
UNIVERSIDAD DE LA REPÚBLICA – FACULTAD DE ARQUITECTURA
INSTITUTO DE TEORÍA DE LA ARQUITECTURA Y URBANISMO
CÁTEDRA DE SOCIOLOGÍA

VIVIENDA Y SOCIEDAD
LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN URUGUAY

LLAMADO INTERNO DE LA FACULTAD A INVESTIGACIÓN
diciembre 2009 – junio 2010

Álvaro J. Portillo: Abogado. Maestro y Doctor en Sociología Urbana. Profesor Titular grado 5 de Sociología en la Facultad de Arquitectura -UDELAR. Director Ejecutivo del ITU de la Facultad de Arquitectura- UDELAR
aportillo88@gmail.com

ÍNDICE

ÍNDICE	2
PARTE 1	5
ELEMENTOS PARA LA CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA	5
Punto de partida	6
La vivienda en las sociedades contemporáneas	7
Las respuestas desde el Estado	9
El arrendamiento de vivienda	13
Las respuestas desde la sociedad o la producción social del hábitat (PSH)	15
La producción convencional de vivienda	18
Del acceso-elección de la vivienda a su uso	20
Bibliografía de la Parte 1	26
PARTE 2	27
LA VIVIENDA EN LA SOCIEDAD URUGUAYA	27
Evolución de la población, los hogares y la vivienda en Uruguay	28
Gráfico 1. Evolución de cantidad de población por departamento, según Censo INE 1996, 2004	30
Gráfico 2. Evolución de cantidad de hogares por departamento, según Censo INE 1996, 2004	31
Gráfico 3. Evolución de cantidad de viviendas por departamento, según Censo INE 1996, 2004	32
Algunos elementos sociodemográficos de la realidad nacional	33
Aproximación descriptiva a los municipios, según población, vivienda y hogares	34
Población, vivienda y hogares en municipios del departamento de Montevideo	41
Cómo se produce el hábitat	44
La Ley General de Vivienda Nº 13.728 de diciembre de 1968	64
El cooperativismo de vivienda	66
Las nuevas tendencias en la composición de los hogares y su impacto en la vivienda	69
Vida cotidiana y vivienda. Nuevos hábitos y costumbres	74
La dinámica habitacional en el territorio nacional	81
Bibliografía de la Parte 2	84
PARTE 3	85
LINEAMIENTOS PARA UNA POLÍTICA NACIONAL ALTERNATIVA DE VIVIENDA	85
Un nuevo escenario institucional y diferentes políticas sociales	86
<i>Coordinación de la acción estatal</i>	86
<i>Nueva relación público –privado en la operativa de las políticas</i>	87
<i>Fortalecimiento del papel rector del Estado en la formulación y seguimiento de las políticas en todas sus expresiones</i>	88
<i>Participación ciudadana</i>	88
<i>Sustentabilidad</i>	89

El sentido de la política habitacional	90
Propuestas de intervención por componentes	93
<i>Materiales</i>	93
<i>Suelo urbano</i>	93
<i>Fuerza de trabajo</i>	95
<i>Tecnología</i>	96
<i>Financiamiento</i>	96
Criterios de estrategia operativa	98
Actores intervinientes y principales instrumentos de la política	99
ANEXOS	101
LEY DE VIVIENDA - Anotada y concordada	102
LEGISLACIÓN VIGENTE DE ARRENDAMIENTOS	128

PRESENTACIÓN

El presente informe divide el abordaje del objeto de estudio en tres partes: la primera es una aproximación predominantemente conceptual en donde se persigue ordenar una serie de ideas que permiten la comprensión del problema de la vivienda de manera integral. A propósito se asume una perspectiva universalizante como forma de recordar que lo que sucede en Uruguay es apenas la expresión particularizada de un conjunto de factores y procesos que operan a escala internacional. Por ello en esta parte sólo se harán referencias específicas al caso uruguayo manteniendo un enfoque generalizador.

En la segunda parte se pretende ofrecer una sistematización precisa de la realidad habitacional muy estrechamente confrontada con la realidad social uruguaya a efectos de que se pueda explicitar los conceptos anteriormente identificados en las principales cifras y datos propios de la realidad nacional.

En la tercera parte se identifican un conjunto de líneas de acción posibles para la superación de las principales carencias en la materia, señalando un encuadramiento estratégico, las acciones, los actores y los instrumentos. Con esta última parte se intenta reflexionar acerca de las reales posibilidades de operar positivamente ante un problema que a veces aparece como de "imposible" solución, intentando demostrar cómo es posible encontrar caminos y respuestas a la solución de la carencia de vivienda.

PARTE 1

ELEMENTOS PARA LA CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Punto de partida

El estudio sobre la vivienda ha estado caracterizado por diversas ambigüedades producto de muy diferentes abordajes metodológicos. La vivienda es un objeto que responde a determinadas necesidades básicas del ser humano, con lo cual es posible determinar su existencia a lo largo de toda la historia de la Humanidad.

En tanto objeto físico, ha tenido múltiples enfoques en cuanto a forma, volumen y diseño. En buena parte de la literatura especializada se ha cometido el error de meramente permanecer en el registro de esas características físicas del objeto sin necesariamente indagar en las razones y el sentido de ello. Algo parecido a lo que se observa en cierta historia del urbanismo, en donde simplemente se registra una suerte de evolución a lo largo del tiempo acerca de las distintas ciudades que se fueron generando desde los orígenes mismos de la Humanidad.

En contraposición a esa perspectiva, se entiende que tanto la vivienda como las ciudades son la materialización de culturas históricamente relativas, es decir, propias de tipos de sociedades particulares (Portillo, 1984). Por lo tanto no sería posible imaginar una vivienda ideal para el ser humano al margen de la sociedad en la que está inserto.

Ello no solo es válido para entender y explicar la vivienda existente, sino también las formas en que se produce y se accede a ella. Hay pues una necesaria integralidad en el análisis que en la medida que se le soslaye resultan muy engañosas las conclusiones. ¿Por qué la vivienda vale lo que vale, por qué se ubica en determinados lugares, cómo es que se construye, que relaciones sociales se entrelazan a su alrededor? Son todas preguntas que solamente pueden contestarse desde un enfoque integral en donde el centro de la atención esté situado en la naturaleza y específicas características de los contextos sociales, económicos, políticos y culturales.

Las formas espaciales en todas sus dimensiones – la vivienda es una de ellas- son históricamente relativas y están social y culturalmente determinadas. Por lo tanto no es un camino científicamente fecundo parcelar el objeto de estudio y pretender comprender la problemática de la vivienda de manera acotada o sectorializada.

La vivienda en las sociedades contemporáneas

Desde el origen mismo de las ciudades modernas conformadas a partir del desarrollo industrial capitalista, la vivienda emergió como un problema dada su crónica insuficiencia. Ante procesos de urbanización crecientes como nunca antes la Humanidad había protagonizado, ya para inicios del siglo XIX, las dificultades para acceder a una vivienda básica caracterizó la vida cotidiana de las nuevas urbes en crecimiento. Con ello se instala en las ciudades un permanente estado de conflictividad expreso o latente en torno a las difíciles condiciones de habitabilidad que las grandes mayorías populares tienen que padecer.

Esta situación, con múltiples y cambiantes manifestaciones, se mantiene hasta nuestros días. Es posible afirmar que ninguna ciudad capitalista no tenga algún grado de insatisfacción en esta materia. Los porcentajes de insatisfacción varían de acuerdo al tipo de país y su ubicación en la división internacional del trabajo, e inclusive de acuerdo al momento histórico que se estudie.

Otros bienes y servicios básicos ineludibles para la reproducción biológica de la gente, no obstante las desigualdades y las carencias manifiestas, han tenido oportunidad de ir generando respuestas más eficaces. Piénsese en materia alimentaria, en la atención de la salud, en la educación, en el transporte, entre otros, y es posible advertir que la misma lógica capitalista ha sido capaz de ofrecer mucho mejores soluciones en cuanto a calidad y cobertura. Ha sido sin lugar a dudas la vivienda un aspecto de la vida de las grandes mayorías en donde mayores dificultades se han concentrado. Ello llevó a que ya tempranamente se definiera esto como “el problema de la vivienda” (Engels, 1973)

¿Por qué este endémico carácter problemático en el acceso a la vivienda en las sociedades modernas capitalistas? La respuesta no es sencilla ni única, un conjunto variado de factores inciden para que esto ocurra. Lo primero que surge a destacar y en buena medida condiciona todo es la naturaleza de mercancía de la vivienda en las sociedades modernas. Una mercancía, es un objeto que tiene una utilidad concreta que es su valor de uso, y un determinado precio que es la expresión monetaria de su valor, el que a su vez consiste en los costos que implicó la producción de ese objeto. En estos costos se comprenden los materiales empleados, los salarios pagados a los obreros de la construcción, los tributos del empresario de la construcción y su ganancia de la operación (Marx, 1975).

En el caso de la vivienda hay que recordar que se trata de un objeto voluminoso y complejo, que requiere de una considerable cantidad de material para su producción y muchas horas de trabajo por parte de quienes la construyen. Ello implica que necesariamente siempre una vivienda tendrá un precio superior a un objeto como pueda ser una silla o un peine, se trata de una mercancía de elevado porte.

Pero en este caso el precio se verá alterado en más dado que existe un costo adicional que no se da en el común de las mercancías. Se trata del pago del lugar o suelo en el que necesariamente habrá de arraigarse al igual que las diversas otras estructuras constructivas. En toda vivienda, a excepción de las “casas rodantes”, o alguna modalidad de vivienda en espejos de agua en pequeñas embarcaciones (Hong Kong, Ámsterdam) hay que efectuar un desembolso adicional para poder erigir la vivienda en cuestión que es la adquisición del suelo.

Por su parte, el conjunto de estructuras organizativas y empresariales que están abocadas a la producción de vivienda, que es lo que comúnmente se conoce como la industria de la construcción, padece de características muy particulares.

En general, la historia de la industria moderna es una evolución que se expresa en un proceso de renovación tecnológica permanente, con ritmos diferentes, pero en el largo plazo es una constante. Ello se debe esencialmente a la necesidad del empresario capitalista en mejorar la productividad del emprendimiento a efectos de defenderse de la tendencia histórica a la baja de la tasa de ganancia. Para esto se necesita estar permanentemente pensando en cómo producir más y mejor, que es en definitiva el concepto de productividad (Marx, 1975).

Este proceso tiene una manifestación distinta en la industria de la construcción. La incorporación de nuevas tecnologías con la consiguiente mejora en la productividad se opera de forma mucho

más lenta. Dicho de otra forma, en la construcción se da un atraso relativo en cuanto a desarrollo tecnológico con respecto a las demás ramas de la industria (Topalov, 1979).

Esto se expresa en la perpetuación de prácticas artesanales, en la lenta incorporación de grandes máquinas herramientas, en dificultades para la estandarización de productos, entre otras cosas. Pero en lo fundamental, el atraso tecnológico se expresa en la permanencia de un fuerte componente de trabajo humano directo en el proceso productivo. Ello económicamente implica mayores costos, precisamente porque enlentece el avance en la productividad del trabajo mismo.

¿Por qué ocurre esto en la industria de la construcción? Antes que nada debe aclararse que se trata de una tendencia universal que se manifiesta en casi todas las sociedades, obviamente con expresiones diferentes en función del desarrollo relativo de cada una de ellas. Intentando responder la interrogante debe señalarse en primer término como causa de esta característica de la industria de la construcción, la existencia en el proceso constructivo mismo de algo que ya se viera: el costo adicional que implica el acceso al suelo.

Cualquier mercancía que se considere, solamente está sometida a los costos de su producción; desde una avión hasta una silla, su precio final estará expresando el valor que supuso su producción básicamente en trabajo humano y en materia prima. No se da esta exigencia adicional de tener que costear el lugar en donde habrá de arraigarse la mercancía producida.

La incidencia del costo del suelo en el precio final es muy variable en tiempo y lugar. Por ejemplo en el presente en Montevideo el costo promedio de suelo en el precio es de un 11% aproximadamente, Dependiendo de la ciudad de que se trate o inclusive del lugar dentro de ella que se quiera analizar es que puede observarse importantes variaciones en ese porcentaje. Pero lo importante es que siempre existirá el “peaje” que implica el precio del suelo.

Hay también otro factor a destacar en las características “onerosas” de la industria de la construcción. De forma resumida se puede afirmar que la producción de vivienda dadas las restricciones espaciales y topológicas dificulta sobremanera la concepción y aplicación de soluciones estandarizadas. Dicho de otra forma, cada proyecto arquitectónico, dado el lugar disponible requiere de un proyecto difícilmente repetible, con lo que ello implica en la dificultad de generalizar soluciones constructivas.

Estas contradicciones que enfrenta la industria de la construcción han tenido a lo largo del tiempo múltiples intentos de superarlas. Sin perjuicio de algunas fórmulas más o menos exitosas implementadas en algunos lugares, en la gran mayoría de las sociedades el problema se ha padecido y sigue existiendo.

Uno de los pocos casos de relativo éxito en la conversión eficiente de la industria de la construcción es lo ocurrido en USA, en donde desde la primera mitad del siglo XX se pudo imponer la vivienda prefabricada, es decir con componentes enteramente industrializados, y en donde el erigirla simplemente consiste en ensamblar adecuadamente insumos industriales. Con ello es que en ese país es posible “armar” una vivienda en pocos días con la simple condición de que el terreno esté debidamente acondicionado.

El conjunto de factores que hicieron esto posible se debe a una historia muy particular en donde este logro fue una consecuencia de otras grandes estrategias económicas asumidas lo cual explica la dificultad estructural para concebir la réplica de ese proceso en sociedades con otra historia y otras características (Castells, 1981).

Las respuestas desde el Estado

Conviene ante todo interrogarse qué se entiende por Estado. Usualmente se le identifica con el conjunto de instituciones políticas que concentran el poder soberano y que se hallan sometidas a normas que regulan precisa y rigurosamente su funcionamiento. Pero además, existe de manera consciente o inconsciente la idea de elevar a categoría autónoma y con una suerte de vida propia a esta institución. El Estado como algo separado de la sociedad cuyas intervenciones en teoría obedecerían a una determinada racionalidad.

Esta visión, que tienen obvios componentes de realidad, encubre la naturaleza última de la institución. El Estado es en definitiva un conjunto de relaciones sociales que se manifiestan dentro de los parámetros de la institucionalidad definida, pero sin separarse del resto de la sociedad. Lejos de ello social, política y culturalmente las prácticas del Estado solamente pueden comprenderse desde el contexto social en el que se desempeñan el que influye sustancialmente en el contenido de esas prácticas.

Desde esta perspectiva es que puede constatarse cómo históricamente los Estados en el mundo y en especial en los países occidentales (incluidos allí los latinoamericanos) fueron progresivamente involucrándose en un conjunto de nuevas funciones que se agrupan en el concepto de bienestar social. Primero salud, luego educación, alimentación, cultura, y finalmente vivienda.

Las virulentas contradicciones existentes en el tema del acceso a la vivienda cuyas razones estructurales se mencionaban antes, fueron empujando a la necesidad de que el Estado, en tanto entidad “separada” de la sociedad comenzara gradualmente a intervenir en la satisfacción de esta necesidad básica de la población de menores recursos.

Este tipo de intervención fue uno de los últimos componentes del conjunto de competencias asumidas en esa materia. Recién para inicios del siglo XX es que es posible rastrear las primeras intervenciones de relevante significación. Tal vez este carácter tardío obedeciera a las mayores dificultades materiales en la satisfacción del hábitat con respecto a los otros tópicos (Castells, 1983)

Como ocurrió en todas las otras funciones del bienestar implementadas, su desarrollo no fue la materialización de una decisión racional para toda la sociedad. En lo fundamental lo que puede observarse en la reconstrucción histórica de las políticas habitacionales (entendiendo por tales el conjunto de intervenciones estatales en la materia) es de índole por momentos errática y frecuentemente con incoherencias. Intervenciones en un determinado sentido, atendiendo a determinados grupos sociales y con ciertas soluciones habitacionales, y a los pocos años su interrupción y sustitución por otros criterios y destinatarios, para luego su abordaje nuevamente en otro sentido, y así indefinidamente.

Se ha visto en estas fluctuaciones de la política la incompetencia y hasta la corrupción de los gobernantes de turno como explicación. Sin perjuicio que ello en ocasiones es así, en realidad la explicación proviene del escenario social históricamente desplegado. En cada momento del análisis de la sociedad existe a su interior una determinada correlación de fuerzas políticas y sociales que expresan una cierta dirección hegemónica (Gramsci, A. 1975). Las políticas habitacionales, así como el resto de las políticas son la expresión más o menos fiel de esa correlación de fuerzas existente.

Mucho se habla en el presente de la importancia y la necesidad de “políticas de Estado” para evitar el dispendio de recursos y deseconomías que implican estas marchas y contramarchas de las políticas. Se entiende que lejos de ser una realidad las denominadas políticas de Estado son buenos deseos ya que porque se las llame así no van a poder aventar los cambios que necesariamente ocurrirán si las correlaciones de fuerzas varían. Pareciera que en aras de la perpetuación de lo que se entiende como las mejores soluciones para la gente de lo que se trata es de confirmar la correlación vigente y trabajar políticamente para su continuidad en tanto sustento ineludible de las políticas.

Sin lugar a dudas que para ello será necesario entretejer acuerdos y alianzas políticas y sociales, siempre inestables que habrá que cultivarlos y enriquecerlos para garantizar su continuidad.

Lamentablemente la denominación “políticas de Estado” no es una fórmula mágica, y los objetivos de consolidación en el tiempo que se buscan hay que encontrarlos cotidianamente en la necesaria acumulación política que implica el “arte del buen gobierno”.

Observando el devenir histórico de la intervención creciente del Estado en materia de bienestar se constata que ello ocurrió a lo largo del siglo XX de manera gradual pero creciente. Es sobre los años setenta y ochenta que se interrumpe esta lógica de actuación estatal, producto de la crisis estructural que por esa época se desencadena. La respuesta fue un giro radical en donde se pasó a considerar y efectivizar el retiro del Estado de todo tipo de intervención.

Fue el momento en el que se entendió que el Estado no era la solución sino el problema, y por lo tanto había que liberar plenamente al mercado para que pudiera ordenar la vida social y económica. En simultánea se dio el proceso denominado de globalización con el conjunto de importantes transformaciones en todos los ámbitos, incluido el Estado. Se ha dicho y con razón, que el debilitamiento de los Estados nacionales en este contexto puede sintetizarse en el pasaje de “sujetos de soberanía” a “actores estratégicos”, con lo cual sin dejar de reconocer dicho debilitamiento se destaca la continuidad de su relevancia (Castells, 1998).

A su vez, la experiencia ha demostrado que precisamente en los ámbitos del bienestar es en donde más posibilidades de actuar tiene el Estado contemporáneo encontrando su principal límite en la disponibilidad de recursos fiscales para el financiamiento de sus políticas.

Es posible observando el derrotero del Estado en materia habitacional, reconstruir la historia nacional del país. Piénsese en el caso uruguayo: en los años sesenta del siglo XX la realidad habitacional era caótica dada la crisis terminal del sistema hipotecario y el total desfinanciamiento de los fondos sociales de vivienda, a fines del 1969 la sanción de la ley de vivienda hace posible un impulso inusitado a la producción de vivienda de interés social, la abrupta interrupción con la dictadura alentando una fallida política de conjuntos habitacionales (dada la pésima calidad, los elevados costos y los negativos efectos urbanos) y la derogación de la protección inquilinaria, con la llegada de la democracia el comienzo en la aplicación de recetas para el hábitat popular como lo fueron las diversas expresiones de la vivienda en proceso (los núcleos básicos evolutivos) continuando con la política de dualización de las ciudades dada la creciente presencia de los asentamientos irregulares, y así hasta el presente con todas las interrogantes que están planteadas.

Todos estos giros de la acción estatal en materia de vivienda fueron la expresión de un acontecer nacional que encontró en el Estado una de sus expresiones conformando un escenario cambiante y por momentos contradictorio con el pasado inmediato.

Adicionalmente, las políticas habitacionales encierran aún más complejidades y sobre determinaciones. Operan un conjunto de presiones sobre el Estado que hacen a veces difícil entender la resultante de esas presiones que es lo que finalmente se materializa como la intervención concreta. En términos generales es posible identificar tres tipos de determinaciones las que pueden tener diversos efectos e influencia.

En primer lugar cabe señalar la mayor o menor presión que los directamente involucrados en la carencia de vivienda puedan o no realizar. En general se observa que las mayores presiones se producen en los inicios de los procesos de urbanización. Conforme la urbanización se consolida, aunque las carencias se mantengan, la protesta colectiva tiende a desdibujarse en una lucha personal y familiar por encontrar algún tipo de solución. Por ello es que la presión popular puede ser manifiesta o latente, esto último se da cuando las condiciones habitacionales siguen siendo claramente deficitarias aunque se expresen en un creciente y numeroso caudal de penurias personales. Se trata de una presión sorda que es temida y reconocida dado que lo más probable que su no consideración alimente otro tipo de comportamiento contestatario.

Una segunda fuente de presiones al Estado en materia habitacional se da por parte de la industria de la construcción. Como se verá más adelante, esta industria trabaja mayoritariamente con el mercado formal de vivienda, que es el que involucra a los sectores sociales de ingresos medios y altos. Esta circunstancia hace que la industria de la construcción sea muy dependiente de coyunturas económicas cambiantes que permanentemente están propiciando avances y retrocesos.

