10 MESES
DE IMPLEMENTACIÓN

ESTRATEGIA NACIONAL DE ACCESO AL SUELO URBANO

Octubre 2019

ESTRATEGIA NACIONAL DE ACCESO AL SUELO URBANO

10 MESES DE IMPLEMENTACIÓN

Octubre 2019

MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

Ministra
Eneida de León

Subsecretario
Jorge Rucks

Director General de Secretaría
Homero Guerrero

Director Nacional de Vivienda
Salvador Schelotto

Director Nacional de Ordenamiento Territorial
José Freitas

AGENCIA NACIONAL DE VIVIENDA

Presidente
Francisco Beltrame

EQUIPO DE TRABAJO

Dinavi
Lucía Anzalone
Raúl Valles
Julia Frantchez

Dinot
Ana Álvarez
José Pedro Aranco
Matilde de los Santos
Rodrigo García
Verónica Pastore
María Victoria Steglich
Stella Zuccolini

Civis
Fernanda Algorta

EQUIPO DE COMUNICACIÓN DINOT - MVOTMA

Marisella Cristiani
Andrés Ferrara
Andrés Pampillón
Ana Laura Surroca

El presente documento presenta los avances generados en los primeros 10 meses de implementación de la Enasu.

La estrategia, que fue elaborada entre varias instituciones públicas con el liderazgo del Mvotma, presenta a la fecha algunas gestiones concretas que muestran la celeridad y efectividad alcanzada.

Aprobación de leyes y su correspondiente reglamentación; desarrollo de coordinaciones con múltiples instituciones (gobiernos departamentales, Universidad de la República, Utec, Inau, MEC, UTE, OSE, organizaciones sociales, entre otras), para la concreción de proyectos urbano-habitacionales que ya están en proceso de ejecución; mejoras de procedimientos e implementación de nuevas herramientas de acceso a suelo; nuevas herramientas de acceso a inmuebles vacíos y degradados; acuerdos de estudio y de trabajo conjunto con la UdelaR y nuevos convenios para el desarrollo y uso de herramientas de gestión son algunos avances que se presentan a continuación.

Avances que nos permiten dar pasos ciertos para ampliar y mejorar la disponibilidad de suelo urbano, para generar soluciones habitacionales adecuadas y de calidad para los programas de vivienda social, cooperativas de vivienda, compra de vivienda nueva, compra de viviendas en el mercado, relocalizaciones de familias afectadas por inundaciones, mejoramiento de los programas de alquiler y compra para parejas jóvenes.

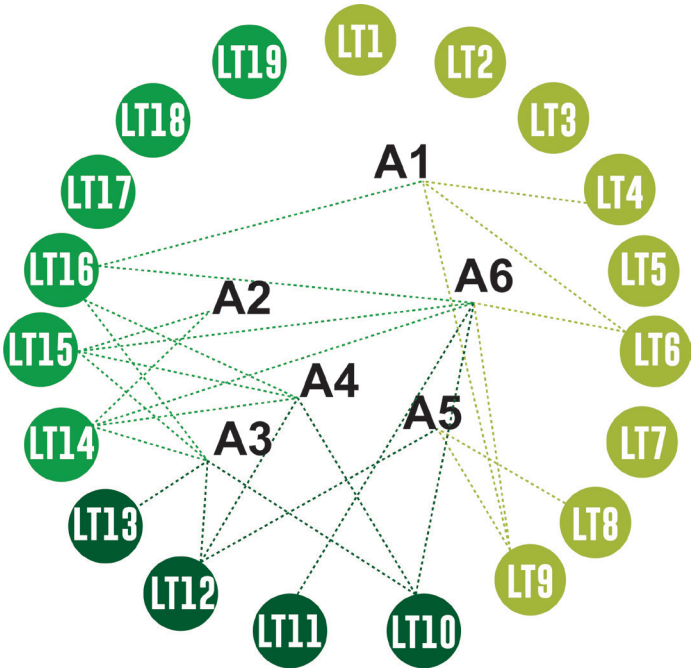
Además se encuentra en proceso la generación de un nuevo programa de alquiler social, vivienda en arrendamiento protegido, de propiedad pública, para población meta del Mvotma.

Los proyectos urbano-habitacionales comprenden intervenciones coordinadas en las que se suma la instalación de servicios y equipamientos urbanos, policlínicas y centros de educación para la primer infancia, la conformación de nuevos y mejores espacios públicos de calidad.

Construcciones todas que nos permiten avanzar hacia la conquista del derecho a la ciudad,

Entre los primeros, que son de más rápida y efectiva aplicación creemos oportuno destacar los siguientes avances.

A la fecha las seis acciones a corto plazo se encuentran en proceso de implementación y se ha avanzado en la concreción de varias de las líneas de trabajo.



Esquema acciones a corto plazo

ACCIÓN 1 -ÁREAS DE OPORTUNIDAD

1. Definición conceptual macro de área de oportunidad: COMPLETADO
2. Definición conceptual micro de área de oportunidad: COMPLETADO
3. Cantidad de áreas de oportunidad identificadas Dinot – Mvotma: EN PROCESO
4. Cantidad de áreas de oportunidad identificadas en convenio con gobiernos departamentales: EN PROCESO

ACCIÓN 2–OPTIMIZACIÓN DEL USO DEL SUELO EN LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA

1. Modificación reglamento cooperativas de vivienda: COMPLETADO
2. Estudio de déficit habitacional Dinavi: COMPLETADO
3. Zonificación de las ciudades del interior para la aplicación de la ley de Vivienda Promovida nº 18.795.
4. Implementación del régimen de cooperativas dispersas: EN PROCESO

ACCIÓN 3 – PROYECTOS URBANO HABITACIONALES

1. PAYLANA (Paysandú): COMPLETADO
2. RAINCOOP (Montevideo): COMPLETADO
3. Ex Fabrica Torino (Montevideo): EN PROCESO
4. Martínez Reina (Montevideo): EN PROCESO
5. Corralón de Fran Bentos (Rio Negro): EN PROCESO
6. Mercado Modelo (Montevideo): EN PROCESO
7. Otros proyectos urbano habitacionales en estudio de viabilidad: caso TORINO EN PROCESO.

