

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



Documento presentado desde el espacio [“Vivienda en diálogo”](#) El cual coloca temas tratados previos a la COAVI 2024-25 y temáticas que surgen de las mesas de la COAVI del pasado miércoles 21 de mayo en Canelones.

Específicamente los ejes y mesas que se cruzan son los siguientes:

Revisión, innovación y seguimiento de políticas habitacionales (Eje 4 Viv en diálogo) y la Mesa 4 del 21.5.25 referida a Políticas territoriales transversales.

PROPUESTAS Y TEMÁTICAS A CONSIDERAR

I. Observatorios de vivienda y hábitat.	2
II. Gestión del stock de viviendas existentes	2
III. Ampliación del stock	3
IV. Innovación programática y revisión de marcos normativos para la adecuación de los programas y productos a la diversidad de núcleos y modos de habitar contemporáneos.	4
V. Sistemas constructivos y tecnologías. DAT >< CIR	5
VI. Sustentabilidad económica, social y ambiental	6
VII. Vías de Acceso y asequibilidad, permanencia, movilidad.	6
VII. VIVIENDA, TRAMA URBANA E INTEGRACIÓN SOCIO-TERRITORIAL	7

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

I. Observatorios de vivienda y hábitat.

[De la plataforma social sobre aportes a la política y plan quinquenal de vivienda 2025](#)
retomamos el siguiente punto:

Crear un Observatorio de la Vivienda y el Hábitat, con financiamiento público e independencia de actuación, encargado de monitorear las acciones vinculadas a la vivienda y el hábitat y las políticas urbanas, sin perjuicio de la evaluación y monitoreo que realicen los propios organismos responsables.

Justificación:

Para la evaluación y diseño de políticas públicas habitacionales, urbanas y ambientales, es imprescindible disponer de información centralizada sobre planes, programas, proyectos y transformaciones territoriales de distintas escalas en todo el país. Es también necesario poder contar con informaciones claras sobre el estado actual de la situación respecto al stock de viviendas y las proyecciones a corto y mediano plazo para asegurar un seguimiento en el tiempo (en relación con el punto 2).

Líneas existentes:

Existen oficinas o departamentos de evaluación y monitoreo en las distintas dependencias del Estado, pero trabajan aisladamente.

Como antecedente, existe o existía

Posibles mejoras:

Se requiere articulación interinstitucional entre diversos organismos públicos de nivel estatal y departamental (MVOT, MIDES, MA, BPS, Intendencias, etc.) y de espacios de trabajo regulares con participación de actores sociales, académicos e institucionales. (Estos últimos podrían replicar el formato COAVI pero dándole el sentido de participar del seguimiento y evaluación de las políticas en curso).

El observatorio podrá trabajar con datos e indicadores cualitativos y cuantitativos, provenientes tanto de los organismos oficiales como de las investigaciones del ámbito académico. o de los actores sociales o usuarios involucrados.

II. Gestión del stock de viviendas existentes

Justificación:

El Uruguay tiene un importante patrimonio construido en viviendas que es imprescindible salvaguardar, tanto desde el punto de vista estrictamente económico, ya que es un activo relevante, como desde el punto de vista de un desarrollo urbano y territorial sustentable. Una parte relevante de ese stock se encuentra en condiciones de degradación o vulnerabilidad desde el punto de vista edilicio y en muchos casos de deterioro de la convivencia y debilitamiento del tejido social que habita (ejemplo Chs). Otra buena parte de las viviendas del país se encuentran desocupadas por diferentes razones. Es imprescindible tener una política de recuperación y mantenimiento del stock habitacional, transversal a las distintas instituciones y programas, que permita gestionar de mejor manera la relación entre la demanda y las viviendas existentes.

Líneas existentes:

Existen y ha habido diferentes líneas de trabajo en ese sentido, desde el programa Andamios de ANV, pasando por el programa piloto de fincas abandonadas de la IM o los

préstamos para refacción que se otorgan a cooperativas, así como iniciativas de recuperación de inmuebles de distintos organismos.

