



CÁMARA DE SENADORES
SECRETARÍA
DIRECCIÓN GENERAL

L^a Legislatura
Primer Período

COMISIÓN DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Carpetas 538/2021 1054/2023

Distribuido: **301/2025**

1º de julio de 2025

SOCIEDAD DE ARQUITECTOS DEL URUGUAY

Audiencia

Versión taquigráfica de la sesión del día
1º de julio de 2025

ASISTENCIA

- Preside : Señor Senador Oscar Andrade (Presidente)
- Miembros : Señores Senadores Eduardo Antonini, Gustavo González, Nicolás Martinelli, Aníbal Pereyra y Tabaré Viera
- Invitados : Por la Sociedad de Arquitectos del Uruguay: la señora Stella Zuccolini y el señor Alberto Leira
- Secretaría : Señoras Lucía Bomio (Secretaria) y Verónica Boiso (Prosecretaria)

COMISIÓN DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

(Sesión celebrada el día 1.º de julio de 2025).

SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Son las 17:03).

–Es un gusto recibir a Stella Zuccolini y Alberto Leira, de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay.

Justamente, la semana pasada teníamos la primera instancia de salida de la comisión con la FADU que hubo que reagendar, pero parte de nuestro trabajo, además de recibir delegaciones, es ir a visitarlas para hacer un doble intercambio, por un lado, para poner en la consideración de las organizaciones que están vinculadas a la temática de lo urbano y la vivienda algunos de los proyectos de ley que tiene a estudio la comisión y dar a conocer con qué intenciones fueron presentados, y, por otro lado, para recibir también de las organizaciones de la sociedad insumos que permitan mejorar el trabajo. De hecho, este fin de mes vamos a empezar a recorrer el interior para reunirnos con las intendencias, las comisiones especializadas en el tema de la vivienda y las organizaciones de la sociedad civil. Entonces, es doblemente un gusto recibirlos.

SEÑOR LEIRA.- Soy Alberto Leira y por estos dos años estoy ejerciendo como presidente de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay. Muchas gracias por recibirnos.

En la Sociedad de Arquitectos del Uruguay sin duda que el tema de la vivienda y del ordenamiento territorial es una de las prioridades. Nosotros tenemos un sistema de trabajo con comisiones asesoras –es honorario y militante todo el trabajo que se da en la sociedad de arquitectos– y estas comisiones generan los insumos para las temáticas que vamos tratando. El de la vivienda en particular es uno de los temas para nosotros

centrales; tratamos de ver de qué forma nosotros podemos aportar a la sociedad en su conjunto, generar las soluciones, desde nuestra profesión y desde nuestra formación.

Tenemos claro el déficit habitacional que hay y también la problemática –a la que hoy por hoy, por suerte, se le está intentando buscar una solución– de la gente que está en situación de calle. Somos conscientes de que no debería haber más –hoy, por ejemplo, que antes de comenzar mencionábamos el frío que hace– gente que se esté tapando con un cartón mientras nosotros estamos con calefacción. Entonces, queremos desde la Sociedad de Arquitectos del Uruguay ver de qué manera podemos aportar.

Con el permiso del señor presidente, le paso la palabra a quien me acompaña, Stella Zuccolini

SEÑORA ZUCCOLINI.- Soy Stella Zuccolini. Hasta el año pasado y durante cuatro años fui secretaria general de la sociedad; además, hace varios años que coordino la Comisión de Urbanismo, por lo que ya nos hemos encontrado otras veces.

Estuvimos aquí cuando se trataron la rendición de cuentas, el presupuesto y también la ley de urgente consideración. Siempre hemos estado, desde las comisiones asesoras, tratando todos estos temas que hacen a las ciudades, al territorio, a la vivienda. Son asuntos que realmente nos preocupan.

Cuando vimos que volvían a plantearse estos tres proyectos de ley que tienen en carpeta –hemos venido siguiendo las actuaciones– y que habían dispuesto reunirse con los representantes de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, y con los de Fucvam decidimos también participar para, por lo menos, hacer un intercambio y dar nuestra opinión y, sobre todo, para ponernos a las órdenes en lo que sea. Decimos esto porque hay mucho conocimiento acumulado dentro del colectivo de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay.

Con respecto a estos tres proyectos de ley en particular queremos expresar que estamos de acuerdo con ellos –más allá de algún detalle, de alguna cuestión³³³ de redacción– y que los apoyamos.