ACCIÓN 4 – INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS

1. Aprobación de la Ley de inmuebles urbanos vacíos y degradados ley nº 19.676: COMPLETADO
2. Aprobación de la reglamentación de la Ley inmuebles vacíos y degradados ley nº 19.676: EN PROCESO
3. Programa piloto de alquiler social en la Ciudad Vieja: EN PROCESO
4. Proyecto Fincas en Montevideo: EN PROCESO

ACCIÓN 5 – INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA IMPULSAR EL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO

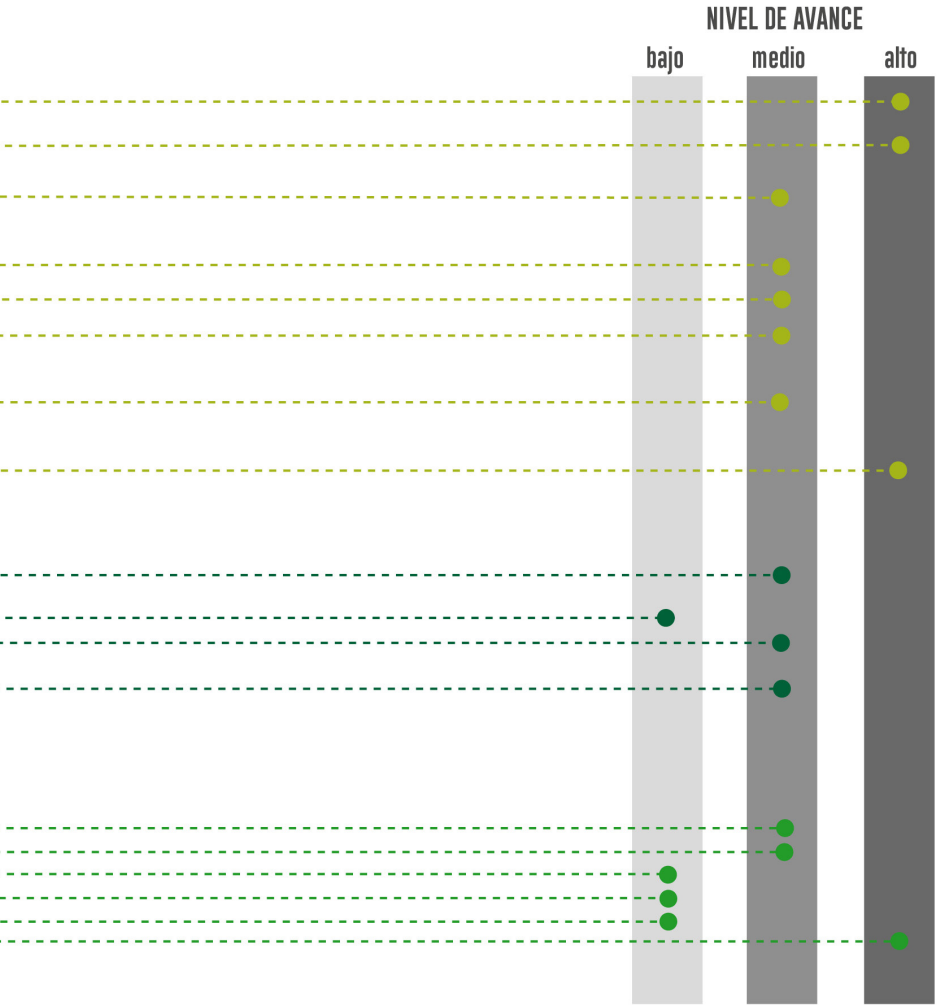
1. Guía metodológica para la implementación del impuesto al baldío y la edificación inapropiada: EN PROCESO
2. Convenio para la implementación de las ordenanzas departamentales de ordenamiento territorial (ODOT): EN PROCESO
3. Guía metodológica para la implementación de herramientas de gestión: COMPLETADO
4. Guía para la implementación del artículo 61 de la Lotds (fraccionamiento, edificación o utilización obligatorias): EN PROCESO

ACCIÓN 6 – FORTALECIMIENTO Y ROLDE LAS CARTERAS DE INMUEBLES (CIVIS)

1. Guía metodológica para el desarrollo de las carteras de tierras departamentales y el fondo de gestión territorial: COMPLETADO
2. Modificación legislativa para implementar el derecho de preferencia con fondos del gobierno nacional: COMPLETADO
3. Modificación del reglamento de la Civis – Mvotma: EN PROCESO
4. Implementación del sistema de información territorial Civis por parte de Dinavi: A ESTUDIO
5. Nuevas carteras de tierra departamentales creadas en los años 2018 y 2019: EN PROCESO