Posibles mejoras:

- La recuperación de conjuntos habitacionales y unidades de vivienda en estado de deterioro o abandono debe ser una política transversal que comprometa parte del presupuesto quinquenal a este fin, aún cuando desde el punto de vista comunicacional sea más redituable inaugurar obra nueva.
- Como parte de este asunto es necesario dotar de condiciones de accesibilidad física a los viejos conjuntos cooperativos o de promoción pública cuya población ha envejecido y no pueden sostener la permanencia por dificultades en ese terreno.
- Líneas de préstamos para mantenimiento y refacción en todos los programas.
- Trascender, previa evaluación, las experiencias piloto ya realizadas y definir lineamientos en este sentido.
- Incentivar la ocupación del stock:
 - a partir de la legislación y experiencias previas implementar un plan nacional de gestión de inmuebles vacantes con destino a vivienda social que no implique solamente a las fincas abandonadas.
- Incentivos a la mejora y renovación del stock de vivienda privada (por ejemplo, préstamos blandos a propietarios para la refacción de viviendas particulares a condición de integrarlas a un parque de viviendas para alquiler social).

III. Ampliación del stock

Evaluación integral y adecuación de la Ley de Vivienda Promovida o sus decretos reglamentarios.

-Es inadmisibles que la línea de Vivienda Promovida se admita para vivienda suntuosa y se implanta en balnearios para uso estacional, ejemplo: Parada 22 de la mansa de Pta.del Este, frente al mar.

-La vivienda promovida es asequible sólo para sectores del cuarto y quinto Quintil

-Tampoco se ha comprobado “goteo” hacia sectores inferiores, o sea que el acceso a la vivienda nueva deje vacante y asequible para sectores menos pudientes las viviendas más viejas.

El mercado también impulsado por el estado a través de la Ley de Vivienda Promovida, produce viviendas que son inaccesibles para amplios sectores de trabajadores.

Revisar los campos respectivos de actuación de MEVIR y los Programas COOPERATIVOS

El cooperativismo de vivienda como gestión de vivienda colectiva tiene una vasta trayectoria en el país, son una solución efectiva en términos urbano arquitectónicos y sociales.

El programa se viene ejecutando en el marco de la reglamentación /2008 y sus modificaciones /2015, correspondiendo revisar la reglamentación vigente y ajustar el tiempo de los procesos, así como algunos requisitos por ej. sorteo, asignación de dormitorios, mt2 viv 2,3, y 4 dormitorios.

Las viviendas libres en las cooperativas de U/AM se asignan a través del -PROGRAMA DE CUPOS LIBRES, el que corresponde se revise.

LEY DE COTITULARIDAD vigente, no está reglamentada y amerita ser revisada.

IV. Innovación programática y revisión de marcos normativos para la adecuación de los programas y productos a la diversidad de núcleos y modos de habitar contemporáneos.

Justificación/demandas:

Los cambios económicos, sociales, culturales que han ocurrido en las últimas décadas hacen imprescindible revisar las formas en que se define el producto vivienda en los marcos normativos que regulan la producción de vivienda en sus distintos niveles (Leyes, reglamentos, etc). Es necesario repensar la vivienda en función de las relaciones entre producción y reproducción, incorporando la dimensión del cuidado en las políticas urbano-habitacionales, así como contemplar la posibilidad de actividades productivas asociadas al habitar, cuestión que responde a los cambios en el mundo del trabajo. Las nociones de adaptabilidad, flexibilidad, indeterminación, que tienden a que el diseño del espacio habitable pueda acompañar la evolución de las familias (en sentido amplio) o adaptarse a distintos modos de vida, están hoy muy limitadas por la normativa vigente. Actualmente se puede identificar por lo menos cuatro tipos de demandas emergentes según composición del hogar, integración social, capacidades diferentes de los integrantes y personas mayores.. Aludimos a hogares monoparentales; población inmigrante y población en situación de calle; personas con discapacidad o dependencia; personas mayores de 65 años.

Los planes o líneas mayoritarias actuales desde el Estado responden a un hogar ideal que no sufre las consecuencias de las situaciones antes descriptas.

Líneas existentes:

Experiencias piloto de distinto tipo y en distintas fases de concreción, sin evaluación, desarrolladas en general por fuera de los programas públicos porque no encajan en las regulaciones existentes.

