

MINURVI
URUGUAY 2026

**XXXV**
Asamblea General de Ministros y Autoridades Máximas de Vivienda y Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe
**Montevideo, Uruguay**

2 al 4 de diciembre 2026

# *Acceso a la vivienda y hábitat integral: desafíos y oportunidades para la región*

Hacia 2024, más de una cuarta parte de la pobreza multidimensional de la región (28,4%) se explicaba por carencias en vivienda y servicios (CEPAL, 2025a)[1] . Para enfrentar estas carencias, durante las últimas décadas la región apostó principalmente por la producción de vivienda nueva (CAF e Instituto Lincoln, 2025; Banco Mundial, 2022)[2]. Pese a ello, la asequibilidad sigue siendo un desafío estructural: la vivienda nueva está cada vez más lejos del alcance de los hogares de ingresos medios y bajos. Además, el modelo de ahorro, bono y crédito ha impulsado la producción, pero ha desplazado los desarrollos hacia la periferia y no logra llegar a los trabajadores informales (ONU–Hábitat, 2026)[3]. Ante la falta de opciones asequibles, muchos de ellos recurren a la urbanización informal. Estas cifras están atravesadas por la matriz de la desigualdad social: las carencias se profundizan según el género, la edad, la condición étnico–racial, la zona de residencia y el origen socioeconómico, factores que condicionan la distribución de recursos y oportunidades. ¿Por qué, después de décadas de construir vivienda nueva, estas carencias siguen tan extendidas, y qué puede aportar la ciudad ya construida para reducirlas?

La reducción de las carencias habitacionales depende de que los hogares puedan financiar la compra o el mejoramiento de su vivienda. Sin embargo, la informalidad laboral alcanza al 46,6% de las personas ocupadas de la región, lo que limita su acceso al crédito hipotecario formal (CEPAL, 2025b)[4]. Esta exclusión recae con mayor fuerza sobre los hogares de menores ingresos y sobre ciertos grupos de población: las familias indígenas que habitan en zonas urbanas tienen un 90% más de probabilidad de carecer de una vivienda adecuada, y las brechas de género se extienden a la propiedad: solo el 25% de los propietarios de tierras en América Latina son mujeres (BID, 2026)[5]. Los créditos y subsidios hipotecarios, poco inclusivos y poco focalizados, tampoco han cerrado esta brecha. Un estudio en 11 países de la región[6] muestra que, con las condiciones de crédito existentes, un hogar con ingresos de un salario mínimo no podría financiar su vivienda (Banco Mundial, 2022)[7]. Pesa también el alto costo del suelo urbano y de la construcción, que amplía aún más esta brecha (CEPAL, 2025c; Banco Mundial, 2022)[8].

La producción de vivienda nueva, además de no cerrar el déficit, ha seguido un patrón de localización que agrava el déficit de ciudad: la vivienda en América Latina y el Caribe

(ALC) se expande hacia la periferia y lo hace más rápido que el crecimiento de la población. Según CEPAL (2026a), entre 2000 y 2020, la superficie edificada de ALC creció a una tasa anual de 1,47%, mientras la población lo hizo a 1,08%[9]. El 62% de la nueva superficie edificada residencial de la región se localizó fuera de las ciudades. Aun así, en 2022 el 28,1% de la población urbana de la región vivía en hacinamiento (CEPALSTAT)[10]. Al mismo tiempo, el parque existente dentro de las ciudades presenta una capacidad ociosa considerable. Aunque no es oferta inmediatamente disponible, su reincorporación al mercado es una oportunidad de política pública, sobre todo en áreas consolidadas y servidas.