Dado el momento en el que estamos viviendo, en el que se está redactando el plan quinquenal, queremos decir que se hicieron tres convocatorias de la Comisión Asesora de Vivienda –Coavi–, de la Comisión Asesora de Ordenamiento Territorial –Coaot–, en las que la Sociedad de Arquitectos del Uruguay participó activamente. Lo hizo en las tres instancias con representantes de las dos comisiones, Urbanismo y Vivienda. Es por ese motivo que consideramos oportuno hacerles llegar, tanto a la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial como al propio ministerio, algunas cosas en las que queremos hacer énfasis.

No sabemos si los señores senadores están enterados de que en dos oportunidades organizamos conversatorios relativos a la movilidad metropolitana. En el primero de ellos un experto internacional dio una conferencia. Los invitados fueron los representantes de los proyectos presentados al ministerio. Invitamos a las dos compañías de transporte más importantes: Cutcsa y Copsa. Luego se generó un debate. Esa oportunidad fue muy rica. Todo está disponible; las grabaciones y las presentaciones son públicas. Todo está en nuestra página web.

A su vez, el martes pasado se hizo el segundo conversatorio. En esa oportunidad invitamos a todos los que tenían responsabilidades en la toma de decisión respecto a estos temas. En la conferencia inaugural estuvo un sociólogo. También estuvieron Felipe Martín, en representación del Ministerio de Transporte y Obras Públicas; la directora de la Dirección de Ordenamiento Territorial –Dinot–, en representación del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, y los tres directores de planificación de las tres intendencias involucradas.

Ese encuentro también fue muy rico. Estuvimos casi tres horas debatiendo. Realmente vimos que hay interés en el tema porque la sala se llenó y porque en el Zoom había más de cincuenta personas, cifra que para nuestro país es bastante.

Entonces, con relación a ese tema vemos que, por lo menos, lo que se hace público, es que se trabaja mucho sobre los sistemas de transporte –si es BRT, si es tranvía–, pero hay aspectos que nos interesa que estén desde el inicio, y que se discutió en el primer conversatorio. Me refiero a que no deje de tenerse en cuenta el impacto en el territorio que tienen estas grandes inversiones como puede ser el desplazamiento de población, la gentrificación, y los nuevos programas de vivienda que el ministerio debería estar liderando y asegurarse que los programas de vivienda de interés social estén en el área de impacto. Si estamos hablando de mejorar la movilidad, no podemos dejar de pensar a qué población queremos facilitar, que no solamente es la que está en el eje de Avenida Italia que, aparentemente, es en el que más se va a trabajar y que tiene la mayor cantidad de autos; sin embargo, 8 de Octubre, Agraciada y el oeste, como quedó expresado en el propio conversatorio, habría quedado relegado.

Entonces, una de las propuestas es que se haga un inventario de las tierras públicas en esos ámbitos de aplicación o por lo menos de impacto, llámese Avenida Italia, Giannatasio hasta el Pinar y 8 de octubre hasta Pando, para poder identificar qué tierras son del Estado, no solo del ministerio, sabemos que por ley el Estado las puede transferir al ministerio para desarrollar viviendas de interés social, programas de cooperativas o lo que el plan quinquenal determine, pero se necesitan esos datos. Creemos que este es el momento de hacerlo. Las empresas que están presentando los proyectos ya hicieron reserva de tierra o compraron tierras, pero hay que tratar de no perder las tierras que son públicas y tenerlas como un mecanismo de regulación del valor del suelo que es lo que generan todas estas grandes inversiones.

Otro aspecto que queremos plantear, que sabemos que no es competencia del Parlamento sino de los Gobiernos departamentales, es hacer una revisión de la normativa edilicia acorde a estos impactos. Si nosotros vamos a aumentar la densificación de la población que se va a estar trasladando y sobre esos ejes y como de los conectores va a haber demanda de vivienda, hay que ver qué dice la normativa. No se permite hacer cualquier edificio en cualquier lugar, sin antes ver la capacidad de carga, los servicios que tiene, todos lo que sean infraestructurales y los que sean de servicios de salud o educación, todo lo que tiene que ver con lo que utiliza una familia que puede llegar a alojarse en esos lugares. Por tanto, hay que rever la normativa edilicia para ver en qué lugar es óptimo aumentar la altura, y con toda la disposición legislativa que tenemos poder hacer efectivo el cobro de mayor aprovechamiento. Sabemos muy bien que el derecho a construir más de lo que está permitido por la norma, es una valorización que se la lleva el propietario del suelo. Hay que prever, tener claro que la normativa edilicia dentro de las competencias que tiene cada Gobierno departamental como Montevideo o Canelones prevea en qué lugares va a permitir mayor altura y de qué manera va a ser el cobro de esa plusvalía o de ese mayor aprovechamiento. Tenemos clarísimo que es competencia del Gobierno departamental, pero creo que este es el ámbito para decirlo, porque sabemos que sabemos que están en contacto con los Gobiernos departamentales.

