esta tarea será asumida como una responsabilidad institucional central durante el quinquenio, tanto para fortalecer la efectividad de las intervenciones como para rendir cuentas a la ciudadanía.

**2. Implementar soluciones de vivienda para atender la emergencia de personas en situación de especial vulnerabilidad, priorizando a aquellas personas en situación de calle, situaciones de violencia doméstica, jóvenes que egresan del INAU y personas en proceso de egreso de privación de libertad.**

El Plan Quinquenal 2025–2029 se impulsarán y fortalecerán respuestas habitacionales específicas para personas con trayectorias marcadas por la institucionalización o que atraviesan situaciones de **extrema vulnerabilidad social y de emergencia habitacional**, y que por sus condiciones particulares requieren una respuesta urgente y articulada interinstitucionalmente.

Esta línea de acción se enfoca especialmente en los siguientes colectivos:

- Personas en situación de calle.
- Mujeres y núcleos familiares en situación de violencia doméstica.
- Jóvenes que egresan del sistema de protección del INAU.
- Adolescentes que egresan del sistema penal juvenil.
- Personas que egresan del sistema penitenciario.

Las soluciones a implementar se basarán en una combinación de subsidios de alquiler, modalidades de alojamiento compartido o individual, y acompañamiento técnico y social, buscando favorecer la autonomía progresiva, la inclusión social, y la continuidad educativa, laboral o de cuidados.

El diseño e implementación de estas acciones se realizará en acuerdo y coordinación con organismos como MIDES (INMUJERES), INAU, INISA y DINALI, reconociendo que el abordaje de estas situaciones requiere de un enfoque intersectorial, territorial y basado en derechos.

A partir de los convenios existentes entre el MVOT y otros organismos, que ya brindan **atención primaria habitacional en casos críticos**, se propone profundizar esta línea de trabajo mediante la ampliación de cupos existentes, el desarrollo de



nuevos programas piloto y modelos de intervención específicos, que incorporen criterios de urgencia, adaptabilidad y sostenibilidad.

Estas soluciones habitacionales se diseñarán desde una perspectiva de derechos, no se trata de generar dispositivos permanentes, sino de ofrecer respuestas habitacionales transitorias y acompañadas, que permitan a las personas construir sus trayectorias y acceder, en el mediano plazo, a una vivienda estable, digna y adecuada.

Esto implica garantizar condiciones para la autonomía progresiva, articulando el acceso a la vivienda con otros derechos fundamentales como el trabajo, la educación, los cuidados y la salud. El acompañamiento técnico y social será clave en esta línea de trabajo.

### **Programa “Crece desde el pie”**

En coordinación con el MIDES —organismo que lidera esta política— y ASSE, se implementará un piloto del programa “Crece desde el pie”, orientado a mejorar las condiciones habitacionales de recién nacidos en situación de vulnerabilidad social, priorizando a familias derivadas por el programa Uruguay Crece Contigo del MIDES.

Este programa contempla:

- La evaluación de la vivienda donde residirá la mujer embarazada.
- La intervención directa en las condiciones de habitabilidad si se constata que no se cumplen los mínimos de confort, higiene o seguridad.
- La articulación con actores del sistema de salud y protección social para garantizar un abordaje integral y oportuno.

### **3. Facilitar el acceso al crédito hipotecario para las familias de las capas medias que hoy no califican como sujetos de crédito del BHU.**

Desarrollaremos el programa “**Primera Vivienda**” que busca facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda de calidad, ubicada en zonas con servicios y a un costo accesible, para sectores que, si bien cuentan con ingresos regulares, **no califican como sujetos de crédito formal**, en particular en el sistema tradicional del BHU. Se trata principalmente de hogares jóvenes y familias de ingresos medios y medios-bajos, que enfrentan dificultades para reunir el ahorro previo o para cumplir con los requisitos exigidos por el sistema financiero.

En este sentido, se busca facilitar el acceso al crédito hipotecario, mediante el desarrollo de instrumentos más inclusivos, que reconozcan las trayectorias

laborales, los distintos regímenes de ingreso y los proyectos de vida de este segmento.

Para ello, el BHU y la ANV implementarán mecanismos que combinen crédito hipotecario, el Fondo de Garantía de Crédito Hipotecario y subsidios directos, de forma de reducir las barreras de entrada al mercado formal. El objetivo es alcanzar a sectores con niveles de ingreso inferiores al promedio de los que acceden tradicionalmente.

