

FORMULARIO DE INFORME FINAL
Proyectos de Investigación e Innovación Orientados
a la Inclusión Social
LLAMADO 2016 Modalidad 1

Proyecto:

reHABITA_MVD2020

Propuestas de reutilización del stock edilicio de inmuebles vacantes
en áreas centrales de Montevideo para la resolución de problemas
de inclusión social.

Arq. Gonzalo Bustillo | Cátedra de Arquitectura y Teoría Arq. Mariana Ures | Cátedra de Historia I
Ayudante: Arq. Camila Bauzán

FACULTAD DE ARQUITECTURA DISEÑO Y URBANISMO
UDELAR.

Febrero 2019.

INDICE

1. Resumen general.....	3
2. Imagen.....	4
3. Resumen dirigido a un público más amplio.....	4
4. Objetivos y/o metas planteadas en el proyecto.....	6
5. Descripción del problema abordado.....	6
6. Informe de las actividades desarrolladas.....	7
7. Ejecución global.....	19
8. Metodología de trabajo.....	20
9. Estrategias implementadas para lograr la puesta en práctica.....	25
10. Vínculos entablados con la población afectada.....	27
11. Dificultades afrontadas.....	27
12. Otras consideraciones y/o recomendaciones.....	28
13. Sugerencias.....	30
14. Continuidad.....	36

1. RESUMEN GENERAL DEL INFORME EN 500 PALABRAS. SE DEBERÁ INDICAR LOS OBJETIVOS DEL PROYECTO, LOS PASOS SEGUIDOS PARA CUMPLIRLOS Y LOS PRINCIPALES RESULTADOS ALCANZADOS.

La presente investigación se inscribe en una línea de estudios sobre la temática de inmuebles vacantes en áreas centrales de Montevideo. Para este proyecto se conjugan los objetivos de esa línea de trabajos con las problemáticas y objetivos de inclusión social planteados por los alcaldes de los Municipios b, c, y ch de la Ciudad de Montevideo. Para el Municipio b, el problema de las poblaciones de usuarios de las pensiones de Ciudad Vieja, para el c, el fomento de experiencias de Agricultura Urbana para la inclusión social de poblaciones vulnerables y para el ch, el desarrollo de espacios de cultura y convivencia.

La metodología planteada consistió en tres momentos de trabajo, en primer lugar la “construcción del problema” en conjunto con los diferentes actores involucrados, en segundo lugar la generación de “experiencias piloto” para cada una de los municipios y en tercer lugar la exploración de compromisos de implementación de las propuestas planteadas.

Respecto a la intervención en el municipio ch se abordó un caso de alta sensibilidad por el impacto socio-urbano de un inmueble vacante que ha generado todo tipo de afectación en el predio lindero al servicio de Salud CASMU 3. La intervención, de altísima pertinencia social y compromiso por parte del municipio, así como de las autoridades del CASMU, luego de un extenso proceso de negociación no logró la aprobación por parte del representante de los propietarios, por lo que se inviabilizó el tránsito hacia los Compromisos de Implementación. A la fecha de realización de este informe la situación del inmueble vacante permanece incambiada.

En el municipio b, se abordó el problema histórico de las pensiones de Ciudad Vieja mediante una propuesta que buscó el establecimiento de un equipamiento de “Vivienda Compartida de Bajo Costo en Alquiler” en un inmueble vacante ubicado en calle Maciel. Si bien se desarrollaron a cabalidad los dos primeros momentos de trabajo, no fue posible avanzar en los compromisos de implementación en la medida que la hipótesis de rentabilidad planteada para el modelo no fue verificada en los estudios de prefactibilidad. A pesar de eso, la resolución del problema de las condiciones de habitabilidad de las pensiones de Ciudad Vieja es un tema de gran pertinencia para la construcción de un Montevideo sostenible y las modalidades habitacionales del tipo Co-living son una necesaria y pertinente diversificación y enriquecimiento de las formas de acceso a la vivienda en Uruguay.

En el caso del municipio c, se abordó un proyecto orientado a la instalación de una experiencia de “Agricultura Urbana”. La propuesta obtuvo aprobación inicial por parte del propietario del inmueble vacante seleccionado, pero el proyecto enfrentó el imprevisto de renuncia en el mes de mayo de 2018 del Alcalde por razones de notoriedad pública. El equipo de investigación buscó re-acordar la propuesta de trabajo con la nueva Alcaldesa, pero al momento de cierre de la investigación solamente se llegó a una instancia de presentación de resultados. No fue posible llegar al compromiso de implementación ya que el trabajo se interrumpió por un factor externo al proceso de investigación.

2. DE SER POSIBLE, INCLUIR UNA IMAGEN (FOTOGRAFÍA, DISEÑO, ESQUEMA) REPRESENTATIVA DEL PROYECTO Y SUS RESULTADOS.



3. RESUMEN DIRIGIDO AL PÚBLICO MÁS AMPLIO. SE DEBERÁ INDICAR EN 500 PALABRAS Y EN UN LENGUAJE DIRIGIDO A NO ESPECIALISTAS, EL PROPÓSITO DEL PROYECTO, LOS PASOS SEGUIDOS PARA CUMPLIRLO Y LOS PRINCIPALES RESULTADOS ALCANZADOS.

La presente investigación se inscribe en una línea de estudios sobre la temática de inmuebles vacantes en áreas centrales de Montevideo y su relación con el desarrollo sostenible de la ciudad. Para este proyecto se conjugan los objetivos de esa línea de trabajos con las problemáticas y objetivos de inclusión social planteados por los alcaldes de los Municipios b, c, y ch de la Ciudad de Montevideo. Para el Municipio b, el problema de las pensiones de Ciudad Vieja, para el c, el fomento de experiencias de Agricultura Urbana y para el ch, el desarrollo de espacios de cultura y convivencia.

La metodología planteada consistió en tres momentos de trabajo, en primer lugar la “construcción del problema” en conjunto con los diferentes actores involucrados, luego la generación de “estudios de caso” para cada una de los municipios y en tercer lugar la exploración de compromisos de implementación de las propuestas planteadas.

Respecto a la intervención en el municipio ch se abordó un caso de alta sensibilidad por el impacto socio-urbano de un inmueble vacante que ha generado todo tipo de afectación en el predio lindero al servicio de Salud CASMU 3. Esa intervención de altísima pertinencia social y compromiso por parte del municipio, así como de las autoridades del CASMU, no logró la aprobación por parte del representante de los propietarios, por lo que se inviabilizó el transito hacia los Compromisos de Implementación. A la fecha de realización de este informe la situación del inmueble vacante permanece incambiada.

En el municipio b, se abordó el problema histórico de las pensiones de Ciudad Vieja mediante una propuesta que buscó el establecimiento de un equipamiento de “Vivienda Compartida de Bajo Costo en Alquiler” en un inmueble vacante ubicado en calle Maciel. Si bien se desarrollaron a cabalidad los dos primeros momentos de trabajo, no fue posible avanzar en los compromisos de implementación en la medida que la hipótesis de rentabilidad planteada para el modelo de propietario no fue verificada en los estudios de prefactibilidad. A pesar de eso, la resolución del problema de las condiciones de habitabilidad de las pensiones de Ciudad Vieja es un tema de gran pertinencia para la construcción de un Montevideo sostenible y las modalidades habitacionales del tipo Co-living son una necesaria y pertinente diversificación y enriquecimiento de las formas de acceso a la vivienda en Uruguay.

En el caso del municipio c, se abordó un proyecto orientado a la instalación de una experiencia de “Agricultura Urbana”. La propuesta obtuvo aprobación inicial por parte del propietario del inmueble vacante seleccionado, pero el proyecto enfrentó el imprevisto de renuncia en el mes de mayo de 2018 del Alcalde por razones de notoriedad pública. El equipo de investigación buscó re-acordar la propuesta de trabajo con la nueva Alcaldesa, pero al momento de cierre de la investigación solamente se llegó a una instancia de presentación de resultados. No fue posible llegar al compromiso de implementación ya que el trabajo se interrumpió por un factor externo al proceso de investigación.