Este patrón de crecimiento también eleva la exposición al riesgo, pues la localización de la vivienda determina su vulnerabilidad frente a los desastres. El 80% de los desastres en ALC ocurre en áreas urbanas intermedias y pequeñas (UNDRR, 2021)[11], precisamente hacia donde se ha desplazado gran parte del crecimiento urbano. Además, una proporción importante de este crecimiento avanzó sobre ecosistemas naturales: entre 2000 y 2020, cerca de la mitad del suelo urbanizado era vegetación baja o suelo árido y semiárido, y un tercio, bosques (CEPAL, 2026a)[12]. Con ello desaparecen zonas que amortiguaban inundaciones y tormentas, dos de las principales amenazas de la región. Estos eventos destruyen patrimonio habitacional acumulado durante años y revierten avances en el acceso, por lo que integrar la gestión del riesgo climático en las decisiones de localización y construcción se vuelve una condición para proteger lo avanzado en materia de vivienda. A esta exposición se suma la persistencia de la informalidad urbana. En 2024, el 17,5% de la población urbana de ALC, alrededor de 94,5 millones de personas, vivía en barrios marginales o asentamientos informales, una proporción que ha disminuido lentamente desde el 21,6% registrado en 2010 (ONU–Hábitat, 2026)[13].

La heterogeneidad territorial exige, además, respuestas diferenciadas. En la Amazonía, cerca del 70% de los habitantes vive en asentamientos urbanos, en su mayoría en ciudades pequeñas (el 80% tiene menos de 50.000 habitantes) y con baja cobertura de servicios, lo que se refleja en que casi la mitad de los hogares urbanos carece de alcantarillado (BID, 2025)[14]. Esto agrava su vulnerabilidad frente a inundaciones y otros eventos extremos. El Caribe insular enfrenta otra realidad: con poco suelo disponible,

fue entre 2008 y 2018 la subregión del mundo en desarrollo con más muertes y personas afectadas por desastres en proporción a su población: en promedio, cerca de 5 de cada 100 habitantes se vieron afectados (CRED–UNDRR, 2018, citado en Cecchini, Holz y Soto de la Rosa, 2021)[15]. En consecuencia, cualquier medida de asequibilidad debe incorporar el costo, la localización y el riesgo propios de cada territorio.

La asequibilidad es un eje común de estos desafíos y el punto de partida para abordarlos de forma integral y articular las líneas de trabajo de los grupos del Foro: un enfoque integral del hábitat, que entiende el acceso como el conjunto de condiciones de suelo, servicios, localización y entorno que hacen efectivo el derecho a la vivienda; el mejoramiento y la reutilización del parque existente; la gestión del riesgo y la adaptación al cambio climático; criterios diferenciados para territorios como la Amazonía y el Caribe insular; y el fortalecimiento de la información territorial. Para que estas líneas se traduzcan en acceso efectivo, se requiere un papel activo del Estado en el mercado de vivienda y suelo. Cuando el mercado opera sin regulación, la nueva oferta tiende a concentrarse en los segmentos de mayores ingresos: a escala mundial, según ONU–Hábitat (2020), el 97% de las viviendas no resulta financieramente accesible para los hogares a los que inicialmente se destinaba[16]. A ello se suma que la mejora de la localización eleva el valor del suelo, con riesgo de desplazar a los hogares que se busca beneficiar. Por ello, además de producir vivienda, se requiere ampliar el alquiler social y protegido, en una región donde el 48% de los hogares arrendatarios destina más del 30% de su ingreso al alquiler; fortalecer el parque público y cooperativo, con experiencias como el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua originado en Uruguay; y gestionar activamente el suelo mediante instrumentos como la captura de valor, las zonas especiales de interés social y los bancos de tierra (ONU–Hábitat, 2026; Banco Mundial, 2022)[17]. Para los gobiernos locales, gestionar el suelo es también una vía para generar recursos propios, que hoy son escasos: las ciudades de la región cubren apenas el 30% de su gasto con ingresos propios, frente al 60% en los países de la OCDE, en parte por la baja recaudación del impuesto predial (0,4% del PIB) (BID, 2026)[18]. Por ello, algunos países ya aplican instrumentos que gravan el suelo ocioso y movilizan inmuebles desocupados hacia la vivienda asequible (CEPAL, 2025c)[19].