Estas herramientas apuntan a:

- Disminuir los requerimientos de ahorro previo.
- Reducir el riesgo percibido por las instituciones financieras, a través del uso de garantías públicas.
- Aumentar la sostenibilidad de las operaciones, adaptando plazos y condiciones a las características reales de los hogares.

Paralelamente, desde DINAVI se fortalecerán las líneas destinadas a la compra y refacción de vivienda usada, con especial énfasis en aquellos hogares que buscan establecerse de forma autónoma y no cuentan con alternativas viables en el mercado primario.

Estas líneas incluirán:

- Subsidios a la compra de vivienda usada, orientados a zonas con infraestructura y servicios.
- Préstamos blandos para refacción y mejora de la vivienda, que amplíen el stock habitable disponible.
- Incentivos para la revitalización de áreas urbanas consolidadas, mediante la reutilización del parque existente.

Esta estrategia bajo el concepto de “primera vivienda” tiene como fin consolidar un sistema habitacional más inclusivo, que contemple la diversidad de trayectorias de vida y contribuya a ampliar el acceso a la vivienda a sectores de ingresos medios y medios-bajos, favoreciendo una mayor equidad en el acceso a una vivienda adecuada.

#### **4. Estímulo y apoyo a proyectos de vivienda para la vida autónoma de personas adultas mayores.**

En el marco de una política habitacional inclusiva y con perspectiva de ciclo de vida, el Plan Quinquenal 2025–2029 se propone ampliar y diversificar las soluciones habitacionales para personas adultas mayores, reconociendo la importancia de

garantizar condiciones de vida dignas, seguras y adaptadas a las necesidades de esta población.

Se llevarán adelante acciones orientadas a:

- Fortalecer los planes de vivienda para personas pasivas actualmente gestionados por el Banco de Previsión Social (BPS), incluyendo mejoras en los mecanismos de adjudicación y seguimiento.
- Mejorar las condiciones de mantenimiento, accesibilidad y confort de las viviendas existentes, mediante intervenciones coordinadas con los equipos técnicos de DINAVI, BPS y ANV.
- Apoyo a programas piloto de vivienda colectiva, con el objetivo de colaborar con diversas iniciativas; desde una perspectiva de una vida autónoma e independiente, que potencie el bien común y la vida comunitaria.

Desde el Ministerio se evaluarán conjuntamente con BPS la aplicación de las herramientas como:

- El subsidio de alquiler para personas pasivas, con criterios de acceso ampliados y acompañamiento técnico-social en los casos que lo requieran.
- Llamados a licitación para la construcción de viviendas destinadas a personas jubiladas y pensionistas, priorizando ubicaciones con servicios, accesibilidad urbana y proximidad a redes de cuidado, salud y recreación.

En este sentido, y con el objetivo de profundizar la coordinación interinstitucional y la participación activa de actores relevantes, se ha reactivado la Comisión Honoraria Consultiva prevista en el Decreto N° 397/009, reglamentario de la Ley N° 18.340. Dicha comisión tiene por cometido brindar asesoramiento en materia de políticas habitacionales para jubilados y pensionistas, y está conformada por representantes del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, del Banco de Previsión Social y de la organización de jubilados y pensionistas más representativa a nivel nacional. Su reactivación constituye una herramienta clave para orientar la planificación y el diseño de soluciones adecuadas a las necesidades de esta población.

Estas líneas de acción se enmarcan en una visión que entiende la vivienda no solo como un espacio físico, sino como un componente central del bienestar integral, la participación social y la autonomía en la vejez, en articulación con políticas de cuidados.

**5. Acelerar y optimizar los procedimientos para las cooperativas de viviendas, acortando plazos de escrituración y extendiendo las exoneraciones de IVA de los promotores privados a las cooperativas.**

El sistema cooperativo de vivienda ha sido, históricamente, una de las principales herramientas de acceso a la vivienda para sectores de ingresos medios y medios bajos en Uruguay, y un pilar fundamental del Sistema Público de Vivienda. En este nuevo período, el MVOT se propone fortalecer el sistema cooperativo, garantizando su sostenibilidad, agilidad operativa y capacidad de respuesta ante nuevos desafíos.