SEÑOR VIERA.- Simplemente, quiero saludarlos y pedirles disculpas, estamos con otros temas que nos atañen, y tengo una reunión ahora, lo importante es que vamos a leer la versión taquigráfica.

SEÑOR LEIRA.- Lo tenemos claro.

SEÑORA ZUCCOLINI.- El otro tema que nos interesa plantear a la comisión es traer a la actualidad una experiencia exitosa que fueron los préstamos para reciclaje de las

décadas del 80 y del 90, por muchísimas razones, entre las cuales está la cantidad de viviendas que se lograron hacer. Fíjense que entre el 87 y el 2000 se construyeron casi 1.200 viviendas, no es un número menor.

Además, desde el punto de vista urbano se recuperan bienes edilicios que están subutilizados en áreas totalmente servidas; muchas veces se recupera patrimonio edilicio: casas que, de otra manera, sería muy costoso rehabilitar.

Desde el punto de vista laboral, ni que hablar que da oportunidad a las empresas pequeñas. Estos préstamos van hacia las empresas pequeñas. Piensen que prácticamente se trata de casas patio, es decir, las casas de principio de siglo, de las que se puede sacar dos o tres unidades, porque se utiliza la cáscara estructural y se entrepisa o se podría crecer hasta un 15 % en altura. Básicamente, se trata de aprovechar la infraestructura existente con una pequeña inversión. Está demostrado que no es grande la inversión que se hace por unidad y, a su vez, a través de ese préstamo inicial que se saca para hacer la obra, se habilitan las novaciones, o sea que se va pasando a los que van comprando.

Es toda una estructura que está súper estudiada. No es el caso venir a discutir acá cómo habría que formularlo hoy en día, ni nada por el estilo, pero sí queremos reivindicar esa experiencia de reciclaje de obra. Sin duda, en nuestro colectivo se les da mucho trabajo a los colegas comunes y corrientes, es decir, los que no trabajan para las empresas que hacen ley VIS. Me refiero a que ese colega medio tiene una oportunidad laboral importante acá, y ni que hablar las pequeñas empresas. Incluso, hasta se puede hacer por administración. Hay arquitectos que hacen obras por administración.

Eso también mueve una economía que no hace grandes impactos, pero sirve a la ciudad, a la gente que accede a un préstamo más o menos blando, de 15 o 25 años. Se trata de otro público objetivo, pero no entendemos por qué quedó en desuso cuando vino la crisis. Después hicimos muchos intentos. Ahora estoy jubilada, pero tuve

oportunidad de trabajar en la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano desde la DINOT. Nos comprometimos muchísimo con ese instrumento y allí trabajamos a fondo. Una de las líneas de trabajo era traer esta línea de préstamos del Banco Hipotecario.

No sé si esto implica una ley o una resolución del Banco. Sabemos que hoy el Banco no es el mismo de esa década y hay que estudiar cómo se instrumentaría el tema. ¿Se ocuparía el Banco Hipotecario con la ANV o el Ministerio?

Ese sería un paso siguiente. Creo que lo primero que hay que hacer es estar de acuerdo y tener la voluntad de traer este instrumento que nosotros entendemos que es muy valioso.

SEÑOR LEIRA.- Además, va a generar sinergia con esto que hablábamos de los proyectos de ley que están tratando de gravar a aquellas viviendas que están deshabitadas. De alguna manera, esto es un complemento por el lado de la financiación.

SEÑORA ZUCCOLINI.- Complementando lo que se ha dicho, debo señalar que trabajé en la Ley de Inmuebles Urbanos Vacíos y Degradados. Estuve en los seis primeros casos que se presentaron en los juicios. Está clarísimo que esa ley no está creada para que el Estado se haga de bienes inmuebles –eso hay que dejarlo muy en claro–, sino para que los bienes se pongan en el mercado.

Entonces, uno se puede encontrar con propietarios que dicen: Sí, yo lo puse seis meses en venta y no se vendió, y no tengo dinero para rehabilitarlo. Creo que, para complementar esa ley, debería existir una línea de crédito que permita rehabilitar esos bienes vacíos y abandonados. Quiere decir que traer esta línea de crédito para reciclaje tiene como dos caras: uno es el común, como ocurría en las décadas de los ochenta y los noventa, y el otro es un complemento a la ley de inmuebles vacíos y abandonados.