Gráfica
Nivel de avance de cada línea de trabajo

COMPONENTES	LÍNEAS DE TRABAJO
Optimización	LT1. Optimización del suelo en la promoción pública de vivienda
	LT2. Rehabilitación y reciclaje del stock existente
	LT3. Resignificación de áreas vacantes y remanentes urbanos
Coordinación interinstitucional	LT4. Articulación de la información
	LT5. Actuaciones públicas de consolidación y dotación urbana
	LT6. Información y control territorial
Control e incentivos	LT7. Tributos urbanos
	LT8. Orientación de localización urbana en las leyes e instrumentos de política que promuevan la construcción de viviendas
	LT9. Deber de usar y conservar
	LT10. Herramientas de adquisición para carteras públicas de inmuebles
	LT11. Expropiación
	LT12. Derecho de preferencia para la adquisición de suelo
	LT13. Cesiones de suelo para la cartera de inmuebles
	LT14. Cartera de tierras nacional (Civis)
	LT15. Carteras de tierras departamentales
	LT16. Inventario de inmuebles públicos
	LT17. Parque público de viviendas de alquiler
	LT18. Derecho de superficie
	LT19. Promoción de proyectos urbano-habitacionales


NIVEL DE AVANCE
bajo
medio
alto

ACCIÓN A CORTO PLAZO 1

IDENTIFICAR ÁREAS DE OPORTUNIDAD

Es clave localizar suelo disponible con las características antes referidas y con el objetivo de inducir procesos de intensificación del uso del suelo urbano y evitar la innecesaria expansión y el consumo de suelo rural natural y productivo.

Las áreas de oportunidad son inmuebles o conjuntos de inmuebles que por sus características y ubicación se reconocen como claves para la consolidación y el desarrollo urbano pero están subutilizadas en cuanto a la función social del suelo o a las posibilidades establecidas por la normativa vigente.

Una vez identificadas son clasificadas según superficie, estado y uso de la construcción, en caso de existir, registro de propiedad, etc.

A la fecha se avanza en la construcción de un sistema de indicadores aplicables para la detección sistemática de estas áreas de oportunidad en nuestras ciudades. A escala nacional, se consideran las variables de demografía, mercado de trabajo, equipamiento y servicios urbanos así como la existencia de déficit habitacional para la priorización de las localidades donde intervenir. Este primer acercamiento permite ponderar la búsqueda en aquellas localidades en que estas variables resalten y exista por tanto un problema a resolver.

Para esta construcción se cuenta con la participación de la Universidad de la Republica a través de la Fadu quien ha dado inicio a la investigación "Áreas de oportunidad y centralidades urbanas". Esta iniciativa busca sumar a partir del estudio de caso -en ciudades intermedias- la identificación de áreas que fortalezcan el desarrollo de procesos urbanos de transformación positiva en el vínculo entre las centralidades existentes o potenciales y las áreas de oportunidad.

Avanzamos, por tanto, en el desarrollo de una metodología que permita identificar predios de oportunidad en las que priorizar las intervenciones públicas tanto de viviendas como equipamientos complementarios a la vivienda, de forma ordenada y sistémica. Nos proponemos la construcción de una guía o "protocolo" para la selección de áreas de oportunidad que nos permita actuar de forma ejecutiva a la vez que eficiente ante la existencia de una oportunidad o la demanda efectiva.

ACCIÓN A CORTO PLAZO 2

MEJORAR EL USO DEL SUELO EN LA PROMOCIÓN PÚBLICA DE VIVIENDA

Zonas caracterizadas para llamados a licitación en DINAVI

Se ha avanzado en la definición de zonas caracterizadas a través del reconocimiento de los diversos instrumentos de ordenamiento territorial vigentes, en el marco de la aplicación de la Ley de Ordenamiento Territorial (Lotds), en consulta con los GGDD.

Estas áreas se han definido en función de condicionantes urbanísticas, la zona de mayor prevalencia en la estructuración de la ciudad como las áreas centrales, centralidades barriales, coronas concéntricas o áreas contiguas, ejes urbanos estratégicos, entornos a espacios urbanos calificados entre otros.

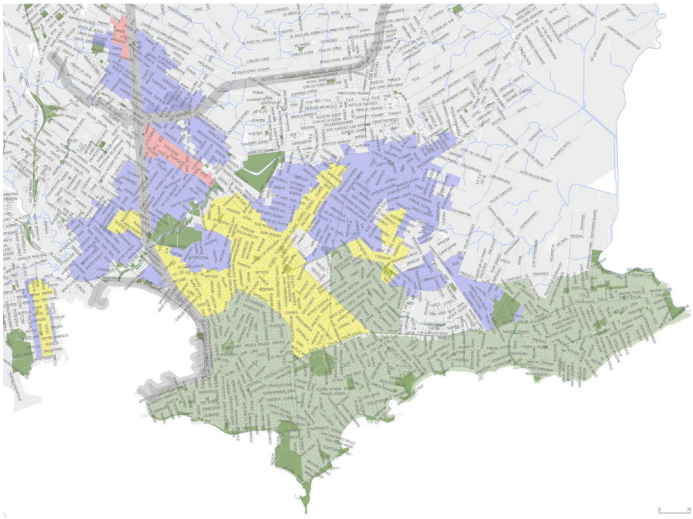
Estas zonas deben contar, además, con las infraestructuras y servicios en forma regular y total, no estar comprendidas en zonas inundables ni estar afectadas por cualquier tipo de contaminación del suelo, tal como se indica en la ley nº 18.308.

A partir de estos ajustes, estas zonas tendrán una determinada valoración en función de su ubicación en la ciudad, ponderando mejor las áreas centrales y las que (con las herramientas antes mencionadas) se indiquen como áreas factibles de densificación y/o crecimiento en la ciudad.

