

"hostigare" o "menospreciare". ¿Quién evalúa eso? Es muy subjetivo. Eso es lo que nos preocupa particularmente de este artículo.

**SEÑORA LAGUARDA (Laura).**- Nosotros decimos que este artículo puede llegar a vulnerar la participación porque no está dada de hecho. Los consejos de participación se conforman dependiendo de la voluntad actual. Entonces, las familias tenemos que reclamar nuestro derecho para que exista. Ante ese reclamo, la contraparte tiene un artículo que avala con términos muy ambiguos lo que es "hostigar" o "menospreciar". Por tanto, entendemos que la participación puede ser vulnerada y es un derecho establecido por ley.

**SEÑOR PRESIDENTE.**- Agradecemos mucho sus opiniones. Han sido de mucha utilidad para esta Comisión, y serán tenidas en cuenta cuando vaya a votarse el proyecto, que será a partir del día miércoles.

Les agradecemos la entrega de material escrito que se va a repartir a todos los integrantes.

(Se retira de sala la delegación de Familias Organizadas de la Escuela Pública) [15:57:15].

—Damos la bienvenida a la delegación de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, integrada por su presidente, el arquitecto Fernando Pereira; el arquitecto Duilio Amándola, secretario político, y las arquitectas Stella Zuccolini y María Jorge, de las comisiones de Urbanismo y Vivienda, respectivamente.

**SEÑOR PEREIRA (Fernando).**- La Sociedad de Arquitectos del Uruguay, fundada en 1914, cuenta hoy con dos mil quinientos socios de todo el país, y es una organización territorial.

Vamos a dejar copia de los conceptos volcados en nuestra comparecencia en el Senado. Hoy, concretamente, nos solicitaron dar opinión sobre la Sección IX de la actual versión del proyecto de ley, referida al tema de la vivienda.

A modo de introducción, queremos afirmar que es importantísimo asociar el tema de la vivienda al urbanismo. Si bien la vivienda es un derecho humano fundamental, también la calidad de la ciudad y dónde se generan las viviendas es muy importante. En materia de calidad de la vivienda en Uruguay, el valor del suelo es una componente fundamental, y eso nos parece singular para tener viviendas integradas para los sectores más vulnerables y en toda la trama consolidada de las ciudades.

**SEÑOR AMÁNDOLA (Duilio).**- Vamos a hacer una primera referencia a algunos aspectos de los ya discutidos en este documento.

Hemos visto con satisfacción que, en lo que refiere al alcance de la actuación de Mevir, se han incorporado algunas de las modificaciones oportunamente comentadas en relación con las áreas de actuación.

Con respecto a las definiciones relativas al nuevo Ministerio de Ordenamiento Ambiental, mantenemos nuestro cuestionamiento sobre el proceso de tratamiento, que requiere otros espacios y otros tiempos de discusión -que incluso están previstos en el Acuerdo de Escazú- en cuanto a la separación entre ordenamiento territorial y medio ambiente. Se confunden alcances y se genera una complejidad en la redacción que salió del Senado, lo que nos hace mantener las observaciones que están en estas carpetas que vamos a dejar.

Específicamente, con respecto al Capítulo I de la Sección IX, en el literal C) del artículo 408 hay alguna consideración con respecto a las organizaciones con las cuales la unidad puede celebrar convenios. Aparece restringida la posibilidad a organismos públicos, y consideramos que debería ampliarse a otras organizaciones. De hecho, nuestra organización tiene convenios con el Ministerio que alcanzan a algunos programas de lo que aquí aparece como la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana, específicamente con el Plan Juntos, que están en proceso y han sido enriquecedores para el organismo, por lo que consideramos que deberían mantenerse.

Los artículos 411 y 412 se refieren a ampliar el uso de la cartera de tierras, no limitándolo a la Cívica, la Cartera de Inmuebles para la Vivienda de Interés Social. Esta propuesta parece restringida. Hay servicios asociados a la vivienda que deberían estar contemplados, y hay aspectos vinculados a las cooperativas, que no aparecen mencionados; no sabemos si eso refiere a una exclusión o a una política específica. No sabemos si esto deroga lo anterior o se incorpora; no nos queda claro. Consideramos que esa cartera de tierras debe atender no solo eso, sino también los servicios asociados y otros programas que en este momento están operativos. En ese sentido, consideramos que debería mantenerse incluida dentro de la división de planeamiento, como actualmente

Hay algo a lo que no se hace referencia, aunque en alguna medida ha sido un gran aporte. Me refiero a la participación de la Coavi en la elaboración del plan quinquenal; nosotros consideramos que debe ponerse en valor en este planteo que se realiza en la LUC.

