COAVI

Comisión Asesora de Vivienda

2026

Avances del Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025-2029

Documento insumo para el diálogo
Noviembre, 2026

Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial | SPV

COAVI
Comisión Asesora de Vivienda

Índice

Presentación pág. 3

Capítulo 1.

Priorizar la atención a hogares en situación de vulnerabilidad social y emergencia crítica pág. 5

Capítulo 2.

Acceso y permanencia en vivienda adecuada mediante distintas modalidades de tenencia pág. 10

Capítulo 3.

Integración social y territorial en contextos urbanos y rurales pág. 19

Capítulo 4.

Acceso al suelo pág. 28

Capítulo 5.

Fortalecimiento de la gestión del Sistema Público de Vivienda pág. 32

Presentación

Este documento se elaboró como insumo para el diálogo y el intercambio en una nueva instancia de encuentro de la Comisión Asesora de Vivienda 2026 (COAVI). Recoge los principales resultados de gestión correspondientes a los datos rendidos oficialmente al 2025 y los avances registrados a setiembre 2026, en el marco de la implementación del Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025-2029 (PQVH).

El PQVH constituye la hoja de ruta de esta administración en materia de política habitacional y ordenamiento territorial. Su elaboración, desarrollada durante 2025, incorporó un proceso participativo que recogió propuestas y aportes de distintos actores a través de encuentros presenciales de la Comisión Asesora de Vivienda (COAVI) y la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial (COAOT), así como mediante la Plataforma de Participación Ciudadana de AGESIC, que constituyó un canal adicional para recibir propuestas y participar del proceso.

El PQVH se organiza en torno a cinco lineamientos estratégicos: la atención prioritaria a los hogares en situación de vulnerabilidad social y emergencia crítica; el acceso y la permanencia en una vivienda adecuada mediante distintas modalidades de tenencia; la integración social y territorial en contextos urbanos y rurales; el acceso al suelo; y el fortalecimiento de la gestión del Sistema Público de Vivienda (SPV).

Sus lineamientos fueron aprobados mediante la Ley de Presupuesto Nacional N.º 20.446 y se encuentran vigentes desde el 1.º de enero de 2026. En consecuencia, los resultados correspondientes a 2025 deben considerarse en el contexto de un ejercicio desarrollado bajo las disposiciones presupuestales de la administración anterior.

La Ley de Presupuesto Nacional incorporó un conjunto de herramientas jurídicas y financieras para avanzar en la implementación de la política habitacional. Entre ellas se destacan los ajustes al programa Entre Todos en materia de subsidios y garantías, la creación de un fideicomiso para el financiamiento de créditos hipotecarios y la constitución de un fondo de garantía de créditos para vivienda social en el marco del Sistema Nacional de Garantías (SIGA).

En materia de ordenamiento territorial, se impulsaron modificaciones a la Ley N.º 18.308 orientadas a ampliar la protección de las aguas, precisar conceptos para su aplicación y fortalecer la coordinación interinstitucional y la transparencia en los procesos de planificación territorial.

Asimismo, se fortalecieron las competencias de la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU) para la coordinación y el desarrollo de planes y programas de integración sociohabitacional y atención a la emergencia habitacional, junto con la asignación de mayores recursos para abordar situaciones de precariedad habitacional.

Con este marco estratégico, normativo y presupuestal definido para el quinquenio, el MVOT no presentó nuevos artículos propios en la Rendición de Cuentas correspondiente al ejercicio 2025. Sin embargo, se incorporó una iniciativa relevante para la política habitacional: la exoneración del IVA a la compra de materiales de construcción para el sistema cooperativo de vivienda, una reivindicación histórica del movimiento cooperativo recogida por el Poder Ejecutivo y puesta a consideración del Parlamento.

1

Priorizar la atención a hogares en situación de vulnerabilidad social y emergencia crítica

Lineamiento estratégico 1

Priorizar la atención a hogares en situación de vulnerabilidad social y emergencia crítica

El primer lineamiento estratégico establece como prioridad la atención de los hogares que enfrentan las condiciones habitacionales más críticas del país, ya sea por situaciones de extrema vulnerabilidad social, emergencia de riesgo crítico, precariedad habitacional dispersa o pertenencia a colectivos con necesidades específicas. Su cumplimiento involucra la acción coordinada de dos direcciones del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial: DINAVI y DINISU.

La Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU) interviene, entre otros, a través del Plan Juntos, del Programa de Mejoramiento de Barrios, del programa Crece desde el Pie y del programa de canastas, así como mediante intervenciones conjuntas con las intendencias departamentales y con otros organismos del Sistema Público de Vivienda. Estas acciones están orientadas a la construcción y mejora de soluciones habitacionales para hogares en situación de extrema vulnerabilidad y emergencia de riesgo crítico, con foco en la primera infancia y el embarazo.

También interviene la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), que aporta mediante la gestión de subsidios de alquiler —tanto para población en situación de precariedad dispersa como para personas mayores— y la ampliación y mantenimiento del stock público de vivienda, incluyendo soluciones específicas para jubilados y pensionistas de BPS.

La combinación de estos actores permite abordar la vulnerabilidad habitacional desde distintos instrumentos: la construcción y mejora directa de viviendas (DINISU y MEVIR), el acceso mediante subsidios (DINAVI) y la atención diferenciada según franja etaria y ubicación geográfica (urbana, metropolitana y rural).

A continuación se detallan los avances concretos de este lineamiento.

Plan Juntos

La DINISU durante este año desplegó diversas acciones. Por un lado, se destacan las intervenciones del Plan Juntos, dirigidas a mejorar las condiciones habitacionales de los hogares en situación de mayor precariedad. Las mismas combinaron la construcción de nuevas soluciones habitacionales con la mejora del stock existente.

Asimismo, durante el ejercicio se incorporó una línea específica de atención a hogares en situación de emergencia de riesgo crítico, que da respuesta a las situaciones habitacionales más urgentes. Este eje se ve respaldado por la creación, en el presupuesto quinquenal 2026-2029, de una nueva línea de financiamiento destinada a la atención de la precariedad habitacional para población en situación de vulnerabilidad, dotándola de recursos propios para todo el período.

Resultados 2025 DINISU: 823 hogares alcanzados

- Nuevas soluciones habitacionales para situaciones de extrema vulnerabilidad: 174 terminadas y 115 en ejecución.
- Mejoras del stock para situaciones de extrema vulnerabilidad: 17 terminadas y 88 en ejecución.
- 30 hogares en situación de emergencia de riesgo crítico atendidos (en el marco del piloto Crece desde el pie).

Resultados a setiembre 2026 DINISU: 448 hogares alcanzados

- Nuevas soluciones habitacionales para situaciones de extrema vulnerabilidad: 107 terminadas y 91 en ejecución.
- Mejoras del stock para situaciones de extrema vulnerabilidad: 133 terminadas y 117 en ejecución.

Crece desde el pie

Durante 2025 el MVOT puso en marcha el piloto de *Crece desde el Pie*, una línea de intervención que articula la política habitacional con las políticas de protección social y primera infancia. El programa parte de la constatación de que la vivienda inadecuada en los primeros meses de vida puede generar consecuencias en el desarrollo, que luego son muy difíciles de revertir. La respuesta, por lo tanto, debe llegar lo antes posible, y debe llegar donde el Estado ya está presente acompañando a la familia.

Crece desde el Pie se estructura conjuntamente con el Ministerio de Desarrollo Social (MIDES), atendiendo a embarazadas y a hogares con primera infancia, acompañados por el programa Uruguay Crece Contigo (UCC).

El objetivo es que esos niños y niñas tengan una vivienda adecuada y segura.

La intervención asegura, como mínimo, un baño completo, un espacio para dormir en condiciones de salubridad adecuadas y una instalación eléctrica segura, entre otros elementos básicos.

UCC identifica y postula a las potenciales beneficiarias y sostiene el acompañamiento integral durante todo el proceso. La DINISU realiza el relevamiento técnico in situ, define la modalidad de intervención más adecuada para cada caso y la ejecuta. La gestión está a cargo de un comité coordinador interinstitucional, que valida la propuesta para cada situación y deriva su implementación a los equipos territoriales.

Las modalidades previstas son la reforma o ampliación de la vivienda existente y la instalación de módulos habitacionales independientes. Cuando la vivienda o el terreno no admiten mejoras, se recurre excepcionalmente al subsidio de alquiler.

En el ejercicio 2025 se ejecutó la etapa piloto. Esta etapa se propuso validar la capacidad operativa, la eficacia y los plazos reales de ejecución sobre un conjunto de casos, e identificar y resolver las dificultades prácticas de implementación antes de acometer el escalamiento del programa. Con ese criterio se acordó con UCC comenzar en dos zonas del Área Metropolitana de Montevideo: el Municipio F y la ciudad de Las Piedras.