4. OBJETIVOS Y/O METAS PLANTEADAS EN EL PROYECTO.

reHABITA_MVD2020 se planteó con el objetivo general de avanzar en la generación de aportes académicos que contribuyan a la resolución de las problemáticas urbanas asociadas a la existencia de inmuebles vacantes en áreas centrales de la ciudad y en paralelo contribuir a la resolución de problemáticas de inclusión social.

Como objetivos específicos se propuso:

1. Diseñar un modelo de intervención y ensayar un estudio de caso de reutilización de inmuebles vacantes para desarrollo de equipamientos urbanos productivos tipo huertas urbanas en el Municipio c.
2. Diseñar un modelo de intervención y ensayar un estudio de caso de reutilización de inmuebles vacantes para el desarrollo de un sistema de alojamiento transitorio de bajo costo para poblaciones radicadas en el Municipio b.
3. Diseñar un modelo de intervención y ensayar un estudio de caso de reutilización de inmuebles vacantes para desarrollo de actividades culturales novedosas, como potenciadores de espacio público y convivencia en Municipio ch.

Se plantearon a su vez, las siguientes preguntas a responder:

- ¿Es viable que los inmuebles vacantes de las áreas centrales de Montevideo sean reutilizados como dispositivos de inclusión social?
- ¿Qué modelos, en tanto andamiajes de gestión, podrían permitir dichas reutilizaciones?
- ¿Qué casos podrían resultar paradigmáticos?

5. DESCRIBA EL O LOS PROBLEMAS QUE SE ABORDARON EN EL PROYECTO. DETALLE CÓMO TOMÓ CONOCIMIENTO DEL PROBLEMA Y A TRAVÉS DE QUÉ ACTORES.

A partir del espesor de conocimiento generado por parte del equipo de investigación en las experiencias precedentes, (Ures M. y Bustillo G; 2014 y 2016) en este proyecto se propuso avanzar hacia la generación de aportes académicos que contribuyeran a la resolución de las problemáticas urbanas asociadas a la existencia de inmuebles vacantes en áreas centrales de la ciudad y contribuir a su vez a la resolución de problemáticas de inclusión social en clave propositiva.

Así, el proyecto ReHabita_MVD2020 abordó simultáneamente dos conjuntos de problemas, por un lado los directamente asociados a una dinámica urbana de “abandono” edilicio que genera múltiples repercusiones a nivel social en tanto problemas de seguridad peatonal, convivencia, riesgo ambiental, asociados a la existencia de un importante stock de inmuebles vacantes, y por otro lado, el conjunto de problemáticas de inclusión social de diversa índole que hoy observan como desafíos importantes los Alcaldes de los Municipios b, c y ch.

El equipo de investigación viene estudiando estos fenómenos en los Municipios b, c y ch desde el año 2014. Los decisores políticos involucrados tienen la competencia en su jurisdicción sobre los inmuebles ruinosos y diversas problemáticas de inclusión social:

El Alcalde del Municipio B, planteó la problemática específica de un sector de población en situación de vulnerabilidad socio-económica, así como el contingente de migrantes que habita dentro de los límites del Municipio B, en relación a la necesidad de creación de una oferta de hospedaje transitorio de bajo costo alternativa a las pensiones. La problemática específica de la población de bajos recursos que habita en el municipio y que como única forma de acceso a la vivienda encuentra como oferta “pensiones” e “inquilinos” de bajo costo pero que, en condiciones de informalidad, tienen severos problemas en cuanto a habitabilidad y precariedad. Frente a los reducidos ingresos de dichos ciudadanos algunas veces esas “pensiones” e “inquilinos” informales se transforman en la única alternativa frente a la migración hacia zonas periféricas que los alejarían de sus fuentes de trabajo.

El Alcalde del Municipio C, por su parte planteó la necesidad de generar nuevos dispositivos que fortalezcan prácticas de sustentabilidad urbana mediante la creación de ámbitos para actividades de agricultura urbana en la trama de su municipio, generando espacios en un entorno entre 500 y 1500 m2 que permitan el desarrollo y aprendizaje de prácticas de tipo organopónicas, para la comercialización y autoconsumo de lo producido.

Por su parte el Alcalde del Municipio CH, planteó la necesidad de generar nuevos dispositivos culturales (bibliotecas, mediatecas) que funcionaran como elementos reunitivos y potenciadores de los espacios públicos existentes, impulsando espacios de convivencia para la población del municipio.

6. REALICE UN INFORME DE LAS ACTIVIDADES DESARROLLADAS CON ESPECIAL ÉNFASIS EN:

- a. Objetivos de las actividades.
- b. Actores involucrados.
- c. Resultados obtenidos.

Las actividades se desarrollaron en torno a una estructuración metodológica basada en tres momentos:

Momento I. REVISIÓN DE STOCK, PROGRAMA Y PRESELECCIÓN DE CASOS.

Desde Abril de 2017 y por un lapso de 3 meses se realizaron las actividades correspondientes al objetivo del primer momento de trabajo: Revisión de stock de inmuebles vacantes en los municipios b, c y ch, ajuste de los programas planteados inicialmente por los Alcaldes y preselección de los inmuebles sobre los cuales desarrollar los modelos de intervención y estudios de caso.

Presentación de la propuesta de trabajo a Alcaldes.

Se presentó inicialmente la propuesta de trabajo a los tres municipios. Seguidamente se inició el proceso de construcción del “programa” (actividades / requerimientos a realizar en los inmuebles desde cada alcaldía). Finalmente, y a partir de las tareas de relevamiento por parte del equipo de Investigación, se generó una preselección de inmuebles tentativos con cada uno de los Alcaldes y con los equipos respectivos. En ese primer momento se realizaron reuniones con las contrapartes para abordar los diferentes temas atinentes al Proyecto: Convocatoria y/o identificación de actores a involucrar, Selección de inmuebles y Ajuste de programa.

Identificación de actores. Municipio B

Desde la formulación inicial del proyecto el alcalde Carlos Varela reconoció a la organización “Idas y Vueltas” como actor estratégico a involucrar en relación a la problemática de demanda habitacional de

sectores de bajos recursos y de carácter transitorio en el barrio de Ciudad Vieja. La organización que se presenta como “Red de Apoyo al Migrante” trabaja con integrantes del “Núcleo de Estudios Migratorios y Movimiento de Población” de la Facultad de Humanidades, a quienes entrevistamos.

En este sentido la identificación temprana por parte del Alcalde de una institución de referencia en la temática específica reconocida como problema de inclusión social a enfrentar, generó valiosos aportes al proceso de reflexión en relación a la población objetivo y construcción del programa.

Identificación de actores. Municipio CH

En el proceso de trabajo transitado con el Alcalde Andrés Abt, se discutieron diversas alternativas para la concreción de un espacio de “cultura y convivencia” para la incorporación de diversos colectivos sociales, como fue planteado en la formulación original del proyecto. Fue necesario problematizar y discutir el programa inicial para redefinirlo simultáneamente a la elección del inmueble a intervenir. Las tareas desarrolladas hicieron foco en el abordaje un inmueble vacante de alto impacto negativo en su afectación socio-urbana, como lo es el lindero de una de los principales centros de maternidad de nuestro país, el CASMU Núm.3. Desde hace aproximadamente dos décadas, la situación de deterioro edilicio de salubridad del inmueble ha afectado de múltiples maneras al barrio en general y al lindero en particular por su función hospitalaria. Eso llevo a contactar e involucrar a los directores del Sanatorio, quienes manifestaron el interés de participar del proyecto Rehabita y realizar reuniones con los propietarios del Inmueble.

Identificación de actores. Municipio C

El proceso de identificación de actores en el Municipio c se concretó por parte del Alcalde una vez avanzados los encuentros con el equipo de investigación y con el propietario, finalmente y de manera tardía se concretó el encuentro con el colectivo “Pedagogía de la Tierra” de cara a la solicitud de formulación de una propuesta de gestión del inmueble.

Desde la formulación del proyecto el Alcalde del municipio c propuso desarrollar una intervención de agricultura urbana que funcionara a la vez como espacio formativo, espacio de huerta comunitaria, espacio de convivencia y espacio productivo.

Selección de inmuebles.