La intención es valorar de mejor manera las áreas centrales/centralidades de las ciudades, de forma de estimular la producción de vivienda en dichas áreas, evitando la expansión innecesaria de la ciudad.

Para la construcción de estos criterios definidos para la elaboración de las zonas en las distintas localidades se tomó como referencia/insumo:

- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Lotds) ley nº.18.308.
-Directrices Departamentales.
-Planes Locales.
-Consulta con técnicos locales del Mvotma.
-Consulta con intendencias, departamentos de Planificación.
-Saneamiento, planos de cobertura según web OSE.
-Área Inundable, cartografía elaborada por Dinagua.
-Áreas de aplicación de la ley nº 18.795 de Promoción de Vivienda de Interés Social (para Montevideo).
-Propuesta de actuación barrios Unión y Villa Española, Mvotma (para Montevideo).
-Georreferenciación de adjudicaciones a llamados PP y PPT 2008-2017 (para Montevideo).



Montevideo, Identificación y valoración de zonas para llamados a Licitación para construcción de vivienda nueva del Mvotma.

- Zona 1
- Zona 2
- Zona 3
- Zona 4
- Buffer vías
- Vías
- Hidrografía
- Calles
- Espacios públicos
- Zona Urbana

En confluencia y con el objetivo de definir prioridades locacionales tendientes a abrir las licitaciones para la construcción de viviendas nuevas, se realizó un ejercicio que integró resultados de estudios académicos, datos censales y registros administrativos.

A partir del estudio de la incidencia de las ciudades intermedias (CIU) en el Sistema Urbano Nacional (ITU -Fadu) cuya fuente son los Censos 1985, 1996, 2004 y 2011 y la Encuesta Continua de Hogares del año 2016.

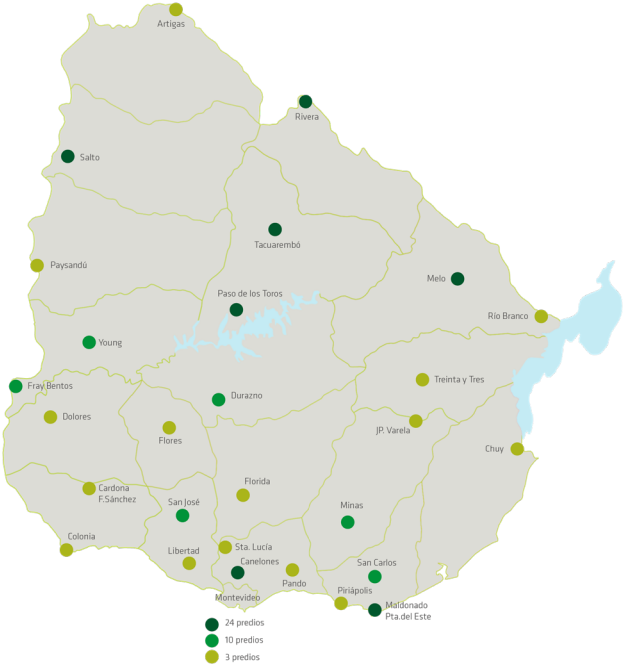
Se tomaron las 22 CIU que habían registrado una tasa de crecimiento de hogares superior a la tasa del Uruguay urbano. Algunas son capitales departamentales: Artigas, Colonia, Durazno, Florida, Maldonado, Melo, Rivera, Salto, San José y Tacuarembó. También se registró crecimiento en: Chuy (Rocha), Florencio Sánchez y Cardona (Soriano), Carmelo (Colonia), Dolores (Soriano), Fray Bentos y Young (Río Negro), José Pedro Varela (Lavalleja), Libertad (San José), Piriápolis, Punta del Este y San Carlos (Maldonado), Río Branco (Cerro Largo).

En el departamento de Montevideo los municipios que registraron un crecimiento mayor fueron: B, D, E, F y G.

Una vez identificadas las CIU se analizó la incidencia del Déficit Habitacional Cuantitativo en cada una de ellas; entre un 1% y 2% se considera una incidencia baja, 3% y 4% media, 5% y 6% alta. Las CIU con incidencia alta son: Maldonado – Punta del Este, Rivera, Salto, Young, y los municipios de Montevideo.

Mapa de orden de prioridad por localidades (2017-2018)

- Prioridad 1
- Prioridad 2
- Prioridad 3



Posteriormente, en las 22 CIU, se observó la disponibilidad de predios afectados a la Cartera de Inmuebles de Interés Social (Civis). El resultado fue el reconocimiento de un total de 29 predios. De éstos 5 están en el interior del país y posibilitarían la construcción de un número estimado de 225 viviendas y 24 predios en el departamento de Montevideo para la construcción de 670 viviendas aproximadamente. Todos los predios cuentan con acceso a saneamiento y el destino sugerido es la construcción de vivienda nueva en distintas modalidades.

La combinación de las variables anteriores dio como resultado un orden de prioridad para abrir licitaciones en los distintos departamentos.

Estas modificaciones permitirán además avanzar en la concreción, en líneas generales, de la problemática desarrollada en el Eje 1, Optimización y sustentabilidad en el uso del suelo urbano, en particular de las líneas de trabajo 1 y 3.