El piloto confirmó la viabilidad técnica de la intervención y permitió identificar los cuellos de botella que pueden condicionar el ritmo de ejecución esperado: la importancia de contar con materiales y módulos habitacionales en plazos muy ajustados, la dotación de cuadrillas y la logística de traslados en el interior del país. Sobre ese diagnóstico se organizó la planificación del ejercicio siguiente.

A la fecha, Crece desde el pie se encuentra instalado en 9 departamentos, y se prepara para expandir su cobertura al total del país en 2027, contando a la fecha con más de 400 postulaciones recibidas y más de 100 intervenciones finalizadas y en ejecución.

El programa integra las prioridades estratégicas del Gobierno. Su meta quinquenal es alcanzar 1.200 acciones terminadas al cierre del período.

Soluciones habitacionales en convenio con políticas sociales

Se otorgaron 472 subsidios de alquiler en el marco de convenios con diferentes instituciones vinculadas a las políticas sociales, específicamente con el Ministerio de Desarrollo Social (MIDES) a través del Instituto Nacional de Inclusión Social Adolescente (INISA), el Instituto del Niño y el Adolescente del Uruguay (INAU), el Instituto Nacional de las Mujeres (Inmujeres), el Instituto Nacional de las Personas Mayores (Inmayores) y la Dirección Nacional de Apoyo al Liberado (DINALI).

Asimismo, se avanzó en la coordinación con el MIDES para ampliar las respuestas habitacionales y avanzar hacia soluciones más estables para las personas en situación de calle, en las que el MVOT aportará el financiamiento para el alquiler de las viviendas, las garantías institucionales y, en casos excepcionales, adecuaciones menores de las viviendas.

En paralelo, se trabajó en fortalecer el trabajo conjunto con las instituciones que actúan como contraparte, realizando un seguimiento y evaluación de cada situación y poniendo énfasis en construir junto a las familias una trayectoria que no se limite a la solución habitacional, sino que incluya también la

culminación de estudios, la formación para el empleo y el desarrollo de habilidades para la vida. Este enfoque busca optimizar la herramienta del subsidio, explorar alternativas como el subsidio parcial, y consolidarse como un camino hacia otras soluciones habitacionales que sostengan el acceso y la permanencia.

En consonancia con una perspectiva generacional de la política habitacional, se continuó fortaleciendo la atención a las personas jubiladas y pensionistas del Banco de Previsión Social (BPS) mediante la incorporación al stock público de viviendas destinadas a este colectivo, en el marco de licitaciones y proyectos ya iniciados.

En paralelo, se trabajó en la reorientación de la política habitacional dirigida a este colectivo, estableciendo el subsidio de alquiler como principal instrumento de acceso a la vivienda para las nuevas respuestas habitacionales, lo que permitirá brindar respuestas más ágiles a la demanda existente, optimizar el uso de los recursos públicos y reducir los costos asociados a la administración y mantenimiento de los edificios.

Asimismo, se dispuso la asignación de viviendas de un dormitorio en edificios destinados a hogares activos para personas jubiladas y pensionistas, promoviendo la integración intergeneracional y favoreciendo la convivencia entre personas de distintas edades.

Finalmente, se reinstaló la Comisión Honoraria Consultiva MVOT-BPS, con el cometido de asesorar en el diseño y seguimiento de las políticas de soluciones habitacionales para jubilados y pensionistas. En este marco se construyeron las definiciones antes mencionadas, porque es fundamental que quienes son destinatarios de la política pública puedan aportar a su diseño, que es precisamente el objetivo de esa comisión.

Resultados

En el año 2025 y hasta setiembre de 2026 los resultados fueron los siguientes:

- 359 mejoras habitacionales terminadas.
- 472 nuevos subsidios de alquiler otorgados a hogares en situación de extrema vulnerabilidad.
- 676 nuevos subsidios de alquiler para jubilados y pensionistas de BPS.
- 194 nuevas viviendas terminadas para jubilados y pensionistas de BPS a través de obras por licitación pública en los departamentos de Artigas, Colonia, Montevideo y Paysandú; 428 cupos en viviendas asistidas para jubilados y pensionistas de BPS; 4.776 reparaciones de mantenimiento del stock terminadas.
- A los subsidios de alquiler otorgados, se agregan 3.678 que se encuentran vigentes; estos se distribuyen en 1.395 para población MVOT y 2.283 destinados para jubilados y pensionistas del BPS.

2

Acceso y permanencia en vivienda adecuada mediante distintas modalidades de tenencia

Lineamiento estratégico 2

Acceso y permanencia en vivienda adecuada mediante distintas modalidades de tenencia

Este lineamiento estratégico apunta a ampliar las opciones de acceso y permanencia en la vivienda para hogares de ingresos medios y medios bajos que enfrentan dificultades para acceder a una solución habitacional a través de los mecanismos tradicionales de compra o alquiler. Se busca desarrollar estrategias integrales, progresivas e inclusivas que combinan distintas modalidades de tenencia con la mejora de la calidad habitacional. Su cumplimiento involucra la acción coordinada de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU):

La DINAVI interviene mediante instrumentos orientados a distintas trayectorias familiares y capacidades de pago. Facilita el acceso a la vivienda en propiedad mediante la adquisición de viviendas en el mercado, viviendas construidas por el MVOT o la autoconstrucción en terreno propio con financiamiento. También lo facilita mediante el acceso al crédito hipotecario del programa “Abriendo puertas: primera vivienda” y el programa Entre Todos. Promueve, además, el acceso mediante alquiler, a través del programa “abriendo puertas: alquiler social”, y fortalece el sistema cooperativo de vivienda.

La ANV aporta a través de la comercialización y refacción de viviendas, préstamos para refacción, el Programa Andamios, la escrituración y la promoción de proyectos en el marco de la Ley 18.795, además de la gestión del Fondo de Garantía para préstamos hipotecarios.

El BHU contribuye mediante la colocación de préstamos hipotecarios para adquisición, reforma y construcción de vivienda, así como garantías de arrendamiento.

La combinación de estas acciones permite abordar el acceso a la vivienda desde distintos instrumentos: la promoción de modalidades de tenencia como las cooperativas y la autoconstrucción, el financiamiento y las garantías para el acceso al crédito hipotecario, y la mejora y regularización del stock existente.

Compra de vivienda

Durante 2025 se ejecutó un llamado público para la adjudicación de 350 préstamos para la adquisición de viviendas en el interior del país, incorporando subsidios a la cuota otorgados por el MVOT para aquellos hogares que lo requirieron.

Asimismo, se continuó con la ejecución de proyectos habitacionales desarrollados mediante licitación pública, culminando 142 viviendas destinadas a hogares comprendidos en la población objetivo de los llamados del MVOT.

Primera Vivienda y acceso al crédito hipotecario

Una de las principales iniciativas impulsadas en el período fue el programa Abriendo Puertas | Primera Vivienda, desarrollado en coordinación con el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), con el objetivo de facilitar el acceso a la propiedad de una vivienda mediante un préstamo hipotecario y, cuando corresponda, un subsidio a la cuota otorgado por el MVOT.

El programa está dirigido a hogares que cuentan con capacidad de pago, pero enfrentan dificultades para acceder al crédito hipotecario en las condiciones habituales del mercado. Contempla préstamos en Unidades Indexadas (UI), con plazos de hasta 25 años y financiamiento de hasta el 95% del valor de la vivienda, reduciendo así las exigencias de ahorro previo.

El primer llamado prevé el otorgamiento de hasta 500 préstamos para la compra de viviendas en todo el país, cuya distribución entre departamentos se realizará de acuerdo con la cantidad de hogares postulantes que cumplan los requisitos establecidos. El programa contempla hogares con ingresos de hasta 75 UR, con mínimos de 40 UR para Montevideo, Maldonado y Ciudad de la Costa, y de 30 UR para el resto del país.

Esta iniciativa constituye una herramienta para ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda de sectores medios y medios bajos, combinando el financiamiento hipotecario del BHU con el apoyo del MVOT mediante subsidios a la cuota, de acuerdo con las condiciones de cada hogar.

En esta misma línea, se modificó el Fondo de Garantía para ampliar su cobertura al conjunto de préstamos hipotecarios otorgados por instituciones financieras con convenio con el Fondo, por hasta el

95% del valor de la vivienda. Esta modificación permite ampliar las posibilidades de acceso al crédito hipotecario a través del sistema financiero, reduciendo las exigencias de ahorro previo para las familias, más allá de los mecanismos complementarios de subsidio del MVOT, como los previstos en el programa Entre Todos.