Se impulsarán medidas orientadas a:

- Acelerar y optimizar los procedimientos administrativos, con el objetivo de acortar plazos en todo el ciclo del proyecto, desde la aprobación hasta la escrituración.
- Avanzar en la exoneración impositiva del IVA en la adquisición de los materiales en la producción de las viviendas cooperativas.
- Implementar mejoras normativas y reglamentarias, a partir del análisis de la regulación vigente y la identificación de nudos críticos que afectan la ejecución de proyectos cooperativos.
- Identificar y jerarquizar proyectos urbanos en el que participen múltiples cooperativas, relocalizaciones u otros programas de viviendas, que aporten a la creación de barrios más integrados y contribuyan a una ciudad más equitativa y cohesionada.
- Fortalecimiento de la calidad del asesoramiento técnico brindado a las cooperativas de vivienda. Para ello, se propone actualizar el procedimiento de evaluación de los Institutos de Asistencia Técnica (IAT), generar la capacitación permanente y mecanismos para la implementación y seguimiento de los subsidios.

Para avanzar en estos objetivos, se conformará un equipo de trabajo interinstitucional entre DINAVI, ANV y las Federaciones de Cooperativas, que tendrá como cometido revisar y actualizar procesos, mejorar la gestión y acompañar el fortalecimiento del sistema desde una mirada integral y participativa.

Asimismo, el MVOT continuará generando instancias de intercambio técnico y político con las distintas federaciones de cooperativas, con el fin de sostener una agenda de trabajo conjunta que permita proyectar el futuro del sistema cooperativo en diálogo con los principios del derecho a la vivienda, la integración territorial y la participación ciudadana.

**6. Se fortalecerán las carteras de tierras a nivel nacional para brindar predios adecuados, con agua potable y saneamiento, para variedad de programas habitacionales.**

El acceso a suelo bien ubicado y con servicios básicos es una condición clave para el desarrollo de soluciones habitacionales sostenibles, inclusivas y con perspectiva de integración socio-territorial. En esta línea, el Plan Quinquenal prioriza el fortalecimiento de las carteras de tierras a nivel nacional, garantizando la disponibilidad de predios adecuados —con acceso a agua potable, saneamiento y servicios urbanos— para una diversidad de programas habitacionales.

Desde la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT), se impulsará el desarrollo de un Sistema de Gestión de Bienes Inmuebles del Estado, una herramienta estratégica que permitirá mejorar la planificación, gestión y uso del suelo urbano con fines habitacionales y de desarrollo territorial.

Este sistema se construirá en articulación con organismos clave como Catastro, CIVIS, PRUBIE, ANV, DINISU, Presidencia, OPP e Intendencias, promoviendo una gobernanza coordinada del suelo urbano y la consolidación de una cartera nacional de tierras urbanizables, disponible y caracterizada para la implementación de políticas públicas de vivienda.

Asimismo, se incorporarán herramientas dinámicas de georreferenciación y análisis de datos, que permitan tomar decisiones más eficientes y sustentadas, considerando el potencial social, ambiental y productivo de cada predio, así como su articulación con redes de servicios, conectividad y equipamientos urbanos.

**7. Instrumentación de una política nacional de alquileres, combinando instrumentos que faciliten el acceso de los hogares a precios acordes a su ingreso, incluyendo un sistema de alquiler social, paralelo al actual, a lo que se sumará un parque de vivienda de propiedad estatal.**

Nos proponemos generar una combinación de herramientas bajo el concepto de “alquiler social”, orientadas a establecer un sistema de vivienda asequible que ofrezca opciones de arrendamiento destinadas a personas y familias con ingresos medios y medios bajos.

Contaremos con un stock de viviendas destinadas a la oferta pública de alquileres accesibles. Este programa se iniciará con una experiencia piloto que combinará alternativas de gestión con participación tanto de actores privados como del Estado, con el objetivo de construir un modelo sostenible y escalable. Una vez evaluado y ajustado, se ampliará como política pública.

Además, el MVOT cuenta con licitaciones, algunas ya adjudicadas y otras en proceso, destinadas a la construcción de nuevas soluciones habitacionales. Estas iniciativas contribuirán a aumentar el stock de viviendas disponibles para el programa de alquiler social durante el actual período de gobierno.

Se realizarán incentivos para que propietarios privados adhieran a un sistema de alquiler a precios asequibles, para ello se diseñará un llamado dirigido a familias propietarias de viviendas, especialmente en el interior del país, interesadas en alquilar sus propiedades a través de un sistema que ofrezca beneficios e incentivos. Este régimen buscará fomentar la incorporación de unidades al mercado de alquiler a precios accesibles, ampliando así la oferta disponible.

También se combinará con un llamado piloto a personas propietarias de inmuebles aptos para construir nuevas unidades habitacionales en asociación con el Estado; de esta manera se generará una cartera de viviendas disponibles con destino a la batería de programas existentes y al mismo tiempo las ciudades recuperarán la calidad constructiva, densificando zonas calificadas y con servicios.