Las políticas habitacionales implican liberación de recursos monetarios de origen estatal para el financiamiento de vivienda de interés social. Es esta una de las modalidades más deseadas dado que amplía las posibilidades productivas con respecto a lo que son en ocasiones las estrecheces del mercado inmobiliario.

Finalmente el otro factor determinante de la existencia o no de políticas habitacionales y de sus contenidos, es las características del proyecto político nacional en curso. En clave uruguaya, claramente no era concebible durante la dictadura el aliento a la producción de vivienda de interés social desde el cooperativismo, no obstante haber podido probarse sus ventajas en todo sentido, por su parte en el contexto del proyecto político neoliberal implantado en los años noventa, el bienestar en general y las intervenciones en materia de vivienda pasaron a ser considerados como un asunto del mercado, postulando y efectivizando el retiro parcial de todo tipo de subvenciones y apoyos los que se definían solamente para situaciones extremas y focalizadas.

Históricamente el involucramiento del Estado en la problemática habitacional fue gradual y ha tenido múltiples expresiones. En términos generales es posible agrupar todas esas intervenciones en dos grandes modalidades: intervención normativa e intervenciones directas.

El primer caso tiene que ver con sucesivas normas jurídicas que fueron dictándose como respuesta a los problemas ocasionados por la urbanización en general y la producción habitacional en particular.

Fue el caso de las primeras normas referidas a los aspectos “higiénicos” de la vivienda, es decir mínimos constructivos que toda vivienda debe cumplir para garantizar la salud de sus moradores, fue el caso de las normas referidos a la manera de fraccionar el suelo incorporado a la ciudad, previendo obligatoriamente la reservas de determinados espacios para el cumplimiento de actividades de uso público como la circulación, los servicios o el esparcimiento, y otra modalidad más específica tuvo que ver con el arrendamiento de la vivienda. Este último caso se verá más adelante con especial detalle por su complejidad y relevancia.

Pronto se vio que este tipo de intervenciones normativas era absolutamente insuficientes para dar respuestas impactantes en el problema y es así que comienza a desencadenarse la segunda modalidad referida a intervenciones directas.

Estas intervenciones tuvieron que ver inicialmente con la apertura de líneas de financiamiento y crédito a bajo interés para determinados sectores sociales de bajo ingreso, operando por lo general con la garantía hipotecaria del inmueble al que accede el usuario interesado. Esta línea de intervención fue promovida desde entidades financieras público estatales específicamente creadas para ello, o a través de instituciones bancarias privadas sometidas a estos efectos a la normativa impuesta por los Estados, ya sea con fondos propios o con recursos fiscales transferidos.

Dado el bajo impacto social desde un punto de vista numérico de este tipo de intervenciones, fue necesario concebir otro tipo de acciones como fue la producción directa habitacional a cargo del Estado. Ello históricamente ocurre de manera generalizada a mediados del siglo XX.

Con base en la devastadora destrucción de varias ciudades europeas en la Segunda Guerra mundial, se realiza en Europa, con voluminosas partidas de ayuda para la reconstrucción (Plan Marshall) una masiva construcción de viviendas que en el caso de algunas ciudades como Róterdam o El Havre, suponían prácticamente la reconstrucción de la ciudad entera.

Esta impactante acción habitacional fue realizadas bajo los parámetros de la racionalidad aportada por el denominado Movimiento de la Arquitectura Moderna, en donde en franca polémica con el academicismo arquitectónico otrora hegemónico, se incorporan a la concepción del proyecto una conjunto de criterios racionales vinculados con la funcionalidad del producto y sobre todo con las necesidades sociales del futuro ocupante.

Este esquema de intervención es rápidamente importado desde América Latina, la que sin haber vivido una guerra ya para los años cincuenta del Siglo XX padecía los efectos críticos de una urbanización acelerada (que no era el caso de Uruguay) lo que también requería perentoriamente respuestas.

Sin entrar en detalles de la evaluación de ese período tan fecundo y renovador, lo concreto es que en América Latina ya para los años setenta se pudo constatar que esta no era una fórmula

capaz de dar satisfacción a la demanda de vivienda de los sectores populares y además era muy onerosa para las reales posibilidades en la región (Segre, 1985).

El fracaso de las políticas de vivienda basadas en los grandes conjuntos habitacionales, condujo a iniciar una serie de otras modalidades que pretendieron disminuir los costos unitarios de cada vivienda a efectos de poder ampliar significativamente el impacto de la intervención.

Sin pretender un análisis exhaustivo al respecto que ya existe (Martínez, 2009) estas intervenciones que fueron alentadas por los organismos multilaterales de crédito como el BID, consistieron en programas de lotes con servicios, pies de casa, núcleos básicos evolutivos, apoyos a la autoconstrucción con materiales, etc.

En general, todas estas intervenciones adolecieron de falta de impacto significativo, promovieron la urbanización informal de las periferias, aportaron soluciones de muy baja calidad y en ocasiones con elevado precio, no incorporaron la participación protagónica de la propia comunidad beneficiaria, entre otros defectos a anotar.

Y todo continuó como en sus inicios: el problema de la vivienda acuciante y por momentos crítico, se malgastaron recursos muchas veces en soluciones que no llegaban a quienes más lo necesitaban, y las ciudades, básicamente en la región latinoamericana, continuaron creciendo pero fragmentándose social y espacialmente.

Todo este largo período de intervenciones estatales deja algunas enseñanzas que resulta ineludible tener en cuenta:

- Atacar la carencia de vivienda luego de manifiesta, promueve alentar el crecimiento informal de las ciudades con todo lo perjudicial que ello implica en materia de futuros costos de introducción de servicios e infraestructuras y la segregación social y espacial que conlleva
- El protagonismo de la gente necesitada de la ayuda estatal no solamente sirve para el uso de fuerza de trabajo gratuita, sino que si no se da como tal no hay ni integración social ni ciudad propiamente dicha, sino guetos adosados al tejido urbano existente.
- El volumen de recursos que implica proponerse atender eficazmente la demanda insatisfecha requiere de muy diversas intervenciones dada la heterogeneidad de problemas
- La mayor parte de la demanda insatisfecha jamás podrá ser cubierta por la lógica mercantil convencional, dado el férreo impedimento estructural para los grupos sociales de menor ingreso en cuanto a poder pagar los precios comerciales, por lo tanto solamente con el esfuerzo de toda la sociedad puesto en práctica por el Estado se podrá acceder a una vivienda.

Lamentablemente las políticas habitacionales no gozan de buena imagen, Como ya se viera, o fueron dispendiosas sin llegar a quienes se proponían, o ineficientes en sus metas y objetivos o se vieron atravesadas por corrupción y corruptelas. Corrupción en el caso de la colusión de intereses entre empresarios inmobiliarios o de la construcción y gobernantes, o corruptelas en los criterios muchas veces clientelísticos en las formas de adjudicar la vivienda construida con recursos públicos.

Lo peor es que desde esta mala imagen (que también hay que matizarla con buenas prácticas) se ha concluido que toda intervención estatal es ineficiente e ineficaz., caracterización que se sostiene en la visión del Estado como entidad autosuficiente y separada de la sociedad. Como ya fuera señalado, lo que ocurre con la gestión gubernamental expresa la correlación de fuerzas desplegada en toda la sociedad, por lo tanto es absolutamente relativo la posibilidad de éxito o fracaso de una determinada política. No hay motivos para imaginar que no sea posible formular y poner en práctica "buenas políticas".

El arrendamiento de vivienda

Esta modalidad de acceso a la vivienda surgió muy tempranamente desde las primeras manifestaciones de la penuria habitacional. En esencia se trata de una alternativa de acceso a la vivienda mediante la cual el interesado debe pagar una cantidad de dinero muy inferior al valor completo del inmueble; con esa cantidad solamente se está accediendo a la posesión que es lo que habilita el uso y por un tiempo acotado (un mes, un año, etc.).

Esta modalidad que ya existía en otras formas históricas de urbanización anteriores, surgió tempranamente con cierta fluidez, en la medida que se trata de una suerte de desmembramiento del derecho de propiedad, el que se consolida y extiende universalmente de acuerdo a la fórmula clásica del código civil francés sancionado por Napoleón y exportado a todo el mundo.

Es pues este moderno derecho de propiedad que facilita el contrato de arrendamiento haciendo posible que todas aquellas familias sin ingresos suficientes para adquirir en propiedad una vivienda posean una por el mero precio del alquiler, el que le da derecho a permanecer durante un plazo acotado (Portillo, 1984).

Desde el punto de vista económico la vivienda que se ofrece en alquiler es un bien que se produce en función de su valor de cambio, por lo tanto es una mercancía. El que la produce es el propietario del inmueble sobre el que se construye la vivienda o es un agente que ha comprado por cuenta y riesgo para luego efectuar allí la construcción que luego será ofrecida.

El precio del alquiler se integra por la amortización de la inversión, el interés del precio total del inmueble, los gastos de conservación y mantenimiento y los tributos que puedan existir. Este precio varía, ya que por lo general la vida útil del inmueble va mucho más allá del tiempo necesario para la amortización de la inversión.

Los precios del alquiler de los inmuebles viejos se fijan por otro mecanismo: se equipara su precio al de las viviendas recién construidas. Este mecanismo permite que las viviendas viejas deban pagar con frecuencia en su nuevo precio los procesos de valorización generados por las nuevas inversiones realizadas en el área.

Esta lógica de la producción de vivienda en alquiler ha variado históricamente y adquiere manifestaciones particulares en función de los diversos condicionantes nacionales, en particular la forma como se realiza el proceso de urbanización.

Genéricamente, la tendencia es a la decadencia del sistema de vivienda en alquiler, como puede observarse en casi todas las ciudades, incluido el Uruguay. La explicación que usualmente se da a esta tendencia es que existiría un profundo desaliento en los inversionistas privados para este tipo de inversión debido a la regulación pública del precio de los alquileres.

Este punto de vista no se corresponde con la realidad. Lo que ha ocurrido es que la baja rentabilidad de las inversiones de este tipo la ha orientado hacia otros destinos más rentables. Ocurre que las tendencias en el proceso histórico de acumulación capitalista se han distanciado de este tipo de inversión inmobiliaria que en otro tiempo efectivamente fuera muy atractivo.

Ello no quiere decir que el arrendamiento de vivienda haya desaparecido. Lo que se da es que los grandes capitales inmobiliarios no lo encuentran atractivo, y prevalece la opción de producir para su venta en propiedad y además en viviendas para sectores de ingresos medios y altos, o para el denominado alquiler estacional que es el de los inmuebles para vacacionar.

A ello hay que agregarle las nuevas y variadas alternativas de colocación de los ahorros para el caso de lo que en otro tiempo eran los pequeños y medianos inversionistas. Estas pequeñas inversiones por lo general han dejado de efectuarse en la producción de vivienda para alquiler, sino que cuando se dan se orientan a la compra de vivienda construida.

En la actualidad, con grandes variaciones en función del país y la ciudad en cuestión, sigue funcionando el alquiler de vivienda, aunque en la mayoría de las ciudades en porcentajes minoritarios. Es muy frecuente que viviendas que fueron construidas para venta, sean adquiridas por personas que luego alternativamente las alquilan o eventualmente las vuelven a revender.

El papel del Estado en esta modalidad ha oscilado en la mayor o menor promoción o desaliento a la oferta de vivienda en alquiler. En épocas de hegemonía ideológica del neoliberalismo, el Estado postuló también su retiro del arrendamiento de vivienda para volver a la versión original del Código Civil de este contrato en cuya formulación se consideran en pie de igualdad a ambas partes contratantes.

Dado que en el alquiler lo más frecuente es que la parte propietaria sea la parte económicamente fuerte que impone sus condiciones, el Estado tempranamente frente a situaciones de crisis regulaba al contrato para proteger a la parte económicamente débil, el inquilino. Para ello se ponían trabas al desalojo, restricciones a la suba especulativa del precio del alquiler, causales de desalojo muy precisas, entre otras cosas. La opinión conservadora de corte propietario fue la que más insistió en considerar a estas políticas como el factor de desaliento a la inversión en vivienda nueva de alquiler para sectores de ingresos medios y bajos.

Las respuestas desde la sociedad o la producción social del hábitat (PSH)

Se han analizado las razones estructurales e históricas que existen condicionando la producción y consumo de vivienda, y ante ello la emergencia del Estado como entidad que pretende mitigar las contradicciones desplegadas a nombre del “interés general” de la sociedad, pero con todas las limitaciones que se anotaban, por lo que en definitiva esa intervención es meramente paliatoria de la necesidad social realmente manifiesta.

Por lo tanto, el problema tiende a perpetuarse con lo que surgen y se desarrollan otro tipo de respuestas, en este caso directa y espontáneamente emergentes de la sociedad. Es decir, dado que todos los que aspiran a una vivienda no pueden obtenerla en el mercado inmobiliario formal y tampoco lo logran en alguna de las intervenciones que promueve el Estado, tienen que transitar otros caminos, porque como ya se dijera la vivienda constituye un bien básico para la sobrevivencia de cualquier ser humano.

De esta manera es que es posible registrar en todos los procesos de urbanización capitalista una parte importante de las ciudades que fue hecha a partir del esfuerzo de la propia gente sin la presencia ni de técnicos, ni financiamiento, ni proyecto, ni apego a normas, entre otros tantos niveles de ajenidad con las prácticas y normas vigentes. La significación cuantitativa de la ciudad autoconstruida varía de acuerdo a que ciudad se analice y en qué momento de su historia.

Este proceso, que ha dado en llamarse la producción social del hábitat (Martínez y otros, 2009) se sustenta en la acción de los directamente involucrados aportando su fuerza de trabajo en la mayoría de los casos sin remuneración alguna, así como accediendo al margen de la normativa vigente a los espacios que con el esfuerzo propio crean ciudad.

Dada la estrecha relación entre estos procesos con el resto de las relaciones sociales históricamente desplegadas, ha habido efectos diferentes en la espacialización del esfuerzo colectivo. En los primeros años de la urbanización (siglo XIX y primera mitad del siglo XX) la producción social del hábitat respondió a un modelo de desarrollo capitalista industrial en el que la urbanización era un atractor de fuerza de trabajo a insertarse en los procesos de industrialización. Si bien esto ocurrió con carácter universal, en América Latina y otras partes de la periferia capitalista, los flujos de población que llegaban a las ciudades, no eran fácilmente absorbidos por las fábricas manufactureras. Un importante volumen de población quedaba “a la espera” de encontrar un espacio allí, mientras tanto se las ingeniaban para vivir con servicios de subsistencia. Este hecho fue el que en un momento dado condujo a la sociología latinoamericana a intentar teorizarlo con la denominada teoría de la marginalidad estableciendo que esta población “marginal” era la expresión de un espacio social tradicional el que iría siendo absorbido por la modernidad de las nuevas sociedades industriales (Scheingart, 1973)

Si bien la realidad estuvo muy lejos de este supuesto fluido tránsito, algo de cierto había en cuanto a que en alguna medida existían a nivel de la sociedad ciertos caminos de integración social los que con penuria y dificultades eran transitados por buena parte de los recién llegados. En el curso de esa transición había que producir la ciudad que requerían para sobrevivir, y así lo hicieron. Hoy en día puede afirmarse que en la mayoría de las grandes metrópolis latinoamericanas algo más de la mitad del tejido urbano se produjo de esta forma. En las ciudades del capitalismo central había pasado algo parecido pero básicamente a lo largo del siglo XIX.

En el caso uruguayo este proceso tuvo características diferentes como se verá más adelante. El débil crecimiento demográfico instalado tempranamente en la sociedad, no obstante no frenar la urbanización del país, hizo posible que ésta se realizara en términos menos acuciantes (Portillo, 2000)

En las últimas décadas del siglo XX las ciudades van a reacomodarse de acuerdo a la nueva lógica implantada a partir de la denominada globalización. En esta fase del patrón de acumulación capitalista, su expresión en el territorio continúa la tendencia de urbanizar las ciudades con lo cual se asiste a una urbanización generalizada a nivel planetario (Wallerstein, 2007). El aspecto a destacar, es que en este nuevo contexto, los flujos de población que continúan llegando a unas pocas ciudades se enfrentan a una situación muy diferente en cuanto a sus posibilidades de inserción social.

Hay una capacidad estructuralmente restringida para ello, con lo cual un importante volumen de población directamente no tiene cabida en la lógica económica dominante. Es el surgimiento de la exclusión social que en sustancia es algo diferente a las anteriores situaciones de pobreza urbana. En la exclusión se da una suerte de cancelación de posibilidades de ascenso social. Pero sigue tratándose de seres humanos que deben vivir, o más bien sobrevivir, y por lo tanto que requieren de una vivienda (Castells, 1998)

Como se verá más adelante, a escala uruguaya, este fenómeno también se observa aunque en dimensiones muy por debajo del resto de las grandes ciudades latinoamericanas. Esta nueva situación en la producción social del hábitat, es decir, la autoproducción de ciudad en el nuevo contexto de la globalización, plantea algunas diferencias con lo que históricamente había ocurrido anteriormente.

En primer término lo que más destaca es que dada la nueva realidad de las telecomunicaciones con la consiguiente multiplicación de la potencia comunicativa de los medios masivos a través de la radio y la TV pero además mediante la telefonía móvil y la internet, el conjunto de la población accede a la misma información ofrecida desde dichos medios. Se rompe el relativo aislamiento cultural de los sectores empobrecidos, sumando a todos a la oferta agresiva y penetrante del proyecto cultural dominante esencialmente orientado al aliento irrefrenable al consumo.

Ello se transforma en foco de conflictividad ya que buena parte de la sociedad económica y socialmente está excluida de ese consumo hoy conocido y deseado por todos. Es en buena medida consecuencia de esto el conjunto de círculos viciosos en cuanto a desencadenamiento de prácticas sociales negativas: el consumo de drogas, las posibilidades económicas del tráfico de sustancias y objetos no permitidos, la disolución de los vínculos familiares, el desarrollo de una economía criminal con agentes poderosos controlándola, etc. Es el nuevo escenario de la "inseguridad ciudadana" que asola a todas las ciudades contemporáneas, pero con mucho más virulencia en las grandes urbes de la periferia capitalista (Castells, 1998).

Volviendo a la producción social del hábitat, este nuevo escenario crea condiciones muy diferentes, dado que al debilitamiento de los vínculos familiares y comunitarios, o su sustitución por el control de los grupos criminales, complica sobremanera las posibilidades de mejorar las condiciones del hábitat ya sea desde la espontánea actuación de la gente como desde las políticas concebidas desde el Estado.

En términos generales la producción social del hábitat fue y es un camino para generar un espacio habitacional por una vía diferente a la establecida en las normativas vigentes. Ya sea en el acceso al suelo, que puede ser con una invasión o con la compra irregular a quien no tiene título adecuado, la no consideración del conjunto de restricciones que usualmente imponen las normas de fraccionamiento, la construcción progresiva y sin ninguna o poca consideración a lo establecido en los reglamentos de construcción, la no disponibilidad o directamente el hurto de los servicios públicos, (agua, luz eléctrica, saneamiento,) son las principales acciones que incumplen total o parcialmente lo que jurídicamente rige.

Es interesante advertir, que toda esta fenomenología de la informalidad no se rige por parámetros absolutamente disociados con el resto del mercado inmobiliario. Puede decirse, que en todos los arreglos y prácticas que caracterizan a esta forma de hacer ciudad, predomina una lógica mercantil. La mayoría de las transacciones se expresan en términos monetarios, aunque haya algunas que incorporan modalidades de trueque (servicios por objetos, o servicios por servicios) o expresiones de solidaridad de ámbito comunitario o familiar.

Lo que ocurre indefectiblemente es que la conclusión del proceso de poblamiento expresada en la nueva ciudad consolidada, (lo que entre otras cosas connota la finalización de las obras materiales y la regularización posterior) implica su incorporación plena al mercado inmobiliario formal. Económicamente, esto significa que buena parte de la ciudad construida fue hecha con el esfuerzo no remunerado de los sectores sociales de menor ingreso, dando lugar a un circuito de valorización del espacio urbano el que en definitiva será capitalizado por los principales actores del mercado inmobiliario formal.

La magnitud del fenómeno hizo que en la mayoría de los lugares no quedara otra alternativa que tolerar este proceso. Ello, más allá de la reflexión metafísica que se plantea acerca de la relatividad de las normas jurídicas en las sociedades modernas, fue inclusive en ocasiones fomentado desde los ámbitos gubernamentales como alternativa para descomprimir la demanda

de vivienda. Como tantos otros aspectos de la vida social, la no correspondencia de la realidad con el deber ser, obliga a reconocer a la “desviación “de la norma mal que les pese a quienes asumen en plenitud el “deber ser”. Dicho de otra forma, se puede afirmar que la PSH goza de cierta complicidad de las propias autoridades las que frente a la incapacidad de poder implementar respuestas en materia de hábitat para los sectores sociales de menores ingresos, optan por tolerar la “desviación” e inclusive con el correr del tiempo convalidar el doblamiento y eventualmente complementar las carencias existentes.

Esta modalidad de autoproducir el hábitat tiene efectos en el territorio y en la estructura de la urbanización. Tal vez en términos del pasado más reciente el principal efecto sea la dualización de la ciudad consagrando espacialmente la existencia de espacios cada vez más diferenciados y por momentos enfrentados.

La historia de la urbanización capitalista siempre expresó la especialización de la jerarquía social. Lo más destacable en el presente es la mayor distancia que produce la nueva localización de las clases sociales. Ello es en buena medida consecuencia del inevitable proceso urbanizador que sigue alentando el crecimiento de las ciudades a niveles que ha llegado a cuestionarse si las actuales urbanizaciones pueden seguir denominándose ciudades. Suelen mostrarse como “pedazos” de una aglomeración mayor sin claras suturas aunque económicamente integrados por la lógica del mercado.