En el Capítulo II, nos resulta poco satisfactorio y preocupante el retiro del Estado de la regulación de alquileres para los sectores más vulnerables.

Quienes hemos trabajado en esas áreas, sabemos que hay un tipo de especulación bastante perversa y nos resulta preocupante el hecho de que el Estado se retire de esa función de regulación. El ordenamiento propuesto tiende a naturalizar actuales relaciones abusivas, no hay control sobre las condiciones de habitabilidad y no se establecen mínimos. Si bien es cierto que las que establecen las intendencias a veces son excesivas, hay otros organismos -como la Contaduría General de la Nación- que establecen determinados controles de habitabilidad mínimos básicos que, en alguna medida, dan ciertas garantías al arrendatario de que no se mete en un lugar que poco se parece a una vivienda. Los plazos de desalojo nos resultan extremadamente cortos, lo cual también es una suerte de falta de respaldo para el arrendatario. Además, no se vislumbra cómo se previenen las situaciones extremas para la familia y para sus integrantes, asegurándole el derecho a la vivienda digna en situaciones de desempleo, problemas de salud, discapacidades o edad de sus integrantes. Quienes hemos trabajado en esas áreas sabemos de las situaciones de abandono de niños o de los miembros mayores de hogares que quedan desarmados por alguna situación compleja de alguno de sus integrantes, y eso implica tener ciertas garantías de permanencia que no están dadas en este esquema que plantea la Sección IX respecto al tema de vivienda.

No tengo mucho más que agregar que esta anotación porque, en realidad, es complementario a lo que ya habíamos planteado.

**SEÑORA JORGE (María).**- Pertenezco a la Comisión de Vivienda de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay.

Con respecto a lo que decía Duilio, agrego que la Civis cumple la función de hacer llegar el suelo disponible a aquellos sectores que les resulta más difícil acceder a suelos disponibles centrales. Este ha sido un planteo preocupante en la Dinot y en el Ministerio en general, con una estrategia nacional de suelo que se ha desarrollado. La Civis en este momento está anidando dentro de la Dinavi, que es el organismo rector del Sistema Nacional de Vivienda, más allá de que se puedan llegar a crear otras direcciones para enfocar determinados sectores. La Civis está en un departamento dentro de la División Planificación y Diseño de políticas de vivienda. Nosotros pensamos que tiene que mantenerse en ese lugar y dentro de las características de la ley que la creó. Es una herramienta que tendría que funcionar con más dinamismo, pero que está en una tendencia de brindar suelo y mantener la heterogeneidad urbana con esa disposición de suelo para determinados programas de vivienda. Para nosotros es fundamental que la Civis se siga manteniendo

dentro de la Dinavi, teniendo a esta última como órgano rector del Sistema Nacional de Vivienda que fue el que se planteó en un primer momento.

Las cooperativas cumplen una función de coser el territorio, tanto para aquellos lugares degradados como para los lugares que sufren fenómenos de gentrificación. En los lugares más degradados, las cooperativas de usuarios tienen un arraigo debido a la permanencia. No tienen un movimiento dentro de las cooperativas como puede ser, por ejemplo, en otros lugares o en otras soluciones habitacionales. Entonces, en los lugares degradados, las cooperativas, que son grupos que tienen una relación a lo largo del tiempo con componentes de cooperación entre ellos, pueden lograr derrames positivos para los territorios degradados. En los territorios como, por ejemplo, barrio Goes o barrio Sur, donde las cooperativas forman parte de planes urbanos de la intendencia, tienen un arraigo para evitar la gentrificación. Siguen permitiendo crear heterogeneidad social dentro de aquellos suelos. Las cooperativas de usuarios cumplen la función de coser el territorio y crear derrames positivos tanto del lado de la heterogeneidad como en aquellos territorios degradados.