En este contexto, la XXXV Asamblea General, bajo el tema "Acceso a la vivienda y hábitat integral desafíos y oportunidades para la región", reunirá a ministros y altas autoridades de vivienda y desarrollo urbano, organismos internacionales, instituciones financieras y especialistas de la región. Presentará los avances de los grupos de trabajo del Foro en cada una de esas líneas y buscará acordar prioridades de cooperación regional hacia 2027, con la asequibilidad como eje articulador.

[1] CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) (2025a), Panorama Social de América Latina y el Caribe, 2025: cómo salir de la trampa de alta desigualdad, baja movilidad social y débil cohesión social (LC/PUB.2025/23-P), Santiago.

[2] CAF (Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe) e Instituto Lincoln de Políticas de Suelo (2025), Anuario de la Vivienda de América Latina y el Caribe 2025, n.° 02. Banco Mundial (2022), El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe: ¿es posible hacer más con menos? Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, Programa Global de Vivienda Resiliente, Washington, D.C., abril.

[3] ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2026), World Cities Report 2026: The Global Housing Crisis. Pathways to Action, Nairobi.

[4] CEPAL (2025b), Acción para la igualdad, el desarrollo y la paz en América Latina y el Caribe: informe regional sobre el examen de la Declaración y Plataforma de Acción de Beijing a 30 años de su aprobación en sinergia con la implementación de la Agenda Regional de Género (LC/MDM.66/5), Santiago.

[5] BID (Banco Interamericano de Desarrollo) (2026), IV Foro Regional de Vivienda 2026. Del diagnóstico a la acción: transformando los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe, folleto institucional, Washington, D.C.

[6] Argentina, Brasil, Chile, Colombia, Ecuador, Guatemala, México, Panamá, Paraguay, Perú y República Dominicana.

[7] Banco Mundial (2022), El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe: ¿es posible hacer más con menos? Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, Programa Global de Vivienda Resiliente, Washington, D.C., abril.

[8] CEPAL (2025c), La vivienda y el desarrollo urbano como motores de inclusión social y acción climática en América Latina y el Caribe: intervenciones en la XXXIII Asamblea General del Foro de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe (MINURVI), serie Seminarios y Conferencias, N° 113 (LC/TS.2025/66), Santiago. Banco Mundial (2022), El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe: ¿es posible hacer más con menos? Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, Programa Global de Vivienda Resiliente, Washington, D.C., abril.

[9] CEPAL (2026a), "La superficie edificada en América Latina y el Caribe creció más rápido que la población, sobre todo fuera de las ciudades", Plataforma Urbana y de Ciudades de América Latina y el Caribe, sobre la base de JRC/Copernicus GHS-BUILT-S R2023A.

[10] CEPAL (s.f.), CEPALSTAT: Bases de Datos y Publicaciones Estadísticas [en línea] https://statistics.cepal.org.

[11] UNDRR (Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres) (2021), Informe de evaluación regional sobre el riesgo de desastres en América Latina y el Caribe (RAR 2021).

[12] CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) (2026a), "La superficie edificada en América Latina y el Caribe creció más rápido que la población, sobre todo fuera de las ciudades", Plataforma Urbana y de Ciudades de América Latina y el Caribe, sobre la base de JRC/Copernicus GHS-BUILT-S R2023A.

[13] ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2026), World Cities Report 2026: The Global Housing Crisis. Pathways to Action, Nairobi.

[14] BID (Banco Interamericano de Desarrollo) (2025), Ciudades en la Amazonía: personas y naturaleza en armonía, Washington, D.C.

[15] Cecchini, S., R. Holz y H. Soto de la Rosa (coords.) (2021), "Caja de herramientas. Gestión e institucionalidad de las políticas sociales para la igualdad en América Latina y el Caribe" (LC/TS.2021/157), Santiago, Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL).

[16] ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2020), "Vivienda: inviable para la mayoría" [en línea] https://onu-habitat.org/index.php/vivienda-inviable-para-la-mayoria [fecha de consulta: 29 de septiembre de 2026].