La producción convencional de vivienda

Con esta denominación se alude a todas aquellas viviendas que son producidas a través de la industria de la construcción establecida y que se apegan a la normatividad vigente en todos los aspectos. En los espacios urbanos de la periferia capitalista, esta forma de producción habitacional es porcentualmente minoritaria con respecto a la denominada producción social del hábitat. Uruguay no es una excepción en esto.

Hay tres vertientes en esta producción convencional: las viviendas que produce el Estado con recursos propios, la participación de particulares erigiendo sus propias viviendas, y el sistema de promoción inmobiliaria.

En el caso de la producción estatal se contrata a la industria de la construcción para el proceso constructivo y luego a través de diversos procedimientos se adjudica la vivienda al usuario final. En general se establecen previamente ciertos requisitos para poder acceder a estos programas y se contrata una garantía hipotecaria que garantiza el crédito que el adjudicatario deberá pagar al Estado en un determinado plazo.

En el caso de los particulares que construyen su propia vivienda, definen un determinado proyecto arquitectónico de acuerdo a su gusto y a sus posibilidades y luego contratan a una empresa constructora que efectivice el proyecto definido. Se dice que en este caso se está produciendo una mercancía virtual dado que se produce para el uso propio y no para su venta. Es igualmente esta vivienda una mercancía, ya que más tarde o más temprano entrará al mercado, cuando el propietario lo indique o eventualmente cuando fallezca y se transmita el dominio.

La tercer modalidad anotada es la más visible y la que hegemoniza el proceso dado que es la que moviliza más capital, se trata de la denominada promoción inmobiliaria. Aquí participan necesariamente los siguientes agentes: el propietario del suelo, el proyectista, la empresa de construcción, la inversión financiera y el promotor.

Este último es el principal actor en esta modalidad. Su papel consiste en identificar un lugar, dibujar un proyecto para ese sitio, y con esa idea ofrecerla como inversión a algún inversionista o grupo de inversores que eventualmente también pueden ser entidades financieras como lo fondos o los propios bancos.

Con el interés en firme del capital financiero, el promotor adquiere el terreno (si ya no lo había hecho) encarga el proyecto, contrata la empresa de construcción y mientras echa a andar este proceso comanda y promueve todas las acciones de marketing para la oferta al público de lo que serán las futuras viviendas.

Como puede observarse es una operativa relativamente compleja que en lo fundamental supone la adecuada articulación de agentes muy diferentes entre sí. Ha llegado a ser la forma más dinámica porque es la que maneja capitales más voluminosos. Ello encuentra su razón de ser en que se trata más que de un productor de vivienda un orientador de inversión atractiva en el mercado de capitales. Todos los roles mencionados no necesariamente se encarnan en una persona o institución; puede darse que una persona o institución desempeñe más de un rol, por ejemplo además de la promoción, la realización del proyecto y eventualmente la propiedad del suelo.

Es una modalidad que no solamente actúa en la producción habitacional, en general se desempeña en todo el mercado inmobiliario, por lo tanto es un formato que también puede producir centros comerciales, edificios de gran porte para oficinas, estructuras turísticas entre otros. Ello le da al producto de la promoción inmobiliaria una gran visibilidad dado que es uno de los principales responsables en la producción de la ciudad más visible y con las mejores cualidades paisajísticas.

Finalmente hay que señalar que es la modalidad en la que tienen oportunidad de expresarse los distintos lenguajes arquitectónicos en especial los que están de moda. Si bien lo más frecuente es que a través de la promoción inmobiliaria se edifique en altura (factor fundamental para garantizar la mayor rentabilidad) también se da en propuestas de vivienda unifamiliar de tipo suntuario en fraccionamientos exclusivos, con servicios incluidos y controles de ingreso a través de servicios de seguridad propios.

En general la producción convencional de vivienda es muy dependiente de circunstancias macroeconómicas como son los mayores o menores atractivos en cuanto a rentabilidad. Hay que recordar que la inversión inmobiliaria compite con otras formas de inversión.

Actualmente el mundo acaba de salir de una de sus peores crisis comparables a la gran crisis del año 1929. Hasta que estallara esta crisis el gran atractivo de la inversión eran las colocaciones financieras. Ello hacía que la mayoría de los recursos orientados a la inversión apostaran de manera creciente a dichas colocaciones, lo que originó un descomunal movimiento especulativo que terminó con la denominada explosión de la “burbuja financiera”. Inclusive buena parte de esos capitales también se orientaron al mercado inmobiliario, pero con un carácter meramente especulativo, generando en consecuencia una sobre oferta y además sobre valuada (la “burbuja inmobiliaria”).

Asimismo, en una misma coyuntura, puede ocurrir que en un país el principal atractivo para la inversión inmobiliaria esté en un determinado punto y no en otro; piénsese a principio de los años ochenta en Uruguay en donde toda la inversión se canalizó a Punta del Este sin ningún interés en Montevideo.

Esto es lo que explica el carácter errático de la producción convencional en su modalidad privada. Por ello es que se trata de otro elemento más que conspira contra la idea de poder solucionar las necesidades sociales de vivienda a través del libre funcionamiento del mercado. En materia de vivienda la demanda es constante y sostenida dado que todas las sociedades en mayor o menor medida crecen y por tanto requieren de espacios habitacionales y ante ello el mercado se presenta con la volatilidad mencionada.

Dentro de esta lógica aunque con variantes funciona el mercado de la vivienda existente. Se trata de un parque habitacional heredado, en ocasiones de muchas décadas en otras más recientes. Esta importante cantidad de viviendas que constituyen prácticamente toda la ciudad existente, no queda congelada en el tiempo, es decir, no permanece eternamente con el destino inmediato que tuvo en el momento del primer uso.

Se trata de un activo mercado en el que las viviendas circulan básicamente ofrecidas en venta, y un porcentaje menor en arrendamiento. Los responsables de este movimiento mercantil son los dueños de esas viviendas y los compradores en todas sus modalidades. Este proceso tiene una expresión más diversificada y menos concentrada. Tal vez pueda afirmarse que mayoritariamente quienes ofrecen vivienda construida y usada son pequeños propietarios que buscan el lucro concreto en esas transacciones o que directamente actúan en función de otro tipo de necesidades.

Del acceso-elección de la vivienda a su uso

Uno de los tópicos más debatidos en la historia contemporánea de las ciencias sociales y la sociología en particular, fue la mayor o menor determinación en la comprensión de la acción social por parte de las estructuras vigentes o en función de las decisiones individuales de las personas. Dicho de otra forma, qué tiene mayor peso explicativo de las prácticas sociales, las determinantes estructurales o la decisión individual de cada quien. Es bien interesante advertir que este movimiento oscilatorio en la consideración del tema involucró por igual a las corrientes del pensamiento ubicadas genéricamente en el positivismo como a los que se ubicaban en la perspectiva del materialismo histórico (Gouldner, 1970)

Esta reflexión viene a cuenta de este punto que se intenta abordar: el acceso- elección de la vivienda y su uso. Por lo general en los estudios viviendísticos no se aborda esta problemática. Se permanece en el análisis de la producción de la vivienda y eventualmente en la consideración estético –formal del objeto construido. Ello en buena medida se debe a la apariencia claramente individual de esta dimensión del análisis en donde pareciera que a lo sumo debe considerarse desde una perspectiva de la antropología urbana.

Se entiende, que coherentes con la definición metodológica acerca de un análisis integral del objeto de estudio, corresponde incorporar este nivel del estudio porque en definitiva es tan relevante como los demás. ¿Cómo no va a ser importante la forma en que el común de la gente decide vivir? ¿Cómo no va tener interés qué se piensa y se desea en cuanto a la forma y las funciones del interior del espacio habitacional? En general, a estas inquietudes les ha correspondido respuestas generadas desde el sentido común o desde consideraciones elaboradas por técnicos que se arrojan la capacidad de conocer e interpretar lo que la gente hace y quiere. Lamentablemente no existen suficientes estudios específicos que permitan con precisión efectuar conclusiones al respecto.

Lo que se intentará es formular un conjunto de hipótesis buena parte de ellas sustentadas en indicadores indirectos, con la esperanza de aunque fuere contribuir a una aproximación al tema.

El conjunto de decisiones individuales que conducen a elegir una vivienda y efectivamente ocuparla se hayan condicionados por una serie de factores.

La lógica mercantil

Ante todo quien va a poseer una vivienda debe considerar su precio y sus propias posibilidades de acuerdo al ingreso que percibe, Ya sea que se trate de alquiler o de adquisición en propiedad el precio es fundamental para acotar la decisión.

Puede ocurrir que no exista ningún precio accesible en el mercado inmobiliario, con lo cual o se posterga la decisión de acceder a una vivienda y por lo tanto se asume el seguir viviendo en donde se está, o se pasa a buscar alternativas fuera del mercado formal. Este primer acercamiento a la realidad de la oferta habitacional existente ubica al decisor en una determinada franja del mercado.

El parque de viviendas existente

En una ciudad hay una permanente producción de vivienda nueva, para en lo fundamental existe un numeroso stock en el que hay siempre ofertas. Es decir, la vivienda a elegir no necesariamente habrá de ser nueva, es muy probable que surja de una decisión en torno a alguna ya existente, la que podrá tener una antigüedad variable.

Por su parte, en una misma franja de precios, hay también una gama importante de opciones de acuerdo a la localización. No obstante la marcada tendencia a la zonificación de la trama urbana de acuerdo al valor de los inmuebles, se mantiene aún cierta convergencia de valores que permiten elegir entre localizaciones diferentes. Es aquí en donde las especificidades de la individualidad van a pesar significativamente. La mayor o menor proximidad del trabajo, de la familia, de los servicios, etc. son aspectos que estarán influyendo en la decisión.

Conformación de los hogares

La vivienda es habitada por hogares por lo tanto las características y las dimensiones del hogar van a ser otro factor relevante. La elección de un hogar con muchos integrantes ineludiblemente será diferente a la de un hogar unipersonal, un hogar de una pareja joven será diferente de acuerdo a la decisión tomada o no de tener hijos, los hogares extensos es decir con familiares consanguíneos en línea directa también van a requerir otro tipo de aspiraciones, y así sucesivamente.

En las sociedades contemporáneas los cambios ocurridos han transformado sustancialmente a los hogares. En términos generales puede decirse que se ha diversificado la demanda producto de nuevos y variados arreglos de convivencia que se expresa en diferentes necesidades en cuanto al espacio habitacional. Una de esas transformaciones con mayor incidencia en la ciudad es el crecimiento de los hogares unipersonales.

Patrones culturales

Dentro de los amplios o estrechos márgenes de elección (de acuerdo a la disponibilidad de ingresos) hay diversas alternativas que en lo fundamental tienen que ver con modelos culturales interiorizados por la personas. Vivienda unifamiliar o vivienda en edificios multifamiliares, vivienda de bajos o en altura, disponibilidad o no de jardín exterior, estilo arquitectónico, etc., son factores que operan en quien habrá de decidirse y en función de sus opciones culturales internalizadas se producirá la elección.

Ha sido objeto de múltiples estudios la relatividad histórica del valor paisajístico, Al interior de la propia ciudad moderna capitalista, pueden registrarse importantes cambios en los gustos dominantes que luego se expresan en paisajes emergentes y decadentes, es decir, lugares que pasan a considerarse bellos frente a otros que quedan desmerecidos (Portillo, 1989)

Obviamente no se está en referencia a implicancias económicas del cambio social ocurrido en la trama urbana. En ocasiones ciertas zonas de la ciudad habitadas por sectores de ingresos medios y altos son abandonadas por estos grupos y por lo tanto pierde el hálito de distinción que la caracterizaba, con claras consecuencias en el valor inmobiliario. Este es el "paisaje social" que no necesariamente coincide con todo lo referido a modelos culturales aunque no por ello no deja de influir entre la ciudad deseada y la ciudad rechazada.

El uso de la vivienda una vez ocupada no es algo generalizable ni permanente en el tiempo. Mucho va a depender de las características sociales y culturales del usuario y por ende de su pertenencia social. Se parte de la base que el comportamiento individual, familiar y grupal no es una originalidad completa de quien lo protagoniza sino que expresa patrones o modelos de comportamiento existentes a nivel de toda la sociedad y que además van cambiando históricamente.

Todas las sociedades tienen distintos niveles de heterogeneidad a su interior, pero por lo general siempre existe un patrón cultural dominante que permea al conjunto de la sociedad. En el caso de la sociedad uruguaya, por sus dimensiones y por su historia, se caracteriza por una particular homogeneidad cultural, particularmente en relación al resto de sociedades latinoamericanas. Esa cultura dominante o hegemónica, no es única en la medida que coexiste con muchas otras visiones culturales las que se manifiestan relativamente subalternas (Gramsci, 1975) (Bourdieu y Passeron, 1974)

La cultura interiorizada en el comportamiento también se expresa en el espacio físico apropiado. En general todas las relaciones sociales se materializan en la configuración de espacios correlativos. Se ha dicho que las ciudades mismas son la expresión espacial de determinados tipos históricos de sociedades. Enfáticamente corresponde afirmar que son las relaciones sociales desplegadas las que conforman el espacio y no a la inversa, sin que ello no signifique que en ocasiones pueda darse una sobredeterminación de dichos espacios en la vida social. Todo ello tiene su aplicación al espacio interior de la vivienda y los usos que lo determinan.

Cuando se habla de la vivienda en las ciudades modernas se está refiriendo fundamentalmente a la vivienda de las grandes mayorías sociales. Esta vivienda es una encarnación en pequeño de valores y gustos de las clases dominantes que traducen y desarrolla la cultura hegemónica. Es así que en la historia puede identificarse las características de las primeras casas de la burguesía, en sus orígenes muy influenciadas por los gustos de la aristocracia en retirada, y que luego ya durante el siglo XX iría evolucionando en otro sentido.

Uno de ellos (no el único) fue la consecuencia del Movimiento de la Arquitectura Moderna que introduce una mirada profundamente racional en el diseño interior y exterior de la vivienda. Esta propuesta no solamente va a ser adoptada por los grupos dominantes sino que será inculcada al conjunto de la sociedad. Hubo en ello no solamente el triunfo del racionalismo arquitectónico contra el academicismo, sino también diversas ideas vinculadas con parámetros éticos y culturales referidos al comportamiento privado de la gente, al tipo de roles y relaciones a desarrollar al interior de la familia. Entre otros puede destacarse el fuerte temor a la promiscuidad al interior del hogar, y por tanto la necesidad de subdividir en ambientes claramente demarcados.

Los grandes cambios operados en el pasado reciente a nivel de prácticamente todas las sociedades contemporáneas han tenido un fuerte impacto en el uso interior de las viviendas. Son todas las transformaciones que en la denominada revolución cultural que se da a partir de los años setenta del siglo XX en donde el papel de los géneros, las relaciones interpersonales, la sexualidad, la noción de infancia y adolescencia, la conciencia ecológica, la conciencia acerca de los derechos humanos, los cambios en la consideración de las ideologías, la propia revolución científico-tecnológica, entre otros, también van a expresarse en nuevas formas de vivir la ciudad y los espacios privados del hogar. (Mires, F. 1996)

Sin que existan muchas investigaciones al respecto es posible detectar casi que como fórmula orientadora de futuras y necesarias investigaciones empíricas, algunos de esos cambios.

La unificación del espacio de estar

A la tradicional división entre espacio de cocinar, espacio de comer y espacio de reunión, se ha venido gestando una progresiva unificación de los tres. En el contexto de un área global de la vivienda no modificada, se da el crecimiento de un nuevo espacio en el que se suman los diversos usos.

En ello incide de manera crucial la nueva división de tareas al interior del hogar, en donde cualquiera de sus integrantes podrá y deberá encargarse de la preparación de los alimentos. A su vez se trata que la realización de esa tarea no sea un factor de aislamiento de lo que pasa en el resto del hogar, pudiendo participar mientras se cocina de la reunión que pueda estar dándose en la proximidad.

Por su parte, el espacio de reunión se revalora con lo cual se asume la necesidad que crezca, absorbiendo a lo que se reservaba para la función de comer. Es posible comer en el mismo lugar en el que se está reunido.

Este cambio es el que explica el surgimiento de diversas modalidades constructivas que aunque muy distintas pareciera que quieren responder a esta nueva lógica. Piénsese en el auge de las viviendas del tipo loft, que consisten en la adaptación de antiguos almacenes o locales comerciales o de oficinas, en donde lo más destacable es el gran espacio multifunción que ofrecen. En el otro extremo, los apartamentos monoambiente que precisamente conjugan el reducido espacio disponible con mínimas divisorias interiores.

Los cambios sociales y culturales ocurridos conforman un nuevo espacio habitacional en el que destacan dos grandes áreas en el interior de la vivienda: un área esencialmente reducto de la privacidad del hogar, que se compone de los dormitorios y el o los baños, y otra área en la que existe una tendencia a unificar en un mismo espacio, las funciones de cocinar, comer y estar en reunión.

En clave uruguaya, podría decirse (Alemán, 2006) que se estaría asistiendo a una síntesis entre la tradicional casa patio y la "máquina de habitar" característica de las realizaciones inspiradas en la modernidad, dando paso a esta propuesta en parte más flexible, tal vez en el gran número más pequeña y con un uso más abierto a sucesivos hogares dada la movilidad vigente.

La revalorización del baño

En los orígenes de la ciudad moderna el baño era algo con tan poca importancia que inclusive en ocasiones se le concebía fuera de la vivienda en una suerte de letrina. Con el paso del tiempo se fue produciendo una valorización de la higiene personal que ya en el curso del siglo XX la carencia de baño en muchas sociedades (incluso en América Latina) era considerado como la ausencia de una necesidad básica.

En el presente, el baño ha adquirido una importancia determinante en la vivienda. Ello se expresa en el espacio asignado, la sofisticación de las nuevas instalaciones sanitarias, el diseño interior, o el acondicionamiento lumínico. Además de la tradicional ducha, el lavabo y el inodoro se incorporan (como ideal en la mayoría de las veces) nuevas tecnologías y procedimientos; jacuzzi, sauna, duchas dorsales, masajeadores, hidromasaje, ducha escocesa, entre otros que obviamente atienden a otros intereses y necesidades de los que originariamente se consideraban.

A su vez no solamente varía la funcionalidad, sino que se da una exigencia en el diseño en donde (al igual que en el resto de las expresiones del diseño contemporáneo) el usuario desea un diseño exclusivo que se traducirá en los colores y las texturas de pisos y paredes, en la grifería que se utilice, en el sistema de espejos ideado, y en el juego de luces interiores.

Recuérdese por un momento las épocas del auge de la Arquitectura Moderna, en donde las revistas de arquitectura ofrecían el tipo estándar de baño, y de lo que se trataba era de imitar ilimitadamente esa propuesta, ya que su mera reproducción en la medida que estuviera lograda era la señal de prestigio.

El esquema actual por el contrario propone la más absoluta creatividad para encarar el espacio baño tratando de incorporar la máxima cantidad de prestaciones con la más exquisita particularidad de diseño.

¿Por qué esta radical reconsideración del baño? Obviamente las explicaciones son muchas, pero hay algunas que merecen destacarse. La cultura contemporánea ha instalado en los individuos un narcisismo de nuevo tipo en donde conjuntamente con la revalorización del "individuo en su individualidad" ello lo expresa en una nueva consideración del cuerpo (Vincent, 1989; Giddens, 2000)

El cuerpo pasa a ser un lugar de especial atención por diversos motivos. Una consideración estética que atiende a observar minuciosamente la evolución del cuerpo y su cuidado a efectos de no dejar de apartarse del modelo de referencia; se trata de combatir no solamente las deformaciones dadas por la adiposidad no deseada o el cutis y el color de la piel, sino luchar denodadamente contra la acción del tiempo, al grado tal que llegan a crearse líneas de productos "anti age" (algo verdaderamente contra natura).

De manera que el cuidado del cuerpo tanto en su aspecto referido a la salud como en lo referido a su estética, requiere de un nuevo espacio en la vivienda en donde haya un nuevo acondicionamiento dado que será un lugar más usado que en épocas anteriores.. Ello es asumido con orgullo y por tanto el diseño del baño propio deberá tener otra importancia.

El mobiliario interior

El equipamiento de la vivienda también ha sufrido una evolución. Originariamente se trataba de un mobiliario básico que sobre todo en los hogares populares se reducía a su mínima expresión,

El desarrollo ocurrido condujo a un crecimiento exponencial del mobiliario, correlativo a lo que ocurrió con el consumo de las grandes masas particularmente en los espacios urbanos. Desarrollo de la línea de electrodomésticos, incremento del mobiliario funcional, incorporación creciente de objetos meramente de adorno, creación de nuevas funciones y necesidades con sus consiguientes objetos, fueron en general las líneas de desarrollo en este ámbito.

Siguiendo una tradición burguesa proveniente de mucho tiempo atrás, se comenzó a considerar el valor afectivo de los muebles y objetos heredados. Ver en los objetos recuerdos de personas o situaciones materializados y por lo tanto perpetuados (tal vez las fotografías sean el mejor exponente de esto) lo cual conduce a sentir el gusto por conservarlos en permanente exhibición.

En el imaginario de las clases dominantes, el interior de la vivienda debía de ofrecer un mensaje con una fuerte densidad semántica que fuera capaz de transmitir a propios y extraños el linaje y el capital cultural de los moradores (Baudrillard, 1974; Stourdze-Plessis, 1979; Scola, 1988)

Esta costumbre estaba muy vinculada a la noción de familia patriarcal en donde la empresa familiar era definitiva en cuanto a sus integrantes es decir, el hogar era una familia que se perpetuaba en el tiempo hasta la desaparición física de sus integrantes.