Programa Entre Todos

Durante 2025 continuó la implementación del programa habitacional Entre Todos, en el marco de la Ley de Vivienda Promovida. Su reglamentación fue actualizada mediante modificaciones al Decreto N.º 59/22, cuyos principales contenidos fueron presentados ante la Comisión de Vivienda de la Cámara de Representantes el 14 de agosto de 2025.

Las modificaciones buscan fortalecer la rectoría del MVOT en la definición e implementación de la política habitacional, mejorar la focalización de los recursos públicos y promover proyectos con adecuada inserción territorial.

En materia de gestión y evaluación, se redefinió el rol de la Comisión Evaluadora Técnica y de Asesoramiento (CETA), que anteriormente aprobaba los proyectos y establecía los criterios de evaluación. Con la nueva reglamentación, la Comisión pasa a desempeñar una función de asesoramiento al MVOT en aspectos de planificación territorial, financiera y arquitectónica, fortaleciendo la responsabilidad del Ministerio en la toma de decisiones.

Asimismo, la competencia para fijar los precios máximos de comercialización de las viviendas, anteriormente asignada a la CETA, pasa a la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), con el propósito de asegurar coherencia con la estructura institucional y brindar sustento técnico a la determinación de los topes.

En cuanto a las condiciones de localización, se establece un máximo de 100 viviendas por proyecto para aquellos emprendimientos ubicados en zonas que no cuenten con adecuada conexión a la infraestructura básica, equipamientos y servicios urbanos necesarios.

También se dispone que los proyectos deberán localizarse en suelo urbano o suburbano declarado para uso habitacional y/o residencial, adecuando la reglamentación a lo establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. A su vez, todos los proyectos deberán contar con conexión a sistemas de evacuación de aguas servidas y pluviales aprobados por OSE o los Gobiernos Departamentales, con el objetivo de prevenir riesgos sanitarios y ambientales y asegurar una adecuada inserción territorial.

Por otra parte, se adecuó el régimen de subsidios del programa al marco normativo vigente, sustituyendo la Contribución Económica No Reembolsable (CENR) por el régimen previsto en la Ley N.º 13.728 y sus modificativas. De esta manera, se faculta a la DINAVI a definir las condiciones de acceso y los límites de los subsidios, considerando la disponibilidad presupuestal, las prioridades de la política habitacional y las necesidades de las familias postulantes. La modificación busca unificar los criterios de asignación, promoviendo mayor equidad, adecuación a las situaciones familiares y posibilidad de revisión de los beneficios.

Asimismo, en el marco de la resolución ministerial que reglamentará el programa, se propone que el 50% de las viviendas promovidas en cada proyecto de Entre Todos deberá destinarse a llamados públicos realizados por el MVOT, de acuerdo con las condiciones definidas para cada convocatoria.

Con estas modificaciones, el MVOT busca consolidar Entre Todos como una herramienta para ampliar el acceso y la permanencia en la vivienda, fortalecer la gestión pública y generar mejores condiciones para el desarrollo de proyectos habitacionales en todo el país.

En el año 2025 y hasta setiembre de 2026 los resultados fueron los siguientes:

- Ingresaron 36 nuevos proyectos, que representan 2.446 viviendas.
- A través del mecanismo SIGA Entre Todos, se aprobó la garantía de 4 proyectos, por un monto aproximado de USD 8.933.320
- En cuanto a las instituciones bancarias que utilizan este mecanismo, el BROU concentra el 58% de las garantías otorgadas y el BBVA el 42% restante.

Vivienda Promovida

En el marco del régimen general de Vivienda Promovida, durante 2025 ingresaron 326 proyectos, que representan 15.281 viviendas. Este resultado constituye el mayor volumen de ingresos registrado en un año calendario desde la creación del régimen y representa un incremento del 32% respecto de los 246 proyectos ingresados en 2024, que comprendían cerca de 8.000 viviendas.

En cuanto al perfil de los emprendimientos, se observan cambios respecto del comportamiento histórico del régimen. El 60% de los proyectos ingresados corresponde a emprendimientos pequeños, de hasta 20 viviendas, mientras que los proyectos grandes, de más de 50 viviendas, representan el 15% del total.

También se identifican cambios en la distribución territorial. Montevideo, que históricamente concentró el 65,1% de los proyectos del régimen, redujo su participación al 50%. Por su parte, Canelones, impulsado principalmente por Ciudad de la Costa, pasó del 17% al 20%, mientras que Paysandú incrementó su participación del 3% al 8% aproximadamente.

En paralelo, se avanzó en la articulación de la política de vivienda promovida con los instrumentos de ordenamiento territorial. En el marco de los cambios institucionales para la implementación de la Ley N.º 18.795, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT) asesoró a la Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS) en aspectos vinculados con la localización de proyectos.

En este contexto, se impulsó un proceso de identificación de zonas para la localización de emprendimientos. La propuesta de zonificación busca orientar los beneficios fiscales hacia el desarrollo de ciudades más eficientes, integradas y ambientalmente sostenibles, articulando la política habitacional con los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y otras herramientas de gestión territorial.

Para ello, el MVOT y el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF) definieron conjuntamente los objetivos, criterios y metodología de zonificación. Sobre esta base, se alcanzaron avances importantes en la elaboración de propuestas junto con los Gobiernos Departamentales, tomando como referencia los Instrumentos de Ordenamiento Territorial y las prioridades de desarrollo de cada territorio.

Alquiler Social

Durante 2025 se llevó a cabo una primera experiencia de alquiler público en un inmueble ubicado en el barrio Ciudad Vieja de Montevideo, conocido como “Ex Casa Rodó”, incorporando la posibilidad de acceder a un subsidio para el pago del alquiler. Esta experiencia constituyó un antecedente para el posterior rediseño del programa de alquiler público.

La iniciativa se vincula con las acciones de recuperación de inmuebles degradados en áreas centrales previstas en la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (ENASU), aprobada en 2018. Constituye una herramienta para ampliar la oferta habitacional asequible, promover la revitalización urbana y optimizar el aprovechamiento del stock edilicio existente.

Asimismo, se inscribe en la estrategia de redensificación de las áreas centrales que el Ministerio viene construyendo en coordinación con la Intendencia de Montevideo y otros organismos del Estado, y que tiene en el Plan Piloto de Ciudad Vieja una de sus primeras expresiones. Esta estrategia busca recuperar inmuebles públicos en desuso, promover la inversión privada en condiciones reguladas, establecer topes de precio y facilitar el financiamiento del Banco Hipotecario del Uruguay, favoreciendo el acceso a la vivienda y la recuperación de la función residencial de las áreas centrales.

A partir de los aprendizajes de la experiencia de la “Ex Casa Rodó”, se rediseñó el programa de alquiler público con posibilidad de subsidio parcial y se avanzó en el diseño de una modalidad de alquiler en el mercado privado, también con subsidio parcial.

El programa prioriza a dos grupos de población que enfrentan mayores dificultades para acceder a un alquiler: hogares monoparentales con niños, niñas o adolescentes y/o personas con discapacidad a cargo; y jóvenes de entre 18 y 29 años que buscan avanzar hacia su autonomía residencial, ya sea individualmente, en pareja o en grupos de convivencia.

En este marco, en setiembre de 2026 se puso en marcha Abriendo Puertas | Alquiler, una nueva propuesta del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial orientada a facilitar el acceso a soluciones habitacionales mediante el alquiler de viviendas públicas con posibilidad de subsidio.

El primer llamado comprendió 74 viviendas ubicadas en Montevideo, Artigas y Tacuarembó, de uno, dos y tres dormitorios, incluyendo unidades con condiciones de accesibilidad para personas con discapacidad motriz y auditiva. La convocatoria estuvo dirigida a las poblaciones prioritarias definidas por el programa, contemplando la posibilidad de que jóvenes de entre 18 y 29 años se postulen individualmente, en pareja o en grupos de convivencia de hasta cuatro integrantes.

Esta primera etapa constituye un avance en la implementación de una política de alquiler social que busca ampliar las alternativas de acceso y permanencia en la vivienda, atendiendo especialmente a hogares que enfrentan mayores barreras para ingresar al mercado de alquiler.

En paralelo, se avanzó en el trabajo con la Contaduría General de la Nación (CGN) para habilitar la implementación del subsidio parcial de alquiler en stock privado, de manera de ajustar los montos del beneficio a las necesidades de cada hogar. Este mecanismo permitiría ampliar la cantidad de familias alcanzadas, manteniendo la prioridad en las poblaciones definidas por el Plan Quinquenal de Vivienda y Hábitat 2025–2029.