SEÑOR LEIRA.- A modo de complemento, me gustaría comentarles que una de las riquezas institucionales que tiene la Sociedad de Arquitectos del Uruguay es que tenemos comisiones departamentales en todo el territorio nacional. Entonces, desde ese punto de vista también nos ponemos a las órdenes para los tres niveles de Gobierno.

Hoy nosotros estamos trabajando en convenios con el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, con INA y con otros institutos, y también con algunos Gobiernos departamentales. Ha habido experiencias muy buenas con algunas intendencias en las cuales la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, por medio de un convenio, trabaja ya sea en el proyecto o en la dirección de obra. Entonces, sugerimos que sea tenida en cuenta la SAU para poder trabajar, justamente, en los tres niveles de Gobierno de la manera que se entienda más conveniente.

Otro tema que no me gustaría dejar pasar –porque estamos en fecha– es que el próximo sábado 5 de julio es el Día del Cooperativismo. Una de las cosas de la que estamos muy orgullosos, y desde la Sociedad de Arquitectos siempre mencionamos, es el ejemplo del cooperativismo uruguayo a nivel mundial. Entonces, queremos dejar acá el saludo para el próximo sábado para todos los cooperativistas.

SEÑOR GONZÁLEZ.- Gracias por lo del Día del Cooperativismo; eso está bárbaro.

Por otra parte, me resulta interesante el tema de la movilidad. Como decía Lefebvre, las empresas de transporte también destrozan la ciudad. Entonces, si tienen documentación para mandarnos, me gustaría que lo hicieran porque es obvio que eso es algo que va a venir a la ciudad, y es importante que no atropelle y deje el tendal. Me imagino que ustedes, desde esa perspectiva, tienen algo para aportar.

SEÑOR LEIRA.- Justamente, estas dos instancias de charlas que comentaba Stella Zuccolini, por un lado, mostraban los proyectos que tienen las empresas y es muy clarito que las empresas tienen proyectos para aquellos lugares que les resultan

rentables, pero que no hacen más que reafirmar los lugares de crecimiento que ha tenido el área metropolitana. Y uno de los problemas que nosotros vemos –y lo que comentaba Stella respecto a los préstamos para reciclaje de alguna manera lo puede atenuar– es el vaciamiento de determinadas áreas centrales que tienen todos los servicios. Entonces, se refuerzan líneas de crecimiento –porque, evidentemente, la gente siente que necesita movilizarse de manera más rápida, de manera más segura y de manera más económica– pero, por otro lado, al afianzar ese crecimiento, se siguen vaciando áreas de la ciudad que deberíamos recuperar.

Yo el otro día contaba en estos conversatorios que cuando entras a la facultad una de las primeras materias que tenés es Introducción a la Teoría y una de las cosas que estudias es el tema de los bordes. Es muy notorio después, en el desarrollo de la ciudad, cómo vas generando fronteras que son difíciles después de transversalizar, es decir, de generar el acceso a los servicios y a las áreas naturales para que sea realmente democrático.

Entonces, un comentario que le realicé a una de las empresas que hizo la presentación fue que a veces se hace el corte transversal y lo que está importando es solamente los vehículos, porque no te dibujan ni una persona ni un árbol. La ciudad debe tener otros componentes y nosotros somos los que los tenemos que cuidar. Nosotros tenemos que soñar con eso.

Desde el año pasado estamos, de alguna manera, conmemorando el proceso fundacional de Montevideo, los 300 años, y una de las cosas en la que uno piensa es: ¿cómo es esa ciudad con la que nosotros soñamos? ¿Cómo tiene que ser? ¿Es la movilidad lo más importante de todo o la movilidad del automóvil?

En realidad –y esta es una cosa que repito mucho– si uno ve la ciudad y cómo se hacen los proyectos en Montevideo y en muchos lugares del interior –y hoy, por suerte,

se está empezando a discutir un poco más el tema de las sendas peatonales– generamos la vía para el auto y no generamos el área para las personas. En cuanto a la iluminación, ¿cómo proyecto la calle? Proyecto la iluminación para iluminar los autos y después la gente, si tiene vereda –incluso pasa en Montevideo–, para transitar seguro se baja a la calle. Entonces, la movilidad tiene un montón de componentes, pero tenemos que tratar de centrarlo en la gente.

Entonces, ¿qué vivienda debemos generar? Que estos desarrollos de movilidad no generen asentamientos, por ejemplo; que el equipamiento público que nosotros estemos generando –espacios públicos y el verde– sean realmente de calidad. Entonces, creo que evidentemente la discusión tiene que abarcar no solamente la línea de transporte –si es un tranvía, si son buses o lo que sea–, sino también un montón de componentes más, y nosotros somos los que tenemos que cuidar que el proyecto sea más completo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Voy a hacer un par de consideraciones intentando ser breve.