La modificación de esta concepción contribuyó a poner en crisis este escenario interior. La rotatividad de la pareja con el consiguiente cambio en la integración de los hogares,

resquebrajando la noción tradicional de la familia, fue vaciando la vivienda de todos aquellos objetos que no son estrictamente necesarios (obviamente con un concepto amplio de necesidad). Con ello se incrementa la movilidad habitacional, siendo más frecuentes las mudanzas y en menor grado la permanencia.

Surge pues en el “alhajamiento” interior de la vivienda un nuevo concepto que en sus expresiones más sofisticadas se expresa en el denominado minimalismo, y en el común de la gente remite a lo básico deseado. Han quedado por el camino los cuadros, los jarrones, las alfombras, la cristalería, los muebles heredados, las estatuillas, etc. En particular cabe destacar la progresiva ausencia de libros en las casas. ¿Es que la gente dejó de leer? Los estudios disponibles indican que la gente ha seguido leyendo pero no necesariamente libros: publicaciones descartables, la información y lectura desde la TV y la lectura desde la computadora. La crisis del libro en los hogares tiene que ver en parte con la crisis de saberes y creencias que en otra época se habían perpetuado y que en el presente han perdido credibilidad y vigencia.

Algo que históricamente se consideraba tan particular y propio de cada hogar, como es el arreglo interior de la vivienda, entre otras cosas compuesto por objetos con valor económico y afectivo, se modifica en una nueva escenificación que como ya se dijera en el común de la gente es de marcada austeridad. En ciertos sectores de elevado poder adquisitivo surge la costumbre de contratar expertos que definan o redefinan todo el escenario interior de la vivienda desde el color de las paredes, la textura de los pisos, hasta los muebles y los adornos, Es decir se compra para que en un solo acto surja un vivienda decorada con ciertos parámetros estéticos elegidos. Inclusive, al cabo de pocos años se puede volver a contratar al experto para que cambie todo en función de otra idea estética de la vivienda. Hay también en esta expresión de la cultura contemporánea la presencia de la sustitución de la identidad basada en la memoria de la historia personal y familiar, por la impronta individual del momento al servicio de lo efímero y en cierta forma impersonal (Lipovetsky, 1986)

Esta nueva lógica del equipamiento interior, en la mayoría de las situaciones también se ve alimentada por la reducción del área de la vivienda. El crecimiento y consolidación de las ciudades lleva a un incremento de los valores del espacio construido y por lo tanto a una tendencia al achicamiento de estos que a su vez es correlativo con el achicamiento en el tamaño de los hogares,

El impacto de las nuevas tecnologías de la información y la comunicación (TICs) en el uso de la vivienda

La introducción y generalización de estas nuevas formas de información y comunicación ha traído en las sociedades contemporáneas múltiples transformaciones, muchas de ellas apenas iniciadas y por tanto aún desconocidas en cuanto a sus efectos sociales.

En la perspectiva de este trabajo, se ha querido incorporar la temática aunque aún con muchas dudas e interrogantes. No obstante es posible advertir que las Tics ya han comenzado a impactar en la vida cotidiana de las personas y por tanto en los comportamientos al interior del hogar.

¿De qué se habla cuando se menciona a las Tics? Básicamente se alude a la radio en particular a su modalidad personalizada (el walkman o el MP3), la TV, el teléfono móvil, la computadora y su conexión a internet y seguramente no muy distante en el futuro próximo la convergencia en un mismo artefacto de las imágenes, los datos y el sonido.

La acelerada generalización del uso de estos medios, hoy permite reconstruir una determinada historia en cuanto a su uso. La radio primero y luego la TV, fueron artefactos de alto impacto que llegaron a los hogares para ser percibidos colectivamente, por eso su uso y localización era predominantemente el lugar de estar y reunión (Allen, 1987).

El desarrollo tecnológico condujo a que estos medios evolucionaran en tamaño, potencia y precio como para que cada integrante del hogar tuviera su propio artefacto, o cuando menos en el hogar existieran varios. Con ello, se modifica la espacialidad del uso, pasando a un uso más privado fuera del colectivo.

Más recientemente se agrega la irrupción de la computadora y la conexión a internet, que subraya la privacidad de uso. Mientras que se observa una cierta tendencia a volver a un uso colectivo de la TV con la aparición de los televisores planos de pantalla grande. He ahí un cambio en el que se

constatan momentos de reunión y momentos de privacidad que necesariamente habrán de expresarse en el interior de la vivienda.

¿Qué puede interpretarse de esta evolución? En primer lugar sigue siendo una necesidad de la vida de las personas espacios de relativo aislamiento y privacidad (los dormitorios) y se han agregado motivos y prácticas para el lugar (lo más amplio posible) de estar en reunión entre los miembros del hogar o con invitados.

Es posible presumir que en algunos de los miembros del hogar, particularmente los jóvenes, se haya incrementado la permanencia en el hogar. Dada la enorme atracción de la conectividad, se observa el nacimiento de un nuevo espacio público virtual al que se accede en y desde el hogar. La plaza pública real en el espacio urbano realmente existente no ha desaparecido y hay fuertes indicios que es muy requerido por las mayorías sociales. La plaza pública virtual es un complemento que en alguna medida enriquece la comunicación y la modifica (no sabemos bien cómo) pero que siempre seguirá teniendo al espacio real como complemento ineludible.

Tal vez una pista para mejor entender estos cambios sean las nuevas identidades que surgen en las sociedades contemporáneas, particularmente entre los jóvenes. Se trata de múltiples subculturas que usan alternativamente la comunicación virtual con la comunicación cara a cara en los espacios públicos reales (Feixa, 1998).

Nuevas tendencias de la vivienda de los sectores de ingreso medio y alto

Es importante registrar qué ocurre con la vivienda de estos grupos, porque dada su ubicación en la sociedad son los que materializan las ideas dominantes y se transforman en la referencia del conjunto social, más allá que la gran mayoría de la gente no pueda emular plenamente sus propuestas.

Dos modalidades de hábitat surgen en el presente para estos grupos. Por un lado la vivienda unifamiliar amplia y rodeada de jardín en fraccionamientos privados, cerrados, vigilados y atendidos por algunos servicios de uso colectivo de la comunidad allí residente. Es una especie de no ciudad al borde de la ciudad. Transitando por las clásicas propuestas de la ciudad jardín este nuevo modelo evoluciona a un encerramiento que lo aisle y proteja de las incertidumbres y peligros de la urbe.

Complementariamente la otra modalidad se expresa al interior de la trama urbana, en los lugares más considerados desde el punto de vista paisajístico y de mayor valor económico en una propuesta edificada en altura. Se trata de edificios de nuevo tipo en donde se ofrecen apartamentos de dimensiones muchas veces no conocidas con anterioridad, de varios cientos de metros cuadrados, en esquemas duplex o triplex. Estos edificios incorporan toda la tecnología inteligente disponible, no solamente para asegurar confort sino también vigilancia.

En ambos casos se produce ciudad, tal vez en las viviendas unifamiliares de los fraccionamientos cerrados alguien pueda decir que es anti ciudad. En el caso de los nuevos apartamentos suntuarios hay efectivamente consolidación de ciudad aunque con claras separaciones con el conjunto de la trama urbana y con frecuencia alimentando la "exclusividad" del lugar lo que subraya su aislamiento e inaccesibilidad.

El resto de la vivienda nueva que se produce ya sea en el sistema privado convencional o en la producción estatal, tiende a achicar sus dimensiones como consecuencia del achicamiento en el número de integrantes de los hogares. A su vez, se percibe una necesidad de mayor flexibilidad en la definición de las subdivisiones interiores por todo lo que se decía anteriormente.

Bibliografía de la Parte 1

- ALLEN, Woody. Días de radio. [Película] 1987.
- ALEMÁN, Laura. Bajo clave. Montevideo: Ed. Nobuko, 2006.
- BAUDRILLARD, Jean. Crítica de la economía política del signo. México: Ed. Siglo XXI, 1974.
- BOURDIEU, Pierre; PASSERON, Jean Claude. La reproducción. Elementos para una teoría del sistema de enseñanza. Barcelona: Ed. Laia, 1974.
- CASTELLS, Manuel. Problemas de investigación en sociología urbana. México: Ed. Siglo XXI, 1980.
- CASTELLS, Manuel. Crisis urbana y cambio social. México: Ed. Siglo XXI, 1981.
- CASTELLS, Manuel. La ciudad y las masas. Madrid: Ed. Alianza Editorial, 1983.
- CASTELLS, Manuel. La era de la información. Economía, sociedad y cultura. Vol. 1. La sociedad red. Madrid: Ed. Alianza Editorial, 1998.
- ENGELS, Federico. Contribución al problema de la vivienda. Moscú: Ed. Progreso, 1973 [1872].
- FEIXA, Carles. De los jóvenes, bandas y tribus. Barcelona: Ed. Ariel, 1998.
- GIDDENS, Anthony. Modernidad e identidad del yo. Barcelona: Ed. Península, 2000.
- GRAMSCI, Antonio. Obras de Antonio Gramsci. Tomo 1 Notas sobre Maquiavelo, sobre política y sobre el estado moderno. México, Ed. Juan Pablos, 1975.
- GOULDNER, Alvin. La crisis de la sociología occidental. Buenos Aires: Ed. Amorrortu, 1970.
- LIPOVETSKY, Pilles. La era del vacío. Barcelona: Ed. Anagrama, 1986.
- MARX, Carlos. "Prólogo". En su: Contribución de la crítica de la economía política. Moscú: Ed. Progreso, 1976 [1869].
- MARX, Carlos. El Capital. Tomo 1. México: Fondo de Cultura Económica, 1975.
- MIRES, Fernando. La revolución que nadie soñó. Caracas: Ed. Nueva Sociedad, 1996.
- PORTILLO, Álvaro. "Montevideo, una modernidad envolvente". Ed. Facultad de Arquitectura, Montevideo 2000.
- PORTILLO, Álvaro. El arrendamiento de vivienda en la ciudad de México. Ed. Cuadernos Universitarios, Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Iztapalapa, México 1984.
- PORTILLO, Álvaro. Ciudad y conflicto. Montevideo: Ed. Compañero, 1989.
- STOURDZE-PLASSIS, Marie Noel; STROHL, Helene "El conocimiento del comedor". En DUVIGNEAUD, Jean (comp.) Sociología del conocimiento. México: Fondo de Cultura Económica, 1979.
- SCHTEINGART, Marta ...[et al]. Urbanización y dependencia en América Latina. Buenos Aires: Ed. SIAP, 1973.
- SEGRE, Roberto ...[et al]. América Latina en su arquitectura. México: Ed. Siglo XXI- UNESCO, 1985.
- TOPALOV, Christian. La urbanización capitalista. México: Ed. Edicol, 1979.
- VINCENT, Gérard. "¿Una historia del secreto?" En ARIES, Philippe; DUBY, George (coords.) Historia de la vida privada. Tomo 9. La vida privada en el siglo XX. s/d
- WALLERSTEIN, Imanuel. La decadencia del imperio. Caracas: Ed. Monte Ávila, 2007.

PARTE 2

LA VIVIENDA EN LA SOCIEDAD URUGUAYA

Evolución de la población, los hogares y la vivienda en Uruguay

Es una práctica muy extendida la consideración de estos tres factores a efectos de conocer la realidad. Cualquiera de ellos responde a circunstancias determinantes diferentes y se desenvuelve con lógicas propias, no obstante los tres están interrelacionados y pueden influirse mutuamente. La evolución de la población responde al patrón demográfico históricamente vigente, los hogares son la expresión de las formas de procesar la reproducción biológica y social y la vivienda es el espacio que contiene molecularmente a nivel de hogares a toda la población.

En el caso de la sociedad uruguaya uno de los aspectos más significativos para entender la evolución de estos factores es el relativamente lento desarrollo poblacional. Una temprana transición demográfica que detuvo las altas tasas de natalidad y con ello el crecimiento acelerado de la población, sumado a movimientos migratorios en los que en un importante tramo del siglo XX el saldo migratorio fue negativo, es decir, fueron más los uruguayos que se fueron que las personas que vinieron al país, produjo una menor presión por vivienda y una urbanización extendida y en constante crecimiento pero con ritmos comparativamente lentos.

Si a ello se le suma el hecho de una prosperidad relativa durante importantes momentos del siglo XX lo cual hizo posible construir ciudad y vivienda para las necesidades de las mayorías sociales, se puede explicar por qué fue recién en la segunda mitad de ese siglo se comenzaron a plantear los problemas de la vivienda con una fuerte presión.

Por su parte, como se verá más adelante, la sociedad uruguaya ha protagonizado importantes cambios sociales y culturales que se expresan en transformaciones en la forma de conformar los hogares. Se puede decir que para los años sesenta del siglo pasado se registra un cambio muy marcado que debilita y comienza a desdibujar el modelo vigente hasta ese momento, sustituyéndolo por un conjunto de nuevas modalidades de hogares que se expanden relativamente rápido.

En este juego de lógicas diferentes pero entrecruzadas de los factores población, hogares y vivienda, es que hay que ubicar la problemática objeto de estudio, y prefigurar las tendencias desplegadas.

Situando el énfasis en la vivienda, en tanto objeto de estudio de este trabajo, surgen ciertas problemáticas a considerar. La desigual presencia de viviendas y hogares constituye el denominado déficit de vivienda, el que como se dijera, no solamente es consecuencia de una menor producción y acceso a la vivienda por parte de los hogares, sino también producto de los cambios ocurridos a nivel de los hogares mismos.

Por su parte, los problemas de la localización en el territorio constituyen otro aspecto muy importante para el análisis. Los movimientos de población y de hogares no están inmediatamente acompañados de respuestas constructivas que puedan ofrecer viviendas en todos los lugares con la misma fluidez.

Por un lado la movilidad social interna multiplica la demanda y con ello las carencias en aquellos sitios en donde hay una gravitación positiva que se expresa en atracción de nuevos hogares residentes. A su vez, la migración internacional de uruguayos al exterior descomprime la demanda en aquellos sitios de donde salen más migrantes, y deja espacios vacantes. Por ello es que la georeferenciación de la evolución de los tres factores es tan necesaria y reveladora de las tendencias manifiestas.

Ha existido en la literatura especializada una recurrente actitud de reminiscencia de una realidad pocas veces planteada: la distribución armónica y simétrica de la población en el territorio. Ello como un objetivo en sí mismo es una utopía inalcanzable, dado que no considera las reales causas y determinaciones del patrón de asentamientos de la población y en consecuencia de la estructuración del territorio. La población acompaña la lógica del desarrollo de las fuerzas productivas, las que por lo general no consideran la armonía en el territorio, sino meramente el cumplimiento de los objetivos económicos. Población rural y población urbana, primacía de la ciudad capital sobre las demás, vaciamiento de vastas zonas del país, movilidad interna acompañando ciertas lógicas de producción de bienes o servicios, etc., son alguno de los determinantes del asentamiento de la gente.

De acuerdo a los Gráficos 1, 2 y 3 se puede observar la evolución durante el último intervalo censal (1996-2004) la evolución producida de la población, los hogares y la vivienda por departamento. De ello una de las cosas más destacables es que lo que más aumenta en el conjunto del territorio nacional son los hogares y luego la vivienda, mientras que la población tiende a estancarse o inclusive a disminuir como es el caso de Montevideo. Es esto algo importante a tener presente ya que expresa una menor presión social en materia de vivienda, aunque ello no es óbice a que esta presión exista dado el déficit histórico acumulado.

Gráfico 1. Evolución de cantidad de población por departamento, según Censo INE 1996, 2004

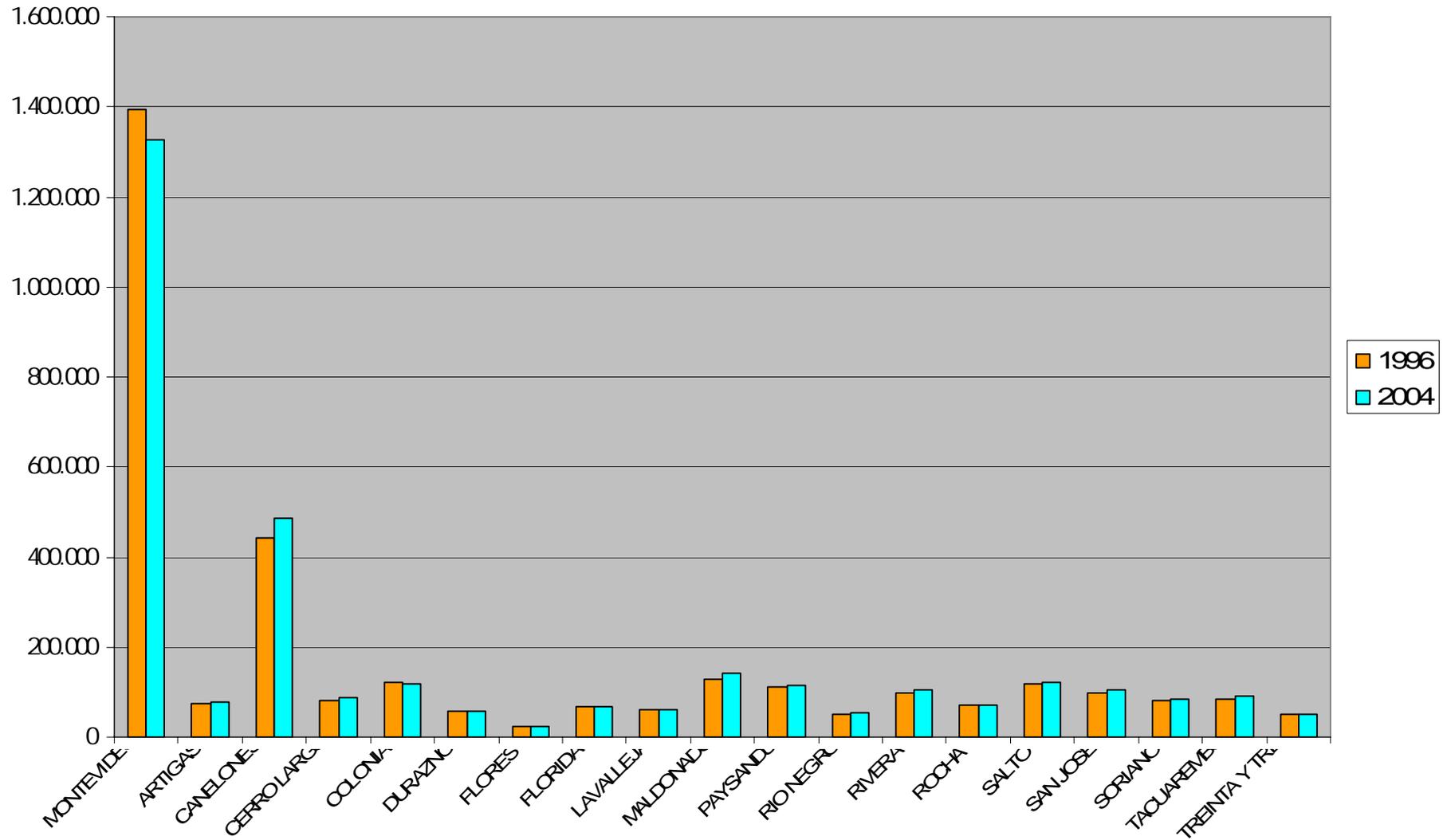


Gráfico 2. Evolución de cantidad de hogares por departamento, según Censo INE 1996, 2004