Programa Cooperativas

A partir de agosto de 2025 comenzaron a funcionar las mesas de trabajo con el sistema cooperativo, mediante el ciclo Cooperativismo en Diálogo, una instancia de intercambio y construcción colectiva que reúne a los distintos actores vinculados al sistema cooperativo de vivienda (Federaciones, INACOOP, IATs) y que se proyecta continuar a lo largo de todo el quinquenio.

A través de este proceso se identificaron y priorizaron, mediante acuerdos, los principales desafíos y temas estratégicos para continuar fortaleciendo este modelo de acceso y permanencia habitacional: gestión del programa Cooperativas de Vivienda; normativa, legislación y reglamentación; revisión del Reglamento de Producto, y de las etapas del proyecto cooperativo.

El trabajo conjunto permitió avanzar en una mirada integral sobre los aspectos sociales, arquitectónicos y económicos del programa. Este proceso, que continuará desarrollándose en los próximos años, comprende propuestas en las siguientes líneas de acción:

- Se definió realizar sorteos ponderados, para priorizar la asignación de cupos a las cooperativas que hace más tiempo que esperan (ya implementado en el primer sorteo de cooperativas de 2026)
- Se está trabajando en la elaboración de un nuevo reglamento de factibilidad de tierra.
- Se dispuso la creación de un equipo de trabajo MVOT-ANV para revisar la metodología de cálculo de los valores de tasación.
- Se propuso garantizar la convertibilidad del 100% de las unidades para asegurar la accesibilidad motriz en todas las cooperativas a nivel nacional.
- Se está trabajando en la revisión del Reglamento de Producto.
- Se comenzó a definir nuevos parámetros de tasación y construcción para los Salones de Usos Múltiples.
- Se avanzó en la definición de criterios de distribución de cuotas y se comenzó a elaborar un plan de control y monitoreo de subsidios.

- Se analizó y revisó el proceso del trámite para el otorgamiento del préstamo
- Se trabajó en mejorar la gestión del proceso cooperativo: atrasos, reprogramaciones, actas de inicio y finalización de obras.
- Se comenzó a estudiar alternativas frente a los cupos vacíos en cooperativas, incluyendo posibles préstamos y la revisión del instrumento existente.
- Se realizó la revisión del Certificado de Capacidad de Asesoramiento (CCA) de los IATs ajustando los coeficientes en base a la experiencia desde su implementación.
- Se comenzó la revisión del Reglamento de Cooperativas.

Dentro del programa cooperativas, se destaca la implementación de un convenio firmado entre el MVOT y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda de Ayuda Mutua (FUCVAM) para avanzar en la incorporación y reincorporación de las cooperativas de vivienda a la cadena regular de pagos de las cuotas de amortización de los créditos hipotecarios que les fueron otorgados.

En el marco de lo que establece dicho convenio, se constituyó la mesa tripartita integrada por el MVOT, la ANV y la FUCVAM con cometidos vinculados a la implementación y seguimiento de los términos del convenio.

En cuanto a innovaciones, como se señaló en la presentación, el MVOT, en conjunto con el Ministerio de Economía y Finanzas, presentó en la Rendición de Cuentas la exoneración del IVA a materiales y servicios directos de obra de viviendas cooperativas. La medida no establece restricciones de alcance: se aplicará a todas las cooperativas de vivienda, cualquiera sea su modalidad o régimen, que escrituren con posterioridad a la entrada en vigencia de la ley.

En cuanto al costo, se estima que la medida representará, una vez que la política esté plenamente desplegada, un costo del orden de los USD 10 millones anuales, cifra que surge de lo que las propias cooperativas pagaron efectivamente por IVA durante 2024.

Se trata de un proceso gradual: la exoneración comenzará a regir para las cooperativas que escrituren con posterioridad a la vigencia de la ley y cuyo objeto comprenda la construcción o el reciclaje de nuevas viviendas, y, según las previsiones económicas, se estima alcanzar la situación de régimen al valor pleno en un plazo de unos tres años.

Resultados

En el año 2025 y hasta setiembre de 2026 los resultados fueron los siguientes:

DINAVI

- 3.672 viviendas del programa cooperativas terminadas.
- 202 viviendas a través de obras por licitación pública.
- 111 viviendas por autoconstrucción en terreno propio.

- 5.902 viviendas en obra (cooperativas, viviendas por licitaciones activos y autoconstrucción).
- 193 préstamos otorgados con subsidio en el marco del Programa Entre Todos.
- 178 préstamos otorgados para mejora del stock a través de Convenios de Rehabilitación Urbana.
- 778 nuevos contratos de alquiler firmados a través del FGA.

ANV

- 476 viviendas refaccionadas y comercializadas.
- 779 préstamos para refacción otorgados.
- 256 hogares alcanzados a través del Programa Andamios.
- 6.757 reestructuras de deudas y regularizaciones.
- 4.827 escrituras de cancelación.
- 17.114 viviendas terminadas en proyectos promovidos en el marco de la ley 18.795.
- 250 garantías del Fondo de Garantía para préstamos hipotecarios, de las cuales 103 tuvieron un LTV mayor al 90%.

BHU

- 3.520 préstamos para adquisición de vivienda.
- 34 préstamos para reforma.
- 103 préstamos para construcción.
- 1.244 aperturas garantías de arrendamiento.
- 3.069 aperturas cuentas de ahorro

3

Integración social y territorial en contextos urbanos y rurales

Lineamiento estratégico 3

Integración social y territorial en contextos urbanos y rurales

Este lineamiento estratégico tiene como eje la integración social y territorial en contextos urbanos y rurales, con el objetivo de garantizar el acceso a un hábitat digno que integre vivienda, servicios, regularización de la tierra y fortalecimiento comunitario, evitando procesos de segregación. Su cumplimiento involucra la acción coordinada de la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana (DINISU), la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT) y MEVIR.

La combinación de las acciones de las distintas instituciones permite abordar la integración social y territorial a través de distintas intervenciones y modalidades: la regularización y la relocalización de hogares en situación de precariedad (DINISU y DINAVI), la producción de vivienda rural (MEVIR) y la planificación territorial que orienta y articula estas intervenciones (DINOT).

Por una parte, la DINISU cuenta para este lineamiento con dos grandes líneas de trabajo: la regularización integral de asentamientos y la relocalización de hogares asentados en zonas inundables, contaminadas o con alta precariedad socio-habitacional. Ambas líneas buscan garantizar el acceso a un hábitat digno que integre vivienda, servicios, regularización de la tierra y fortalecimiento comunitario. Es decir, se reconoce la profunda complejidad y multicausalidad de la precariedad en el hábitat urbano.

En este marco, los programas de relocalización intervienen sobre las consecuencias más críticas de la segregación espacial, incluyendo a aquellas familias asentadas en los márgenes de los cursos de agua o en suelos contaminados, priorizando el acceso a una vivienda adecuada y la mejora en las condiciones de vida de familias que son afectadas por inundaciones y otros impactos del cambio climático.

Por otro lado, mediante las intervenciones de mejora y regularización de barrios, no solo se provee un acceso adecuado a la vivienda digna sino que se construye infraestructura que garantiza el acceso de barrios enteros a los servicios básicos y que transforma la cotidianidad de las personas al garantizar la

tenencia del suelo, la movilidad y conectar el barrio al resto de la trama urbana. Todo esto, garantiza y materializa el derecho a la ciudad bajo una lógica de permanencia, arraigo e identidad.

Resultados

Resultados 2025 DINISU: un total de 10.503 hogares alcanzados

- 1.463 hogares relocalizados y en proceso de relocalización.
- 4.609 hogares regularizados y en proceso de regularización.
- 4.431 hogares en proyectos en formulación.

Resultados a setiembre 2026 DINISU: un total de 9.030 hogares alcanzados

- Hogares en proyectos de regularización terminados y en ejecución a través de distintos programas: 6.048
- Hogares relocalizados y en proceso de relocalización a través de distintos programas: 1.691
- Hogares en proyectos en Formulación a través de distintos programas: 1.291

MEVIR

En cuanto al trabajo de MEVIR en este lineamiento, en el primer año de gestión, se tomaron decisiones estratégicas que estuvieron orientadas a transformar el modelo de intervención y ampliar el alcance de las políticas habitacionales hacia una visión integral del hábitat, desde una mirada atenta al habitar de la población rural.

Se dejó de concentrar su acción exclusivamente en la construcción de vivienda nueva para ofrecer respuestas integrales adaptadas a las distintas necesidades de las familias y del territorio.