Posibles mejoras/propuestas:

- Innovar en programas y modalidades que respondan de mejor manera a las necesidades contemporáneas.
- Introducir, dentro del sistema público, programas de vivienda colaborativa para distintos grupos de convivencia, lo que implica revisar las relaciones entre áreas individuales y colectivas y la introducción de espacios para el cuidado o para la producción que hoy no son compatibles con las reglas de juego.
- Habilitar la hibridación programática: programas mixtos de manera de poder incluir en los proyectos espacios comunitarios o productivos no residenciales.
- Innovar en tipologías de vivienda con mayor grado de indeterminación, que permitan su adecuación a distintas formas de uso del espacio y la adaptación a los cambios de los núcleos de convivencia.
- Integrar la posibilidad de crear espacios de uso colectivo que permitan la colectivización ciertas actividades y equipamientos (ejemplos : lavadero, para evitar que cada unidad tenga que disponer de un lavarropas individual; espacio en planta baja para bicicletas y cochecitos de bebe; entre otros.)

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

- Tanto para las iniciativas privadas como cooperativas : reever a la baja (véase suprimir totalmente) la obligación de producir una importante cantidad de lugares de estacionamiento dentro del terreno a construir (fuerte impacto en términos económicos, ecológicos y de interacción/integración al espacio urbano)
- La población de mayores de 65 años, en general, tiene ingresos inferiores al resto, por lo que compartir vivienda es una posibilidad que permitiría reducir los gastos, para ello la necesaria adaptación de la construcción para una convivencia digna es imprescindible.
- El mantenimiento de la vivienda individual o colectiva es otro problema no solo económico sino físicamente dificultoso, por lo que sería oportuno contar con apoyos desde los organismos pertinentes tanto financiero como de asesoramiento técnico.
- Habitando el stock existente con pisos en altura se encuentra parte de la población de adultos mayores, especialmente en conjuntos habitacionales y cooperativas que no cuentan con ascensor o el acceso a éste implica un medio nivel, la incorporación de soluciones de elevación debería ser asumido en costos por la entidad correspondiente de vivienda pública o facilitar créditos a sus propietarios.
- La vivienda colaborativa (cohousing en inglés) es una alternativa asumida por algunos grupos de personas mayores que se proponen una vida comunitaria a desarrollarse en conjuntos habitacionales en algunos casos y en otros en compartir una construcción existente adaptada a ese fin. En todos los casos no existen vías de acceso a financiamiento público, mientras tampoco privado por la edad de los demandantes.
- El apoyo para garantías de alquiler y en los casos que se justifique subsidio de alquiler para adultos mayores sería una medida eficiente y rápida de respuesta a la demanda de esta franja etaria.
- Favorecer los proyectos de organizaciones cooperativas y con objetivos sociales a desarrollar por grupos de adultos mayores sería una inteligente apuesta para el desarrollo comunitario.

V. Sistemas constructivos y tecnologías. DAT >< [CIR](#)

Justificación:

Hasta el año 2020 el MVOT pedía tener el DAT para utilizar sistemas constructivos alternativos. Desde Febrero/2021 MVOT creó el CIR (<https://www.gub.uy/ministerio-vivienda-ordenamiento-territorial/politicas-y-gestion/reglamento-cir>). Con esto quedaron varias empresas habilitadas a construir con sus sistemas sin ensayos previos. Las empresas presentan una declaración jurada de cumplimiento de los estándares exigidos para vivienda social y si estos sistemas tienen alguna falla se perjudican los destinatarios del programa.

Líneas existentes / demanda:

Hoy el mercado tiene muchos sistemas constructivos alternativos. Se pide que los usuarios tengan seguridad de que ellos funcionan. Para ellos es necesario tener ensayos del sistema en sí mismo, como una unidad funcional y no pruebas por separado de materiales. Certificados aprobados en Uruguay, ya que nuestro país tiene sus particularidades climáticas.

Posibles mejoras:

- ¿Cómo generar una buena evaluación y promover innovación ?

- Evaluarlos en términos de apropiación del sistema tanto para la producción como para el mantenimiento.
- Evaluarlos en términos de sustentabilidad
- Creación de un organismo multiactoral de verificación y validación
- Crear fondos para ensayos y evaluación integral de sistemas.

VI. Sustentabilidad económica, social y ambiental

Justificación:

En el actual contexto global de cambio y variabilidad climática y agotamiento de recursos, los criterios de sustentabilidad económica, social y ambiental deberían ser transversales a todas las políticas urbano-habitacionales y ambientales. Esto implica una atención especial a distintos factores que hacen a los modos de gestión, la participación, la sostenibilidad económica de las soluciones en el tiempo (incluyendo costos iniciales, de funcionamiento y mantenimiento) y la minimización de los impactos ambientales negativos en todo el ciclo de vida de los edificios, desde la extracción y transporte de materiales hasta la puesta en obra, el uso y la demolición. Del mismo modo la espacialización de las políticas habitacionales debe tener en cuenta un desarrollo urbano sustentable evitando intervenciones que contribuyan a la expansión urbana y la segregación socio-territorial.

