



Ministerio de Vivienda  
y Ordenamiento Territorial

Relatoría | grupo 6

## Participación del sector privado

Participación del sector privado en el acceso a la vivienda.

29 de abril de 2025

## 1. Presentación del tema

El sector privado ha participado históricamente en el acceso a la vivienda del público objetivo de la política habitacional. Ya sea por medio de la construcción, financiación, comercialización o servicios adyacentes, está inserto dentro del proceso necesario para proveer vivienda, sea esta en propiedad, arrendamiento u otras modalidades.

Desde 2011 está vigente la Ley 18.795 de acceso a la vivienda de interés social que busca que los privados construyan vivienda con características particulares (constructivas y de localización) brindando beneficios fiscales. Esta Ley ha tenido un alto impacto en la construcción de vivienda nueva, posicionándose como una herramienta interesante para aportar a solucionar la problemática de acceso a la vivienda.

En este grupo se recogen aportes y reflexiones relacionadas con la temática de financiamiento, construcción, comercialización, arrendamiento de vivienda, con participación de actores privados.

## 2. Facilitador/a:

Irene Chiavone (ANV)

## 3. Metodología

Dinámica utilizada en la mesa de trabajo:

- **Propuesta:** el objetivo de esta instancia es escuchar la mayor cantidad de voces que participen de la mesa de trabajo.
- **Presentación:** al comienzo se propuso una ronda de presentación (nombre, si viene de forma independiente o representa una institución/organización y en ese caso especificar cuál).
- **Intercambio:** se realizaron preguntas disparadoras para comenzar el intercambio.

¿Qué necesidades ven en relación al tema de esta mesa?

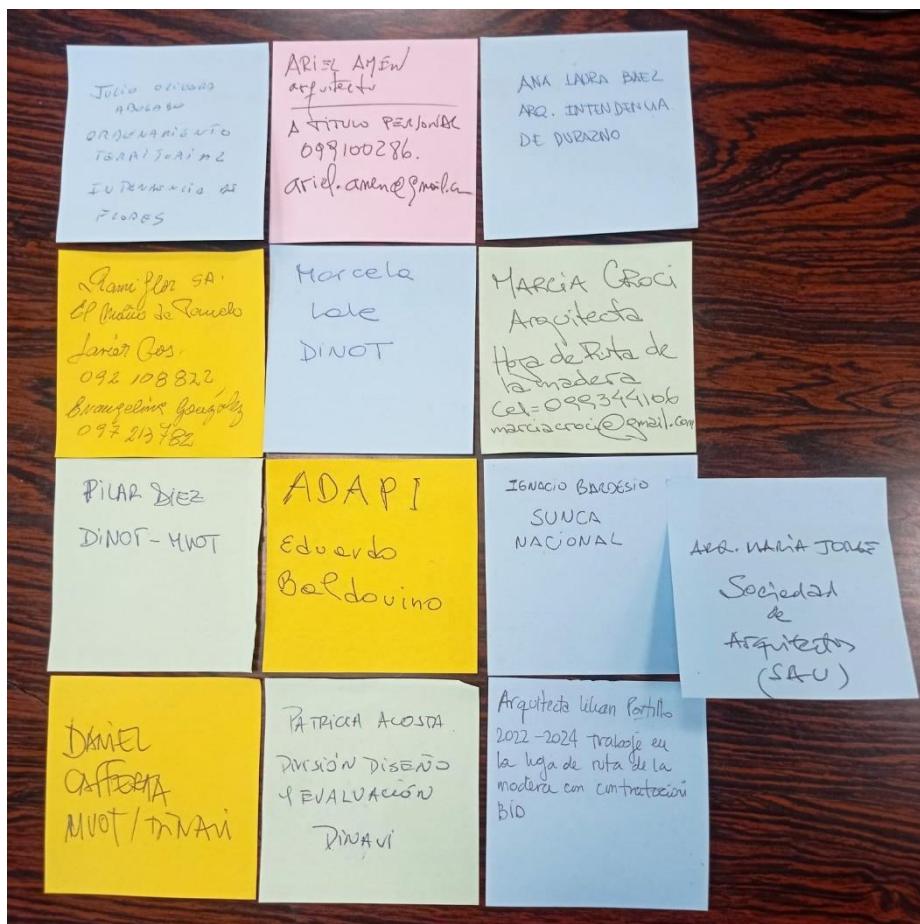
¿Qué aportes pueden hacer para la construcción de nuevas líneas de acción?