Todo esto se traduce en la implementación de los Planes Integrales de Proyectos Locales de Segunda Generación cuyas principales innovaciones son:

- la planificación mediante microrregiones;
- la atención específica a los Agrupamientos Irregulares Rurales (AIR);
- impulso de una nueva línea de trabajo denominada Pueblos en Red como experiencia de llegada conjunta de las políticas públicas al territorio ;
- la inscripción unificada y entrevista domiciliaria de todas las familias inscriptas para identificar la solución más adecuada para cada hogar;
- priorización de hogares en situación de mayor vulnerabilidad.
- reincorporación del subsidio a la cuota y eliminación del ingreso mínimo (requisito instalado en el quinquenio anterior para anotarse a los programas del entorno de 24 mil pesos) ;
- incorporación de programas de mejora, ampliación y recuperación de viviendas;
- acompañamiento de los hogares en la regularización dominial
- fortalecimiento de la escrituración.

Además, en este marco, MEVIR aprobó nuevos criterios de flexibilización dominial que permiten brindar soluciones habitacionales en los predios donde residen las familias, aun cuando estas no cuenten con la titularidad formal de la tierra. La medida busca acompañarlas en los procesos de regularización de la tenencia y, al mismo tiempo, ampliar el acceso a los programas de MEVIR. De este modo, la falta de titularidad deja de constituir, por sí sola, una barrera para los hogares que necesitan una solución habitacional.

La política para la ruralidad deja de medirse exclusivamente por la cantidad de viviendas construidas y comienza a incorporar dimensiones vinculadas al desarrollo territorial, la seguridad jurídica, el acceso a servicios, la articulación interinstitucional y la mejora del hábitat. En otras palabras, MEVIR amplía su quehacer institucional.

Resultados

En el año 2025 y hasta setiembre de 2026 los resultados fueron los siguientes:

- 670 nuevas soluciones terminadas
- 719 mejoramientos terminados
- 487 nuevas soluciones en ejecución
- 193 mejoramientos en ejecución

En síntesis, entre 2025 y setiembre de 2026 se alcanzó un total de 2.069 soluciones habitacionales. De ellas, 1.389 están terminadas (670 nuevas soluciones y 719 mejoramientos) y 680 están en ejecución (487 nuevas soluciones y 193 mejoramientos).

Para este lineamiento, los principios orientadores que guían el diseño e implementación de la Política de Vivienda y Hábitat se vinculan directamente al derecho a la vivienda y al hábitat adecuados, la integración social y territorial como criterio central para evitar procesos de segregación, la priorización de hogares en situación de mayor vulnerabilidad a lo largo del ciclo de vida, la sostenibilidad ambiental y urbana, la participación social y la coordinación interinstitucional entre los distintos niveles de gobierno y organismos del Estado.

DINOT

La Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT) contribuye a este lineamiento mediante el fortalecimiento de la planificación y gestión territorial, promoviendo una mirada integral de los territorios urbanos y rurales, la articulación entre niveles de gobierno y la incorporación de las particularidades y necesidades de los distintos departamentos en los procesos de ordenamiento territorial.

Uno de los principales resultados alcanzados fue la suscripción de convenios de cooperación con 18 gobiernos departamentales, orientados a fortalecer las capacidades de planificación y gestión territorial y avanzar en acciones que respondan a las realidades específicas de cada territorio. Los productos incluidos en estos convenios fueron definidos conjuntamente con las intendencias, a partir de una gira nacional y de instancias de intercambio con los 19 gobiernos departamentales. Esta articulación se

mantiene mediante espacios periódicos de trabajo bilaterales, grupales y regionales, según las temáticas abordadas, contribuyendo a una gestión territorial coordinada y atenta a la diversidad de contextos urbanos y rurales del país.

Asimismo, se fortalecieron los ámbitos de coordinación interinstitucional para el ordenamiento territorial, mediante el funcionamiento de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial (COAOT), el Comité Nacional de Ordenamiento Territorial (CNOT) y las Comisiones de Seguimiento de Programas Nacionales. En noviembre de 2025 se realizó el Encuentro Nacional de Ordenamiento Territorial, con la participación de los 19 gobiernos departamentales y diversos organismos nacionales, generando un espacio de intercambio sobre los desafíos de las ruralidades y nuevas ruralidades y su integración en los procesos de planificación territorial.

En el ámbito metropolitano, se puso en marcha el proceso de revisión de las Estrategias Regionales de Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana (EROT AM), con el objetivo de avanzar hacia una planificación integrada de un territorio que trasciende los límites departamentales y presenta importantes interdependencias urbanas y rurales. Se suscribieron un convenio de cooperación técnica y convenios particulares con las intendencias de Canelones, Montevideo y San José, y se conformó la Comisión de Coordinación y Seguimiento para la revisión de EROT AM. Además, se realizaron talleres temáticos y se avanzó en el desarrollo de un Observatorio del Área Metropolitana, destinado a generar información que contribuya a una comprensión integral de las dinámicas territoriales y sustente las decisiones de planificación.

La ampliación de los espacios de participación constituyó otro avance relevante, buscando incorporar distintas perspectivas y necesidades territoriales al proceso de revisión de las EROT AM. En este marco, el 20 de octubre se realizó una COAOT de Cercanías en San José, como instancia abierta de diálogo e intercambio con distintos actores. Asimismo, se propusieron mecanismos complementarios de participación ciudadana, incluyendo una plataforma digital, buzones de sugerencias y tarjetas para recoger aportes durante la actividad.

En conjunto, estas acciones contribuyen a fortalecer una planificación territorial más integrada, articulada y participativa, que reconozca las particularidades de los territorios urbanos y rurales, promueva la coordinación entre departamentos y niveles de gobierno y genere mejores condiciones para abordar las desigualdades socioterritoriales en el país.

Por otra parte, se integraron modificaciones normativas en la Ley de Presupuesto 2025-2029 apuntando a consolidar el sistema de instrumentos de ordenamiento territorial, la optimización de procesos de elaboración de los mismos, así como medidas de protección específicas con el objetivo de contribuir a la efectiva integración socio-territorial mediante los instrumentos de ordenamiento territorial. Por su parte, la modificación legislativa incorpora la inscripción provisoria en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial, además de la inscripción definitiva, de los instrumentos de ordenamiento territorial, así como de los programas o proyectos a nivel del Gobierno Nacional con relevancia territorial, lo cual jerarquiza el valor de dicho Registro encomendado por ley a DINOT.

También, en materia de fortalecimiento del marco normativo del ordenamiento territorial, se aprobó el decreto reglamentario del artículo 21 bis de la Ley N.º 18.308, referido a los Programas de Actuación Integrada (PAI). Su elaboración incluyó un proceso de intercambio y participación con los gobiernos departamentales, orientado a recoger sus aportes y contemplar las distintas realidades territoriales.

Asimismo, se orientaron los esfuerzos para el trabajo interinstitucional con otros organismos públicos,, la academia y organismos internacionales, promoviendo una visión integral del desarrollo sostenible, la vivienda, la movilidad y la gestión ambiental desde dichos ámbitos y mediante el aporte efectivo en los mismos.

El trabajo conjunto entre las distintas direcciones configura un modelo de gobernanza multinivel e interinstitucional que supera la sectorialización de la política pública: se reconoce desde este enfoque, que la vivienda, el suelo, la planificación y los servicios básicos conforman un sistema indivisible; se considera al hábitat como una plataforma desde donde trabajar por la integración social, económica y de los sectores más postergados históricamente; y se consolida un marco institucional propicio para intervenir en las causas estructurales de la segregación territorial y al mismo tiempo contar con herramientas de atención a los emergentes que se nos imponen en tiempos ambientales, políticos y socialmente desafiantes.

El enfoque que guía la gestión exige un reconocimiento permanente de la representación que los habitantes ejercen sobre su propia realidad, promoviendo su participación.

En este marco, el territorio se consolida como el gran ordenador de la política pública y estructurador de las intervenciones.

Programa
Más Barrio

El programa Más Barrio se propone intervenir en zonas de alta concentración de vulnerabilidad, exclusión socio-territorial y violencia, para transformarlas en comunidades habitables, seguras e integradas.

Durante 2025 se transitó la etapa de diseño del programa, la cual parte de una constatación: la violencia no se distribuye al azar sobre el territorio; se concentra precisamente allí donde faltan las infraestructuras urbanas, donde las infraestructuras y servicios tienen deficiencias, donde el diseño urbano fragmenta e imposibilita la integración social y comunitaria, donde la vivienda es precaria.