Líneas existentes:

Existe el programa SUANVI (Sustentabilidad Ambiental de la Vivienda) de la IM pero no ha tenido un desarrollo importante.

Existen estímulos a la utilización de electrodomésticos categoría A (UTE, en algunos programas habitacionales)

Existen requerimientos de previsión de conexión a calentadores solares en algunos programas.

Posibles mejoras:

- Estimular la eficiencia energética en la producción y uso de las viviendas mediante incentivos y líneas de financiamiento para adecuación de edificios existentes y para incorporación de sistemas eficientes en construcciones nuevas.
- Facilitación de cambios en productos energéticos tipo A, para bajar consumos y mejorar la eficiencia energética de los hogares de bajos recursos.
- Estimular mediante incentivos el empleo de materiales y sistemas constructivos sustentables que minimicen la huella de carbono.
- Estimular directivas arquitectónicas que consideren (en la forma, la orientación, la ubicación y el tamaño de las aberturas, la eficiencia de la aislación, la ventilación cruzada y la instalación de dispositivos eficientes de extracción y renovación del aire interior,...) para garantizar la eficiencia energética y el bienestar de los ocupantes.
- Dar impulso a los programas existentes como el SUANVI.

VII. Vías de Acceso y asequibilidad, permanencia, movilidad.

Alquileres sociales y regulación del mercado de alquileres, garantías, préstamos, subsidios Requisitos y exigencias.

- Un Registro único de Usuario/participante para ingreso al sistema de vivienda para diferentes políticas de vivienda pública según sus necesidades.
- Generar una política pública de alquileres, garantía, alquiler con opción a compra y subsidios parciales de alquiler.
- Arrendamientos a precio justo mediante una batería de mecanismos involucrando al sector público y privado
- Alcanzar un stock equivalente al 10% del que se construya de vivienda nueva por el MVOT con el fin de desarrollar un nuevo modo de asequibilidad a través de alquiler social promovido por el Estado
- Estimular al sector privado para que se disponga del stock existente para alquilar en un mercado controlado y asistido por el Estado. Paralelamente se mantiene el libre mercado de alquileres hasta la caducidad de la legislación actual. La adquisición de vivienda en el mercado privado puede ser una posibilidad para contar rápidamente con un stock público dedicado al alquiler social.
- Apertura de la línea de créditos para compra de vivienda usada, la que se discontinúa en el MVOT pero que tiene una mayor demanda.
- Continuar con la línea de autoconstrucción en terreno público o privado como una solución posible para un determinado perfil de población
- Viviendas BPS, se debe ampliar el tope de ingreso para acceder al programa de viviendas, no solo considerando las jubilaciones contributivas, ya que las viviendas BPS son una buena solución.
- Eliminar el monoambiente incluido por la Ley de presupuesto para Vivienda Promovida como vivienda adecuada
- Creación de un Registro para el cambio de vivienda. Vista la dinámica de las familias y que el acceso a una vivienda se realiza en una etapa de la vida, se debería flexibilizar el cambio de vivienda. Analizar las condiciones, ahorro, subsidio etc.

VII. VIVIENDA, TRAMA URBANA E INTEGRACIÓN SOCIO-TERRITORIAL

• Inserción en la trama urbana y aportes a la ciudad existente

Consideración del proyecto de vivienda y su contexto urbano como conjunto integrado. Comprensión de los proyectos de vivienda y la propuesta de ciudad que conllevan. Mejorar las decisiones relativas a la localización de los proyectos.

• Integración socio-territorial

Precariedad urbano-habitacional - periferias

Segregación y derecho a la ciudad.

Densidad y usos mixtos.

- Acciones urbano territoriales de calificación (en las periferias y en zonas deprimidas de la ciudad consolidada): infraestructura y equipamiento urbano; infraestructura educativa, social, recreativa y deportiva.
- Centralidades y conectividad.
- Densificación zonas intermedias - En coherencia con la infraestructura y equipamientos existentes
- Orientación de la inversión privada con estos fines
- Realojos dentro de las tramas consolidadas
- Fomentar una mejor integración de los proyectos arquitectónicos (particularmente las plantas bajas) al espacio público y a la calidad de la experiencia urbana