Por otra parte, bajo el programa de alquiler social, se incorporará la posibilidad de acceder a subsidios parciales de alquiler destinado a aquellas personas que alquilan en el mercado, complementando hasta cierto tope, la diferencia entre el precio del alquiler y la capacidad de pago de los hogares con ingresos medios bajos. Este instrumento podrá combinarse con el Fondo de Garantía de Alquileres, facilitando el acceso y la permanencia en la vivienda para este sector.

## **Otras líneas de trabajo del MVOT y organismos del Sistema Público de Vivienda**

### **a) Ordenamiento territorial**

DINOT continuará impulsando el desarrollo de políticas de ordenamiento territorial en sus diversas escalas, en estrecha articulación con los gobiernos departamentales y en consonancia con las orientaciones del gobierno nacional. Para ello vamos a incrementar el apoyo, construcción colectiva y el asesoramiento con los gobiernos departamentales, con énfasis en las áreas de vulnerabilidad ambiental.

El ordenamiento territorial constituye un marco integral para la organización y transformación del uso del suelo, así como para la integración de las distintas políticas sectoriales en el territorio, apoyándose en la institucionalidad consolidada por la Ley 18.308 de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible.

En este marco, se profundizará el trabajo en torno al derecho a la ciudad, promoviendo el acceso equitativo al suelo urbano de calidad y la integración socioterritorial, especialmente en relación con poblaciones vulnerables y el fortalecimiento de los servicios y equipamientos urbanos. Se continuará avanzando en la cooperación con los gobiernos subnacionales, mediante el fortalecimiento de capacidades técnicas y la consolidación de equipos de ordenamiento territorial a nivel local.

Asimismo, se promoverá una integración más estrecha entre la dimensión ambiental y los procesos de planificación territorial, abordando los desafíos emergentes vinculados al cambio climático, la protección de los recursos naturales y la gestión de riesgos. Se continuará el trabajo coordinado con el Ministerio de Ambiente y otros actores relevantes para asegurar una gestión territorial que contribuya a la sostenibilidad y resiliencia de los territorios.

Se va a proceder a la revisión de los instrumentos de ordenamiento territorial a nivel nacional, a los efectos de profundizar mejores condiciones en la calidad de vida, ordenamiento del territorio y el desarrollo sostenible.

Finalmente, se consolidarán los espacios interinstitucionales existentes —como la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial (COAOT) y el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial— como ámbitos clave para la articulación de políticas públicas con enfoque territorial, promoviendo sinergias entre niveles de gobierno y sectores, y contribuyendo a una visión integrada del desarrollo nacional.

#### **b) Revisión normativa de los programas de promoción de inversión en vivienda de interés social.**

Se han conformado equipos de trabajo que están llevando a cabo una evaluación integral del programa de promoción de inversión privada, destacando el acceso a la vivienda como un eje central y prioritario.

Esta evaluación primaria viene identificando algunos puntos de análisis principales: el precio como obstáculo para familias objetivo, la rigidez en requisitos de financiamiento bancario que limita el acceso a amplios sectores poblacionales, las zonas y/o departamentos donde se concentran los proyectos y las tipologías habitacionales.

Asimismo, también nos encontramos en una etapa de evaluación y análisis del programa “Entre Todos”.

#### **c) BHU**

Principales énfasis de la gestión del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) para el presente período de gobierno.

Su contenido se enmarca en las políticas definidas por el gobierno nacional en materia de vivienda, en coordinación con el Sistema Público de Vivienda.

Entre las prioridades establecidas para este período se destacan el reconocimiento del acceso a la vivienda y al suelo urbano como un derecho humano fundamental, el fortalecimiento del Fondo Nacional de Vivienda, el desarrollo de una política nacional de alquileres, la reducción del número de viviendas vacías, y el impulso de programas de vivienda focalizados, inclusivos y con política de subsidios.

En este contexto, el BHU orienta su gestión hacia una mayor eficiencia institucional mediante la consolidación de un modelo especialista, con productos y procesos estandarizados que permitan una operación más ágil y transparente. Al mismo tiempo, se plantean objetivos comerciales alineados con la necesidad de lograr niveles de rentabilidad que aseguren la sustentabilidad del banco en el largo plazo.

Un eje central de esta etapa será facilitar el acceso al crédito hipotecario tal como mencionamos anteriormente.

Asimismo, se fortalecerá la presencia territorial del BHU, ampliando su cobertura en todo el país, y se avanzará en la implementación de mejoras tecnológicas orientadas a aumentar la eficiencia operativa, optimizar la atención al cliente y mejorar su experiencia, cumpliendo a su vez con los requerimientos regulatorios.