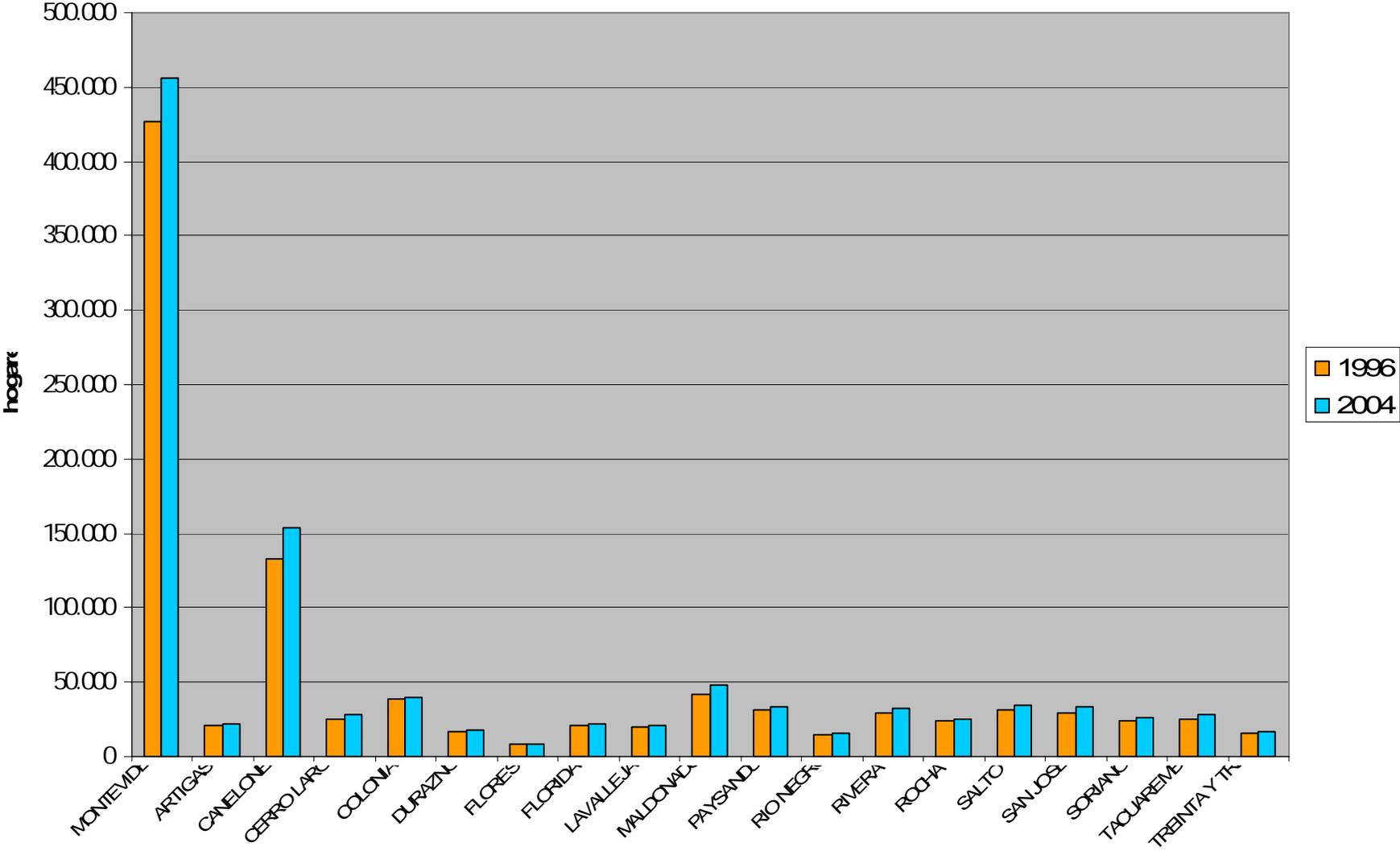
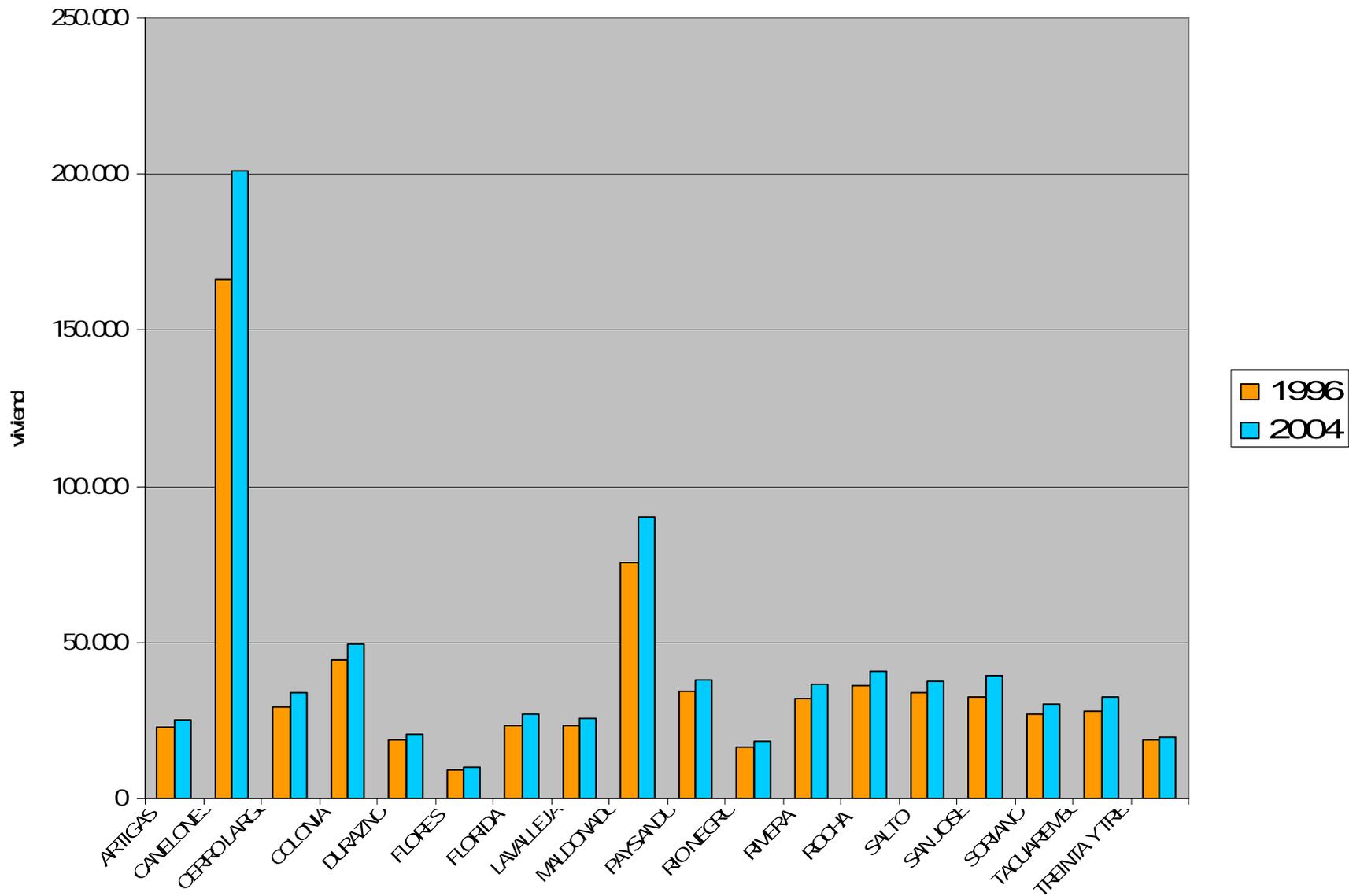


Gráfico 3. Evolución de cantidad de viviendas por departamento, según Censo INE 1996, 2004



Algunos elementos sociodemográficos de la realidad nacional

Según los informes del INE respecto a los datos arrojados por la Fase I del Censo de 2004, la tasa media de crecimiento demográfico del país en el período intercensal 1996-2004 fue de 3,2 por mil anual. Este dato implica un notable descenso del ritmo de crecimiento de población comparado con períodos intercensales anteriores, explicado por la consolidación de comportamientos reproductivos de baja fecundidad (2,1 hijos por mujer en 2004) así como de procesos migratorios de personas en edad reproductiva, en particular en este último período intercensal, por razones de índole económica (que puede estimarse en unas 110.000 personas mayoritariamente entre 20 y 39 años).

Cuadro 1. Tasa anual media de crecimiento de población por período intercensal

Período	1963-1975	1975-1985	1985-1996	1996-2004
Tasa anual media de crecimiento (por mil)	6.2	5.6	6.4	3.2

Fuente: INE, 2004

Por otra parte, pero acompañando los procesos anteriores y configurando la estructura poblacional uruguaya, es ampliamente reconocido el rápido proceso de envejecimiento de la población propiciado por mejoras en la expectativa de vida y un temprano sistema de protección y seguridad social que la promovió. En el correr de un siglo (1908-2004) la población menor de 15 años se redujo a la mitad, mientras la mayor de 65 años se quintuplicó (41 a 24% y 2,3 a 13,4% respectivamente). Asimismo, este envejecimiento de la población tiene una clara expresión urbana, dado que las ciudades de nuestro país concentra al 93% de las personas mayores de 65 años, incrementándose en los sectores aún mayores de 79 años, que a su vez son los de mayor crecimiento relativo dentro de los adultos mayores a 65 años (16% en 1963 y 24% en 2004).

Respecto a la distribución geográfica de la población, no se identifican cambios significativos de densidad a nivel de país, manteniéndose en 18 hab/km². Si bien Canelones, Montevideo y San José son los departamentos que registran mayores densidades, y Flores y Durazno los valores más bajos, hay dos comportamientos que pueden reconocerse con carácter general: crecimiento de las ciudades capitales en sus periferias y el decrecimiento de zonas costeras del sureste y suroeste (Colonia, Montevideo, Rocha).

Con relación a los hogares particulares se identifica un crecimiento de 9,5% respecto a 1996, a diferencia de un 12% en el período intercensal anterior, afectando levemente el tamaño medio de los hogares que se redujo de 3,2 a 3,0 personas.

El crecimiento de un 13,8% de viviendas particulares se concentra en las áreas urbanas, dado el decrecimiento en las zonas rurales.

Cuadro 2. Distribución de población según región

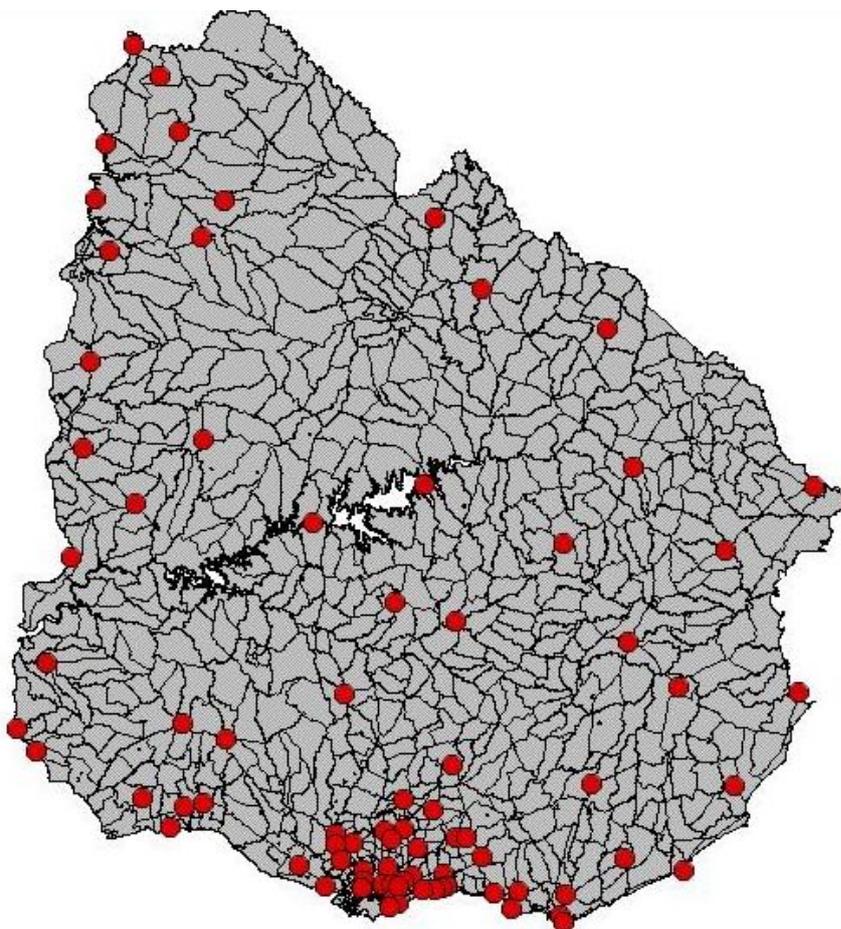
Año/Área	URBANA	RURAL	TOTAL
1996	1.120.043	6.459	1.126.502
2004	1.274.052	5.689	1.279.741

No obstante, también se identifica un notable crecimiento de las viviendas desocupadas en el período 1996-2004, aumentando en 100.700 unidades, que representan el 19% del total de viviendas, asociado a un importante stock de vivienda en alquiler o venta, principalmente en los departamentos de Maldonado y Rocha por su condición turística (48 y 40% respectivamente). En Montevideo, esa cifra alcanza el 11,5% incluyendo también otras viviendas que no están en alquiler ni a la venta.

Aproximación descriptiva a los municipios, según población, vivienda y hogares¹

Según la Ley N° 18.653 de MUNICIPIOS Y DISTRITOS ELECTORALES se crean 89 municipios en todo el país, como tercer nivel de gobierno. Desde el punto de vista de su distribución territorial se reconoce a primera vista una amplia cobertura. No obstante es destacable que al norte del río Negro sólo se hayan definido 19 de los 89 municipios, el 21% del total de municipios creados. Indudablemente este hecho se asocia a la histórica concentración de población y servicios al sur del país y se constituye en un gran desafío en el marco de un proceso de descentralización política en el interior del país.

Mapa 1. Distribución territorial de los municipios del interior del país, 2010

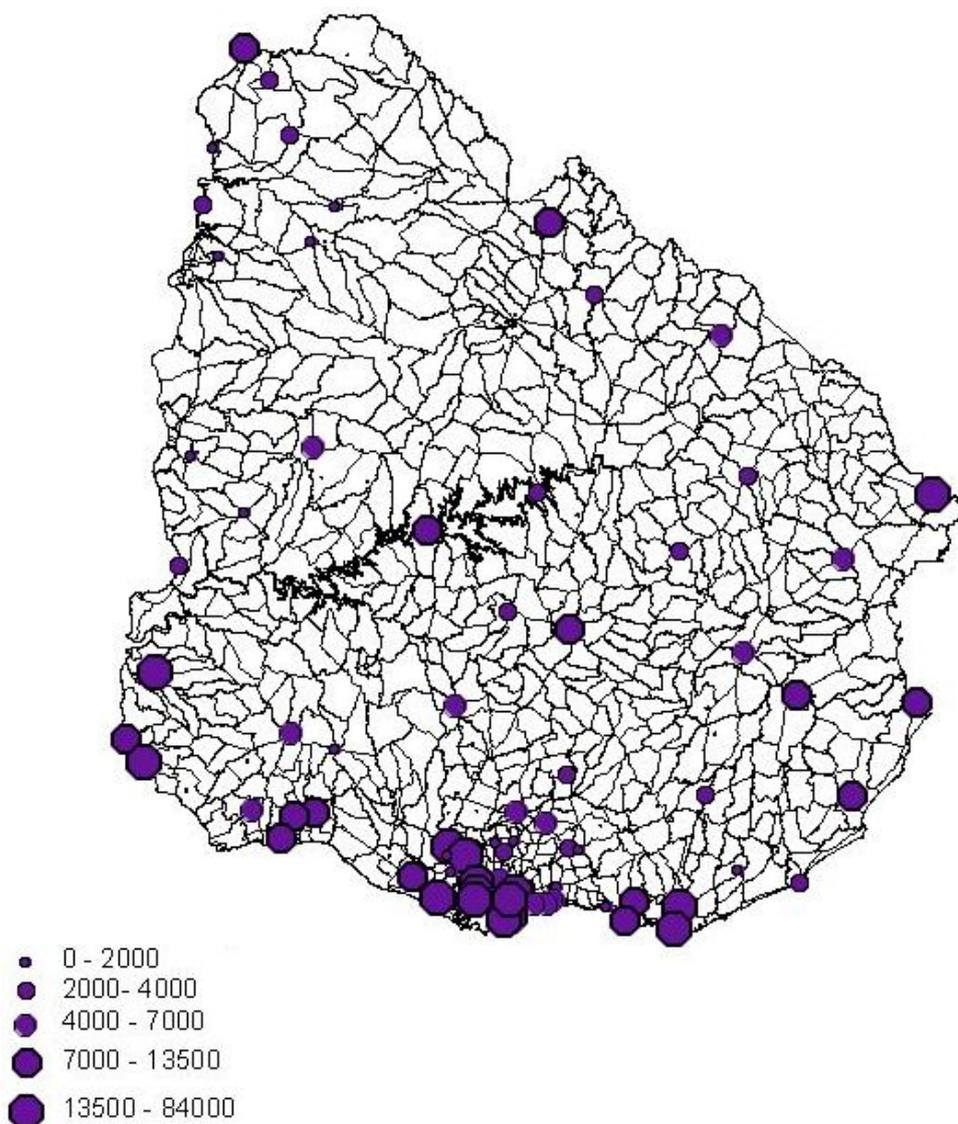


¹ A excepción de Montevideo, la referencia será en función a las localidades en torno a las cuales se organiza cada uno de los 81 municipios del interior del país, ya que la información existente sobre la incidencia territorial de los mismos a nivel de segmentos censales aún es parcial e incompleta por su reciente creación.

Las tablas e información de este apartado se generaron en base a informes y datos del INE –censo 1996 y conteo Fase I 2004- y elaboración propia de salidas cartográficas en SIG. Se contó con el apoyo del Soc. Daniel Macadar del Banco de Datos de la Facultad de Ciencias Sociales (UdelaR) en la provisión de datos y cartografía base (segmentos censales Montevideo, Uruguay y localidades) y del Arq. Andrés Quintans y Arq. Alessandra Benevides en algunos aspectos operativos de manejo del SIG. El contorno de los municipios en Montevideo se obtuvo del Sistema de Información Territorial de acceso público de la Intendencia de Montevideo.

Asimismo, sin contar los ocho municipios de Montevideo, se encuentra un amplio rango de población entre los otros 81 municipios en el resto del país. En la distribución de población por quintiles se tiene que el primer quintil incluye localidades de menos de 2.000 habitantes y el último aquellas que superan los 13.500, quedando incluidas en el restante 60% de municipios, localidades entre dichos extremos y a su vez que el 80% de los municipios creados se articulan en torno a localidades de menos de 13.500 habitantes según datos del 2004.

Mapa 2. Municipios del interior del país según rangos de población, 2004



A la interna de algunos departamentos se identifica cierta heterogeneidad vinculada al tamaño de las localidades que se han definido como centro articulador de los municipios. En una lectura análoga al índice primacía urbana², se identifican Río Negro, Cerro Largo, Tacuarembó, Soriano y Artigas como los departamentos que presentan mayores diferencias en cantidad de población entre sus municipios y por lo tanto se evidencia en ese aspecto la primacía de uno de ellos sobre los restantes del departamento en población. Lo que se llamará “factor de primacía municipal” se calcula como relación del municipio de mayor población respecto a los tres municipios del departamento que lo siguen en población.

Cuadro 3. Departamentos con mayor primacía municipal

Departamento	Localidad/Municipio	Población 2004	Factor de primacía municipal
Artigas	Baltasar Brum	2.472	
	Tomás Gomensoro	2.818	
	Bella Unión	13.187	3.0
Cerro Largo	Fraille Muerto	3.229	
	Río Branco	13.456	4.2
Río Negro	Nuevo Berlín	2.438	
	Young	15.759	6.5
Soriano	Cardona	4.689	
	Dolores	15.753	3.4
Tacuarembó	San Gregorio de Polanco	3.673	
	Paso de los Toros	13.231	3.6

Elaboración propia en base a datos INE, 2004.

Contrariamente, Colonia, Rocha y Salto tienen una distribución de población más homogénea entre los municipios creados en cada departamento y por ello la relación alcanza un valor considerablemente menor. Cabe precisar que para los casos de Colonia y Rocha, el valor se aproxima al índice de primacía urbana del departamento, es decir incluyendo la ciudad departamental (0.5 y 1.0 respectivamente). Sin embargo, Salto es uno de los departamentos de mayor primacía urbana (16.7) y por el hecho de no considerar dentro de los municipios a la capital, el resto de las localidades no difieren mayormente en población y por ello la relación adquiere un valor tan distante al del departamento si se incluyera la capital.

Cuadro 4. Departamentos con menor primacía municipal

Departamento	Localidad/Municipio	Población 2004	Factor de primacía municipal
Colonia	Carmelo	16.866	0.5
	Juan L. Lacaze	13.196	
	Nueva Helvecia	10.002	
	Nueva Palmira	9.230	
	Rosario	9.311	
	Tarariras	6.070	
Rocha	Chuy	10.401	0.6
	Castillos	7.649	
	Lascano	6.994	
	La Paloma	3.202	
Salto	Villa Constitución	2.844	0.7

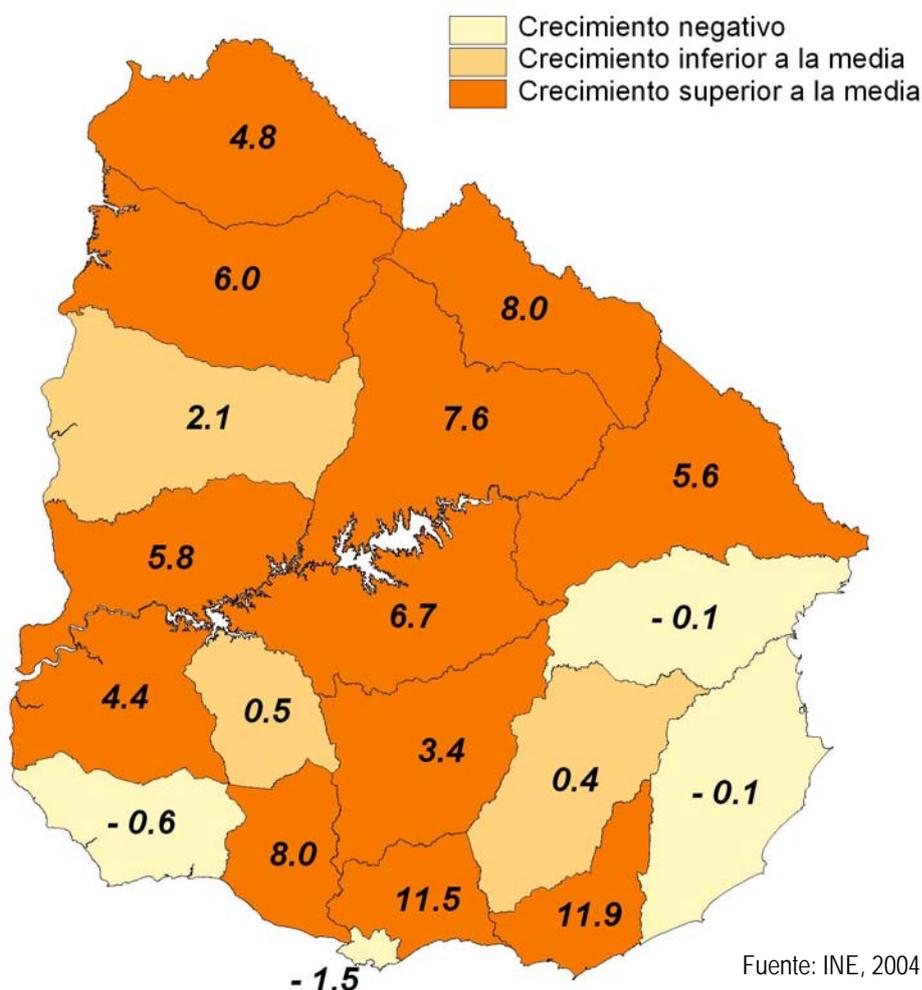
² El índice de primacía urbana mide la concentración de la población de la ciudad de mayor población del departamento en relación con las otras tres ciudades que le siguen en tamaño. Mientras más alto sea este índice mayor es la concentración en la ciudad más grande (INE).