A partir de la revisión del stock de inmuebles en abandono relevado en trabajos anteriores, así como de los datos de caracterización disponibles (titularidad, deuda, y superficie, principalmente), se procedió a la revista de los inmuebles de cara a una preselección de 10 casos potencialmente útiles para responder a las demandas planteadas por los alcaldes.

Se presentaron los inmuebles seleccionados y las potencialidades observadas por el equipo de investigación a partir de su análisis. A raíz de los aportes realizados por los Alcaldes se procedió a

redefinir la preselección de los inmuebles de cada municipio en un máximo de 5 casos, de los cuales se solicitó a los mismos los datos de caracterización actualizados.

Ajuste de programa.

Así, finalizando el Momento 1, a partir de la revisión de campo por parte del equipo de investigación, así como de la discusión de elegibilidad de los predios con los alcaldes en función del proceso de maduración del programa para cada caso, se constituyó la preselección buscada. Por otra parte, para el Municipio b, se confirmó el programa a desarrollar como: "Co- Living o Vivienda compartida de bajo costo", para el Municipio c se confirmó como: "Agricultura Urbana" y para el caso del Municipio ch se redefinió hacia un: "Co-working público" con servicios asociados.

Identificación de programa específico. Municipio B. Co- Living o Vivienda Compartida de Bajo Costo en Alquiler.

La lógica arquitectónica subyacente al dispositivo de alojamiento "pensión" es la colectivización de servicios para la baja de costos. Hoy, esa modalidad es una tendencia fuerte del mercado inmobiliario internacional que ha sido designada como: "Co-living". Resultando de referencia el edificio londinense Old Oak², considerado popularmente como "la mayor vivienda compartida del mundo", con 545 habitaciones, con áreas de dormitorio de 12m², a la que se define como "la extrema solución en Londres para la crisis de alojamiento actualmente en desarrollo en ciudades europeas."

El "sistema de pensiones" en condiciones adecuadas de diseño y gestión debe entenderse como un mecanismo de diversificación y enriquecimiento de las formas de acceso a la vivienda. Un modelo "no propietario", esto es no centrado en la adquisición de la propiedad y alternativo al sistema de tipo "una familia una casa" que predomina en la oferta pública de vivienda en Uruguay. Así la problemática planteada por el Alcalde Carlos Varela mostró un vacío de la oferta residencial en Montevideo y en Uruguay: sistemas de vivienda compartida de bajo costo en condiciones adecuadas de habitabilidad. Simultáneamente hizo visible una problemática que históricamente Montevideo ha tenido respecto a las condiciones de habitabilidad en los "conventillos" y que se ha trasladado desde el siglo XIX al siglo XXI.

Propuesta Municipio b. "Proyecto de Vivienda Compartida de Bajo Costo en Alquiler en inmueble ubicado en calle Maciel 1535."

El programa propuesto a desarrollar se definió como "VIVIENDA COMPARTIDA DE BAJO COSTO", "CO-LIVING" en el ámbito internacional o "PENSIÓN" según el marco jurídico nacional.

Definimos como "Vivienda Compartida de Bajo Costo en Alquiler" (VCBCA) a un tipo particular de servicio inmobiliario en el que se ofrece acceso mediante arrendamiento a una habitación privada asociada a un conjunto de espacios compartidos: Cocina, Comedor, Estar, Lavadero y otros.

Propuesta Municipio ch. “Proyecto Garibaldi”: MCH

El proyecto presentado a los diferentes actores propuso la re-utilización del inmueble identificado para la generación de un espacio de *co-work* (ámbito de trabajo colectivo) de impulso público, un espacio público y un estacionamiento para el personal del servicio de salud “CASMU”.

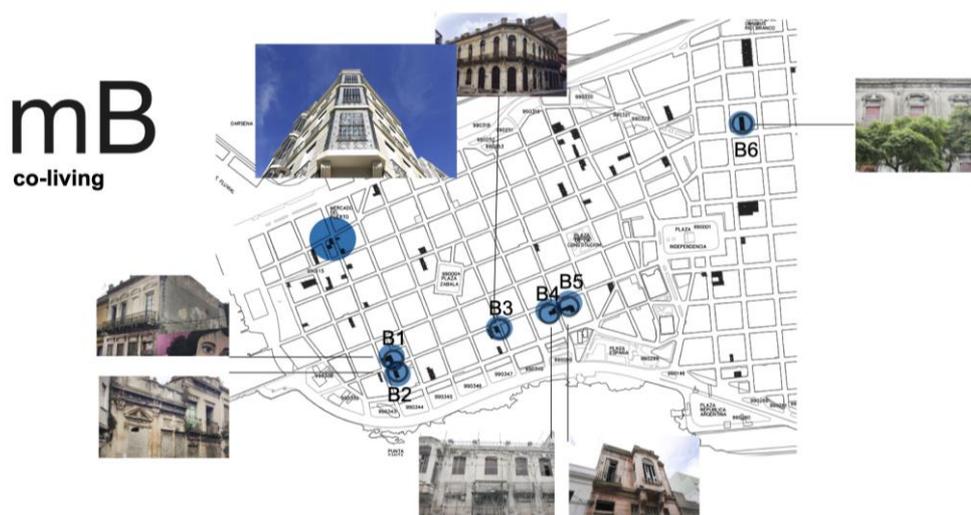
Propuesta Municipio c. “Proyecto San Ramón”

En el municipio c se propuso desarrollar un espacio de agricultura urbana en lote de 600 m2 para el desarrollo de actividades de educación, huerta comunitaria, espacio colectivo de convivencia y espacio de producción.

Fichas y mapa de inmuebles seleccionados.

A partir de las actividades realizadas se produjeron fichas por caso y mapas resultantes de los Municipios b, ch y c de Montevideo con el relevamiento actualizado de los inmuebles vacantes relevados en el año 2014 y preseleccionados por el equipo de investigación durante el primer Momento del proyecto.

Para el caso del municipio b se preseleccionaron 6 inmuebles, que por superficie construida y estado general se entendía vinculables con la problemática seleccionada de la vivienda transitoria de bajo costo.



Plano de inmuebles preseleccionados municipio b.

Para el caso del municipio ch se seleccionaron 4 inmuebles, donde las características de área y estado de conservación representaban oportunidades para el desarrollo de equipamientos de cultura y convivencia.



Plano de inmuebles preseleccionados municipio ch.

Para el caso del municipio ch se seleccionaron 3 inmuebles, donde las características de área y estado de conservación representaban oportunidades para el desarrollo de agricultura urbana.



Plano de inmuebles preseleccionados municipio c.

Momento II. DISEÑO DE MODELOS Y ESTUDIO DE CASO

Para el segundo momento de trabajo, de 6 meses de duración, el objetivo consistió en trabajar sobre el diseño de un modelo de reutilización de inmuebles vacantes y en los estudios de caso. Para esto se llevaron adelante las siguientes actividades:

Indagación primaria de las modalidades de intervención.

En conjunto con el Dr. Carlos Castro, asesor legal del proyecto e integrante de la Cátedra de Arquitectura Legal de la FADU, se comenzaron a explorar las figuras jurídicas que pudieran viabilizar la reutilización de inmuebles vacantes para la resolución de problemas de inclusión social, considerando factores como la titularidad, los montos requeridos de inversión, las fuentes posibles de inversión y la temporalidad de las intervenciones.

Presentación del proyecto a propietarios.

A partir de los datos de titularidad de los inmuebles seleccionados, se procedió a ubicar los datos de contacto de los propietarios para presentar el proyecto y sondear la potencialidad de incorporación de dichos inmuebles al modelo. En función de los resultados obtenidos en las entrevistas se procedió a avanzar en el modelo de intervención con el inmueble preseleccionado o se sustituyó cuando el propietario no estuvo de acuerdo en involucrarse. En términos generales los contactos realizados mostraron que los propietarios de inmuebles vacantes considerados en el estudio son receptivos a la presentación de ideas de reutilización de los inmuebles. En general se observó buena predisposición a iniciar procesos de negociación para la transformación de las realidades de “inmueble vacante” objeto de la presente investigación.

Identificación de propietario. Municipio B

Una vez obtenidos los datos de titularidad de los inmuebles preseleccionados en el municipio b, se contactaron a los propietarios de los inmuebles preseleccionados. Luego de varios contactos, se consideró para el trabajo el inmueble ubicado en la calle Maciel 1535 de Ciudad Vieja, realizando la presentación de la idea de implantación de un programa de vivienda compartida, de bajo costo, en alquiler.