En este sentido se avanza también trabajando en acuerdo con la Udelar, a partir de un convenio con la Fundación Julio Ricaldoni (FJR), enfocada en la construcción de nuevas estrategias que permitan avanzar hacia la Optimización y sustentabilidad en el uso del suelo urbano (eje 1), las cuales ahondaran en la implementación de la acción a corto plazo 2 - mejorar el uso del suelo en la promoción pública de vivienda.

A partir del estudio de la aplicación de las herramientas de gestión vigentes por parte de los GGDD y cómo un mayor uso de estas podrían favorecer la intensificación del uso del suelo urbano.

En particular, se desarrolla un análisis sobre la actual aplicación de la herramienta de fraccionamiento, edificación o utilización obligatorios (artículo 61 Lotds).

ACCIÓN A CORTO PLAZO 3

IMPLEMENTAR PROYECTOS URBANO-HABITACIONALES

El trabajo sobre proyectos urbano habitacionales tiene como objetivo principal operar en áreas urbanas consolidadas, en predios que por sus características y dimensiones, significan una pieza de ciudad que requiere un trabajo coordinado que atienda integralmente una operación compleja para su reformulación.

Esta acción se enmarca en la optimización y sustentabilidad en el uso y acceso a suelo urbano de calidad para la población y se desarrolla en concurrencia con lo dispuesto en el Plan Quinquenal de Vivienda 2015-2019, el que establece en sus objetivos transversales:

- Potenciar la utilización de áreas urbanas consolidadas y servidas para la implantación de vivienda.
- Fortalecer la política de acceso a tierras con todos los servicios.
- Potenciar la articulación interinstitucional para desarrollar proyectos urbano-habitacionales integradores.

Su implementación se ha basado en la generación de Concursos de Ideas Arquitectónicas y Urbanísticas en conjunto con los gobiernos departamentales, la Fadu (Facultad de Arquitectura Diseño y Urbanismo de la UdelaR) y la SAU (Sociedad de Arquitectos del Uruguay). La implementación de estos concursos generó un repertorio de ideas proyectuales que aportaron insumos al proceso de formulación de Proyectos Urbanos de Detalle, los cuales permitan el desarrollo estratégico de estas áreas de oportunidad.

Los principales proyectos de este tipo desarrollados hasta el momento han sido:

Paylana en Paysandú, con un área de 4.2 hectáreas:

- 550 viviendas estimadas

Programas de vivienda:

-Cooperativas de vivienda (Ayuda Mutua/Ahorro previo)
Actualmente ya se ha adjudicado predios a 8 cooperativas de vivienda, de las cuales la totalidad han presentado su anteproyecto y 3 de ellas comienzan su obra a fines del 2019.

-Viviendas por Licitación: para PASIVOS
Culminó el proceso de licitación para las obras del Edificio de viviendas para pasivos en el predio, estando próxima la adjudicación para la población en general

- Viviendas de promoción privada

- Polo Educativo:
  -Escuela primaria, Centro Caif, Centro Utec
  El centro Utec cuenta con permiso de construcción aprobado y está próximo a comenzar las obras, mientras el Centro Caif sigue un proceso similar, planificando su comienzo de obras para los próximos meses.

- Emprendimientos Productivos
  Se encuentran trabajando en los sectores previstos para emprendimientos productivos diversos emprendimientos provenientes de ex trabajadores de la fábrica Paylana así como nuevos emprendimientos que se suman a la propuesta.

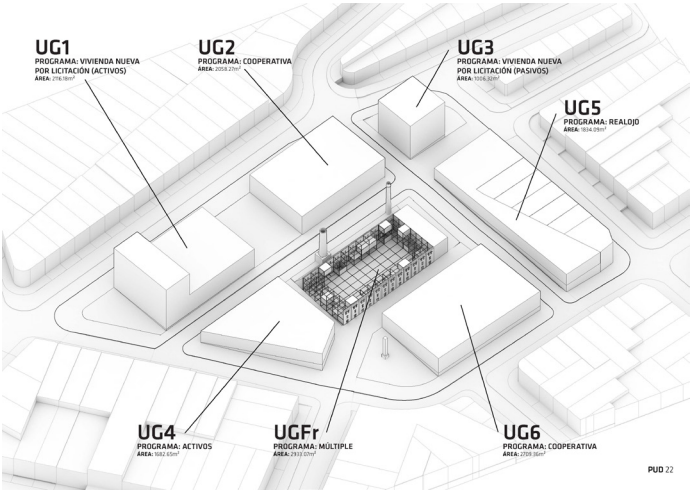
Raincoop, Montevideo

- 515 viviendas estimadas

Se trata de un Proyecto Urbano de Detalle que recupera 2,7 hectáreas en la ciudad consolidada para uso habitacional y servicios complementarios a la vivienda.

La propuesta incluye diversos programas de vivienda.
Programas:

- Cooperativas de vivienda (Ayuda Mutua/Ahorro previo)
- Viviendas por Licitación: para PASIVOS y para población en general
- Espacios públicos
- Servicios


UG1
PROGRAMA: VIVIENDA NUEVA POR LICITACIÓN (ACTIVOS)
ÁREA: 2716.16m²
UG2
PROGRAMA: COOPERATIVA
ÁREA: 2058.22m²
UG3
PROGRAMA: VIVIENDA NUEVA POR LICITACIÓN (PASIVOS)
ÁREA: 1016.32m²
UG5
PROGRAMA: REALOJO
ÁREA: 1814.09m²
UG4
PROGRAMA: ACTIVOS
ÁREA: 1662.45m²
UGFr
PROGRAMA: MÚLTIPLE
ÁREA: 2932.07m²
UG6
PROGRAMA: COOPERATIVA
ÁREA: 2709.36m²
PUD 22

PUD 32

El predio de la Ex Fábrica Torino, en el barrio Cerrito de la Victoria, se encuentra en proceso de donación por parte de la Intendencia de Montevideo a la Cartera de Tierras del Mvotma para el desarrollo de diferentes programas de vivienda, incluyendo cooperativas de vivienda y programas por postulación abierta para población en general. Se trata de la recuperación de una manzana entera en ciudad consolidada, con acceso a todos los servicios e infraestructuras.