- **Escucha:** cada persona contó con 2 minutos aprox. para participar y luego se propuso resumir en un post it su intervención, que luego se compartió en un papelógrafo.
- **Puesta en común en plenario:** terminada la dinámica de escucha, se realizó un breve corte y se convocó al plenario para realizar una ronda de presentación de los principales temas que se propusieron en cada mesa.

#### 4. Registro de actividad



Grupo de trabajo



Material de trabajo

## 5. Síntesis

En primer lugar, se destacó la importancia de contar con espacios para el intercambio y la riqueza que aportan las perspectivas complementarias. Aunque el grupo tuvo una buena participación, es relevante señalar que la representación del sector privado fue limitada. Los desarrolladores inmobiliarios estuvieron representados por solo dos personas, y no se contó con la presencia de ninguna de las asociaciones, como la APPCU o la Cámara de la Construcción. Asimismo, no estuvieron presentes actores del sistema financiero, ni del sector público ni del privado.

**Hubo acuerdo en la necesidad de realizar una evaluación de impacto del programa de promoción de inversión privada en vivienda.**

El acceso a la vivienda promovida fue el eje central del análisis. En primer lugar, se destacó el precio como un obstáculo para el acceso de las familias que son el público objetivo de la política de vivienda. En segundo lugar, se abordaron las dificultades que presentan los mecanismos de financiamiento, especialmente los préstamos bancarios; la rigidez en los requisitos limita el acceso de amplios sectores de la población y se vincula con los requisitos de

ahorro previo, considerados una limitante. También se hizo referencia a la necesidad de mejorar los procesos de comercialización.

El rol del sector privado en la provisión de vivienda se reconoce con un buen dinamismo, especialmente en Montevideo. Se recogieron aportes relacionados con el uso de sistemas constructivos no tradicionales y con el incentivo a la industria nacional como generadora de empleo.

Al programa "Entre Todos" se le reconoce el mérito de haber concretado proyectos en el interior, aunque se señalaron varias limitaciones en su diseño, particularmente en lo que respecta a la eficiencia. Desde una perspectiva del negocio inmobiliario, se destacó la importancia de la eficiencia de los procesos debido a su impacto en la rentabilidad de los proyectos. En términos más generales, se indicó que las trabas burocráticas, tanto en los procesos de adquisición como en los permisos de construcción, representan un factor que ralentiza y encarece el acceso a una vivienda digna.

Se planteó la necesidad de contar con una planificación territorial coordinada entre el gobierno nacional y los gobiernos locales. Se discutió la importancia de ejercer un mayor control sobre la localización de los desarrollos habitacionales, considerando que la ubicación incide directamente en la calidad de vida, el acceso a servicios y la integración urbana. Finalmente, se destacó la necesidad de implementar o mejorar los controles sobre el programa de promoción de la inversión privada en vivienda.

## 6. Principales aportes presentados

*Por cada uno de los aportes:*

<b>Título</b>	<i>Evaluación de impacto de la Ley 18.795</i>
<b>Descripción</b>	<i>Realizar un estudio más profundo e integral que incorpore opiniones, preguntas y visión de todos los actores involucrados y que tienen injerencia en el tema vivienda.</i>
<b>Documentos</b>	
<b>Responsable</b>	<i>Patricia Acosta (DINAVI)</i>

<b>Título</b>	<i>Evaluación de la Ley</i>
<b>Descripción</b>	<i>Menciona dos objetivos de la Ley VIS/Vivienda Promovida, el primero el acceso a vivienda de población de ingresos medios y medios bajos y un segundo menos explícito, que tiene que ver con el retiro del sector público en la producción de vivienda y la necesidad de que el sector privado tuviera un</i>

	<i>rol protagónico en la producción. Destaca un dinamismo de 12 años y señala aspectos a revisar. En su opinión, se ha disparado el precio de la vivienda y junto con ello el costo del suelo. Cuestiona a dónde va la exoneración fiscal, a zonas de lujo, al valor de la tierra y el diseño del Programa Entre Todos.</i>
<b>Documentos</b>	
<b>Responsable</b>	<i>María Jorge (SAU)</i>