Identificación de propietario. Municipio CH

En el Municipio ch, el propio Municipio fue quien estableció contacto con el propietario del padrón (Garibaldi) lindero a CASMU 3. Se concretaron reuniones de presentación de propuesta en el propio Casmu, así como en el Municipio de cara a la presentación de los avances en el modelo de intervención (anteproyecto arquitectónico, presupuesto y figura jurídica)

Identificación de propietario. Municipio C

Los datos de titularidad obtenidos rápidamente por el Municipio c permitieron un ágil contacto con el propietario del inmueble, a partir del cual se realizaron reuniones de presentación del proyecto, la visita al inmueble y se estableció una hoja de ruta sobre la cual se avanzaría. En este caso, el propietario del inmueble aceptó con el planteo inicial de efectuar Cesión de Uso por un lapso de 5 años y como contraparte el municipio se encarga de tareas de demolición y acondicionamiento del predio.

Selección de casos de estudio.

Luego de presentado el proyecto, de sondear la disponibilidad de los inmuebles y obtenido el aval de los propietarios, se comenzó a trabajar en los estudios de caso para la reutilización de los mismos, para poder seleccionar un inmueble por Municipio a partir de la preselección realizada en el primer momento, en acuerdo con los Alcaldes de los tres municipios.

Estudios de Anteproyecto.

Se recopilaron los recaudos gráficos, y técnicos y se procedió a iniciar el ingreso a las fincas o predios elegidos. Se iniciaron los estudios de anteproyecto arquitectónico, alternativas jurídicas y financieras, para llevar adelante en cada uno de los inmuebles seleccionados. Se presentó la exploración de estrategias arquitectónicas y diseños de intervención preliminares para cada uno de los casos a alcaldes, propietarios y otros actores involucrados.

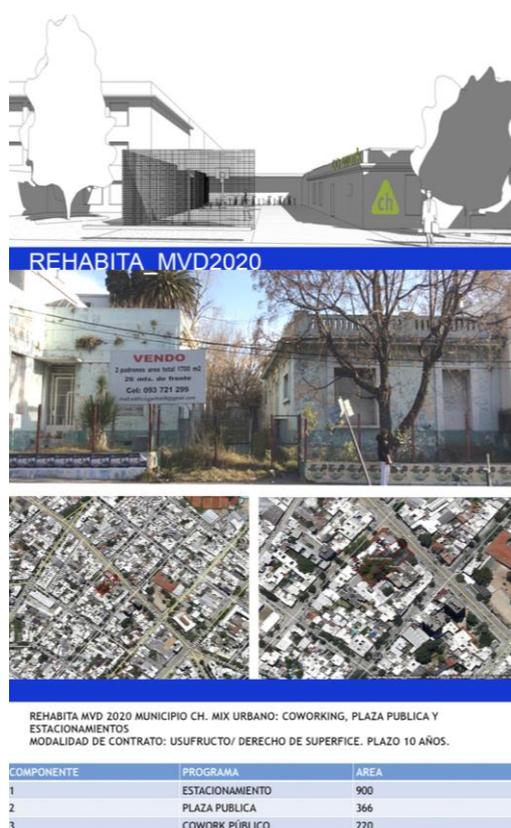
Así, finalizando el Momento dos, se definió un predio en cada Municipio sobre el cual llevar adelante el estudio de caso.

Momento 3: REVISIÓN DE ANTEPROYECTO Y COMPROMISO DE IMPLEMENTACIÓN.

En el tercer momento de trabajo y por un lapso de 6 meses, se trabajó en la revisión de anteproyectos y el estudio de posibilidades de implementación de las propuestas planteadas.

Avance del trabajo para el Municipio c

Para el caso del Municipio ch, en el predio lindero a la maternidad CASMU 3, se concretaron reuniones entre el directorio del Sanatorio, la alcaldía del municipio ch, el propietario del inmueble seleccionado y el equipo de investigación, a los efectos de presentar el proyecto de inclusión social y explorar las posibles vinculaciones con el mismo. El trabajo realizado abordó una situación de grave conflictividad en la cual una de las principales maternidades de la ciudad convive desde hace aproximadamente dos décadas con un inmueble vacante donde se han presentado todo tipo de problemáticas asociadas a la falta de conservación, presencia de roedores, proliferación de arbolado con riesgo para construcción lindera, entre otros.



COMPONENTE	PROGRAMA	AREA
1	ESTACIONAMIENTO	900
2	PLAZA PUBLICA	366
3	COWORK PÚBLICO	220

REHABITA MVD 2020 MUNICIPIO CH. MIX URBANO: COWORKING, PLAZA PUBLICA Y ESTACIONAMIENTOS
MODALIDAD DE CONTRATO: USUFRUCTO/ DERECHO DE SUPERFICIE. PLAZO 10 AÑOS.

Propuesta presentada “Proyecto Garibald”. Municipio ch.

La reunión realizada con el equipo de directores de CASMU dejó clara la impotencia con la que el equipo técnico ha enfrentado los efectos adversos y la ausencia de un camino de efectiva resolución de los problemas planteados. El Alcalde y el municipio jugaron un rol de fuerte compromiso en la negociación de la propuesta. Luego de presentados los intereses de las partes y avanzada la formulación

de la idea para el anteproyecto, se realizó un diseño que contempló la instalación de un espacio Plaza, de un coworking público y un estacionamiento para usufructo de los empleados del CASMU.

El representante de los propietarios luego de una extensa etapa de evaluación descartó como la propuesta como alternativa viable. En función de lo avanzado del cronograma de trabajo a la fecha de recibida la respuesta negativa del representante de los propietarios para avanzar en el proyecto, no fue viable realizar una sustitución de inmueble y reiniciar el proceso.

Avance del trabajo para el Municipio ch.

En el estudio de caso para el Municipio c, se avanzó hasta consolidar un acuerdo preliminar entre el propietario del inmueble seleccionado, el alcalde del Municipio, el equipo de Investigación y la prefiguración de Organización “Pedagogía de la Tierra”. La propuesta implicaba la demolición de un inmueble en avanzado estado de deterioro material y el acondicionamiento del predio para el desarrollo de una experiencia de agricultura urbana, con componentes educativos, de espacio público y espacios productivos.



REHABITA MVD 2020 MUNICIPIO C. HUERTA COMUNITARIA:
HUERTAS, AULAS, TALLERES, PLAZOLETA.
MODALIDAD DE CONTRATO: USUFRUCTO/ DERECHO DE SUPERFICIE. PLAZO 5 AÑOS.

COMPONENTE	PROGRAMA	AREA (M2)
1	HUERTA	350
2	PLAZOLETA	170
3	TALLERES (ÁREA TECHADA)	50-60

Propuesta presentada “Proyecto San Ramón”. Municipio c.

La repentina dimisión del Alcalde Rodrigo Arcamone impidió avanzar en las gestiones de cara a la generación de compromisos de implementación. No obstante, una vez restablecida la dinámica

institucional, en acuerdo con la nueva Alcaldesa Susana Rodríguez, se presentó el proyecto y sus avances al concejo Municipal a modo de cierre y puesta a punto de lo avanzado.