La idea de la discusión de algunos proyectos es que sirvan de excusa para un acuerdo país sobre esto, partiendo de la base de que hay, de alguna manera, un fracaso en poder revertir un fenómeno de segregación territorial que lleva décadas.

Hay un dato muy contundente –esto se da en distintas escalas en todo el país– en el sentido de que Montevideo tiene algo menos de población que hace 40 años y que la periferia de Montevideo tiene más de un 80 % de población que hace 40 años. Esto es irracional desde el punto de vista de la mirada de la planificación y en estos 40 años coloco períodos de gobierno de distintas administraciones que no lo han logrado. Uno puede entrar en el detalle más chico, que sirve para poco: «Yo amortigüé un poco más, el otro un poco menos; acá se descalabró un poco más». Me parece que es la cuenta que no sirve hacer si se intenta construir una mirada que tiene, por lo menos, dos patas que

son imprescindibles. Una es darle continuidad a la estrategia de acceso al suelo urbano. No hay ninguna posibilidad de transformar esto si no se tiene suelo urbano. De hecho, uno puede pensar que se ha paliado en los distintos gobiernos municipales donde hay cartera de tierra y que ha tenido mejor resultado que en aquellos lugares donde no hay cartera de tierra. Y otra, que es un debate más general, es tratar de lograr robustecer los recursos que se tiene para atender esta problemática; viendo que el promedio de la CEPAL en relación al producto de la inversión en vivienda, es 0,57, Uruguay está algo por debajo. Y si en América Latina se tienen las peores manifestaciones de segregación territorial, es difícil pensar que se pueda revertir si no se tienen recursos para hacerlo.

Lo segundo, que intencionalmente se plantea al momento de pensar en poner en práctica alguna de estas iniciativas, es que sirva de reactivo para la legislación que ya hay. O sea, hay una parte de la legislación existente que no se está aplicando. El caso más claro es la Ley de Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, donde se tiene desde el derecho a la preferencia, la posibilidad de prescripción por cinco años de hogares de bajo recurso, a la posibilidad de los diez años de degradación. Hay un conjunto de iniciativas orientadas en la dirección correcta, pero con mucha insuficiencia de aplicación.

Hice un pedido de informes a todas las intendencias departamentales para confirmar una sospecha: que el derecho de preferencia no se usa en ningún lado. Y entiendo que en la inmensa mayoría de las transacciones no se tiene por qué usar, pero tendría que haber un piense en los distintos niveles de gobierno y ver que, si esa transacción tiene mucho que ver con mi perspectiva de ordenamiento urbano, debería poder generarla.

No es un debate para juzgar a tal o cual Administración, sino para pensar en los distintos niveles de gobierno, desde la gestión municipal. De hecho, la ley que crea los

municipios les da componentes de fiscalización, por ejemplo, en finca ruinosas. Son elementos para pensar articuladamente en los distintos niveles de gobierno y revertir esto.

De ahí hay un costado que sí pensamos atacar, que son las casi 100.000 viviendas que están vacías, sin argumento, es decir, que no son de segunda propiedad, no están en alquiler o en venta y no están en construcción, o sea, en ninguno de los componentes del censo. En realidad, son 97.000. Y de estas me refiero, sobre todo, a las que están en zona urbana consolidada. Y no son pocas las que están en zona urbana consolidada. Pedimos a alguno de nuestros asesores hacer un peinado, porque es evidente que en medio de una zona rural abandonada, esa vivienda, a los efectos de pensar en la posibilidad de atender un costado del déficit, es más difícil.

Lo otro es ver los instrumentos. Alguna experiencia piloto la aplicó la Intendencia de Montevideo en el período pasado –insisto que fue piloto– en 83 padrones. Los 63 padrones que pudo expropiar a costo cero y dar a cooperativas, resolvieron la situación de 1.025 familias. Este es un segundo debate que está bueno dar, sobre todo, con las intendencias. Uno puede pensar que poco es mucho, porque si alguno de esos padrones tiene posibilidad de ser instrumentado para fomentar ahí una cooperativa en la que entran 30 familias, en una zona urbana, el impacto a nivel de la localidad es gigantesco. Hace poco estuve conversando con compañeros que trabajan esto en Minas y tienen identificados cerca de 40 padrones que están en esta condición de vacíos o abandonados. No sé si todos se pueden utilizar, pero si en cinco se pudieran hacer cooperativas, sería removedor a nivel departamental.

SEÑOR LEIRA.- Incluso las cooperativas dispersas en la Ciudad Vieja de Montevideo.