Belén	2.030
Colonia Lavalleja	1.049
Pueblo San Antonio	866
Pueblo Rincón de Valentín	688
Matajo	s/d

Elaboración propia en base a datos INE, 2004.

Considerando como parámetro de clasificación la tasa media anual de crecimiento de población nacional en el período intercensal 1996-2004 (3.2 por mil) puede observarse un comportamiento diferencial en cada departamento. Asimismo, importa visualizar dicha variación tomando las localidades que constituyen los nuevos municipios ya que en algunos casos han mostrado una variación diferente a la del departamento al que pertenecen (Mapa 3)

Mapa 3. Distribución de la tasa media anual de población según departamentos, 1996-2004

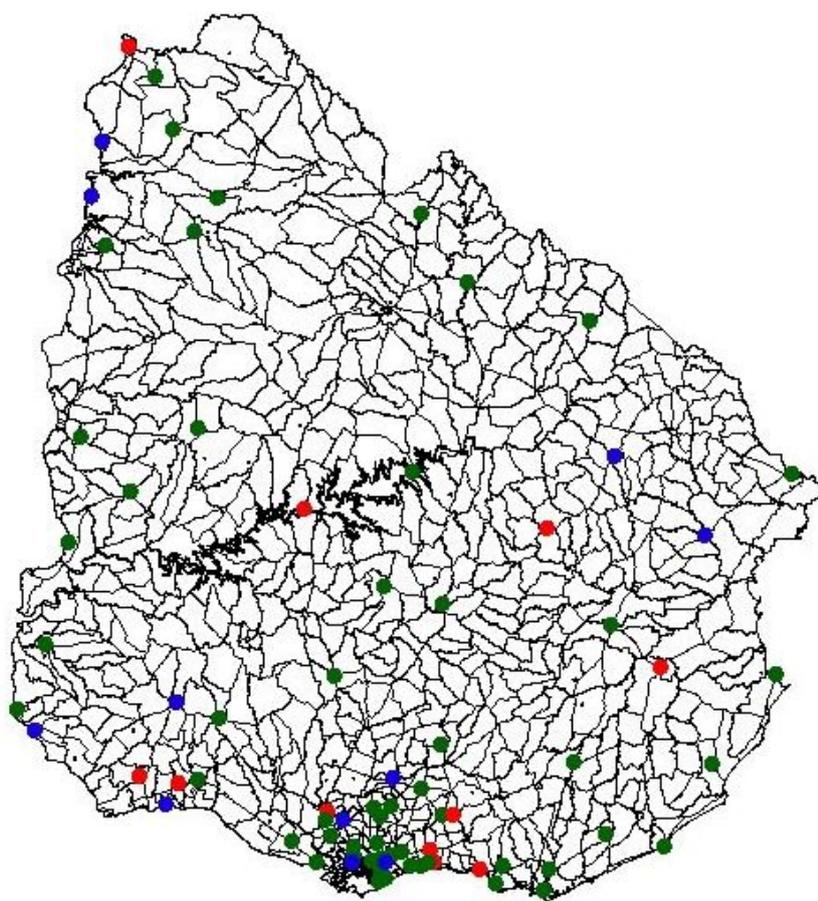


De las 81 localidades consideradas en el país (sin contar los 8 municipios montevideanos), 12 localidades (aprox. 15%) tuvieron crecimiento negativo y de ellas la mayoría se encuentran en el sur del país. Otra proporción similar tuvo crecimiento por debajo de la media anual del país en ese período, mientras que de aquellas que la superaron, 27 superan ampliamente dicha tasa, en más de 10 por mil. Estos casos se encuentran distribuidos en varios departamentos de todo el territorio nacional. En tabla adjunta al mapa se identifican aquellas localidades que representan los extremos.

Cuadro 5. Localidades/municipios con menores y mayores valores de tasa de crecimiento de población, interior del país, 1996-2004

Departamento	Loc/Municipio	Tasa pob
Canelones	Montes	-17,5
Maldonado	Punta del Este	-15,9
Maldonado	Solis Grande	-15,0
Canelones	La Floresta	-10,9
Treinta y Tres	Santa Clara de Olimar	-8,1
Artigas	Bella Unión	-3,3
Rocha	Lascano	-2,5
Canelones	Santa Lucía	-2,2
Colonia	Tarariras	-2,1
Canelones	Soca	-1,6
Colonia	Rosario	-1,6
Tacuarembó	Paso de los Toros	-0,8
Canelones	San Antonio	13,0
Canelones	San Bautista	13,8
Maldonado	Maldonado	13,8
Canelones	Santa Rosa	14,5
Florida	Sarandí Grande	15,3
Canelones	Atlántida	17,4
Artigas	Baltasar Brum	18,0
Canelones	Toledo	18,2
Artigas	Tomás Gomensoro	18,8
Durazno	Villa del Carmen	19,3
Rivera	Minas de Corrales	20,1
Canelones	Sauce	20,4
Canelones	Parque del Plata	21,1
Canelones	Joaquín Suárez	21,3
Tacuarembó	San Gregorio de Polanco	21,4
Paysandú	Porvenir	23,1
Paysandú	Quebracho	23,4
Salto	Pueblo Rincón de Valentín	23,6
Rivera	Vichadero	25,0
Canelones	Colonia Nicolich	25,2
Canelones	Paso Carrasco	26,7
San José	Ciudad del Plata	27,0
Canelones	Salinas	27,8
Canelones	Ciudad de la Costa	28,9
Rivera	Tranqueras	29,1
Maldonado	Garzón	29,5
Salto	Colonia Lavalleja	49,4
Salto	Pueblo San Antonio	50,9

Mapa 4. Distribución de la tasa media anual de población de los municipios del interior del país respecto a la tasa nacional, 1996-2004

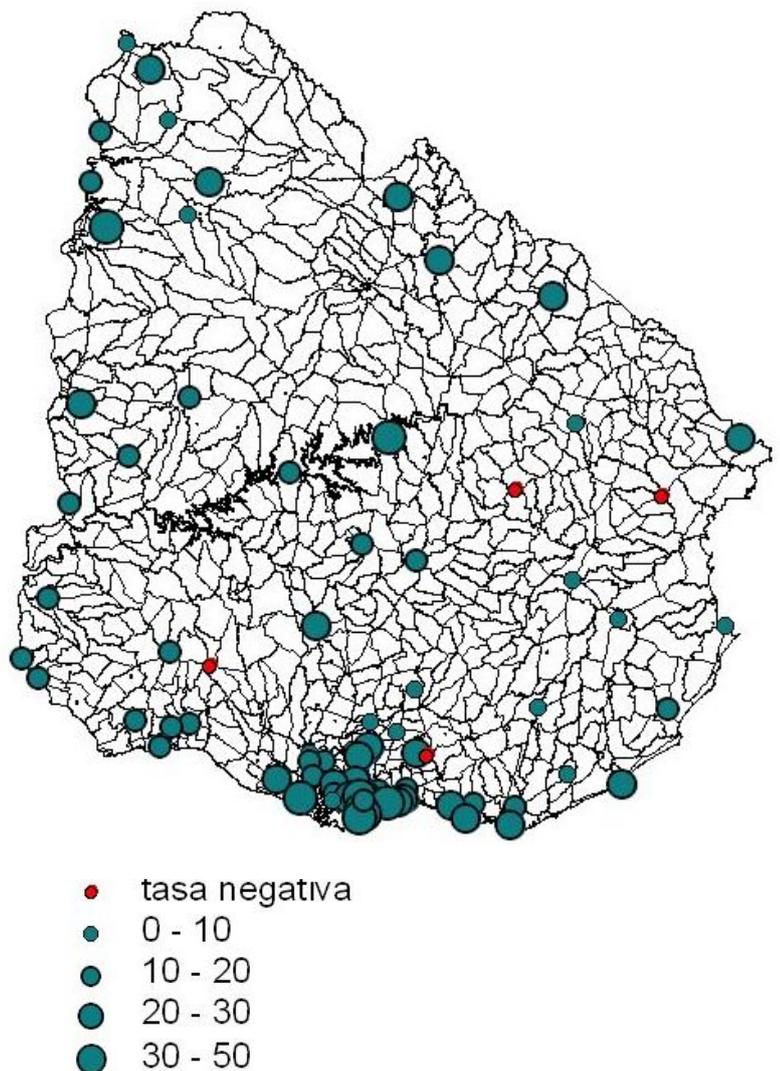


Con respecto a la tasa media anual de variación en viviendas particulares, sólo 4 localidades (5%) presentan una disminución de viviendas en 2004 respecto a la cantidad en 1996. De hecho, es destacable que casi el 40% varió en más de 20 por mil la cantidad de viviendas en el censo anterior y en algunos con tasas de variación mayores a 30 por mil. En tabla adjunta al mapa se identifican aquellas localidades que representan los extremos.

Cuadro 6. Localidades/municipios con menores y mayores valores de tasa de variación de viviendas, interior del país, 1996-2004

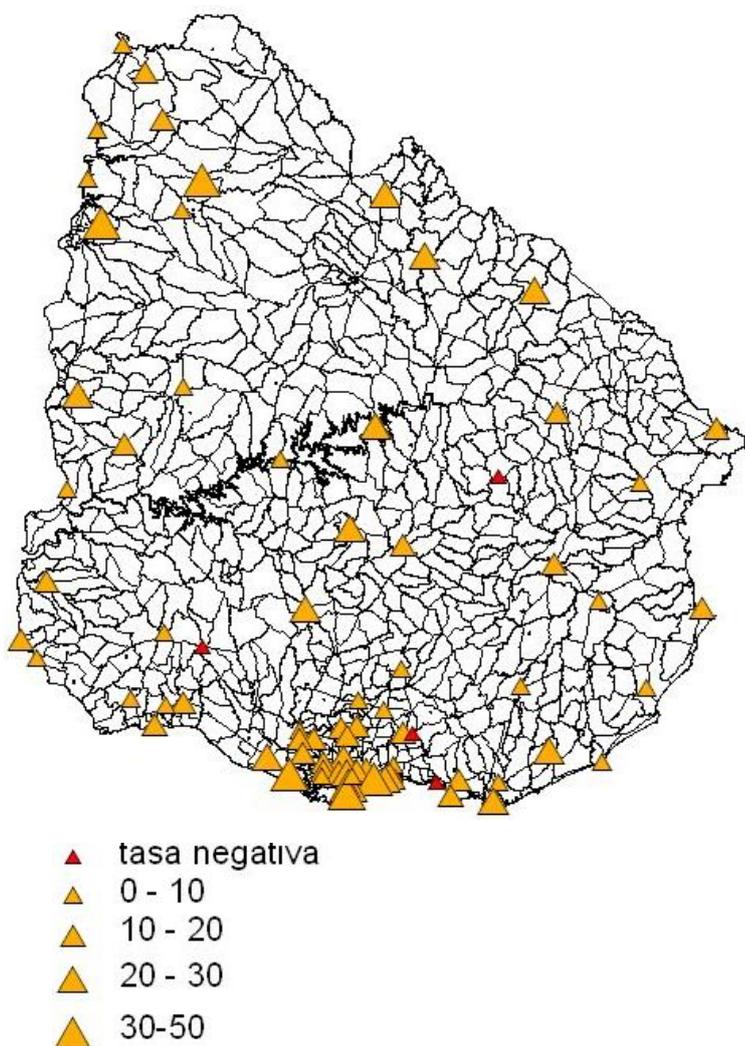
Departamento	Municipio	Tasa viv
<i>Canelones</i>	<i>Montes</i>	-5,5
<i>Treinta y Tres</i>	<i>Santa Clara de Olimar</i>	-1,6
<i>Treinta y Tres</i>	<i>Vergara</i>	-1,5
<i>Flores</i>	<i>Ismael Cortinas</i>	-0,9
Canelones	Joaquín Suárez	33,3
Tacuarembó	San Gregorio de Polanco	34,5
Paysandú	Quebracho	34,7
Canelones	Ciudad de la Costa	35,9
Canelones	Toledo	36,0
Canelones	Paso Carrasco	38,2
Canelones	Salinas	40,0
Canelones	Colonia Nicolich	42,6
Salto	Pueblo San Antonio	44,9
San José	Ciudad del Plata	46,9

Mapa 5. Distribución de la tasa media anual de vivienda de localidades/ municipios, interior del país, 1996-2004



Con relación a la variación en hogares particulares se encuentran nuevamente las localidades de Ismael Cortinas, Montes y Santa Clara cuya tasa de viviendas también aparece como negativa, y se agregan Punta del Este, Solís Grande y La Floresta con tasa de hogares negativa, explicado seguramente por su condición turística y de vivienda transitoria. En esta variación se identifica un porcentaje aproximado al 30%, 23 de las localidades consideradas, con una variación mayor a 20 por mil; entre éstas 7 con variación mayor a 30 por mil. En tabla adjunta al mapa se identifican aquellas localidades que representan los extremos.

Mapa 6. Distribución de la tasa media anual de hogares particulares de localidades/ municipios, interior del país, 1996-2004



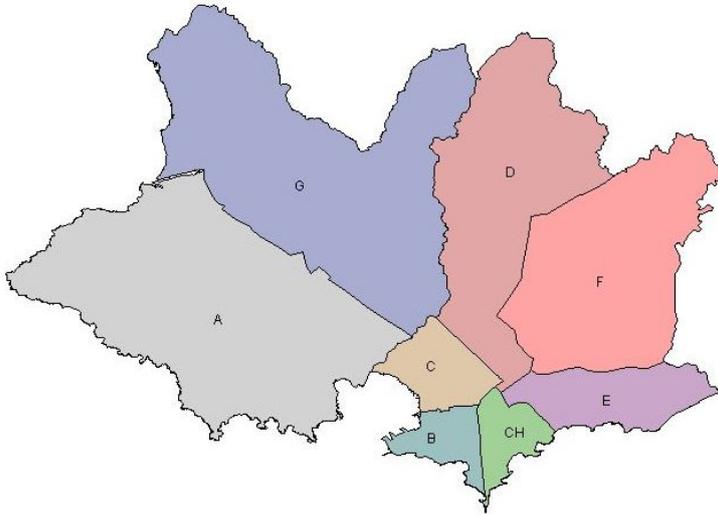
Cuadro 7. Localidades/municipios con menores y mayores valores de tasa de variación de hogares particulares, interior del país, 1996-2004

Departamento	Municipio	Tasa hog
Canelones	Montes	-12,2
Maldonado	Solís Grande	-11,0
Maldonado	Punta del Este	-7,7
Canelones	La Floresta	-7,0
Treinta y Tres	Santa Clara de Olimar	-3,9
Flores	Ismael Cortinas	-0,4
San José	Ciudad del Plata	34,7
Canelones	Salinas	35,0
Canelones	Paso Carrasco	35,2
Canelones	Colonia Nicolich	36,4
Canelones	Ciudad de la Costa	38,7
Salto	Colonia Lavalleja	45,9
Salto	Pueblo San Antonio	50,1

Población, vivienda y hogares en municipios del departamento de Montevideo

La reciente distribución del departamento de Montevideo, lo organiza territorial y administrativamente en 8 municipios según lo muestra el Mapa a continuación.³

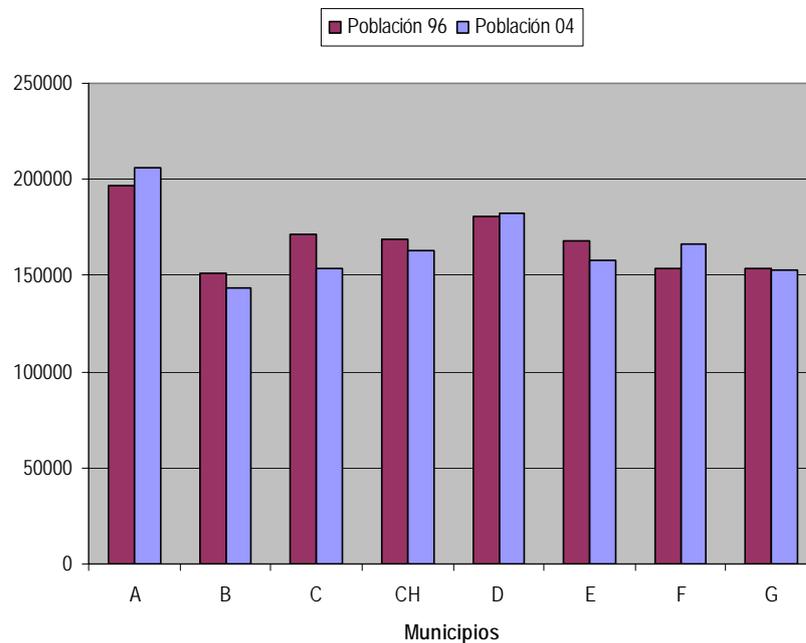
Mapa 7. Municipios de Montevideo



Fuente: IMM, 2010

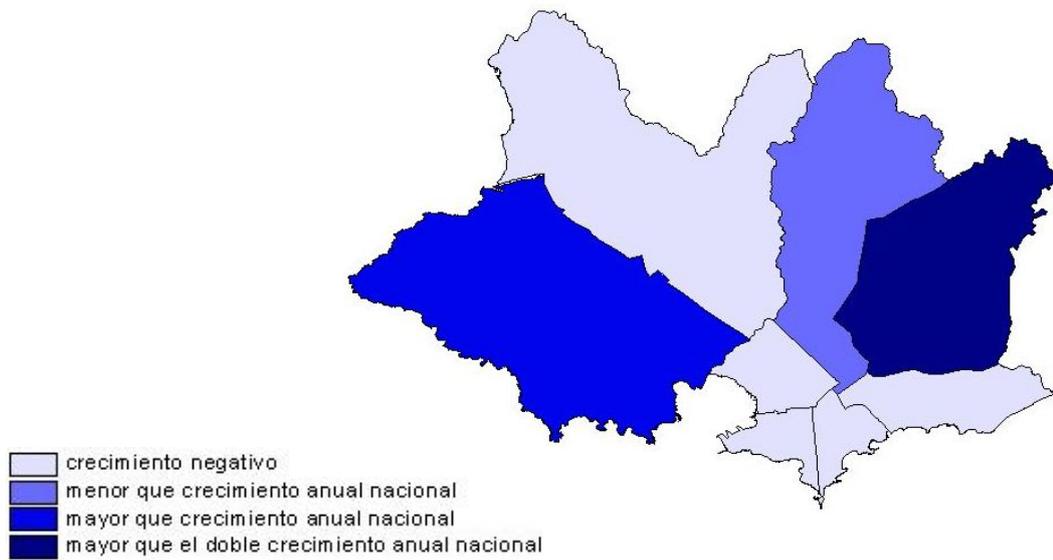
A efectos ilustrativos y tomando en cuenta el último período intercensal 1996-2004, se realizaron los gráficos y mapas a continuación, en función de la variación de población tanto como de hogares y viviendas, lo que acompañado con otros análisis establecidos antes en este trabajo, verificaría la pérdida de población de las áreas centrales y crecimiento de las áreas periféricas, así como un aumento de hogares dado por la disminución de su tamaño medio a partir de los diferentes procesos sociodemográficos analizados al respecto.