Cuando una vivienda carece de condiciones básicas de habitabilidad, cuando varias generaciones comparten espacios insuficientes, cuando no hay un lugar donde estudiar ni donde simplemente estar, los conflictos se intensifican y la convivencia se erosiona.

La precariedad habitacional y el hacinamiento repercuten negativamente en la salud, las relaciones intrafamiliares y en las trayectorias educativas de quienes allí habitan. Por eso la vivienda es uno de los factores para pensar integralmente esta problemática. En este sentido, el barrio, el hábitat, son

determinantes para la vida de las personas, la vivienda no es una materialidad abstracta, sino concreta, en un lugar determinado.

Ese lugar es el barrio, por esto, las infraestructuras barriales y el acceso a los servicios son sustantivos para que a través de su mejora, se pueda transformar las condiciones de vida de las personas.

Por eso Más Barrio no es un programa de vivienda, ni es un programa de seguridad. Es una estrategia nacional de intervención integral, que se propone actuar de forma simultánea sobre el espacio urbano, las condiciones habitacionales, la seguridad y la convivencia, en aquellos barrios donde el Estado debe volver a estar presente de una manera más eficiente y permanente.

Esa definición recoge la experiencia de nuestro propio país y de experiencias internacionales. El principal aprendizaje es que la mejora del espacio construido reduce las oportunidades de delito y fortalece la vida comunitaria, pero que la inversión física aislada puede tener efectos limitados, e incluso adversos, si no se acompaña de acciones de seguridad, de convivencia y de fortalecimiento comunitario.

La simultaneidad, en este programa, no es un criterio de gestión: es una condición para que la intervención dé resultado.

El programa se organiza en cinco componentes:

El primero, la revitalización del espacio urbano: de acuerdo a la situación de cada barrio, implica iluminación, obras de circulación y accesos, pavimentos, plazas, saneamiento y drenaje, y la construcción o mejora de centros barriales.

El segundo, la mejora de la vivienda y el hábitat: canastas de materiales, módulos habitacionales, microcréditos subsidiados y, si la transformación urbana lo requiere, relocalizaciones.

El tercero, seguridad y convivencia, bajo responsabilidad del Ministerio del Interior. Este componente constituye un pilar fundamental del programa, orientado a crear condiciones de seguridad sostenibles que propicien la mejora de la convivencia barrial.

El cuarto, la participación comunitaria, a través del trabajo con los vecinos y las vecinas, organizaciones locales e instituciones, involucrando a la comunidad en la identificación de las problemáticas y el diseño urbano.

Y el quinto, el fortalecimiento de las capacidades institucionales necesarias para sostener todo lo anterior.

Cabe subrayar el cuarto de esos componentes, porque es el que conecta de manera más directa con el objetivo del Lineamiento 3. Los espacios de participación vecinal y comunitaria no son una instancia formal de consulta: la experiencia acumulada indica que sin apropiación comunitaria las obras se deterioran y terminan siendo capturadas, y que cuando esa apropiación existe, las inversiones se sostienen en el tiempo.

Un punto merece especial atención, porque da cuenta del trabajo realizado durante el ejercicio 2025.

Durante 2025 se construyeron, de forma interinstitucional, las bases del programa: el diagnóstico, la teoría del cambio, los componentes, el marco lógico, los indicadores y la estructura de gobernanza. En ese trabajo participaron el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana, la Secretaría de la Presidencia de la República, el Ministerio del Interior y la Oficina de Planeamiento y Presupuesto. El proceso contó con el apoyo técnico del Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF), que lo acompañó a lo largo de todo el año e integró una misión técnica en octubre de 2025.

El punto de partida fue una caracterización elaborada por el Ministerio del Interior, que mediante herramientas de análisis espacial y bases de datos oficiales identificó 35 posibles zonas prioritarias en once departamentos. Sobre esa base, una mesa técnica integrada por ese Ministerio, la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial cruzó indicadores de seguridad con el mapa nacional de asentamientos irregulares y con datos de necesidades básicas insatisfechas del Censo 2023. De ese cruce surgieron 21 posibles polígonos de intervención. Una vez seleccionadas las primeras cinco zonas, se realizó una caracterización de cada una a partir de información pública y del Censo 2023.

Este programa se está llevando adelante sobre la base de una selección de indicadores: violencia, desigualdad social, necesidades básicas insatisfechas, condiciones de la vivienda. Que dan cuenta de la complejidad de los problemas que se propone atender.

Así, la llegada a los barrios se realiza con un diagnóstico hecho, con las zonas definidas mediante criterios técnicos y con los instrumentos acordados entre los organismos que deben ejecutarlo. Ese fue el trabajo de 2025, que permitió que Más Barrio pasará a fase de implementación en 2026, en Cerro Norte, Las Piedras, Rivera, Maldonado y Durazno.

Durante 2026, el programa avanzó en la consolidación de su financiamiento, de su institucionalidad y de su llegada a los territorios.

En materia de financiamiento, se continuó el proceso de negociación con CAF para obtener la línea de crédito destinada a financiar el programa. La línea se firmó el 18 de junio de 2026 y habilita al Estado uruguayo a acceder a un financiamiento de hasta USD 250 millones. En paralelo, se avanzó en el primer tramo del contrato de préstamo, por USD 50 millones. Sus condiciones fueron negociadas y acordadas, el préstamo ya cuenta con la aprobación del Comité Ejecutivo de CAF y se espera firmarlo antes de fin de año. Para ese momento se prevé tener finalizados el Manual Operativo del Programa, el Marco de Gestión Ambiental y el Marco de Reasentamiento, cuya redacción se encuentra avanzada.

A estos instrumentos se suma el Fideicomiso Más Barrio (FIMASBA), aprobado por el Tribunal de Cuentas de la República. Fue firmado por el Ministerio del Interior, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y la Corporación Nacional para el Desarrollo, y quedará operativo antes del cierre del año.

En el plano institucional, el decreto del Poder Ejecutivo del 29 de mayo de 2026 creó la Comisión Ejecutiva Interinstitucional, integrada por la Secretaría de la Presidencia de la República, el Ministerio del Interior y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. El decreto fija los cometidos y facultades de la Comisión, y define la Coordinación del Programa y los cometidos de los referentes ministeriales. Se

constituyó además la Secretaría Técnica, como ámbito de apoyo a la Coordinación General, y se realizaron llamados públicos para contratar las coordinaciones y los equipos territoriales.

Con este andamiaje en marcha, el programa se lanzó en sus primeras cinco zonas: Cerro Norte (Montevideo), Las Piedras (Canelones), La Colina (Rivera), La Higuera (Durazno) y San Antonio (Maldonado). En cada una, el inicio de las acciones incluyó la presentación del programa a los intendentes departamentales y sus equipos, y a las organizaciones e instituciones con presencia en la zona. También incluyó un censo de hogares, coordinado entre el programa, el MIDES, el Ministerio del Interior, el MVOT y la OPP, con el apoyo de las intendencias y de otros organismos del Estado: UTE, OSE, SINAE, Meteorología y Defensa.

En Cerro Norte se elaboraron los lineamientos generales de la intervención y comenzó la elaboración de los primeros proyectos, de calificación del espacio urbano y de equipamientos comunitarios. Las primeras obras se iniciarán en el primer trimestre de 2027. Además, se convocó a los hogares del área formal de la zona a presentarse al programa “Mejorá Tu Vivienda”, en convenio con la Intendencia de Montevideo.

En paralelo, se iniciaron en Cerro Norte acciones en el marco del Lineamiento 1 del Plan Quinquenal, a través del Plan Juntos y del programa Crece desde el Pie, para la mejora habitacional de los hogares en situación de vulnerabilidad sociohabitacional. Este trabajo se realiza en coordinación con las instituciones y organizaciones que trabajan con los hogares de la zona, y prioriza a los hogares con niñas, niños y adolescentes. En Las Piedras se están elaborando los lineamientos generales de la intervención.



Acceso al suelo

Lineamiento estratégico 4

Acceso al suelo

Este lineamiento estratégico apunta a garantizar el acceso al suelo urbano mediante la institucionalización de una política nacional de tierras, la gestión eficiente de inmuebles públicos y la generación de oportunidades para su aprovechamiento con fines habitacionales y de desarrollo urbano. Su cumplimiento involucra la acción coordinada de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial (DINOT), la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI) y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV):

La combinación de estos actores permite abordar el acceso al suelo desde distintos instrumentos: la gestión directa de inmuebles con fines habitacionales (DINAVI), la planificación y racionalización del suelo público a nivel nacional y departamental (DINOT), y el aporte específico de ANV en la materia.