Avance del trabajo para el Municipio b

Para el caso del Municipio b, el avance de tareas y la indagación del modelo de reutilización del inmueble seleccionado, requirieron la realización de un estudio de pre-factibilidad del emprendimiento. Esto se pudo lograr gracias al interés y disponibilidad de fondos que destinó el Municipio b para la contratación de un asesor de reconocida trayectoria en el ámbito inmobiliario local. A partir de ello, se desarrolló un anteproyecto arquitectónico para la generación de un equipamiento de vivienda compartida de bajo costo mediante el reciclaje del inmueble seleccionado



REHABITA MVD_2020 MUNICIPIO B. Proyecto de Vivienda Compartida de Bajo Costo en Alquiler

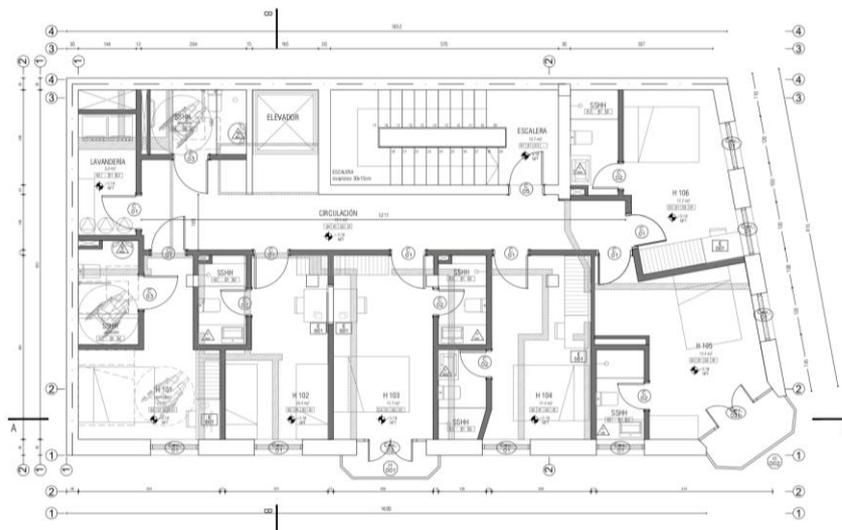
Propuesta presentada “Proyecto Maciel”. Municipio b.

Se produjo así un anteproyecto arquitectónico a los efectos de que el consultor inmobiliario pudiera estimar los costos de la inversión y dar cuenta de un conjunto de puntos relevantes para el trabajo:

- ¿Cuál es la demanda potencial de este tipo de servicios?
- ¿Cuáles son las características de la oferta actual?
- La prospectiva de este segmento del mercado.
- Los Beneficios inclusivos y territoriales de la propuesta.
- Rangos de alquileres posibles, en el contexto actual.
- Estudio económico financiero.
- Propuesta de gestión del negocio (pública, privada, otras).
- Aportes públicos para incentivar inversión y bajar alquileres.
- Sugerencias para desarrollar un modelo, replicable.

Anteproyecto arquitectónico

Se realizó un anteproyecto para la reconversión del inmueble de ubicado en calle Maciel y Piedras hacia la implantación de un edificio de tipo *co-living* o vivienda compartida de bajo costo. El caso concreto implicó abordar un edificio de protección patrimonial Grado 3 de aproximadamente 700m² de área construida para su transformación en modalidad de vivienda compartida con 28 habitaciones simples o dobles con baño privado y todos los servicios complementarios necesarios tales como cocinas, comedores, zonas de estar y lavaderos en lógica de servicios compartidos.



Anteproyecto Vivienda Compartida de Bajo Costo.

Anteproyecto financiero

- Para el proyecto de inversión se manejó una cotización testigo presentada por empresa constructora de reconocida trayectoria, según dicha presupuestación la obra ascendería a un costo aproximado de U\$S 900.000.-
- Se consideró también para el proyecto de inversión todos los costos necesarios para la administración y gestión de la propuesta inmobiliaria: Personal de administración y servicio.
- Se consideró una tasación del inmueble en el entorno de U\$S 500.000.-

Se tomaron como referencia los costos que actualmente presentan otras ofertas de alojamiento del tipo “pension” en Montevideo y se proyectó la Tasa Interna de Retorno (TIR) para estudiar la atractividad comercial de la propuesta. En la medida de las características sociales del emprendimiento se estudiaron también las posibilidad de obtención de exoneraciones impositivas asimilables a las ensayadas en la reciente “Ley de Vivienda de Interés Social” VIS.

Para los casos donde se estudió el modelo de negocios con inversor que afronta la totalidad de los costos referidos la TIR no alcanzó los rangos meta fijados mayores al 10% para avanzar a un data-room de presentación a inversores interesados.

Para los casos donde se estudió el modelo de negocios donde el propietario del inmueble actúa como inversor financiando el costo de obras si bien hay una mejora de la TIR (5,87%) se permanece por debajo también de los rangos meta prefijados.

Por último, se estudió también el escenario donde el propietario actuara como inversor y el proyecto obtuviera exoneración de impuestos del tipo VIS, la TIR alcanzaría llegar a 7%.

Los resultados del estudio financiero para el caso del Municipio b, no ofrecieron atractividad acorde a rango meta fijado TIR mayor a 10% para esa escala edilicia, por lo que no se logró avanzar hacia los compromisos de implementación del estudio de caso.

A pesar de eso, los trabajos realizados mostraron que un potencial involucramiento del Estado en la promoción de proyectos de tipo Co Living mediante exoneración impositiva combinado con bonos de subvención de la demanda podría este tipo de proyecto a los rangos de TIR considerados como atractivos para desencadenar procesos generalizados de reciclaje del stock vacante. En particular el aumento de las unidades productivas del proyecto y la disminución de los costos de adquisición del inmueble y de reciclaje. A continuación observamos la variación de TIR para inmueble de 1500m2 con exoneración de impuestos y con diferentes bonos de subvención.

Resumen general (cont.)

Rango de rentabilidades esperadas para escenario 1.500 m² al variar el valor de la habitación.

A. Sin exoneración de impuestos (IRAE)

VALOR HABIT/ME \$/MES	T.I.R.
10.000,00	3,3%
11.000,00	4,0%
12.000,00	4,7%
13.000,00	5,4%
14.000,00	6,0%
15.000,00	6,7%
16.000,00	7,4%
17.000,00	8,0%
18.000,00	8,7%
19.000,00	9,4%
20.000,00	10,0%

B. Con exoneración de impuestos (IRAE)

VALOR HABIT/ME \$/MES	T.I.R.
10.000,00	4,4%
11.000,00	5,3%
12.000,00	6,2%
13.000,00	7,1%
14.000,00	8,0%
15.000,00	8,9%
16.000,00	9,8%
17.000,00	10,7%
18.000,00	11,6%
19.000,00	12,5%
20.000,00	13,3%



Cuadro de variación de TIR según variación de precio del servicio mediante bono de subvención.

Esta indagación mostró también la potencialidad de que el Estado pudiera avanzar en la generación de un stock de vivienda compartida de bajo costo en arrendamiento como sistema complementario a las modalidades predominantes de inversión pública del Estado Nacional.

7. INDIQUE SI SE HAN LOGRADO REALIZAR TODAS LAS FASES PREVISTAS EN EL PROYECTO. EN CASO DE NO REALIZACIÓN O MODIFICACIÓN DE ALGUNA DE ELLAS, JUSTIFIQUE Y EVALÚE EN QUÉ MEDIDA AFECTÓ LA EJECUCIÓN GLOBAL.

En general, el proceso de trabajo mostró una alta disponibilidad de los diferentes actores involucrados para la construcción de alternativas de reutilización de inmuebles vacantes con un sentido de relevancia social, económica y ecológica. En ese sentido referimos a la pertinencia de construir la noción de reutilización de inmuebles vacantes como “dispositivos de promoción del desarrollo urbano sostenible”. Si bien la predisposición de los propietarios fue mayormente positiva, los procesos fueron mucho más lentos de lo esperado, con mayores niveles de incertidumbre que los previstos inicialmente y con un marco legislativo general que no es favorable a la rápida desactivación de las situaciones consideradas.

Fases logradas y objetivos no alcanzados:

A continuación se repasan las dificultades presentadas de las actividades realizadas para los estudios de caso.

1. La investigación en el municipio b, hizo visible un histórico “vacío” de las políticas públicas de Uruguay y Montevideo en relación al problema de una parte del stock de las pensiones de Ciudad

Vieja que desde hace décadas funciona en condiciones de altísima precariedad. Un tema de muy larga data en Montevideo desde los intentos públicos de regulación de los conventillos de fines de siglo XIX. La selección del inmueble y el desarrollo del estudio de caso contó con financiamiento del municipio B para la contratación de un asesoramiento inmobiliario especializado y el apoyo por parte de las Estrategias Nacionales de Acceso al Suelo Urbano del MVOTMA a la propuesta:” (CO)LIVING_MVD2020. Hacia un Programa de Vivienda Compartida de Bajo Costo en Inmuebles Vacantes ubicados en Ciudad Vieja de Montevideo.” Si bien los resultados del estudio de prefactibilidad realizado por la firma JVA, resultaron altamente valiosos para el equipo de investigación en relación a la pertinencia y relevancia del enfoque Vivienda Compartida de Bajo Costo para el panorama habitacional nacional, no se alcanzó el rango meta de tasas de retorno fijadas para avanzar hacia etapas de proyecto ejecutivo de la intervención. Así, se lograron desarrollar a cabalidad los dos primeros momentos de trabajo, pero el compromiso de implementación no fue posible en la medida que la hipótesis de rentabilidad planteada no verificó. Un factor interno al proceso de investigación impidió la concreción del compromiso de implementación buscado.