SEÑOR PRESIDENTE.- Las cooperativas dispersas fue el ejemplo que se hizo entre el 95 y el 99. Ahí también trabajamos con la comunidad. De hecho, lo colocamos en los

instrumentos de fundamentación como una de las primeras experiencias del proyecto Reactor.

Hay un acumulado de pienso en este tema –nosotros no venimos a inventar nada– que aún no ha logrado sistematizar todos los instrumentos y algunos nuevos. Es cierto que en la experiencia práctica el tema de la triple tasación en algún caso es un retraso burocrático, pero si no se tiene una línea de trabajo hacia ahí, es un avance manuscrito porque en realidad es pensar que hay una parte del problema que es acceso al suelo urbano y en la política pública, que muchas veces cae en una tentación, nos aparece el dilema de que tengo que resolver la emergencia. Entiendo que a veces hay que apagar el fuego. De hecho, hace un tiempo tuvimos un convenio con el Pereira Rossell para hacer viviendas de emergencia para los niños prematuros que salían del hospital y en su casa no tenían ni piso ni nada. Se hacía una cáscara que era mejor que el rancho costanero, pero esa no es una política de vivienda, sino atender una emergencia. Muchas veces la tendencia de la presión de la emergencia lleva a que la política pública, en lugar de revertir la segregación territorial, termina consolidándola. Si en la periferia y más lejos puedo hacer más cantidad de viviendas con menos calidad, puedo caer en la tensión de decir «Capaz que puedo resolver» y terminar profundizando la segregación territorial, generando un gran lío para el transporte, la educación. O sea, después te sale 50 veces más caro.

Entonces, requiere un gran acuerdo apuntar las baterías para hacer una integración más heterogénea. Además, como decía Varela para la escuela, si en la plaza juega el hijo del dueño de la farmacia y el hijo de la doméstica, la sociedad es menos violenta mañana. De eso no hay dudas.

Miras las zonas urbanas y es cierto que hay segregación a distinta escala en todos lados. No hay zona del país que no tenga problemas de segregación. El ejemplo

de Ciudad Vieja es muy claro; creo que son 20 las cooperativas. Sin las cooperativas, la Ciudad Vieja, que está medio vacía, sería un páramo.

Hay como una pista para ver la posibilidad de construir acuerdos –sobre todo ahora que estamos lejos de las urnas y de los períodos electorales– y para encontrar instrumentos que permitan pensar en el desarrollo urbano más integrado. Algunas de las medidas claramente tienen que ver con facilitar la articulación con las demás. La norma de vacíos y degradados de 2018 –que se reglamentó en el 2019– no fue utilizada. Ahora, cómo construir las capacidades institucionales que tiene esa lógica. El Estado le da derecho de preferencia al final, pero lo que uno intenta es encontrar un propietario que reaccione. La experiencia de Goes es un ejemplo. La experiencia piloto de Ciudad Vieja era nueva y también es una pista, porque una parte del déficit es la cantidad de viviendas y otra es cualitativa. Si no se trabaja sobre el stock a mediano plazo va a estar complicado en otro costado de la situación del déficit.

Entonces, estamos lejísimos de pensar que venimos a descubrir la pólvora. Hay todo un acumulado atrás de pienso académico, social y de gestiones de gobiernos que han intentado aportar. Muchas cosas las han hecho bien y han acumulado, pero otras capaz que no las hicieron tan bien. Lo importante es que te permita ver cómo dialogás con los distintos niveles de la Administración –la intendencia, el municipio y el Gobierno nacional– para ayudar con algún instrumento que se apoye en los demás instrumentos que existen, que no son pocos, para pensar eso: acceso al suelo urbano y recursos suficientes para atender la problemática. Además, que atender la problemática no sea mirado solamente sobre la cantidad de viviendas que construyo, sino también pensando en la perspectiva de derecho a la ciudad.

Yo soy de Villa Felicidad, no teníamos ni agua potable y vivíamos a dos horas de cualquier lado. La verdad, los que nacimos en la villa queríamos tener un terrenito allí

para tener donde construir –no más que eso– pero es cierto que hay determinadas limitantes que después condicionan todo lo demás. ¿Cuándo ibas a ir al cine? ¿Cuándo ibas a ir al teatro? ¿Qué posibilidad de hacer deporte? Ninguna. En fin, se genera un componente más difícil. Tengo un cariño enorme por la villa, pero hay que intentar pensar que tenemos zonas urbanas consolidadas medio vacías y esa es la foto de hoy, más del 20 % en la Ciudad Vieja. La tasa de vacancia global habla de un máximo de entre el tres y el seis, y hay zonas de Montevideo y del interior que están en más del doble. Esto, además, genera enormes dramas desde el punto de vista de la inseguridad. En eso queremos laburar.