En relación con la Segunda Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano (2da ENASU), los objetivos específicos definidos incluyen: institucionalizar una política nacional de suelo urbano que vincule la CIVIS, las carteras departamentales y el PRUBIE (Programa de Racionalización de Uso de Bienes Inmuebles del Estado); desarrollar cooperación y fortalecimiento a gobiernos departamentales para el desarrollo institucional de carteras de tierras y mecanismos de racionalización de inmuebles públicos

En relación con estos objetivos se destacan avances significativos en la dinamización de la Ley 19.676, la identificación de perímetros de actuación, y el diseño de mecanismos de captación de inmuebles por compensación de adeudos.

Desde agosto de 2025, la DINOT participa en la Comisión del Programa de Racionalización de Inmuebles del Estado (PRUBIE), que funciona en la órbita de Presidencia de la República, con la siguiente integración: Presidencia, OPP, Catastro y MVOT. En diciembre de 2025 se conformó además un grupo de trabajo integrado por los organismos del Sistema Público de Vivienda, con el cometido de brindar soporte técnico a la representación del MVOT en dicha Comisión.

Asimismo, se promovieron ajustes en los criterios de gestión del programa, incorporando una perspectiva orientada a la optimización del uso del suelo y a la identificación de oportunidades para su aprovechamiento con fines habitacionales y de desarrollo urbano.

En el marco de las políticas de gestión eficiente del suelo urbano, se avanzó en la formulación del Proyecto Laboratorios de Economía Urbana Circular y de Gestión Territorial: "Rehabilitar, integrar y revitalizar", una iniciativa orientada a optimizar la gestión territorial del suelo y el hábitat desde un enfoque de integración socio-territorial, mediante la articulación e implementación de herramientas de gestión territorial vinculadas al acceso al suelo urbano y la vivienda en localidades intermedias en convenio con los gobiernos departamentales. Su enfoque reconoce la importancia de mejorar los mecanismos institucionales y territoriales para movilizar y aprovechar los recursos urbanos existentes, mediante la articulación de instrumentos normativos, fiscales y de gestión territorial que amplíen las oportunidades de acceso al suelo para las políticas habitacionales.Los laboratorios tienen un doble propósito. Por un lado, constituyen experiencias concretas de intervención territorial orientadas a fortalecer las capacidades de gestión del suelo y el hábitat en las localidades seleccionadas, generando mejoras en sus condiciones de gestión y aprovechamiento de los recursos urbanos. Por otro, funcionan como espacios de experimentación, implementación y aprendizaje que permiten identificar las condiciones, oportunidades y barreras para la aplicación de herramientas de gestión territorial. Los aprendizajes obtenidos a partir de estas experiencias buscan trascender los ámbitos piloto, aportando evidencia para introducir mejoras en los instrumentos normativos, los procedimientos institucionales y los programas públicos vinculados al acceso al suelo y el hábitat, así como para orientar su adaptación y aplicación en otros contextos territoriales. De este modo, la iniciativa contribuye al fortalecimiento de las carteras de tierras tanto a través de la mejora de las capacidades de gestión en los territorios de intervención como mediante la generación de conocimientos y propuestas para perfeccionar y ampliar las herramientas de política pública a escala nacional.

En paralelo y de manera articulada, se generó un ámbito de trabajo con ANV y DINAVI, para iniciar un proceso de intercambio orientado a proponer ajustes a la Ley 19.676 de inmuebles vacíos y degradados para optimizar su utilización en todo el territorio nacional.

MINURVI

En diciembre de 2025, en el marco de la reunión del Foro de Ministros, Ministra y Autoridades Máximas de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe (MINURVI), en Barbados, Uruguay fue mediante propuesta y votación, elegido para presidir el foro durante el año 2026.

Uruguay está trabajando para fortalecer un MINURVI incidente, articulador y operativo, a partir de cuatro líneas estratégicas: consolidar su rol como voz regional en foros globales —como la Asamblea de ONU-Hábitat y las negociaciones climáticas rumbo a la COP 31—; impulsar el avance regional hacia el derecho a la vivienda asequible; promover la cooperación técnica y el intercambio de experiencias entre los países de la región, particularmente en ordenamiento territorial, resiliencia urbana y financiamiento de ciudades; y fortalecer la institucionalidad y gobernanza del propio foro, en coordinación con CEPAL, ONU-Hábitat, bancos internacionales y regionales, y actores académicos.

Actualmente desde el MVOT se está impulsando esta agenda a través de diferentes grupos de trabajo, destacando en particular el avance en los siguientes, cuyos resultados se presentarán en la Asamblea General de MINURVI que tendrá lugar en diciembre de 2026 en Montevideo: Acceso a la Vivienda desde un Enfoque Integral del Hábitat; Fortalecimiento del Uso de Datos e Información Territorial para la Toma de Decisiones; y Renovación Urbana y Economía Circular.

5

Fortalecimiento de la gestión del Sistema Público de Vivienda

Lineamiento estratégico 5

Fortalecimiento de gestión del Sistema Público de Vivienda

Este lineamiento estratégico busca fortalecer la gestión institucional del Sistema Público de Vivienda (SPV), mejorando la coordinación entre organismos, la información territorial disponible y la accesibilidad de la ciudadanía a los trámites y programas habitacionales.

El fortalecimiento de la gestión del Sistema Público de Vivienda tiene, en el monitoreo y la evaluación de la política pública, uno de sus pilares centrales. Un Plan Quinquenal que se ejecuta a través de múltiples organismos (las direcciones nacionales de este Ministerio, la Agencia Nacional de Vivienda, el Banco Hipotecario del Uruguay y MEVIR) sólo puede sostenerse en el tiempo si existe información sistematizada, comparable y actualizada sobre lo que cada uno de esos organismos está ejecutando. Sin esa base, no hay forma de identificar a tiempo qué programas requieren ajustes, dónde se superponen intervenciones o dónde quedan vacíos de cobertura territorial.

Por eso el monitoreo se entiende como una herramienta de mejora continua y de rendición de cuentas: hacia adentro del propio Sistema Público de Vivienda, para tomar decisiones de gestión con información oportuna, y hacia la ciudadanía.

Por su carácter transversal, su cumplimiento involucra al conjunto de organismos que integran el SPV: las direcciones nacionales del MVOT (DINAVI, DINOT y DINISU) impulsan, cada una desde su ámbito, la modernización de trámites, la generación de información territorial y la articulación institucional, con el apoyo de la Dirección General de Secretaría (DGS) en gobierno electrónico y comunicación; mientras que

MEVIR y la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) participan activamente en los espacios de coordinación interinstitucional, como el desarrollo del Monitor del Sistema Público de Vivienda.

Durante este año, se alcanzaron avances sustantivos en el desarrollo del Monitor del Sistema Público de Vivienda (MSPV), destacándose la consolidación del grupo de trabajo interinstitucional del Sistema Público de Vivienda, la elaboración del diseño funcional del Monitor y el diseño preliminar del modelo de su infraestructura tecnológica. Estos resultados constituyen la base para avanzar en la implementación de una herramienta que permitirá integrar, sistematizar y territorializar la información sobre las intervenciones habitacionales, fortaleciendo el seguimiento y la evaluación de los programas, la coordinación interinstitucional y la toma de decisiones basada en evidencia.

Otro resultado destacado fue el lanzamiento, en mayo de 2026, de la Infraestructura de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial (IIGOT), concebida como un nodo temático de la Infraestructura de Datos Espaciales (IDE), orientado a mejorar la calidad, homogeneidad, interoperabilidad y los criterios de procesamiento y sistematización de la información geoespacial relevante para el ordenamiento territorial. La iniciativa promueve la articulación entre organismos nacionales y gobiernos departamentales, contando actualmente con la adhesión de 16 intendencias departamentales y del Instituto Nacional de Estadística (INE). Como primer producto de la IIGOT, se definió la actualización y validación de la información disponible en el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial (INOT), proceso en el que se han alcanzado avances significativos mediante el trabajo conjunto con los 16 gobiernos departamentales adheridos. Esta iniciativa contribuye a fortalecer la calidad, consistencia y disponibilidad de información territorial, así como las capacidades de coordinación y gestión entre los distintos niveles de gobierno.