2. En la intervención del municipio ch se diseñó una estrategia para abordar un caso de alta sensibilidad por el impacto socio-urbano negativo del inmueble vacante lindero al CASMU 3. Esa intervención de altísima pertinencia social y compromiso por parte del municipio, así como del CASMU, y luego de un lento proceso de trabajo y articulación, no logró la aprobación por parte del propietario, lo que inviabilizó el devenir del trabajo hacia los Compromisos de Implementación. Dada la ubicación del predio, el extenso período de abandono del mismo y particularmente el nivel de la insalubridad, se entiende imperioso encontrar una solución que revierta la situación que detenta hasta el presente. Así, en el caso del municipio ch se logró desarrollar a cabalidad los dos primeros momentos de trabajo, pero luego de un extenso proceso de articulación con los propietarios del inmueble seleccionado el representante de los propietarios declinó el involucramiento en la propuesta. Un factor interno al proceso de investigación impidió avanzar hacia la generación de compromisos de implementación del proyecto.

3. En el caso del municipio c, el proyecto de “Agricultura Urbana” obtuvo aprobación inicial por parte del propietario del inmueble vacante seleccionado, pero enfrentó el imprevisto de renuncia en el mes de mayo de 2018 del Alcalde por situaciones de notoriedad pública. El equipo de investigación tuvo que re acordar la propuesta de trabajo con la nueva Alcaldesa Susana Rodríguez, lo que inviabilizó avanzar hacia los Compromisos de Implementación del proyecto. Así, en el municipio c, se lograron desarrollar a cabalidad los dos primeros momentos de trabajo pero no fue posible alcanzar la etapa 3 ya que el proceso se interrumpió por un factor externo al proceso de investigación.

8. DESCRIBA LA METODOLOGÍA DE TRABAJO UTILIZADA, E INDIQUE LOS RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN OBTENIDOS Y LAS CONCLUSIONES ALCANZADAS.

MODELOS Y ESTUDIOS DE CASO

8.1 MODELOS

Respecto a la discusión sobre “modelos” de reutilización de inmuebles vacantes para la resolución de problemáticas de inclusión social, comentaremos los avances obtenidos en dos niveles: por un lado en la definición de una estrategia metodológica general y en segundo lugar: a nivel del diseño específico de las intervenciones.

8.1.a ESTRATEGIA METODOLOGICA GENERAL.

Como metodología de investigación se articularon un conjunto de actividades de gabinete con diversas reuniones con los actores involucrados lo que permitió dar forma a una estrategia metodológica general para un programa de reutilización de inmuebles vacantes en áreas centrales:

1. Identificación de la problemática de inclusión social y un actor o actores con capacidad de implementar la respuesta.
2. Preselección de inmuebles vacantes- incluidos en registro disponible - con capacidad de dar respuesta a la problemática planteada.
3. Actualización de datos de caracterización de los inmuebles seleccionados.
4. Estudio caso a caso para generar criterios de priorización.
5. Identificación de datos de contacto del propietario.
6. Entrevista con propietarios para presentar propuesta.
7. Reuniones de intercambio con actores involucrados para delinear propuesta.
8. Diseño de intervención. Anteproyecto arquitectónico, jurídico, económico y gestión.
9. Compromisos de implementación o rediseño de intervención. Esta etapa puede derivar en la implementación de la propuesta dentro de la etapa 10 o hacia la definición de un nuevo inmueble y reinicio de la estrategia en etapa 2.
10. Implementación.

8.1.b ESTRATEGIA METODOLOGICA ESPECÍFICA. DISEÑO DE INTERVENCIONES.

Dentro de la etapa 8 de la metodología general, definimos cuatro niveles de diseño implicados en cada intervención que deben ser considerados.

8.1.b.1 ANTERPROYECTO ARQUITECTONICO.

Definición de las modalidades arquitectónicas de reutilización de inmueble vacantes para dar respuesta a la problemática planteada.

8.1.b.2 ANTEPROYECTO ECONOMICO - FINANCIERO:

Definición de la modalidad específica de financiación del emprendimiento tanto en términos de tareas de acondicionamiento del sitio como gestión de costos de implementación. Dichos proyectos podrían sustentarse en inversión pública municipal, proyectos sustentados en inversiones mixtas y proyectos sustentados en inversiones privadas con o sin estímulo público.

8.1.b.3 ANTEPROYECTO JURIDICO.

Definición de la forma jurídica específica que se dará al proyecto. Las figuras jurídicas posibles para contener el vínculo de los actores involucrados en el proyecto son: el COMODATO (préstamo gratuito de uso, con o sin plazo de restitución), el ARRENDAMIENTO (entrega del uso y goce de un bien por un plazo determinado a cambio de un precio), el USUFRUCTO (constitución de un derecho real sobre un bien que otorga al usufructuario el uso y goce por un tiempo acordado o de por vida, siendo cedible a terceros), el DERECHO DE SUPERFICIE (otorga el derecho real de uso y goce de todo o parte de un bien por un tiempo determinado a un tercero, en forma similar al usufructo) y FIDEICOMISO.

8.1.b.4 ANTEPROYECTO DE GESTIÓN.

Definición de la forma de gestión específica del proyecto que se pondrá en funcionamiento. Se considera central que cada proyecto tenga definido un programa de gestión del inmueble vacante durante el plazo de tiempo que se defina.

8.2 ESTUDIOS DE CASO

El trabajo realizado permitió la exploración de acuerdos entre el equipo de investigación, los Alcaldes de los tres municipios, los propietarios de los inmuebles y otros actores referentes en las distintas temáticas hacia la definición de prototipos de reutilización de inmuebles vacantes para la resolución de problemáticas de inclusión social. Dichos acuerdos se realizaron según el Marco de las Estrategias

Metodológicas Generales del Proyecto. Las etapas llevadas adelante para cada Municipio fueron detalladas ya en el Capítulo 6 del presente informe.

Sintéticamente, y como fue desarrollado en extenso en el punto 6 la investigación logró concretar tres diseños piloto de reutilización de inmuebles vacantes para la resolución de problemáticas de inclusión social: - un anteproyecto de instalación de un equipamiento de vivienda compartida de bajo costo en alquiler en el municipio b ubicado en calle Maciel; - un anteproyecto de reutilización de un inmueble vacante del municipio c para la implantación de una experiencia de agricultura urbana, y - en el municipio ch un anteproyecto para la implantación de un servicio de coworking público impulsado por el municipio, una plaza y un estacionamiento para personal del servicio de salud CASMU 3.



Imágenes de los anteproyectos formulados para municipio ch, b y c.

Respecto a las interrogantes planteadas:

1 ¿Es viable que los inmuebles vacantes de las áreas centrales de Montevideo sean reutilizados como dispositivos de inclusión social?

Las actividades realizadas mostraron una alta potencialidad de desplegar procesos de reutilización de inmuebles vacantes en las áreas centrales de Montevideo. Se demostró un alto interés de parte de los diversos actores involucrados de trabajar para la construcción de soluciones para la resolución de los problemas planteados. Pero se observaron también eslabones críticos para las cadenas de implementación de concreción de los procesos. En la investigación no fue posible viabilizar las propuestas planteadas, en dos casos por “factores internos” al proceso de investigación y en un caso por “factores externos” a la investigación

2 ¿Qué modelos, en tanto andamiajes de gestión, podrían permitir dichas reutilizaciones?