Con respecto al arrendamiento, más que el tema de la garantía, nos preocupa lo que refiere al plazo de contrato; no me refiero al desalojo, sino al plazo del contrato. Está comprobado el efecto de la presión sobre el precio del alquiler en lugares centrales en todas las ciudades. Ahora tenemos una situación particular porque no tenemos la presión del turismo. Sin embargo, podemos poner el ejemplo de todas las viviendas que se han hecho por ley VIS en el barrio Sur y en Ciudad Vieja. Muchas de esas viviendas se han comprado con el objetivo de alquilarlas y pueden ser alquiladas por un sistema tipo Airbnb que funciona sin garantías. ¿Qué es lo que sucede? Quitar el plazo mínimo implica que esa vivienda rápidamente puede volcarse en el mercado de nuevo, y lo que se ha comprobado por estudios en todo el mundo -porque el precio del alquiler es un problema general- es que ese inmueble vuelve al mercado con un precio más alto que el de la inflación, que sería el que tendría si hubiera un contrato largo.

Para proteger a los inquilinos y que puedan acceder a lugares de calidad, la idea no es quitar las garantías -que el Ministerio las provee y hay una serie de posibilidades para lograrlas- sino extender la posibilidad de los plazos de contrato. En este momento son de dos para tres años y esta particularidad pone a disposición un montón de viviendas en lugares centrales donde podría llegar a darse la tendencia que se vuelquen, entren al mercado y ofrezcan el efecto contrario de lo que se quiere. En realidad, para la comisión, más que el tema de la garantía -en determinados lugares funciona sin garantía-

interesa el del contrato. Ahora se puede hacer un contrato, pero el arrendatario está más protegido. Yo podría hacer un contrato con un plazo de seis meses, pero en algún momento puedo protegerme con la ley y decir: "Tengo un contrato de habitación y puedo extenderlo hasta dos años o tres". En este caso, haciendo ese contrato, el arrendatario queda totalmente desprotegido.

**SEÑORA ZUCCOLINI (Stella).**- Tengo una aclaración con respecto a la Civis. Puede darse una combinación de distintas modificaciones a otras leyes: la modificación de la ley de VIS, el decreto modificativo de la ley de inversiones, los dos artículos que se presentaron y después se sacaron, pero es probable que vuelvan en la ley de presupuesto para urbanizar suelo rural. Por tanto, si estamos pensando en que la cartera de tierras esté restringida a los tres programas de relocalización, PMB y Plan Juntos, quedan afuera todos los otros programas de vivienda. Entonces, la combinación de atender a ese público objetivo, tener la posibilidad de urbanizar suelo rural y de exonerar a través de la ley de inversiones por urbanizaciones en suelo rural con una baja del monto, puede tener un efecto no deseado. No hay que mirar solamente el proyecto de ley de urgente consideración artículo por artículo, sino el sistema jurídico que se está modificando con el objetivo de seguir expandiendo las ciudades, ocupando suelo rural y llevando muchos de estos programas públicos de vivienda a la periferia, repitiendo errores que ya está comprobado que el propio Estado cometió con su inversión.

En estos años, desde que existe el ordenamiento territorial regulado por la propia ley, con sus instrumentos para establecer los usos óptimos del territorio -no todos los suelos sirven para cualquier uso, hay usos que son urbanos, usos que son rurales-, se ha hecho un camino, que se ha fortalecido al encontrarle los usos óptimos y acompañar toda una política de vivienda con esa concepción. Al día de hoy, si hacemos un paneo de las ciudades del Uruguay, podemos ver que hay suficiente -y excesivo- suelo categorizado como urbano, como para que se siga expandiendo en suelo rural, perdiéndose suelo productivo.

Entonces, no se trata solo de mirar el artículo de la Civis de la LUC: lo que pretendemos es que no se pierda la visión global.

**SEÑORA REPRESENTANTE ETCHEVERRY LIMA (Lucía).**- Tengo dos consultas. Una tiene que ver, justamente, con lo que estaban planteando, vinculado al uso del suelo, y la referencia a esta modificación, que tendría esas eventuales consecuencias con respecto a la estrategia nacional de acceso al suelo, que no la mencionaron y que no sé en qué grado está, pero venía muy avanzada.

Respecto al régimen de arrendamientos, quisiera saber si ustedes han hecho alguna evaluación de lo que podría significar desde el punto de las calidades y las condiciones de esas viviendas.

**SEÑORA ZUCCOLINI (Stella).**- La Enasu es la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano. Fue aprobada por decreto y elaborada con participación de todos los organismos públicos que tienen que ver con programas públicos de vivienda. Se hizo una evaluación a un año de aprobada y se vio que se lograron muchas cosas. Una de ellas es la ley de inmuebles vacíos y degradados, que ya tiene algunos expedientes iniciados. O sea que eso ya tiene un camino hecho. Se trabajó en las áreas de oportunidad. No voy a abundar en la Enasu, que tiene dieciocho líneas de trabajo y seis acciones prioritarias, pero se avanzó bastante en eso, y tiene mucho que ver.