Gráfico 4. Variación de población en municipios de Montevideo

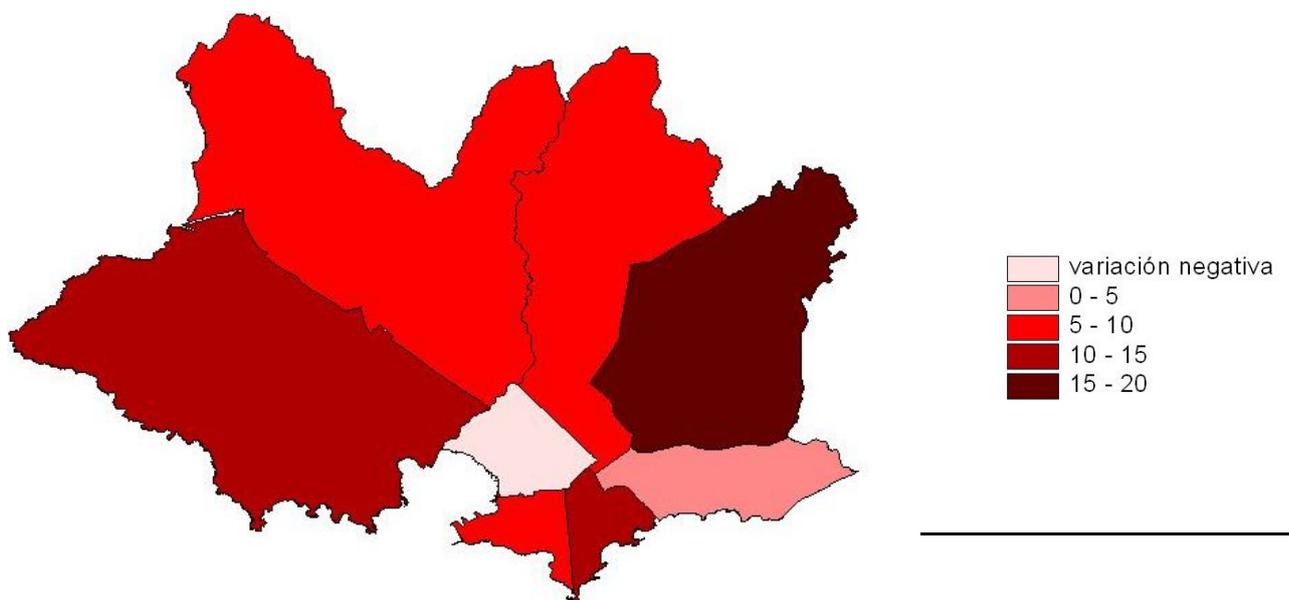


³ Así como para los municipios del interior del país se consideraron los valores de las localidades en torno a las cuales se organizan, para el caso de Montevideo, la información se procesó en base a la adscripción manual de los segmentos censales a cada municipio, ya que la división no coincide con esta unidad –segmento censal- sino con series electorales. Ello implica que algunos segmentos quedan comprendidos en más de un municipio y se ha escogido su adscripción a uno y no al otro, según la mayor proporción del segmento que queda afectada. Para una aproximación precisa deberá considerarse una unidad menor (ej: manzanas). No obstante, la definición realizada no afecta en mayor medida la intención de este trabajo como aproximación descriptiva.

Mapa 8. Tasa anual media de variación de población en los municipios de Montevideo 1996-2004



Mapa 9. Tasa anual media de variación de hogares en los municipios de Montevideo, 1996-2004



Mapa 10. Tasa anual media de variación de vivienda en los municipios de Montevideo 1996-2004

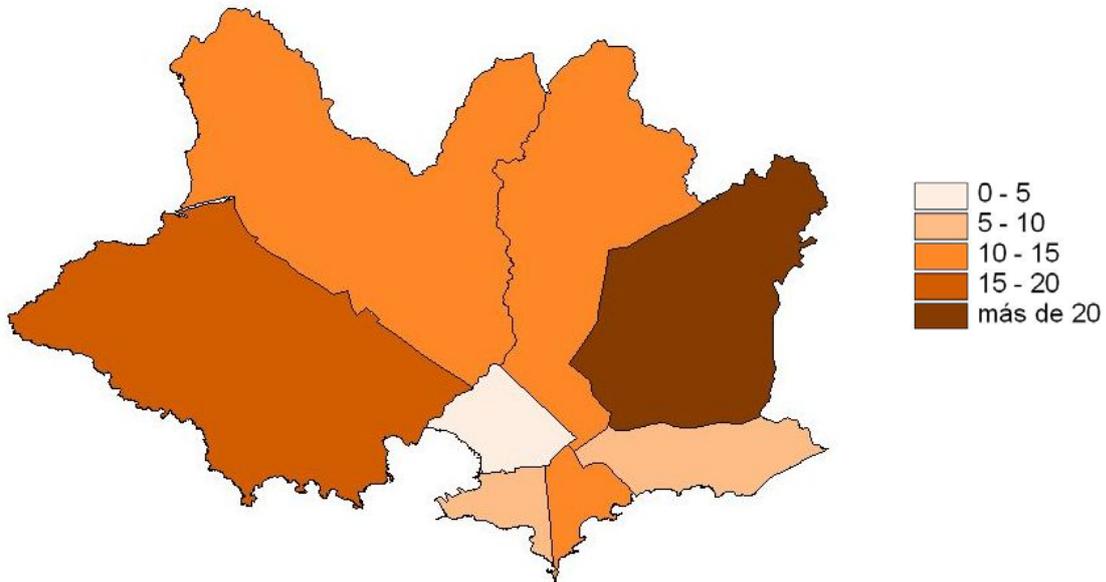
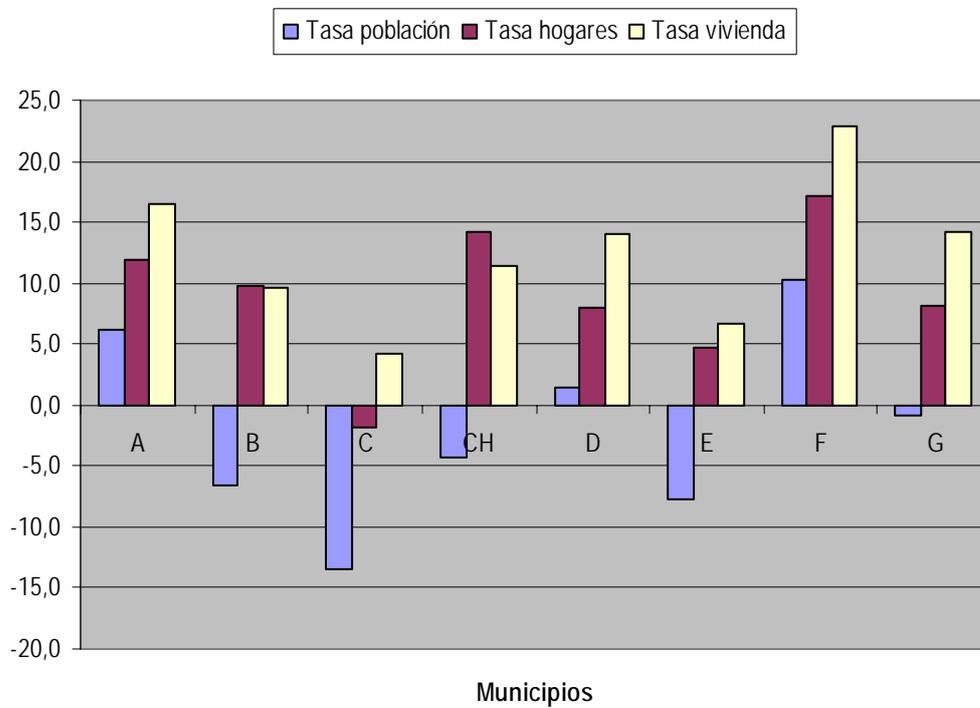


Gráfico 5. Comparación de las tasas de población, hogares y vivienda en municipios de Montevideo



Cómo se produce el hábitat

La industria de la construcción

Una de las principales modalidades de producir vivienda en Uruguay es a través de la denominada industria de la construcción. En esta rama de la industria se consideran a todas las unidades productivas que construyen todo tipo de estructuras edilicias e inclusive obra pública. Además se entiende comprendida en esta rama de la industria todas aquellas empresas que producen los materiales que se usan en los procesos constructivos (CINTERFOR, 2002).

Esto permite considerar a este sector de la economía como un complejo productivo dado que el producto final es muy variable y la participación de los agentes es muy compleja y con diversos tipos de empresas.

En Uruguay como en la mayoría de los países la participación de unidades empresariales es de un gran número y con una fuerte predominancia de las empresas pequeñas y medianas. Información estadística proveniente del Registro de Actividades Económicas del año 1997 ofrece un panorama en donde más del 90% de las empresas de construcción registradas tienen de 1 a 9 trabajadores y el 66% de las empresas se concentran en Montevideo (CINTERFOR, 2002).

Cuadro 8. Entidades jurídicas con actividad económica en la construcción por tramo de personal ocupado

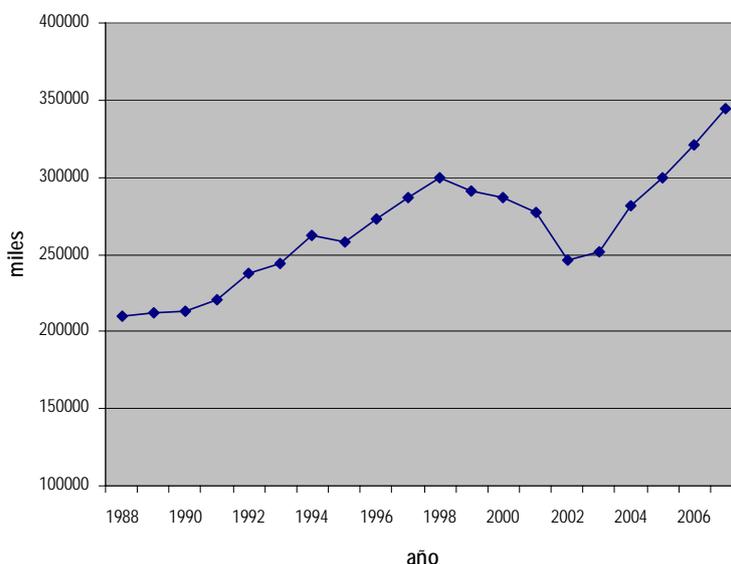
	TRAMOS DE PERSONAL OCUPADO								
	Total	1 a 4	5 a 9	10 a 19	20 a 49	50 a 99	100 a 199	200 a 499	500 o más
Montevideo	2454	2043	189	80	88	34	14	4	2
Maldonado	285	259	11	9	6	0	0	0	0
Canelones	341	317	9	2	13	0	0	0	0
Colonia	104	94	6	3	1	0	0	0	0
Resto	540	477	49	9	0	3	1	0	1
Total país	3724	3190	264	103	108	37	15	4	3

Fuente: CINTERFOR, 2002 según datos INE.

Esta tan fuerte dispersión se explica por la pequeña dimensión de los proyectos y por las pocas economías de escala que se dan en las empresas ya instaladas. Ello es especialmente válido para la construcción de vivienda, observándose la mayor concentración en empresas de elevado porte en la construcción vial.

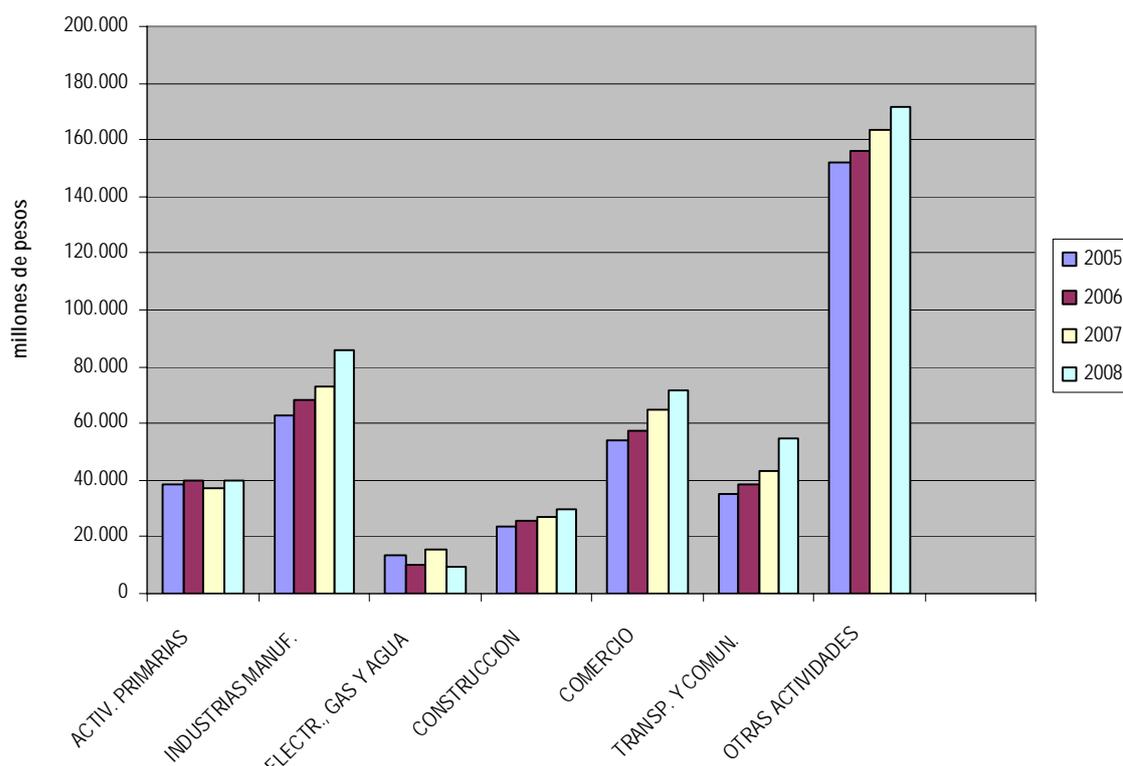
La participación de la industria de la construcción en el PBI del Uruguay ha sido históricamente muy significativa como puede verse en los Gráficos 7 y 8.

Gráfico 6. Evolución del PBI en Uruguay, precios constantes, año base 1983



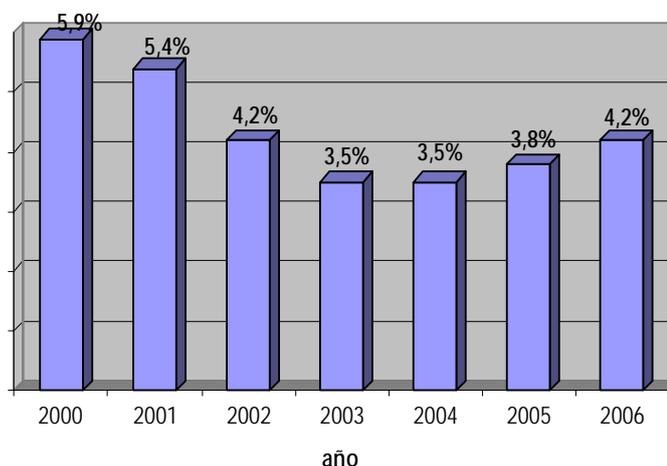
Elaboración propia según datos Banco Central del Uruguay.

Gráfico 7. PBI por industrias, serie anual 2005-2008, precios constantes, año base 2005



Elaboración propia según datos Banco Central del Uruguay

Gráfico 8. Evolución de la participación del sector Construcción en el PBI



Fuente: Cámara de la Construcción del Uruguay

Como puede observarse el sector de la construcción tiene una particular relevancia en el conjunto de la economía. A su vez debe subrayarse el carácter cíclico de su comportamiento, en buena medida acompañando los ciclos de toda la economía nacional. Esta circunstancia hay que considerarla en función de uno de los principales productos de esta rama de la industria que es la vivienda. Este bien a diferencia de otros bienes de consumo, es de primera necesidad ya que satisface un requerimiento vital de la población, al igual que los alimentos. Las oscilaciones en el ritmo de actuación de esta industria ponen de manifiesto las dificultades estructurales para que

desde esta industria en el marco de la lógica de mercado, se pueda satisfacer adecuadamente la demanda.

Podría decirse que el curso de esta industria obedece a los ritmos y las modalidades de la tasa de ganancia esperada sin mucha vinculación con la demanda social efectivamente manifiesta.

Especificando lo que se señalaba en la primera parte de este trabajo, puede observarse cómo la industria de la construcción en Uruguay también se caracteriza por una menor inversión con respecto al resto de las ramas de la industria y en particular con un crecimiento menor al promedio. Sin embargo ocupa una muy importante cantidad de trabajadores, aproximadamente unas 35.000 personas ocupadas directo de obra en el año 2007 según datos del BPS (Cámara de la Construcción). Este voluminoso contingente de trabajadores ha variado su composición en cuanto a la naturaleza de su relación laboral. Puede observarse a partir de la década de los noventa del siglo XX una importante disminución del empleo asalariado y su sustitución por trabajadores por cuenta propia así como una prácticamente desaparición de la participación de trabajadores del sector público. Ello es una directa consecuencia de las políticas de desregulación del mercado laboral que comenzaron aplicarse en esa época, conjuntamente con el retiro del Estado en la realización directa de obra.

Cuadro 9. Estructura de la ocupación en la construcción, según categoría, en porcentaje

	Empleado privado	Empleado público	Patrón	Cuenta propia	Otros
1987	50,6	13,1	4,6	27,7	4,0
1997	45,4	7,0	3,2	43,8	0,6
2000	50,2	3,5	2,6	43,2	0,5

Fuente: CINTERFOR, 2002 según datos Instituto de Economía.

Cabe concluir que la industria de la construcción en Uruguay ha tenido un comportamiento acorde con lo previsible en esta rama, destacándose un particular dinamismo en la última década (con la excepción de la crisis del 2002). No obstante este auspicioso desempeño en términos estrictamente sectoriales, su impacto en la solución de los problemas habitacionales no ha sido demasiado significativo. Su producción estuvo orientada hacia una demanda solvente que pudiera absorber los precios establecidos. Inclusive la vivienda producida con recursos públicos (como la financiada por el BHU) fue también una vivienda predominantemente dirigida hacia grupos sociales económicamente solventes.

La producción social del hábitat

Mediante este concepto se alude a toda aquella heterogénea y compleja gama de modalidades de producción de hábitat fuera de los carriles formalizados a través de las normas jurídicas vigentes. Como ya fuera señalado en la primera parte, es esta la respuesta de la sociedad a través de aquellos grupos de menores ingresos para poder generar una determinada forma de vivienda.

Usualmente se ha homologado esta realidad a los denominados asentamientos irregulares entendiendo por tales según la definición del PIAI la existencia de cuatro o más viviendas arraigadas en un terreno que no es de propiedad de sus ocupantes. Si bien esta modalidad es uno de los componentes más visibles de la producción social del hábitat, ella no se agota allí. Siguiendo la caracterización de E., Martínez la PSH se expresa en los siguientes tipos:

- Instalación en espacio público o en inmueble en desuso
- Tugurios
- "Cantegriles" ubicados en intersticios urbanos
- Asentamientos en sitios con riesgos ambientales
- Subdivisión de unidades en conjuntos habitacionales públicos
- Asentamientos irregulares en periferias sin riesgos
- Ocupación precaria de costa o predio rural
- Unidades en balnearios con uso permanente y o subdivisión de lotes
- Ocupación de retiros de predios con propietario omiso

Estas tipologías en el mencionado estudio de E. Martínez se correlacionan con un conjunto de otras características y factores, que permiten percibir con mayor precisión el conjunto de expresiones de la pobreza urbana en Montevideo y su área metropolitana.

A continuación se presentan las tipologías mencionadas, extraídas de Martínez, 2009.

VARIANTES de LOCALIZACIÓN METROPOLITANA = segunda coronaperiferias

Tipo de lugar/sitio:

C

CAÑETEGRILES'

Asemtamientos en Predios de propiedad pública en desuso o plan postergado + prácticas de 'colgado' a Servicios y Redes + tareas de deslicado de desechos o tierra de cerdos.

D ASENTAMIENTOS en LUGARES de RIESGO SANITARIO/AMBIENTAL

Asemtamientos en Areas de tenencia pública (fiscales) sin previsión sobre servicios riesgos a salud o ambientales. Alto índice de INI y nulas posibilidades de permanencia.

E SUBDIVISION/AMPLIACION de UNIDADES HABITACIONALES en CONJUNTOS ORIGIALES

Expansión habitada conplurtenido instalaciones de barriocoronas entre familiares o para usufructo de renta.

F ASENTAMIENTOS (IRREGULARES en PERIFERIA MEDIO/TERMINA

Barrios con trazado relativamente ordenado, aunque sin o con Servicios urbanos incompletos + prácticas de 'colgado' a instalaciones existentes.

G VIVIENDA AGRUPADA en PREDIOS del AREA RURAL/COSTAS

Alojamiento en unidades precarias y disuicadas. Necesidades insu + ubicación en bordes de predios con producción agropecuaria y/o costales.

Ejemplo:

CañeteGriles sobre Rutas de acceso

Chacarita s/Don. Maldonado
Asemtamiento s/suelo contaminado

INTE-Cor. Mald./Chacarita Padres/
INVE- Chimborazo/Gra. Flores

Nueva España/Cno. Guerra
La Esperanza, Nvo. Colón

Rancherías en zona rural CCZ 12

< s e g u n d a c o r o n a a l p e r i f e r i a s >



%
del total de población con habitat precario
del total del área del centro metropolitano

%
del total de población con habitat precario
del total del área del centro metropolitano

%
del total de población con habitat precario
del total del área del centro metropolitano

%
del total de población con habitat precario
del total del área del centro metropolitano

%
del total de población con habitat precario
del total del área del centro metropolitano

VARIANTES de G

Acceso al Suelo:

Ocupación gradual de Lugares (sin o mínimas demarcaciones), mediante construcción precaria con mejoras graduales aunque limitada por inseguridad Circular de relaciones para establecerse y quehaceres marginales para sobrevivir.

Ocupación de terrenos con riesgos y/o malas condiciones ambientales, mediante construcción precaria con tendencia a la densificación y congestión del sitio + agudización del acceso ambiental.

Subdivisión y/o Ampliación de Unidades en conjuntos realzados con fincas públicas, mediante ampliación con infraestructura legal (regularización de vivienda misma por desdoblamiento familiar o venta dividida).

Loteo preta en tierras rurales - urbanas mediante venta clandestina, aunque con previsiones para vías de acceso. Construcciones convencionales de bloque y techo de baja amada. Plano municipal económico. Inversión de ahorros.

Ubicación gradual de individuos en bordes de predios productores rurales, mediante consentimiento del propietario al debido vigilancia de parafijos o de acceso al predio. Similar a D en medio rural.

Aviso para Afincarse:

Aceptación/Reacomodo del afincamiento de familiares y/o amigos en lugares aún disponibles o mediante subdivisiones de lugares + obra.