En cuanto a la discusión de modelos o andamiajes de gestión, como fue señalado anteriormente se distinguen dos niveles a considerar. Por un lado pertinencia de una estrategia metodológica general que permita unir las problemáticas de inclusión social que se desean abordar con las características del stock de inmuebles vacantes disponible. Dentro de la estrategia metodológica general se plantean tres etapas. Una primera etapa de donde se estudian las condiciones de la demanda en conjunto con las características del stock disponible y se desencadenan los primeros contactos con los propietarios del inmueble seleccionado. Luego se inicia una etapa de diseño donde se ponen en juego las condiciones de diseño arquitectónico, jurídico, económico y gestión posibles para la resolución de la problemática planteada. Y finalmente una tercera etapa de compromisos de implementación o rediseño de intervención. Esta etapa puede derivar en la implementación de la propuesta dentro de la etapa 10 o hacia la definición de un nuevo inmueble y reinicio de la estrategia en etapa 2.

Para enmarcar procesos virtuosos de recuperación de inmuebles vacantes para la resolución de problemáticas de inclusión social en Uruguay, es adecuado señalar que el nuevo marco jurídico de la Ley de Inmuebles Vacíos y Degradados, configura un novedoso contexto para la implementación de procesos objeto de este estudio. Si bien algunas características de la mencionada Ley hacen que la mayoría de los inmuebles vacantes de Montevideo queden fuera de alcance de la Ley se considera un paso relevantes para un país que no ha contado con legislación específica en la materia.

En esa línea también, se considera estratégico que los modelos de gestión para la recuperación de inmuebles vacantes se estructuren en términos de política pública mediante la generación de programas, planes y proyectos impulsados desde las autoridades de gobierno departamental y nacional.

¿Qué casos podrían resultar paradigmáticos?

Desde los resultados obtenidos en esta investigación entendemos que los tres diseños piloto abordados representan casos paradigmáticos de recuperación de inmuebles vacantes para la resolución de problemáticas de inclusión social.

1. Proyecto Maciel. Representa un estudio de caso con capacidad de ser replicado en una extensa franja de la totalidad de inmuebles vacantes de Ciudad Vieja. La propuesta de vivienda compartida de bajo costo implica una novedad para la oferta habitacional de Montevideo y a nivel nacional y busca enfrentar el histórico problema de las condiciones de habitabilidad en las pensiones de Montevideo.
2. Proyecto Garibaldi. Representa un estudio de caso que busca enfrentar la histórica conflictividad con la que ha convivido uno de los principales servicios de

maternidad nacional CASMU 3 con los riesgos de salubridad que ha generado el inmueble vacante lindero.

3. Proyecto San Ramón. Representa un estudio de caso para la reconversión de un inmueble vacante ruinoso de gran antigüedad para su reutilización como espacio de agricultura urbana. Es también un caso con capacidad de ser replicable en el marco de una política pública de gestión de inmuebles vacantes.

9. DESCRIBA LAS ESTRATEGIAS IMPLEMENTADAS PARA LOGRAR LA PUESTA EN PRÁCTICA DE LOS RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN EN TÉRMINOS DE SOLUCIÓN AL PROBLEMA IDENTIFICADO.

Detalle en particular los siguientes puntos:

- a. La vinculación establecida con los actores identificados como necesarios para lograr tal puesta en práctica.
- b. ¿se identificaron actores que inicialmente no habían sido detectados? ¿qué tipo de vínculo se construyó con ellos?
- c. A qué escala y de qué forma se puso en práctica la solución al problema identificado y/o que hace falta para lograr la resolución del mismo.

A. Vinculación con actores identificados

Desde el inicio del trabajo se planteó una modalidad de vinculación frecuente y proactiva con los tres Alcaldes de los Municipios b, c y ch. Esta modalidad implicó una agenda periódica de encuentros pautados inicialmente en las instalaciones del Instituto de Urbanismo de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo, para pasar posteriormente a reunirnos en las respectivos Municipios, en algunos casos con presencia de asesores o equipo de trabajo de los propios Alcaldes, los propios inmuebles en estudio, o los estudios de los asesores contactados.

El tipo de vínculo de trabajo propuesto consistió en primera instancia en las solicitudes de información por parte del equipo de investigación a cada uno de los Alcaldes respecto a los inmuebles preseleccionados, así como en el reconocimiento de instituciones de referencia que pudieran aportar su experiencia y asesorar respecto al programa indicado.

Posteriormente, el trabajo en conjunto con los municipios consistió en una puesta a punto periódica en la que a través de encuentros se fueron planteando los avances en el desarrollo del trabajo con las posibilidades que fueran surgiendo, de modo de contar con el aval e involucramiento de los interesados. Por otro lado también surgieron encuentros con los propietarios de los inmuebles así como con asesores y otros actores estratégicos.

b. Identificación de nuevos actores y vinculación con los mismos.

En el transcurso de la investigación, el Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, desde las Estrategias Nacionales de Acceso al Suelo Urbano otorgó a ReHabita un fondo para profundizar el estudio que se venía desarrollando, a través del Convenio Mvotma-Fadu "Coloquios" que representó el Arq. Andrés Ridao. Así, fue presentado y aceptado el proyecto: "(CO)LIVING_MVD2020. Hacia un Programa de Vivienda Compartida de Bajo Costo en Inmuebles Vacantes ubicados en Ciudad Vieja de Montevideo", de los responsables de la presente investigación y un equipo de investigación ampliado integrado por Camila Bauzán y Pablo Canén.

Si bien el Proyecto Rehabita contó con la participación del alcalde Carlos Varela desde un principio, fue decisivo el involucramiento que demostró al financiar los estudios financieros por parte del reconocido experto Julio Villamide & Asoc. *Highly Specialised Real Estate Services*.

Así, el desarrollo del proyecto COLIVING, concretó una actualización del relevamiento de *inmuebles visiblemente vacantes* de Ciudad Vieja, una primera tipología de situaciones considerando datos de titularidad, estado de conservación, deuda, y protección patrimonial, un análisis sobre roles de actores sustantivos con énfasis en el Estado Nacional y el Gobierno Departamental para el diseño e implementación de un Programa de Vivienda Compartida de Bajo Costo en Inmuebles Vacantes en el polígono Ciudad Vieja de Montevideo.

c. Escala y forma de la solución al problema identificado.

Para el municipio b se intentó viabilizar un estudio de caso y a la vez avanzar hacia un Programa de Vivienda Compartida de Bajo Costo en Inmuebles Vacantes ubicados en Ciudad Vieja de Montevideo. La forma de solución planteada implica la generación de una nueva oferta de Vivienda Compartida de Bajo Costo que sea una alternativa al stock de pensiones actualmente en funcionamiento en la Ciudad Vieja de Montevideo.

Para el municipio ch se propuso una intervención que aborda una situación urbana grave en el lindero al CASMU 3, y se propuso la instalación de un equipamiento de co-working de promoción pública, asociado a una plaza pública como mecanismo de fomento de la cultura y la convivencia en el municipio así como de las alternativas de generación de trabajo y renta de las poblaciones que habitan la zona.

Para el municipio c se propuso una intervención de equipamiento para agricultura urbana asociado a espacio público, orientado a la educación, así como a la producción y comercialización. La intervención en un inmueble de avanzado estado de deterioro edilicio que sin duda genera múltiples afectaciones para la población zonal.

Las tres intervenciones tienen la capacidad de ser a la vez estudios de caso como proyectos piloto y a la vez las tres programáticas identificadas puede estructurarse en un red de nuevos equipamientos para la inclusión social de los habitantes de los municipios considerados.

10. DETALLE LOS VÍNCULOS ENTABLADOS CON LA POBLACIÓN AFECTADA.

Para el caso del alojamiento transitorio de bajo costo el alcalde del municipio b propuso la Organización Idas y Vueltas que trabaja con Migrantes en Ciudad Vieja, y las reuniones mantenidas con su Presidente fueron claves para el reconocimiento de la problemática de las pensiones, así como para acercarnos al trabajo de los antropólogos Pilar Uriarte, investigadora responsable del Núcleo de Estudios Migratorios y Movilidad de Poblaciones de la Facultad de Humanidades. No obstante, la población beneficiaria del proyecto de Alojamiento Transitorio de bajo costo en ciudad vieja trascendería el segmento migrante.