Queremos trabajar también en los establecimientos industriales que están abandonados y semiabandonados. Hay un trabajo académico que en su momento se interrumpió y hay alguna experiencia piloto. Me refiero a lo que pasó a fines del 90, principios del 2000, con Alpargatas y La Aurora. Sin embargo, si miramos la cantidad de establecimientos vacíos, ¡es gigantesca!, ya sea en toda la zona oeste y de Maroñas. Hay que ponerle piense al tema, sabiendo que muchas de estas cosas quizás pueden llevar 5 o 10 años, que ni siquiera son resultados para mañana.

Nos parece que una comisión que atiende un tema que es relevante debe hacer el esfuerzo por aportar la posibilidad de construcción de acuerdos. Incluso, al proyecto que está a consideración le hemos revisado cosas de la redacción para que no tenga problemas desde el punto de vista jurídico y vamos a seguir trabajando en eso, pero si hay un proyecto y después nadie ejecuta la política es como un saludo a la bandera.

SEÑOR LEIRA.- La gestión es fundamental.

SEÑOR PRESIDENTE.- Además, muchas veces falta capacidad institucional en los distintos niveles de gobierno. Hay un acumulado que considero muy importante –como decía Stella Zuccolini recién–, que es la estrategia de desarrollo urbano que entiendo

generó una síntesis con mucho trabajo con las intendencias y con la academia. Claro, eso fue en los años 2017 y 2018, luego llegó la pandemia y no se pudo continuar, pero ahí hay un pienso que hay que colocar.

Otro punto es que creo que va a haber que hacer un sacrificio en los recursos y también un esfuerzo cultural para entender que resolver la situación de los sectores excluidos no es hacerlo donde el diablo perdió el poncho. Este no es un debate fácil. Me ha pasado que en algunas cooperativas de vivienda de gente amiga se preocupan por una relocalización que está cercana. Lo digo porque a veces tenemos esos estigmas, y están cerca, no lejos. Estamos en eso, por esa razón hicimos la recorrida la semana pasada y la idea es seguir. De hecho, la semana que viene decidiremos a qué departamento del interior vamos a llegar a fines de julio para conversar con el intendente electo, con la comisión de vivienda y con las organizaciones sociales, aprendiendo también de las realidades locales. La movilidad es clave para pensar en el desarrollo urbano; no se puede pensar en desarrollo urbano por un lado y movilidad por otro, pero están abiertos a incorporaciones.

SEÑORA ZUCOLLINI.- Con respecto a esto que se planteaba sobre las resistencias, hay un economista brasileño llamado Pedro Abramo –deben de conocerlo–, que escribió un libro referido al pacto urbano. Creo que tenemos que caminar hacia ese pacto urbano para aceptar que hay cosas en las que todos tenemos que estar de acuerdo y que hay otras a las cuales tenemos que renunciar para que eso pueda suceder. De lo contrario, seguimos en una noria, porque creamos leyes y normativas, pero si después no las ejecutamos no sirven. La gran debilidad que tuvo la ley relativa a los inmuebles vacíos y abandonados fue que no había gente para implementarla. En la división jurídica de la ANV se implementaron seis casos y quiero mencionar uno de ellos porque siempre lo marco como un éxito. ¿Vieron donde está el Distrito El Globo, en la Ciudad Vieja,

frente al puerto? Ese fue uno de los casos en que se aplicó la ley sobre inmuebles vacíos y degradados. Se intimó al propietario y terminó en eso. Entonces, de alguna manera hay resultados. Hay otros casos también en los cuales se llegó a presentar permisos de construcción y demás.

SEÑOR PRESIDENTE.- En enfoque por deuda compensable casi no se usa, y la idea no es señalar a quien no lo hace.

SEÑORA ZUCOLLINI.- Se ha usado en Montevideo.

SEÑOR PRESIDENTE.- En el último período hubo una experiencia piloto, de una raspada pero, en realidad, es una mirada que me parece es bueno colocar en la discusión con las intendencias. De hecho, convocamos al Congreso de Intendentes –ahí tuvimos un cortocircuito– para plantear si no será importante usar todos los instrumentos que hay, y si falta capacidad institucional hay que revisarlo. Ese es el talante de la idea política, más allá del instrumento jurídico, que puede tener correcciones.

SEÑORA ZUCOLLINI.- Por eso hay que acotar los tiempos, porque el tema del tasador y demás enlentece, la acción se deshilacha y termina sin tener impacto.