**SEÑOR AMÁNDOLA (Duilio).**- Con respecto a la habitabilidad, hay distintos estándares, distintos niveles de exigencia. Es cierto que las intendencias tienen estándares muy altos y eso muchas veces hace que haya un mercado que no exige su validación para el arriendo, pero en este caso estamos en el otro extremo. Me tomo la licencia de remitirme a algunas experiencias por haber trabajado durante muchos años en la regularización de asentamientos, desde sus inicios en los años noventa, y conocer cómo funciona ese mercado de arrendamientos y el tipo de viviendas que ahí se ofrecen; hasta hay gente con sobrenombres como el Señor Tierra, por ejemplo, un especulador de un área muy deteriorada que ofrecía poco más que casillas de perro como arrendamiento para la gente en circunstancias lamentables, donde quedaban niños solos porque el padre había abandonado el hogar, la madre tenía que salir a trabajar y quedaban en esa especie de desprotección física, al cuidado de los vecinos. Esa trama es tremendamente compleja y es campo fértil para especuladores abusivos. Eso es lo que nos preocupa en este escenario. Podría dar miles de ejemplos de situaciones, casos generales, casos particulares, en los que nos ha tocado actuar, tanto en Montevideo como en el interior, y hay algunos patrones, algunas características, que se repiten, que son fácilmente identificables, que podrían ser un elemento realmente relevante a tomar en cuenta a la hora de dejar esto librado a ese tipo de situaciones. No es el mercado de las inmobiliarias, ni el que puede estar regulado por la Contaduría General de la Nación. No es ninguna de esas situaciones. Es un mercado básicamente informal.

**SEÑORA JORGE (María).**- Con respecto a lo que dijo Duilio, cabe señalar que en el mercado formal también existe algún tipo de vivienda que se alquila sin las condiciones mínimas de habitabilidad: tener una llave de corte de la instalación eléctrica, no tener humedades ambientales que creen un ambiente

que no sea mínimamente confortable y no tener condensaciones; se trata, en definitiva, de condiciones de seguridad, de habitabilidad y de confort mínimas. ¿Qué es lo que pasa con la normativa más exigente, la de la intendencia, por ejemplo, que tiene un certificado de habitabilidad obligatorio para alquilar? Pasa lo mismo que con las pensiones: determinadas regulaciones quitarían del mercado la posibilidad de esa oferta de vivienda o de destino habitacional; sin embargo, algunas condiciones son mínimas, por ejemplo, la seguridad en la parte de electricidad y de de confort, de salud. Desde la SAU y desde la Facultad de Arquitectura tenemos una serie de estudios al respecto y podríamos perfectamente crear algún tipo de protocolo de inspección, como sucede ahora con la caracterización urbana para aquellos lugares de alquiler. Inclusive, se podría plantear un nivel de trazabilidad del propietario que alquila con el tema de la responsabilidad civil. O sea que podría ser algo interesante en lo que desde la Sociedad de Arquitectos del Uruguay y desde la Facultad estamos dispuestos a colaborar.

**SEÑOR PRESIDENTE.-** Muchas gracias por su comparecencia. La información brindada ha sido de mucha utilidad. Serán tenidos en cuenta por esta Comisión los comentarios que nos hicieron sobre los posibles impactos del articulado. Las propuestas que están haciendo al Parlamento para seguir pensando estos temas a futuro son más que bien recibidas y necesarias para el trabajo parlamentario.

**SEÑOR PEREIRA (Fernando).-** Estamos abiertos a que nos sigan convocando para contribuir a la reflexión de todos estos temas fundamentales.

Gracias.

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

(Ingresa a Sala una delegación de Asociación de Asistentes Sociales del Uruguay)

La Comisión da la bienvenida a una delegación de la Asociación de Asistentes Sociales del Uruguay integrada por la señora Rosario Vilas, la licenciada Ana Dutour y el magíster Fernando Leguizamón.

**SEÑORA VILAS (Rosario).-** Soy la presidenta de la Asociación de Asistentes Sociales del Uruguay. Agradezco a la Comisión que nos hayan recibido para que podamos plantear algunas de las cuestiones que nos preocupan con respecto al proyecto de Ley de Urgente Consideración.

Antes de dar la palabra a los compañeros que van a hacer los planteos específicos sobre los temas que traemos hoy, me gustaría hacer una brevísima