Martinez Reina en el barrio Capurro, Montevideo se trata de la recuperación de la Ex Fábrica La Aurora (Martínez Reina) para la construcción de viviendas por Licitación pública en modalidad de reciclaje.

Las viviendas serán adjudicadas mediante llamado abierto por postulación. La licitación se encuentra actualmente en curso, previéndose la presentación de las propuestas para el mes de setiembre.

El Programa prevé la construcción de aproximadamente 90 viviendas, un Caif e instalaciones para programas del MEC, reuniendo servicios educativos y culturales abiertos al barrio.

En confluencia con estos casos, el Mvotma acompaña a la Intendencia de Montevideo en el proceso de planificación para la transformación del área del Mercado Modelo.

A través de estas iniciativas se promueve la revitalización de áreas urbanas vacantes, degradadas o subutilizadas dentro de la ciudad consolidada desde una mirada estratégica, generando las coordinaciones y vínculos necesarios para incorporar usos preferentemente habitacionales con servicios sociales y comunitarios que complementen y enriquezcan las condiciones del habitar. Se trata de construir no sólo soluciones habitacionales, sino de construir ciudad.

Se propone continuar y profundizar esta modalidad de actuación, con énfasis en la calidad de proyecto urbano-arquitectónico y fuerte impronta local, que incluya mixtura de usos y propicie el desarrollo sostenible del área, estimulando la apropiación social del espacio en respuesta a las necesidades y demandas de la población.

ACCIÓN A CORTO PLAZO 4

REUTILIZAR INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS LEY Nº 19.676

Otra de las acciones desplegadas cuyos efectos se esperan a mediano y largo plazo es la reutilización de inmuebles urbanos vacíos y degradados.

La Lotds consagró derechos para los propietarios de inmuebles a la vez que estableció deberes territoriales, como lo son el deber de usar, el de conservar y el de cuidar los inmuebles (artículo 37).

Dichas obligaciones responden a la función social que posee la propiedad inmueble. A partir de esta disposición se reconoce a la ciudad toda como un bien público colectivo, por lo que la existencia de inmuebles en condiciones inapropiadas implica afectaciones de diverso carácter para el entorno: seguridad física de personas y bienes, relaciones de vecindad y convivencia, así como desvalorización de las propiedades lindantes.

La Ley de Inmuebles urbanos vacíos y degradados, aprobada el 26 de octubre del 2018, promueve la rehabilitación de inmuebles situados en áreas urbanas consolidadas que estén vacíos y degradados.

Actualmente ésta Ley está siendo reglamentada por un equipo de la ANV en dialogo con todos aquellos actores cuyo que hacer o incidencia procedimental está vinculado a la recuperación y el uso de estos inmuebles urbanos.

Reglamentación

El 26 de agosto del presente año se aprobó a través del Decreto 242/019 la reglamentación de la Ley, contando por tanto esta con todas las formalidades para necesarias para su aplicación y ejecución.

Programa Piloto de Recuperación de Inmuebles Degradados en Áreas Centrales para Alquiler Social

Este programa se enmarca en la línea de acciones que viene desarrollando el Mvotma en coordinación con la Intendencia de Montevideo hacia la optimización y sustentabilidad en el uso y acceso a suelo urbano de calidad para la población destinataria de sus Programas de Vivienda y Hábitat y en particular en el proceso de construcción de la estrategia nacional de acceso al suelo urbano (Enasu).

La iniciativa se centra en aunar esfuerzos institucionales para recuperar espacios urbanos degradados para generar una nueva posibilidad de acceso a vivienda asequible en áreas centrales, el programa de Alquiler Social.

Se trata de una iniciativa inscripta en el marco de la planificación urbana y territorial en coordinación plena con los gobiernos departamentales, con vistas al completamiento y reformulación de áreas vacantes o degradadas dentro de la ciudad consolidada.

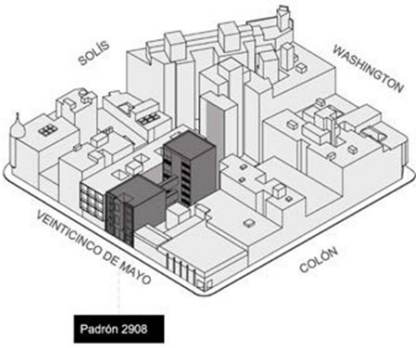
El Programa Piloto tiene dos objetivos principales:

1 .Generar una nueva alternativa de acceso y permanencia a una vivienda adecuada en la modalidad de arrendamiento asequible y en propiedad pública.
2. Recuperar y rehabilitar inmuebles vacíos y degradados en áreas urbanas consolidadas, con pleno acceso a todos los servicios e infraestructuras y reconvertirlos al uso habitacional, en una opción de acceso seguro y asequible.

De esta forma el Mvotma, a través de la Dirección Nacional de Vivienda (Dinavi), en correspondencia con el Plan Quinquenal 2014-2019, trabaja en la implementación de una línea de acceso a la vivienda en modalidad de arrendamiento asequible en propiedad pública, en sintonía con las acciones que se vienen desarrollando hacia la optimización y sustentabilidad en el uso y acceso a suelo urbano de calidad.