SEÑOR GONZÁLEZ.- Sé que tienen un departamento de investigación, no sé si junto a la facultad o paralelo a ella. Digo esto porque he notado que, por ejemplo, luego de que se genera algo en la ciudad, aparece la crítica por parte de la facultad. ¿Entienden lo que digo? Entonces, en este marco del pacto urbano...

SEÑOR LEIRA.- Sí, es más un tema de uruguayez que de la facultad misma.

SEÑOR GONZÁLEZ.- La lógica estaría en encontrar algún instrumento por el cual la facultad pudiera opinar antes de construir, porque de lo contrario siempre aparecen los mismos problemas: las alturas en Avenida Italia y demás, que los vemos después, pero el tema es cómo prever y pronosticar para que ciertas cosas no se hagan. Esto no quiere decir que estemos dando a la investigación que hacen en la facultad un carácter

impositivo, pero al menos saber qué es lo que piensan, porque he visto que en algunos casos se han cometido barbaridades y después la facultad dice que eso no puede hacerse así.

SEÑOR LEIRA.- La idea de los conversatorios que hicimos fue, justamente, esa: abrir la discusión, dar posibilidad de reflexión y poder sentarnos todos a la mesa.

(Dialogados).

–De todas maneras, creo que lo positivo –lo estamos viendo y lo resaltábamos en el conversatorio– es que se sienten a la mesa los distintos niveles de Gobierno, los empresarios y la sociedad en su conjunto, y se generen estas reflexiones. Hay que realizar las audiencias públicas. Hoy se mencionaba a la facultad, pero no es solo la facultad, es el ciudadano común, que también tiene derecho a dar su opinión y decir: «A mí me parece que esto tiene que ir por este lado».

No se trata de que la ciencia venga y diga: «Esto tiene que ser de tal manera». Uno puede, desde su *expertise*, proporcionar parte del conocimiento, pero después hay que contrastarlo con el resto de la sociedad y salir juntos. Como decía Stella Zuccolini, tiene que haber acuerdos para lograr caminar juntos. En ese sentido, creo que hay un poquito de luz. Por lo pronto, el Gobierno viene declarando que el aterrizaje en las localidades va a ser de los distintos niveles de Gobierno. Y creo que las empresas privadas tienen que dejar su parte también.

Con respecto a los inmuebles vacíos, pienso que el Estado tiene un gran deber en lo que hace a generar políticas de Estado. Hoy hablábamos de Ciudad Vieja y allí hay varios ejemplos. El Ministerio de Turismo compró el viejo edificio del Lloyds Bank en la Ciudad Vieja para instalarse, después cambió el color del gobierno y el edificio quedó abandonado. Entonces, tuvimos un edificio sin uso durante cinco años. En patrimonio siempre decimos que no hay peor uso que el no uso. No podemos darnos ese lujo; el

propio Estado está alquilando oficinas en otros lugares. Hoy tenemos, por ejemplo, al Ministerio de Ambiente alquilando en la Torre Mapfre, y al mismo tiempo hay un montón de edificios en Ciudad Vieja y en el resto del país que están vacíos.

SEÑOR GONZÁLEZ.- La vieja facultad, ¿no?

SEÑOR LEIRA.- Eso es propiedad de la naviera griega Tsakos, pero ese es otro ícono: el viejo Hotel Nacional –construido a iniciativa de Reus–, que fue abandonado hace años; la Estación Central; la Escuela Nacional de Enfermería...

Hay que ver qué pasa con los privados, hay que hacer un *mea culpa* y que el Estado revise cuáles edificios tenemos en situación de abandono o sin uso. Capaz que no los precisamos y tenemos que sacarlos al mercado para que se reutilicen; además, esas pueden ser operaciones que dinamicen muchísimo la zona. En Ciudad Vieja eso está pasando: hoy por hoy, por suerte, hay muchas cooperativas de viviendas en construcción y está cambiando la cantidad de habitantes de Ciudad Vieja, que se vació porque el centro bancario se fue vaciando y se fue yendo a otras zonas. Pero ese cambio que se está dando tiene que ir acompañado de otro tipo de operaciones por parte del Estado, sobre todo no tener edificios abandonados durante tantos años.

(Dialogados).

SEÑORA ZUCCOLINI.- Si entran a la *web* de la SAU, podrán acceder a los dos conversatorios.

SEÑOR PRESIDENTE.- Probablemente los visitemos.

SEÑOR LEIRA.- Sería buenísimo recibirlos en la SAU, que pudieran concurrir, conocer nuestra sede y conversar también ahí.

Muchas gracias. Gracias por su tiempo.

SEÑORA ZUCCOLINI.- Muchas gracias.

(Se retiran los representantes de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay).

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la sesión.

(Son las 17:44).