En relación con el Observatorio Integral de Dinámicas Territoriales (OIDT), se está avanzando en su consolidación tomando como base los instrumentos y ámbitos de articulación previstos en la normativa de ordenamiento territorial, en particular el Sistema de Información Territorial (SIT), el Inventario Nacional de Ordenamiento Territorial (INOT) y la Infraestructura de Información Geográfica para el Ordenamiento Territorial (IIGOT). A partir de estos componentes fundamentales, se busca evolucionar hacia un ecosistema integrado de plataformas y herramientas de información, análisis y visualización territorial, incorporando nuevos desarrollos. Entre ellos se destacan el Monitor del Sistema Público de Vivienda (MSPV), la integración de un visualizador vinculado al Registro Nacional de Asentamientos Irregulares (RNAI), el desarrollo del Observatorio Metropolitano y la incorporación de herramientas de inteligencia artificial geoespacial (GeoIA) para facilitar el acceso, procesamiento y análisis de información territorial.

Paralelamente, se vienen desarrollando estudios y análisis temáticos orientados a comprender las dinámicas territoriales y generar evidencia sobre los efectos e impactos territoriales de distintas intervenciones y procesos, incorporando también una mirada sobre sus efectos acumulativos y sus implicancias para la planificación y gestión del territorio. Estos análisis buscan aportar insumos tanto a los procesos de planificación territorial en curso como a la formulación y toma de decisiones de otras áreas del Ministerio y de otros organismos del Estado.

En conjunto, estos desarrollos permiten avanzar hacia un ecosistema de información territorial más integrado, interoperable y accesible, que fortalezca las capacidades estatales para planificar, monitorear y evaluar las intervenciones públicas, mejorar la coordinación entre organismos y niveles de gobierno y sustentar decisiones basadas en evidencia, con una mirada integral de las dinámicas, necesidades y oportunidades de los distintos territorios del país.

Por otro lado la DINAVI continuó impulsando acciones destinadas a mejorar la planificación, la coordinación interinstitucional y la accesibilidad de la ciudadanía a las políticas y programas habitacionales.

En este sentido, la DINAVI participó activamente en el diseño, la ejecución y la sistematización de los resultados de las instancias desarrolladas en el ámbito de la Comisión Asesora de Vivienda (COAVI), promoviendo espacios de diálogo e intercambio con actores vinculados al sector para contribuir a la mejora continua de las políticas públicas de vivienda y hábitat.

Asimismo, se profundizó el proceso de transformación digital de los servicios brindados por la DINAVI, ampliando la disponibilidad de trámites en línea con el objetivo de facilitar el acceso de la población a los programas habitacionales, reducir tiempos de gestión y fortalecer la transparencia de los procedimientos.

Entre los principales procesos incorporados o sistematizados se encuentran la postulación para la compra de vivienda disponible en el mercado, la postulación para programas de alquiler con opción a compra y la gestión de reclamos constructivos.

Por otro lado, se avanzó en el desarrollo de instrumentos orientados a optimizar los procesos de construcción de viviendas mediante obras ejecutadas por llamados públicos, procurando mejorar la calidad de las soluciones habitacionales y reducir los tiempos administrativos y de ejecución.

En este marco, en agosto de 2026, el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, a través de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), suscribió con la Corporación Nacional para el Desarrollo (CND) el Fideicomiso de Infraestructura MVOT-DINAVI, una nueva herramienta de gestión para fortalecer la ejecución de proyectos de vivienda (edificios). El fideicomiso tiene un plazo previsto de 15 años y contará con recursos del orden de 840 millones de pesos anuales, equivalentes aproximadamente a 21 millones de dólares por año.

El nuevo instrumento permitirá gestionar una cartera de proyectos de forma integral, en lugar de abordar cada licitación de manera independiente. La DINAVI mantendrá la conducción técnica y programática, definiendo las prioridades y características de las soluciones habitacionales, mientras que la CND asumirá la gestión fiduciaria, los procesos de contratación, la administración de los recursos y el seguimiento de las obras hasta su recepción y entrega. Se proyecta que esta modalidad permita desarrollar entre 16 y 20 edificios de vivienda colectiva hacia 2030.

En este instrumento se está llevando a cabo el primer llamado a ofertas para la construcción de hasta seis edificios de vivienda colectiva (edificios) pública en Montevideo, mediante la modalidad Precio–Proyecto–Terreno (PPT). La convocatoria incorpora un concurso de anteproyectos arquitectónicos, con tope de precio, con el objetivo de priorizar la calidad del diseño, la sostenibilidad, la integración urbana y la convivencia, promoviendo nuevas formas de habitar y fortaleciendo los mecanismos de gestión e inversión pública en vivienda.

En materia de diversificación tecnológica de las soluciones habitacionales, el MVOT comenzó a participar en la Comisión Honoraria de la Madera, ámbito interinstitucional orientado a promover el uso de la madera como materia prima para la construcción de vivienda social.

En ese marco, se trabaja en un plan para la construcción de viviendas en madera en el norte del país, particularmente en los departamentos de Rivera y Tacuarembó, zonas que cuentan con desarrollo industrial en el sector, condiciones de formación técnica y una mayor aceptación cultural de este sistema constructivo.

Asimismo, el MVOT, a través de la DINAVI y la Comisión Honoraria de la Madera, participa en la elaboración de la Estrategia Nacional de Desarrollo, impulsada por la Oficina de Planeamiento y Presupuesto (OPP), en el marco de la misión "Hábitat Sostenible en Madera" que busca expandir y consolidar la construcción industrializada con madera de origen nacional, colocando el acceso a una vivienda asequible, de calidad y sostenible como objetivo central. Esta iniciativa articula la política habitacional con el desarrollo productivo, promoviendo la generación de empleo de calidad, el fortalecimiento de las capacidades nacionales, la innovación tecnológica y la sostenibilidad ambiental. También se trabaja en la identificación de barreras normativas, económicas y técnicas, así como en la construcción de acuerdos que permitan incorporar progresivamente estos sistemas constructivos a la política pública de vivienda.

En DINISU se implementó una reorganización de equipos y recursos, apuntando a lograr una mayor complementariedad de los programas en una misma zona de intervención. Esto incluyó en algunos casos la reasignación de proyectos entre programas.

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 399 de la Ley Nº 20.212, de gestionar y desarrollar el Registro Nacional de Asentamientos Irregulares (RNAI), Dinisu llevó adelante la actualización cartográfica de la capa de asentamientos de todo el país, en base a datos reportados por las Intendencias Departamentales del interior, INE, MEVIR y el Observatorio de Asentamientos Irregulares de la Intendencia de Montevideo.

Esta información, así como también la capa de asentamientos irregulares históricos, se encuentran disponibles para su consulta pública a través del Sistema de Información Territorial (SIT) del MVOT, en donde también se presentan los informes metodológicos asociados al proceso de trabajo.

La Dirección General de Secretaría (DGS) presenta un resumen elaborado en base a reportes del Área de Gobierno Electrónico y Mejora Continua y de la División Comunicación Ministerial, sobre este lineamiento, en particular de los objetivos específicos OE20 (desarrollar un sistema informático para la gestión del SPV), OE22 (convocar a instancias participativas durante el quinquenio) y OE24 (comunicar y difundir el PQVH 2025-2029).

Área de Gobierno Electrónico y Mejora Continua

Esta área de la DGS llevó adelante un rol protagónico en la actualización, creación y puesta en funcionamiento de numerosos trámites en línea requeridos por las distintas Direcciones Nacionales a lo largo de 2025-2026. En general, cada trámite lleva unos 30 días desde la planificación hasta la

implementación, pasando por las etapas de planificación y análisis, diseño, desarrollo, pruebas, capacitación e implementación, con una fase de mantenimiento continuo posterior al lanzamiento.

Resultados

Trámites publicados o actualizados en 2025

- SCNT: Registro de Obra de SCNT con CIR y/o Permiso de uso para empresas (titulares de CIR o Permisario) — actualizado en 2025.
- FGA: Garantía de alquiler — actualizado en 2025.
- FGA: Consulta de Certificado de Garantía de Alquiler — creado en 2025.
- CVN: Revisión de Subsidio a la Cuota — puesto en producción en 2025.
- CVN: Reclamos constructivos de viviendas — creado en 2025.
- Cooperativas de vivienda: solicitud de certificado de regularidad por primera vez — actualizado en 2025.
- Cooperativas de vivienda: renovación de autoridades — actualizado en 2025.
- Cooperativas de vivienda: renovación de certificado de regularidad — actualizado en 2025.
- Cooperativas de vivienda: actualización de padrón social con certificado de regularidad vigente — actualizado en 2025.
- Compra de vivienda en el mercado — creado en 2025.

Trámites creados en 2025 pero aún sin publicar

- Postulación para autoconstrucción, cambio de titularidad, enajenación y postulación a alquiler con opción a compra — los cuatro pendientes de capacitar a las oficinas del interior.

2026

Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial | SPV

COAVI
Comisión Asesora de Vivienda