AQUÍ EL MVOTMA
CONSTRUIRÁ
21 VIVIENDAS
PROGRAMA DE
ALQUILER SOCIAL
MVOTMA
PMB
Intendencia de Montevideo
mvotma.gub.uy

SOLIS
P. 2904
P. 97823
P. 2905
P. 2903
P. 2902
P. 2906
P. 2907
P. 2900
P. 2908
P. 2899
P. 2909
P. 2898
P. 2891
P. 2892
P. 2894
P. 2895
P. 2896
P. 2897
VEINTICINCO DE MAYO
WASHINGTON
COLON


SOLÍS
WASHINGTON
VEINTICINCO DE MAYO
COLÓN
Padrón 2908

ACCIÓN A CORTO PLAZO 5

DESARROLLAR INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA IMPULSAR EL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO

La aplicación de las herramientas de gestión territorial es uno de los mayores desafíos a 10 años de aprobación de la Lotds. Para esto es necesario que cada departamento tenga un marco normativo actualizado, esto es, a través de las Ordenanzas.

Es en ese sentido que se han firmado, en acuerdo con la OPP, dos convenios. El primero, para la generación de ordenanzas departamentales (Odot) con las intendencias de Colonia, Tacuarembó, Canelones, Salto y Paysandú. El segundo, con las intendencias de Rivera, Flores, Colonia y Durazno; en este caso a partir de la ejecución de diversos proyectos del Programa de Desarrollo y Gestión Subnacional PDGS (https://www.opp.gub.uy/es/programa-desarrollo-gestion-subnacional) se propone apoyar el estudio de los gobiernos departamentales para la implementación de instrumentos normativos y fiscales coordinados que permitan el acceso público al suelo y que susciten un mejor aprovechamiento urbano y habitacional.

Las Odot son el instrumento específico para acometer el desarrollo normativo a nivel departamental, son un instrumento clave de la acción normativa departamental a través del cual activar un conjunto de herramientas de gestión que logren incentivar el mejor uso de los espacios subutilizados en suelo urbano.

Estamos convencidos de que este proceso permitirá desarrollar nuevos mecanismos de financiamiento a través de mayores aprovechamientos, la captura de plusvalía urbana y otras formas de estímulos privados. Como el Fondo de Gestión Territorial para la adquisición de bienes que alimenten las respectivas carteras de tierras.

ACCIÓN A CORTO PLAZO 6

FORTALECER EL ROL DE LAS CARTERAS DE INMUEBLES – DERECHO DE PREFERENCIA PARA LA ADQUISICIÓN DE SUELO URBANO Y FONDO DE GESTIÓN URBANA

Nueve son GGDD que actualmente trabajan en la consolidación se sus carteras de tierras.

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Lotds) en su artículo 67, establece que los gobiernos departamentales podrán crear y reglamentar sus CARTERAS DE TIERRAS.

En un contexto en el que el mercado inmobiliario se rige principalmente a través de las leyes de oferta y demanda, el Estado por medio de sus diferentes administraciones, debe desempeñar un papel activo mediante la adquisición y gestión del suelo, para cumplir los objetivos de sus políticas públicas territoriales.

Es en este marco que el Mvotma se ha propuesto el desarrollo de una guía para fortalecer el rol y la implementación de las carteras de tierras departamentales y el Fondo de Gestión Territorial, optimizando la capacidad de gestión y planificación, así como mejorando la coordinación entre estas carteras y la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social (Civis) del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (Mvotma).

En este mismo sentido, es necesaria la generación de un FONDO DE GESTIÓN TERRITORIAL por parte de los GGDD para el cumplimiento de los principios rectores del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 5 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible (Lotds).

Su construcción será fundamental también para la conformación de la cartera de tierras, ya que posibilita la disposición de fondos para la adquisición de inmuebles.

Complementariamente, a fines del año pasado, el Mvotma, puso a consideración del Poder Legislativo, en el marco de la Rendición de Cuentas, una propuesta que buscó potenciar la utilización efectiva del DERECHO DE PREFERENCIA (art. 66 Lotds) por parte de los gobiernos departamentales.

Así pues, el artículo 211 de la ley nº 19.670 de 2018, autoriza al Mvotma transferir los fondos necesarios al gobierno departamental para el ejercicio del derecho de preferencia.

El desafío es generar el funcionamiento sostenible de ambas herramientas, con un flujo constante y continuo de ingresos y egresos de tierras y de fondos, de manera que las Carteras cuenten permanentemente con disponibilidad de inmuebles y con recursos financieros suficientes que les permita, a la vez de realizar un uso racional y coherente de los predios, encontrar la regularidad y consistencia necesaria para poder ser llevadas adelante con eficiencia.

Se ha adicionado un llamado más al existe desde el año 2011 para cooperativas que postulan a tierra de las Civis y se ha mejorado en la difusión a las cooperativas, IATs y federaciones a través de talleres informativos.

Complementariamente, el Sistema de Información Territorial (SIT) se constituirá en una herramienta eficiente para la gestión y planificación de la Civis que permitirá el manejo coordinado con las carteras de tierras departamentales y el Fondo de Gestión Territorial. Es así que se promoverá el análisis unificado de las distintas carteras con el fin de realizar una gestión eficiente y racional de las mismas.

