

## LA VIVIENDA EN DIÁLOGO

Aportes a la política y Plan Quinquenal de Vivienda 2025 en diálogo Universidad-actores sociales  
Proyectos CSIC-Ciudadanía y Conocimiento y Espacio Interdisciplinario-Eventos Universidad de la República

# Acceso al suelo: Eje trabajado con organizaciones del espacio La Vivienda en Diálogo.

**El acceso al suelo debe considerarse como un derecho, ya que es necesario para la generación de la política pública de vivienda/hábitat. Tanto para garantizar el derecho a la vivienda, como el derecho a la ciudad.**

**El suelo es un bien escaso, debe ser gestionado como un bien común y cumpliendo su función social, para garantizar un acceso justo al mismo. El suelo servido es producto de los atributos que como sociedad (a través del estado) le brindamos. Por todo ello, se hace necesaria una gestión democrática del suelo (tanto urbano como rural).**

### DE LA PLATAFORMA

- Asegurar el acceso al suelo residencial, mediante la oferta pública (Carteras de Tierras) y una gestión del stock adecuada con una visión de ciudad integrada, diversa y democrática, ocupando y densificando las zonas consolidadas y garantizando la conectividad, servicios y equipamientos adecuados. Para ello el Estado deberá recuperar las plusvalías generadas por los proyectos de revitalización y promoción de ciertos sectores de la ciudad y asignar los terrenos con criterios incluyentes.
- Establecer la declaración de vacancia y consiguiente pasaje al patrimonio público de los inmuebles abandonados, sin perjuicio de poner en práctica otros mecanismos que ya existen.
- Diversificar, en la adjudicación de suelo de propiedad pública, las modalidades de tenencia, de manera de fortalecer la seguridad de la misma y minimizar el aspecto mercantil. Para ello, utilizar el derecho de uso y goce, derecho de superficie, propiedad estatal con derecho de uso.
- Crear un parque de vivienda pública social para alquilar y complementariamente establecer la regulación del mercado de arrendamiento de viviendas privadas de interés social al que se reserve el apoyo del Estado con subsidios o créditos preferenciales.
- Derogar las leyes y otras disposiciones que criminalizan la pobreza y hacen que la ocupación por falta de vivienda sea un delito, en particular la ley 18.116, de 2007 y la “Ley de Faltas”, N° 19.120, de 2013, en lo relativo a la ocupación de espacios públicos. En lugar de eso, debe haber políticas sociales integrales para dar solución a quienes están en situación de calle.

### Algunas herramientas existentes:

- Ley Nacional No 19.676 de 2018 sobre inmuebles urbanos vacíos y degradados. Dicha ley declara el interés general el cumplimiento de los deberes relativos a la propiedad inmuebles, estableciendo procesos y garantías para accionar sobre

bienes inmuebles urbanos desaprovechados con el fin de rehabilitarlos para un uso socialmente útil con una adecuada conservación.

- Cartera de Tierras
- Estrategia Nacional de Suelo Urbano - ¿cual es la situación actual? Dicha estrategia (2018) establecía metas y líneas de acción partiendo del reconocimiento de la función social del suelo urbano, las desigualdades para el acceso y el rol del Estado en facilitar este acceso al suelo urbanizado (con servicios) para vivienda pero también para el acceso y disfrute a la ciudad de forma equitativa.
- LOTDS: utilización del instituto de la prescripción adquisitiva.

### **Problemas y Propuestas:**

- Incapacidad de acceso al suelo por vía del mercado. Dificultades para acceder al suelo con servicios: esto impacta en la vida cotidiana ante las diferentes situaciones (vivir en asentamientos, sin seguridad de tenencia de la tierra, vivir en situación de calle, no poder acceder a opciones de viviendas por costos del suelo, etc.).
  - Impulsar una política de aprovechamiento del suelo no utilizado en áreas consolidadas, utilizando los instrumentos legales existentes, de manera de volcar esas tierras a las carteras de tierras públicas con destino a políticas habitacionales y espacios públicos colectivos.
- Burocracia, falta de voluntad política y tiempos excesivos para trámites y resoluciones:
  - Necesidad de fortalecer la coordinación interinstitucional y mejorar los tiempos de espera (para el acceso al suelo en los asentamientos por ej, precariedad). Existen herramientas en nuestra normativa que deben ser implementadas y aplicadas (LOTDS, gestión/expropiación de inmuebles abandonados, etc. Cartera de Tierras; FOROSO). Desarrollo de políticas integrales. Mesas multiactor, favorecer participación de población en generación de políticas y su implementación.
- El abordaje individualista no solo puede afectar barrios periféricos poniendo el énfasis sobre problemas individuales. Pero allí se trata de construir comunidad. En el centro de la ciudad también se rompe tejido de barrio entonces las personas no conocen a sus vecinxs, esto atenta contra la noción de lo común/comunidad/pertenencia.
- Desplazamiento / expulsión de habitantes pobres de áreas centrales y peri-centrales por diferentes mecanismos relacionados con la presión del mercado inmobiliario
  - Abordar el tema como una situación colectiva, desde la comunidad. Contrarrestar la visión de problema individual. Es necesario trabajar desde lo común, para mejorar la seguridad de las personas. Es necesario tener datos actualizados, esperamos saber más de lo relevado por el último censo (observatorio, transversal)
  - Trabajar más con gobiernos locales.

- Las inversiones privadas en la ciudad deben estar planificadas con contraprestaciones para generar beneficios, generar espacio público/social.
- El acceso al suelo está vinculado al acceso a la vivienda adecuada, como uno de sus componentes, y por ello, al acceso a otros derechos como salud (saneamiento), educación, trabajo, etc.
- Generar espacios para asesoramiento jurídico/legal de la población con fines de poder implementar herramientas de acceso amparadas por la legislación.
- favorecer diferentes opciones, alquiler social, otras formas de tenencia con seguridad; subsidios atendiendo al acceso y a la permanencia: Alquiler público, trabajo con pensiones y casas de inquilinato, cooperativas de vivienda, regularización de viviendas ocupadas y arreglos edilicios con participación de habitantes.

Carteras de tierra, instrumentos que limiten la concentración de inmuebles, instrumentos financieros que graven con impuestos los inmuebles utilizados para la especulación.  
Recuperación de plusvalías urbanas.

Coordinación institucional con miradas integrales sobre marco educativo, sistema de cuidados, salud mental, acceso al trabajo para el real disfrute del hábitat por todos

- Tensiones en programas habitacionales que no consideran otras dimensiones como el trabajo productivo en la vivienda:
  - Vínculo con lo productivo asociado a la vivienda. Diseño de programas habitacionales participativamente, para identificar los usos productivos a considerar.
  - Contraste con Datos, Censo, entre otros.
- Planificación debe abordar el territorio, el acceso a tierra y suelo de forma integral: Reserva de suelo para acceso a equipamiento (espacio público) -Derecho a la Ciudad. Instrumentos jurídicos de ordenamiento; reserva de suelo; recuperación de plusvalías urbanas, etc.
  - Revisión de cesiones de uso de terrenos públicos a emprendimientos privados que hacen utilización excluyente, de manera de poder incorporarlos como espacios de uso público para la ciudadanía, o su incorporación a las carteras de tierras con fines habitacionales de interés social.