<b>Título</b>	<i>Necesidad de enmarcar la política de vivienda, en una política de desarrollo (empleo, incentivo a la industria nacional)</i>
<b>Descripción</b>	<i>Por un lado, cuestiona quienes acceden a la vivienda promovida (ej. barrios privados en Maldonado) y por otro señala falta de control sobre los costos. Propone incentivos a la industria nacional por su efecto en la generación de empleo y también en la provisión de materiales para sistemas constructivos no tradicionales.</i>
<b>Documentos</b>	
<b>Responsable</b>	<i>Ignacio Bardecio (SUNCA)</i>

<b>Título</b>	<i>Críticas al estado actual de la Ley</i>
<b>Descripción</b>	<i>Señala que las modificaciones de la Ley se apartan del sentido original. Cuestiona hacia dónde va la exoneración y rescata el objetivo de recuperar el tejido social. Propone incentivos para edificios de renta, no en régimen de propiedad horizontal. También señala que en el sector público se debería generalizar la exclusividad para no tener funcionarios “de los dos lados del mostrador”.</i>
<b>Documentos</b>	
<b>Responsable</b>	<i>Eduardo Baldovino - ADAPI</i>

<b>Título</b>	<i>Necesidad de mejorar el proceso de acceso a la vivienda</i>
<b>Descripción</b>	<i>Señala lo positivo que tuvo el programa Entre Todos generando viviendas en el interior. Cuestionan los mecanismos para la comercialización de las mismas. Desde el punto de vista del negocio, el pago de las unidades se</i>

	<i>concreta luego de un proceso que consideran largo (con idas y vueltas con las instituciones financieras) por la necesidad de la hipoteca para el acceso al crédito. Esto genera la preferencia de los inversores por la venta contado, generalmente a segundos inversores que la destinen a renta.</i>
<b>Documentos</b>	
<b>Responsable</b>	Evangelina González, Javier Ros

<b>Título</b>	Incorporación y promoción de nuevas tecnologías y materiales, como ser, la madera
<b>Descripción</b>	<i>Se plantea la necesidad de incorporar nuevas tecnologías, así como sistemas constructivos no tradicionales. Se refieren a la experiencia de la madera y se comparte la Hoja De Ruta. Destacan los impactos en el tiempo de obra con mejoras en la calidad. Lo vinculan al aporte sobre el incentivo a la industria nacional y su efecto en la generación de empleo.</i>
<b>Documentos</b>	Folletos de hoja de ruta para la arquitectura social en madera en Uruguay.
<b>Responsable</b>	Arq. Ariel Amen

<b>Título</b>	<i>Planificación territorial coordinada entre gobierno nacional y local</i>
<b>Descripción</b>	<i>Desestimular la construcción de viviendas fuera de la trama urbana. Se siguen construyendo conjuntos de viviendas promoviendo la desigualdad, el acceso a los servicios y la segregación residencial.</i>  <i>Consensuar la planificación territorial de los gobiernos departamentales con la definición de localización de los conjuntos habitacionales.</i>  <i>Replicar experiencia de Trinidad de integrar las cooperativas en pequeños grupos, utilizando suelo con servicios, en la trama urbana.</i>

<b>Documentos</b>	
<b>Responsable</b>	<i>Representantes de las intendencias de Durazno y Flores</i>

## 7. Participantes

<b>Nombre</b>	<b>Organización</b>
Arq. María Jorge	Sociedad de Arquitectos (SAU)
Arq. Lilián Portillo	
Patricia Acosta	MVOT/DINAVI División diseño y evaluación
Daniel Caferatta	MVOT/DINAVI
Pilar Diez	MVOT/DINOT
Eduardo Baldovino	ADAPI
Ignacio Bardesio	SUNCA Nacional
Arq. Marcia Croci	
Arq. Ana Laura Baez	Intendencia de Durazno
Evangelina González Javier Ros	Ramiflor SA El Molino de Pando
Arq. Ariel Amen	
Marcela Lale	MVOT/DINOT
Julio Olivera abogado	Intendencia de Flores Ordenamiento territorial

Las expresiones y aportes aquí recogidos no tienen carácter vinculante, sino que constituyen insumos para el análisis y la construcción de la política de vivienda y ordenamiento territorial, que lleva adelante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.