CONSOLIDACIÓN Y MEJORA DE LAS DIVERSAS LÍNEAS DE TRABAJO

Las líneas de trabajo definidas dentro de cada uno de estos ejes programáticos constituyen un conjunto de operaciones coordinadas que persiguen objetivos específicos.

Cada una de ellas puede ser desarrollada de manera independiente; sin embargo, muchas están relacionadas entre sí y son parcialmente complementarias.

Algunas de estas líneas están asociadas a políticas públicas en proceso de implementación, mientras que otras están asociadas a problemas y realidades institucionales o procedimientos que se considera son posibles de mejorar y son parte de la concreción de las acciones a corto plazo.

En el Componente 1 | Optimización se ha avanzado en lo que refiere al mejoramiento de ciertas políticas públicas y acciones específicas que apunten a intensificar el uso del suelo urbano y el stock habitacional existente.

Fondo de Garantía de Alquileres

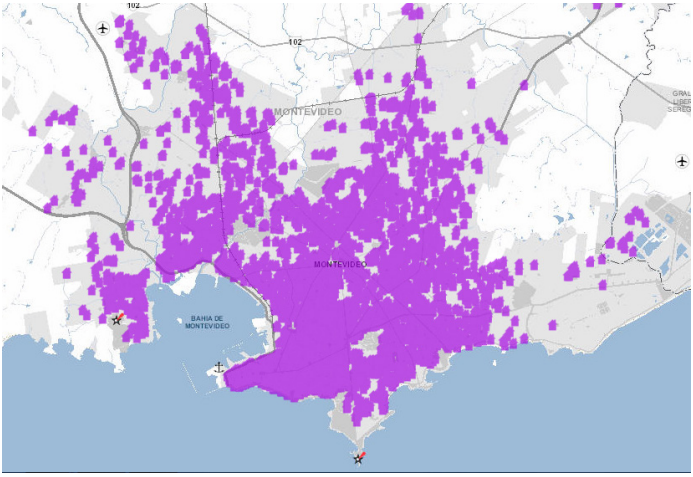
La Política Nacional de Alquileres tiene como objetivo facilitar el acceso a soluciones habitacionales temporales destinadas fundamentalmente a hogares con ingresos bajos y medios bajos.

Desde la creación del Fondo de Garantía de Alquileres la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) en convenio con el Ministerio de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (Mvotma) y la Contaduría General de la Nación (CGN) ha trabajado en la ampliación de su cobertura a todo el territorio nacional y también a través de convenios con distintas instituciones para garantizar, en estos casos, el acceso a población con algún tipo de restricción.

Lo que se busca es que la población acceda a una vivienda adecuada no solo en términos de la calidad y habitabilidad de la misma sino también en lo que refiere al acceso a la ciudad.

La siguiente imagen muestra la distribución en la ciudad de Montevideo de los contratos vigentes a través del Fondo de Garantía de Alquileres.

Distribución de contratos con garantía de alquiler brindada por el Mvotma vigentes a enero de 2019



La Enasu avanza también sobre la universalización del acceso y la permanencia al suelo y la vivienda. En este período se han aprobado normas que construyen herramientas indispensables para garantizar este derecho.

Ley de subsidio

Ley nº 19.588 - SISTEMA DE SUBSIDIOS A LA DEMANDA HABITACIONAL que modificó varias disposiciones de la ley nº 13.728 y que definió al subsidio habitacional como la ayuda estatal directa aplicada a una familia, para acceder a una solución habitacional, que se otorga sin cargo de restitución por parte del adjudicatario.

Titularidad compartida para viviendas cooperativas

El Parlamento aprobó las modificaciones a dos artículos de la ley nº 18.407, que regula el funcionamiento general del sistema cooperativo, lo que permite la titularidad compartida de una vivienda entre los integrantes de la pareja. Este cambio supone la igualdad de derechos en el uso y goce de la vivienda. Esto define a la titularidad compartida como un instrumento de equidad de género, supone el ejercicio de la corresponsabilidad y que ambos integrantes de la pareja tomen las decisiones vinculadas a la vivienda. Avanza además ante casos de denuncia de violencia doméstica o de género asegurando el derecho al uso y goce de la vivienda a las personas vulneradas.

Definición de aspectos vinculados al Instituto de la Prescripción adquisitiva

El miércoles 2 de octubre de 2019 se firmó la resolución 1520/2019 que define qué se entiende por situación de precariedad habitacional y las situaciones que la circunscriben a partir de un grupo de variables de las que se deben dar, indistintamente, al menos una de las situaciones planteadas a fin de aplicar lo dispuesto en el artículo 65 - Prescripción Adquisitiva- de la ley n° 18.308 (Lotds) y la ley nº 19.661 desalojos colectivos y régimen de prescripciones adquisitivas quinquenales.

Asistencia técnica para el acceso a la vivienda a personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad socio económica

Se aprobó la Resolución Ministerial 1518/2019 del 2 de octubre, sobre el artículo 203 de la ley n° 19.670, del 15 de octubre de 2018, que autoriza al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente a financiar con cargo al Fondo Nacional de Vivienda el asesoramiento o asistencia arquitectónica o legal. Se han definido algunos aspectos del referido artículo como ser la situación de vulnerabilidad socio económica de las personas que recibirán asistencia y/o asesoramiento arquitectónico o legal en materia de condiciones socio-habitacionales, los requisitos para acceder al Programa y el tipo de asesoramiento que el equipo interdisciplinario podrá asistir.

MVOTMA

Ministerio de Vivienda
Ordenamiento Territorial
y Medio Ambiente

Vivir la ciudad, un derecho de todos