[17] ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos) (2026), World Cities Report 2026: The Global Housing Crisis. Pathways to Action, Nairobi. Banco Mundial (2022), El costo y la asequibilidad de las soluciones de vivienda en América Latina y el Caribe: ¿es posible hacer más con menos? Análisis para México, Brasil, Colombia, Chile, Argentina, Perú, Ecuador, Panamá, Paraguay, Guatemala y República Dominicana, Programa Global de Vivienda Resiliente, Washington, D.C., abril.

[18] BID (Banco Interamericano de Desarrollo) (2026), IV Foro Regional de Vivienda 2026. Del diagnóstico a la acción: transformando los mercados de vivienda en América Latina y el Caribe, folleto institucional, Washington, D.C.

[19] CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) (2025c), "La vivienda y el desarrollo urbano como motores de inclusión social y acción climática en América Latina y el Caribe: intervenciones en la XXXIII Asamblea General del Foro de Ministros y Autoridades Máximas de la Vivienda y el Desarrollo Urbano de América Latina y el Caribe (MINURVI)", serie Seminarios y Conferencias, N° 113 (LC/TS.2025/66), Santiago.

MINURVI
URUGUAY 2026

# Agenda preliminar

## **Día I** | *Miércoles 2 de diciembre 2026*

| | |
|---|---|
| 9:00–9:30 | Acreditación y Registro |
| 9:30–10:15 | Inauguración y Palabras de Bienvenida |
| 10:15–11:00 | Contexto Regional<br>Vivienda, productividad y uso eficiente del suelo en América Latina y el Caribe<br>Vivienda y Agenda 2030 |
| **11:00–11:30** | **Pausa Café** |
| 11:30–13:00 | Mesa Redonda 1: Renovación Urbana y Ciudad<br>Introducción Temática<br>Discusión estructurada |
| **13:00–14:30** | **Almuerzo** |
| 14:30–16:00 | Mesa Redonda 2: Datos e información territorial para la toma de decisiones<br>Introducción Temática:<br>Discusión estructurada |
| **16:00–16:20** | **Pausa Café** |
| 16:20–17:50 | Mesa Redonda 3: Acceso a la vivienda desde un enfoque integral del hábitat<br>Introducción Temática<br>Discusión estructurada |
| **17:50–18:00** | **Cierre Día I** |
| 19:30 | Conversatorio y cena con autoridades de Uruguay |

## **Día II** | *Jueves, 3 de diciembre 2026*

| | |
|---|---|
| 8:30 – 13:00 | Desarrollo Urbano en la Región Amazónica<br>Espacio para reuniones bilaterales |
| **13:00–14:00** | **Almuerzo** |
| 14:00–18:00 | Visita e intercambio territorial<br>Las Piedras, Canelones |
| **19:00** | **Cena Ministerial** |

## **Día III** | *Viernes, 4 de diciembre 2026*

| | |
|---|---|
| 9:00–09:15 | Apertura Día III |
| 9:15–09:45 | Actualizaciones sobre el Grupo de Trabajo Intergubernamental de Composición Abierta sobre Vivienda para Todos [PC]<br>ONU Hábitat |
| 09:45–11:15 | Mesa Redonda 4:<br>Vulnerabilidad urbana, resiliencia y adaptación frente al cambio climático<br>Introducción Temática<br>Discusión estructurada |
| **11:15–11:45** | **Pausa Café** |
| 11:45–13:00 | Urbanización y desarrollo Económico<br>Discusión estructurada<br>Discusión Ministerial |
| **13:00–14:30** | **Almuerzo** |
| 14:30 –15:00 | Elección de una nueva presidencia y comité ejecutivo para MINURVI durante 2027 |
| 15:00–16:30 | Discusión de la declaración de MINURVI |
| 16:30–17:00 | Cierre del Evento y traspaso de la Presidencia de MINURVI |


MINURVI
URUGUAY2026