El alcalde del municipio c propuso trabajar con el grupo “Pedagogía de la Tierra” quienes a su entender eran la institución adecuada para avanzar en la promoción del proyecto como mecanismo de inclusión de poblaciones vulnerables. Las interacciones se realizaron solamente con el mencionado grupo hasta la interrupción de los trabajos por la renuncia del Alcalde.

El alcalde del municipio ch tuvo dificultad de reconocer la organización idónea a incorporar al equipo de trabajo, pero luego de definida la programática a desarrollar mostró gran involucramiento para intentar la desactivación de la grave situación del inmueble lindero al CASMU 3.

11. COMENTE Y VALORE LAS DIFICULTADES AFRONTADAS POR EL PROYECTO en términos de:

- a. Investigación estrictamente.
- d. Relación con los diversos actores identificados.
- e. Puesta en práctica de la solución.

a- Así como fue observado en la instancia de informe de evaluación, una vez acordados los inmuebles para estudio de caso y los programas a desarrollar se reconoció la necesidad de incorporar un agente especializado en temática financiero contable para asesorar y diseñar en conjunto la viabilidad de las propuestas. Si bien el equipo de investigación no logró incorporar dicho especialista desde el comienzo de la investigación, en el correr de la misma se logró concretar el compromiso de trabajo con un idóneo en la materia.

b- Como fue descrito ya en el punto 4, y 10 diversos factores desde la heterogeneidad de “estilos de gestión” de cada municipio, a las singularidades de cada proyecto: posicionamiento de los propietarios, identificación de problemáticas planteadas y actores relevantes para la resolución de las problemáticas

de inclusión social, han llevado a transitar procesos menos lineales y controlables de lo que se había previsto inicialmente.

c-. En la intervención del municipio ch se diseñó una estrategia específica que implicó un caso de alta sensibilidad por el impacto socio-urbano del predio lindero al CASMU 3, implicando un predio de gran valor inmobiliario. Esa intervención de altísima pertinencia social y compromiso por parte del municipio, así como del CASMU, luego de un largo proceso de trabajo no logró la aprobación del representante de los propietarios.

En el caso del municipio c, se enfrentó el imprevisto de renuncia en el mes de mayo de 2018 del Alcalde por situaciones de notoriedad pública. El equipo de investigación intentó re-acordar la propuesta de trabajo con la nueva Alcaldesa Susana Rodríguez, pero los tiempos impidieron a pesar del interés en el tema de las nuevas autoridades generar nuevos avances sobre el proyecto.

12. AGREGUE OTRAS CONSIDERACIONES y/o RECOMENDACIONES QUE CONSIDERE PERTINENTES.

12.1 Recomendaciones en relación al proyecto de Ley INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS.

En función de consultas realizadas por parte de los Alcaldes de los tres municipios al equipo de investigación en relación al proyecto de ley “INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS” pusimos a su consideración la siguientes valoraciones, en nota del 24 de Abril de 2018 a los alcaldes de los municipios b, c y ch:

De los diagnósticos a la transformación de la realidad.

Los trabajos realizados entre 2014 y 2016 permitieron a este equipo de investigación un ensayo de aproximación sistemático a la identificación y caracterización de inmuebles visiblemente abandonados en áreas centrales de Montevideo. En el primero de los estudios se identificaron 339 inmuebles visiblemente abandonados en los municipios b y c, y en el segundo se incorporaron 90 inmuebles en el municipio ch.¹

Sintéticamente recordamos que el primero de los estudios concluyó que el 43% de los inmuebles relevados en los municipios b y c presentaba riesgo edilicio, mientras que el segundo trabajo concluyó que en el municipio ch el porcentaje de inmuebles con riesgo edilicio disminuía al 21%. De ese modo,

¹ Ver documento completo en: <https://issuu.com/marianaures/docs/ivabc>

considerando el universo total de los inmuebles visiblemente abandonados relevados entre 2014 y 2016 resulta que el 38% de los inmuebles presentaban condiciones de riesgo edilicio.

En segundo lugar nos interesa hacer referencia a una de las principales conclusiones del estudio publicado en 2016, donde señalamos que: “aproximadamente el 90% de los casos de abandono edilicio en áreas centrales urbanas, tiene como núcleo el problema de la no explotación” (...) y presenta variantes de intrusión de terceros, riesgo constructivo, así como de titularidad.²

A partir de esa constatación señalábamos que: “el abordaje de la problemática de los inmuebles abandonados en áreas centrales de Montevideo implicaría definir el abandono edilicio como un problema de no explotación”. (2016, pp57)

Y haciendo referencia al “Proyecto de ley de inmuebles judicialmente declarables en abandono” de los diputados Asti y Guarinoni indicábamos que dicho marco jurídico no instituía la noción de que “dejar propiedades vacías durante extensos periodos de tiempo es una práctica contraria a la construcción de un proyecto sostenible de ciudad.” (2016, pp67)

A partir de esta breve reseña de conclusiones diagnósticas sobre el problema de los inmuebles visiblemente abandonados de Montevideo, expresaremos ahora algunas reflexiones sobre las motivaciones y los mecanismos de intervención planteados en el proyecto de ley “INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS” (IUVD).

En la exposición de motivos del proyecto IUVD se indica que:

“Existe una creciente y extendida preocupación en la sociedad uruguaya acerca del alto número de inmuebles situados en áreas consolidadas que cuentan con acceso a las redes de infraestructuras y todos los servicios que se encuentran visiblemente vacíos, sin uso y degradados. Estos inmuebles representan una inversión social acumulada, que corre el riesgo de seguirse deteriorando y no está siendo aprovechada adecuadamente.”

Y señala también que: “Hasta el momento la acción del Estado no ha podido ser encauzada de manera eficiente para solucionarlos” (IUVD, p2)

Como vimos anteriormente esa motivación es muy compartida por el equipo de investigación autor de la presente nota. Ahora bien, el proyecto define una triple condición para que los inmuebles sean considerados por la ley: el proyecto limita su alcance objetivo a los inmuebles que, “cualquiera sea su propietario o destino, cumplan acumulativamente con tres condiciones: a) se ubican en suelo urbano consolidado, b) están vacíos, y c) están degradados.” (IUVD, 4)

En el Artículo 10 del Proyecto de Ley se confirma esta triple condición necesaria cuando se indica: “Si del informe técnico resulta que el inmueble no se ubica en suelo urbano consolidado o no se encuentra

² Ver documento completo en: https://issuu.com/gonzalobustillo/docs/ivaacm_cap_2_f08ebdc7d8adc1

degradado, el accionante podrá solicitar fundadamente su revisión”. En el mismo sentido se expresa el Artículo 20 (contenido de sentencia) cuando indica que la sentencia deberá contener: “Declaración respecto de si el inmueble se ubica en suelo urbano consolidado y se encuentra vacío y degradado.”

Asociando nuestras conclusiones de investigación y los aspectos mencionados debemos concluir que:

1: El proyecto de ley de IUVD en los términos que ha sido formulado, en el escenario más optimista, tendría capacidad de incidir sobre el 38% del universo de los “inmuebles visiblemente abandonados” en áreas centrales de Montevideo relevados por este equipo entre 2014 y 2016.

2: Si todo propietario que fuera demandado por “Inmueble Vacío y degradado” realizara una intervención de rehabilitación constructiva donde eliminara la degradación edilicia de su inmueble, seguiríamos teniendo el mismo conjunto de “inmuebles vacíos” ubicados en “suelo urbano consolidado”.

Desde nuestra perspectiva de investigación pensamos que el proyecto de ley “INMUEBLES URBANOS VACÍOS Y DEGRADADOS” nuevamente no instituye la noción de que dejar propiedades vacías durante extensos periodos de tiempo es una práctica contraria a la construcción de un proyecto sostenible de ciudad.

En suma, el problema del abandono edilicio en Montevideo es centralmente un problema de no explotación, que presenta variantes de intrusión de terceros, riesgo constructivo así como de titularidad. Un actuación consistente con dicha constatación implicaría la definición de conjunto de instrumentos de política pública para la desactivación de las dinámicas de vacío edilicio. Dicho abordaje permitiría operar sobre la amplia mayoría de los casos de abandono en Montevideo y configuraría un modo indirecto de operar sobre los procesos de degradación edilicia y de intrusión de terceros.