También se priorizará el rediseño de los procesos críticos del banco, promoviendo su automatización como herramienta de mejora continua. Finalmente, el BHU reafirma su compromiso con las políticas públicas del sector, contribuyendo al financiamiento de programas específicos del Plan Quinquenal de Vivienda a través de la distribución de utilidades.

#### **d) MEVIR**

Respecto a las líneas de trabajo de MEVIR, el eje principal del quinquenio será la actualización de los Planes Integrales de Proyectos Locales (PIPL), una modalidad de intervención desarrollada entre 2014 y 2015, y aplicada durante el período 2015–2020. Esta actualización se apoya tanto en la evaluación de lo realizado como en los aprendizajes obtenidos a partir de acciones implementadas por fuera de los PIPL, que, al integrarse, dejaron en evidencia algunas debilidades en el diseño original.

Desde este nuevo enfoque, se delinean cuatro líneas de acción centrales. Por un lado, los PIPL seguirán siendo el instrumento principal para intervenir en localidades y sus entornos, con una mirada microrregional que busca evitar la concentración de viviendas nucleadas y aprovechar el capital social existente. Se



incorporan, además, estrategias de densificación y recuperación de viviendas en desuso, en articulación con los programas Mevir Planta Urbana y Área Rural.

A su vez, se impulsa Mevir ACTUALIZA, una línea que complementa las intervenciones en áreas urbanas con foco en la readjudicación de viviendas vacías, la escrituración de aquellas ya saldadas y la recuperación progresiva de salones comunales bajo gestión de MEVIR.

También se retoma Mevir AIR (Atención a Agrupamientos Irregulares Rurales), un programa activo desde 2017 que no tuvo despliegue en el último período. Su implementación se reactivará como parte de los PIPL actuales y futuros, comenzando por el eje de ruta 26 en Paysandú. Está dirigido a núcleos de entre 10 y 30 familias con viviendas precarias y altos niveles de informalidad en la tenencia de la tierra y la infraestructura.

Finalmente, Mevir AMPLIFICA apunta a expandir la capacidad operativa de la institución mediante convenios con actores públicos como DINAVI, DINISU, MIDES e INC. Se priorizará la reformulación del convenio con OSE y se fortalecerá la presencia de MEVIR en la Comisión Sectorial de Descentralización, junto al MVOT, OPP y el Congreso de Intendentes, con el objetivo de mejorar la ejecución de obras y equipamiento comunitario en pequeñas localidades.

#### **e) ANV**

##### Lineamientos estratégicos de la ANV para el período 2025-2029

De cara al próximo quinquenio, la ANV se propone aportar activamente en la elaboración del Plan Quinquenal de Vivienda 2025–2029, consolidando su rol dentro del Sistema Público de Vivienda en su carácter de entidad ejecutora. Una prioridad clave será sanear y resolver los principales temas de gestión de la cartera de créditos, especialmente en lo que refiere a los procesos de prescripción de los créditos hipotecarios y a la aplicación de la Ley N.º 20.237 sobre deudores en UR.

Otro eje de trabajo será el robustecimiento de las capacidades de acción de la ANV, para garantizar tanto el acceso como la permanencia en la vivienda por parte de la ciudadanía. En este marco, se pretende ampliar la capacidad de gestión del organismo para incorporar nuevos instrumentos de política habitacional, orientados por un enfoque de derecho.

Se promoverá la innovación y la incorporación de tecnologías, especialmente aquellas orientadas a mejorar la atención y flexibilizar la gestión con los clientes y la transparencia en la información de sus pagos y saldos. Asimismo, se integrará la perspectiva de sostenibilidad ambiental y eficiencia energética en el diseño de políticas y programas de vivienda.

La ANV ha llevado adelante desde 2017 el denominado “Programa Andamios” que consiste en la ejecución de acciones de revitalización y mantenimiento del hábitat comunitario en Conjuntos Habitacionales de su cartera, planteándose innovar el mismo incorporando conjuntos habitacionales del SPV, cooperativas y edificios de propiedad horizontal. Se trata de una política de mantenimiento del stock habitacional, tanto de producción pública como privada, en el entendido que un componente de reducción del déficit habitacional está dado por el aprovechamiento, revitalización y mantenimiento de lo producido por las diferentes generaciones de uruguayos.

Finalmente, se reforzarán los procesos de planificación, monitoreo y evaluación de los programas implementados por la ANV, con el objetivo de elevar la calidad y efectividad de sus intervenciones.



Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

SPV