Afincamiento gradual y precario de Familias mayoritariamente "Pobres Recientes", cuyas condiciones de vida decaída precaria los torna en "Corticos".

Consentimiento para el Afincamiento de similares y/o amigos y, en casos, arrendamiento legal como vivienda o comercio.

Transacción legal de Lotes y/o llamado partidas mediante canalización de datos y formas de Adjudicación/Ocupación del Suelo.

Afincamiento de trabajadores, zafiños y/o pobres, realizados sin vivienda. Con permiso para afincarse.

Conexión a Servicios:

Colgado a Servicios selectivos + Precos canales como telefónica. Conexión a servicios provistos por clienteo o por regularización la caso de otros.

Dificultad extrema para sobrevivencia y conectividad a Servicios urbanos con reparaciones ambientales notorias. Uso intenso de cursos de agua + vertidos + conexiones precarias.

Se compran servicios prestados y en funcionamiento. Notoria falta de mantenimiento, con conexiones informales internas.

Pozos, registros para W/C y Aguas servidas en zonas acortas. Conexión de Servicios mediante Conexiones colativas y/o a través de contratos partidistas.

Servicios in situ autoconstruidos y/o uso del entorno natural en localizaciones dispersas. Caso de extrema pobreza y uso de cursos de agua.

Otra del Alojamiento:

Alojamiento nicial con materiales de desecho con reposición a materiales convencionales mediante autoconstrucción jurto a lugares de depósito residual.

Expansión tipo "cangañil" con materiales de desecho por autoconstrucción. Sin o mínimas mejoras por elaboración de riesgo y/o inseguridad.

Aplicaciones y/o subdivisiones de Unidades mediante materiales convencionales por autoconstrucción o realizados por idénticos contratistas informalmente.

Otra de vivienda generalmente basada en plano económico con materiales e instalaciones convencionales. Mediante autoadministración y contrato a personal idóneo y/o cuadrillas locales+ayudas.

Alojamiento precario autoconstruido con materiales de desecho y en grupos chicos sin acceso a servicios. Uso del medio natural para satisfacer necesidades precariamente.

TENDENCIAS al 2000:
(dinámica de poblamiento)

CRECIENTE e INTENSA+CRECIENTE CONSTATAción de PROBLEMAS por SUELOS CONTAMINADOS Y AGUDIZACIÓN de RIESGOS por CERCANÍA a RUTAS Y OCUPACIÓN SIMILAR a 'C'

NOTABLE EXPANSIÓN DEBIDA a INMIGRACIONES INTERNAS+TOLERANCIA de OCUPACIONES CLAUDETIINAS en SITIOS con RIESGOS AMBIENTALES.

LIMITADA a OPCIONES en CADA CONJUNTO Y SEGUN TOLERANCIA ENTRE VECINOS Y ADMINISTRADORES.

CRECIENTE e INTENSA INFORMALIZACIÓN de ACCESO a SUELO Y OBRAS PRACTICAS que PROMUEVEN NEGOCIO CLAUDETIINO de TIERRAS, ASesoramiento Y OPORTUNISMO POLITICO.

EN ESCALA PEQUEÑA y DISPERSA con CONSIENTIMIENTO de PROPIETARIO RURAL, y/o CONSTRUCCIÓN de UNIDADES para ALQUILER en PREDIOS RURALES con SALIDA DIRECTA a RUTAS

INTERVENCIONES en PROCESO:
(programa y/o acciones ad hoc)

APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, etc) y ERRÁTICO, sinbasta ATENCIÓN a PROBLEMAS por LOCALIZACIÓN Y SALUD

MEJORES FAMILIARES + APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, etc) etc)

MEJORES FAMILIARES para OBRAS e INSTALACIONES + CONSENTIMIENTO de FAMILIARES ADJUDICATARIOS

TOLERANCIA+MEJORES FAMILIARES+ ASISTENCIALISMO (OSE, UTE, etc) ATENCIÓN MARGINAL de PLAT

DESCONOCIMIENTO y/o TOLERANCIA POSTERIOR de INTERESES COLECTIVOS Y MORANTIA TERRITORIAL

OBSERVACIONES y OPCIONES:

RELOCALIZAR
-AMPLIAR MEDIDAS de PREVENCIÓN con OPCIONES de SUELO/VIVIENDA de MANEJO DESARROLLO PROGRESIVO

INSURGENCIA de CONTROLES para AUMENTAR INTERESES COLECTIVOS
-AMPLIAR MEDIDAS de PREVENCIÓN+ OPCIONES de SUELO/VIVIENDA

APoyo a RADICACION segun PLAN
-REPLANTO de CONJUNTOS EXISTENTES para REORDENAR Y DENSIFICAR OBRAS+CONEXIONES DEMOCOCINAS

PROGRESIVA EVIDENCIA de DESENFEO- OFICIAL VIVENDISTA y de URBANISMO
-REVISAR CRITERIOS PAI de INTERVENCIÓN + PROGRAMAS DIFERENCIADOS

PROGRESIVA EVIDENCIA sin CONTROL
-RELOCALIZAR con OPCIONES LABORALES AGROPECUARIAS

TIPOLOGÍA de ASENTAMIENTOS INFORMALES con CARENCIAS de SERVICIOS BÁSICOS en el CENTRO METROPOLITANO de MONTEVIDEO

Calificación Operativa en base a Variantes de Localización y de Gestión en Centralidad y Barrios Consolidados

Arq. Edgardo J. Martínez Camarotte - ITU/Octubre 2000

VARIANTES DE LOCALIZACIÓN METROPOLITANA = centralidad/barrios

Tipo de lugar/sitio:	A INSTALACIÓN en ESPACIO PÚBLICO o INMUEBLE en DESUSO Ocupación de Vereda/Parque o Casas del Patrimonio Histórico u Obra estancada /Borde de vía férrea/Contenedor Industrial por invasión gradual+particiones con prácticas de acceso/conexión ilegal a Servicios.	B TUGURIZACIÓN de EDIFICIOS en ALQUILER y PENSIONES Unidades y Subdivisiones de cuartos de alquiler en Esquemas Colectivos y/o Pensiones con servicios compartidos/ mínimos + agudo hacinamiento.	C 'CANTEGRILES' Asentamientos en Predios de propiedad pública en desuso o plan postergado + prácticas de 'colgado' a Servicios y Redes + tareas de clasificación de desechos o faena de cerdos.
Ejemplo:	<i>Instalaciones en espacios públicos y/o ranchos junto a muros s/vía férrea</i>	<i>Inquilinatos y Pensiones en Aguada y Ciudad Vieja</i>	<i>Cantegriles internos al tejido urbano</i>

< centralidad / barrios consolidados >

		
% del total de población con hábitat precario	% del total de población con hábitat precario	% del total de población con hábitat precario
% del total del área del centro metropolitano	% del total del área del centro metropolitano	% del total del área del centro metropolitano

VARIANTES DE GESTIÓN/PRODUCCIÓN = forma de acceso al suelo, aviso para afincamiento, tipo de conexión a servicios básicos y obra del alojamiento.

Acceso al Suelo:	> Toma y Ocupación de Espacio/Edificio u Obra en litigio y/o abandonada a partir del espacio autoadjudicado por ocupante/familia para pechoctar + gradual conversión a lugar con mayor privacidad y equipamiento precario.	> Subdivisión de Cuartos de Pensiones y/o de Alquiler, bajo administración privada que procura acrecentar ganancias especulativas e ilegales que sustentan el hacinamiento + recarga a servicios compartidos y/o mínimos.	> Ocupación gradual de Lugares (sin o mínima demarcación), mediante construcciones precarias con mejoras graduales aunque limitada por inseguridad. Circuito de relaciones para establecerse y quehaceres marginales para sobrevivir.
Aviso para Afincarse:	> Información compartida entre gente alerta a datos sobre edificios/obras/espacios sin control y/o en litigio, flujo entre pechoctantes de calle.	> Aceptación/Consentimiento de inquilino y concertación con propietario para permitir subdivisión del lugar de alojamiento.	> Aceptación/Reacomodo del afincamiento de familiares y/o amigos en lugares aún disponibles o mediante subdivisiones de lugares + obra.
Conexión a Servicios:	> Uso compartido de recursos/conexiones sin o mínima adecuación entre ocupantes que implantan zona para cocinado y lavado junto a lugar de dormir/descanso.	> Tugurización por Servicios compartidos y/o decadentes aunque con conexiones a redes convencionales + lugar de cocina sobre espacio(s) común(es).	> Colgado a Servicios aledaños + Pozos cavados como letrinas. Conexión a servicios provistos por clientelismo o por regularización la cabo de años.
Obra del Alojamiento:	> Acomodo de enseres en espacio público/edificación o en obra estancada, mediante particiones y cerramientos con materiales precarios/de desecho por motivos de movilidad y/o noción de legalidad a la ocupación.	> Unidades mínimas sin ventilación o Particiones realizadas y/o toleradas, utilizando materiales livianos y sin aislamiento acústico ni privacidad, a modo de fácil remoción ante inspecciones.	> Alojamiento inicial con materiales de desecho con reposición a materiales convencionales mediante autoconstrucción junto a lugares de depósito/trabajo.
TENDENCIAS al 2000: (dinámica de poblamiento)	SITUACIÓN TRANSITORIA hacia OTRAS MODALIDADES de ASENTAMIENTOS INFORMALES. PRIVATIZACIÓN del ESPACIO PÚBLICO y COMPLEJIDAD en AUMENTO.	DEMANDA DEPRIMIDA por CAÍDA de INGRESOS + TENDENCIA a OCUPAR PERIFERIAS. OFERTAS LIMITADAS de 'PENSIONES' con SERVICIOS COMPARTIDOS+CONDICIONES de USO con PRECIOS MUY ALTOS.	OPCIONES de SUELO LIMITADO con LOGRO (PARCIAL) de CONEXIÓN/ ACCESO A SERVICIOS BÁSICOS. CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS+CRÍA DE CERDOS en USO/DEMARCACIÓN de SUELO SOBREPUESTOS.
INTERVENCIONES en PROCESO: (programa y/o acciones ad hoc)	PROGRAMA 'OPERACIÓN INVIERNO' con RELOCALIZACIÓN TEMPORAL	MAGRA INVERSIÓN PRIVADA - OFERTAS INFORMALES con HACINAMIENTO en CUARTOS sub-DIVIDIDOS.	APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, otros) + P.I.A.I. (si es aplicable)
OBSERVACIONES y OPCIONES:	COMPLEJIDAD LEGAL y PRIVATIZACIÓN del DOMINIO PÚBLICO. TENDENCIA por PERMANENCIA o INTERMITENCIA. >RELOCALIZAR en TRAMA URBANA.	DISMINUCIÓN o INTENSA INFORMALIZACIÓN de OFERTA. >VIVIENDA AGRUPADA de ALQUILER + POSIBILIDAD de OBRAS por USUARIOS.	INSUFICIENCIA de INTERVENCIONES. >AMPLIAR MEDIDAS de PREVENCIÓN con OPCIONES de SUELO/VIVIENDA de MANEJO/DESARROLLO PROGRESIVO.

TIPOLOGÍA de ASENTAMIENTOS INFORMALES con CARENCIAS de SERVICIOS BÁSICOS en el CENTRO METROPOLITANO de MONTEVIDEO

Calificación Operativa en base a Variantes de Localización y de Gestión en Fajas Costeras

Arg. Edgardo J. Martínez Camarotte - ITU/Octubre 2000

VARIANTES DE LOCALIZACIÓN METROPOLITANA = fajas costeras

Tipo de lugar/sitio:	G RANCHERIOS SOBRE FAJAS COSTERAS Alojamiento en unidades precarias, autoconstruidas. Necesidades resueltas In-situ y extensiones de algunos servicios desde fraccionamientos balnearios.	H CAMBIO a USO RESIDENCIAL permanente+RELOTEOS/SUBDIVISIONES de LOTES en FRACCIONAM. COSTEROS Intensificación de uso residencial y gradual densificación en base a instalaciones erráticas para Servicios urbanos incompletos y (re)loteos informales.	I OCUPACIÓN de ESPACIOS LIBRES + LOTE CON PROPIETARIO OMISO Ocupación de espacios libres en bordes de fraccionamientos balnearios. Acceso a lotes mediante infidencia re-compensada sobre dato de morosidad en adeudo de contribución inmobiliaria
Ejemplo:	Rancherios s/ rocas en Sta. Catalina	Sta Catalina y N de Ciudad d/ Costa	Deita del Tigre-Rincón d/Bolsa



VARIANTES DE GESTIÓN/PRODUCCIÓN = forma de acceso al suelo, aviso para afincamiento, tipo de conexión a servicios básicos y obra del alojamiento.

Acceso al Suelo:	> Ubicación gradual de individuos/familias en bordes costeros con fraccionamientos cercanos y dependencia de apoyo y acceso a servicios extendidos por vecinos. Similar a D, aunque en medio marítimo.	> Ocupación y/o subdivisión de fraccionamientos clandestinos de lotes unifamiliares a partir de uso balneario + gradual intensificación de residencia permanente y densificación de accesos a playa/costa. No previsión de espacio público.	> Tugurización de espacios libres /remantes de fraccionamientos. Ocupación de predios unifamiliares vendidos previamente a propietarios omisos/morosos al pago de impuestos + la condición de construir de inmediato.
Aviso para Afincarse:	> Afincamiento de familiares y/o amigos de vecinos residentes en fraccionamientos. Pobladores en transición para afincarse.	> Difusión de venta de Terrenos mediante trato directo o anuncios improvisados así como por subdivisión de lotes. Atractivo de lugar/facilidad de acceso.	> Anuencia de residentes y/o familiares. Dato provisto desde autoridad local por compra del mismo p/ beneficio de oportunistas sin mediar control legal.
Conexión a Servicios:	> Sin servicios, depende de apoyo/ extensión desde el entorno. Localizaciones dispersas. Caso de extrema pobreza con uso y acoso a cursos de agua.	> Pozos negros perdedores con aguas servidas y/o zanjado hacia calles. Consecución de servicios básicos mediante gestiones locales e improvisación de obras.	> Letrinas/Pozos negros perdedores con aguas servidas y/o zanjado hacia calles. Distanciamiento a gestiones colectivas, aunque gradual integración para beneficiarse. Servicios derivados de vecinos.
Obra del Alojamiento:	> Alojamiento precario autoconstruido con materiales de desecho y en grupos chicos sin acceso a servicios. Uso del medio natural para satisfacer necesidades precariamente.	> Expansión y/o subdivisión de edificación existente mediante obras con materiales convencionales por auto-administración con contrato a Idóneos o cuadrillas locales. Sin o mínima obra en espacios comunes o uso común.	> Obra realizada por autoconstrucción con materiales de desechos o de segunda mano, resultante en nivel inferior de calidad respecto al resto de las construcciones del fraccionamiento.
TENDENCIAS al 2000: (dinámica de poblamiento)	EN ESCALA PEQUEÑA y DISPERSA MEDIANTE GRADUAL e INTERMITENTE INVASIÓN DE ORILLAS en CERCANÍA a OCUPACIONES INFORMALES TIPO BALNEARIAS.	INTENSIFICACIÓN y DIVERSIFICACIÓN de DEMANDA + SUBDIVISIÓN de LOTES+ AGREGADOS+EXPANSIÓN a TERRENOS LINDANTES.	RECIENTE e INTENSA, en BASE a AUTOCONSTRUCCIÓN. Con COMPRA+OCUPACIÓN de LOTES de OMISOS al PAGO de CONTRIBUCIÓN INMOBILIARIA y otras OBLIGACIONES.
INTERVENCIONES en PROCESO: (programa y/o acciones ad hoc)	DESCONOCIMIENTO y/o TOLERANCIA aunque con SUSTENTO de INMEDIACIONES.	AHORROS FAMILIARES + APOYO ASISTENCIALISTA (OSE, UTE, otros)	AHORROS FAMILIARES sin APOYOS + COLGADO/CESIÓN de SERVICIOS
OBSERVACIONES y OPCIONES:	PROGRESIVA EVIDENCIA sin CONTROL. >PREVENCIÓN y RELOCALIZAR	SUSPENDER APROBACIÓN de LOTEOS. >INVERSIÓN en SERVICIOS BÁSICOS d/INFRAESTRUCTURA y/o DISPOSITIVOS IN-SITU de DESARROLLO PROGRESIVO	PROGRESIVA COMPLEJIDAD en LEGITIMACIÓN de TENENCIAS. >CONEXIÓN+PAGO de CONSUMOS a OCUPANTES de LOTES de 'OMISOS'.

Esta caracterización de la PSH permite darle más precisión a la identificación de la ciudad informal, y sobre todo salir de los acotados márgenes del concepto de asentamiento irregular. En particular en una perspectiva de intervención en el tema, este ordenamiento de la problemática permite identificar con mayor precisión el tipo de acción en función de las diversas situaciones. Hay que tener presente, que en los asentamientos irregulares existe aproximadamente una mitad de la población allí residente que vive en condiciones de pobreza, pero en términos absolutos, la mayoría de la población que vive en Uruguay por debajo de la línea de pobreza no vive en asentamientos.

De todas maneras, la problemática de los asentamientos no deja de ser fundamental dado que no solamente allí hay un concentrado de pobreza, sino que además se manifiestan todos los problemas de la producción de una ciudad nueva para la que hay que concebir varios componentes en su proceso de regulación –integración.

De acuerdo a la información más reciente proveniente del INE- y en particular del minucioso y preciso estudio de la Arq. M. Cecilio y otros se detectan en todo el país 676 asentamientos irregulares en 2006 de los cuales 412 se encuentran en Montevideo.

La distribución en el territorio de la población y los hogares en asentamientos según puede observarse en el Cuadro 10, poniendo de manifiesto la clara preeminencia del fenómeno en la ciudad capital. Si se considera la población asentada en el área metropolitana de los departamentos vecinos de Canelones y San José las diferencias con el resto del territorio esta mayor presencia de los asentamientos en la aglomeración montevideana es aún más destacable.

Cuadro 10. Hogares y personas en viviendas en asentamientos irregulares por zona geográfica, en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Hogares	7,2	3,1	1,4	4,7
Personas	10,0	4,1	1,6	6,3

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006)

El Cuadro 11 indica la forma de tenencia de la vivienda en los asentamientos irregulares de donde surge una bajísima presencia de arrendamiento, y una gran mayoría de propietarios de la vivienda y no del suelo. Es esta una categoría que no tiene reconocimiento jurídico pero que es reveladora de la consolidación del proceso de doblamiento.

Cuadro 11. Hogares en viviendas en asentamientos irregulares, según tipo de tenencia de la vivienda por área geográfica, en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Inquilino o arrendatario	6.3	8.6	4.9	7.1
Ocupante	93.7	91.4	95.1	92.9
Ocupante en dependencia	0.1	1.2	24.4	0.9
Ocupante gratuito	12.8	28.9	23.0	18.4
Ocupante sin permiso	6.0	4.3	15.7	5.6
Propietario sólo vivienda pagando	4.2	2.0	0.0	3.4
Propietario sólo vivienda pagó	70.5	55.0	32.0	64.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

En cuanto a las características de las viviendas en los asentamientos irregulares debe destacarse de acuerdo al Cuadro 12 que un 40% califica como mediana o buena. Por lo tanto la intervención en una estrategia de mejor del hábitat no en todos los casos se deberá referir a aspectos constructivos de las viviendas.

Cuadro 12. Hogares por situación estructural y situación coyuntural de la vivienda según ubicación en asentamientos irregulares, en porcentaje

	Precaria	Modesta	Mediana	Buena	Todos
En Asentamientos	8.0	51.9	11.7	28.4	100.0
No en Asentamientos	0.5	11.1	12.4	76.1	100.0
Total	0.8	13.0	12.3	73.8	100.0
	Sin problemas	Problemas leves	Problemas moderados	Problemas graves	Todos
En Asentamientos	16.0	5.7	30.0	48.4	100.0
No en Asentamientos	38.0	4.5	31.0	26.5	100.0
Total	37.0	4.5	30.9	27.6	100.0
	Precaria	Modesta	Mediana	Buena	Todos
En Asentamientos	46.4	18.9	4.5	1.8	4.7
No en Asentamientos	53.6	81.1	95.5	98.2	95.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	Sin problemas	Problemas leves	Problemas moderados	Problemas graves	Todos
En Asentamientos	2.0	5.9	4.6	8.3	4.7
No en Asentamientos	98.0	94.1	95.4	91.7	95.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Desde un punto de vista social, corresponde destacar cómo en los hogares son más numerosos, tienen mayoritariamente jefe hombre, y predomina una configuración etaria joven (Cuadros 13,14 y15).

Cuadro 13. Hogares según ubicación en asentamientos irregulares por número de integrantes y número de menores de 14 años en porcentaje

	Cantidad de integrantes por hogar							Promedio	Mediana
	1	2	3	4	5 a 9	10 y más	Total		
En Asentamientos	10.1	15.9	22.1	19.0	30.4	2.4	100.0	4.0	4.0
No en Asentamientos	20.1	27.3	19.9	17.5	14.8	0.4	100.0	2.9	3.0
Total	19.7	26.8	20.0	17.6	15.5	0.5	100.0	3.0	3.0
	Número de menores de 14 años en el hogar							Promedio	Mediana
	0	1	2	3	4	5 a 10	Total		
En Asentamientos	39.1	22.9	16.0	10.5	6.2	5.3	100.0	1.4	1.0
No en Asentamientos	65.8	17.8	10.7	3.8	1.2	0.7	100.0	0.6	0.0
Total	64.5	18.1	10.9	4.1	1.5	0.9	100.0	0.6	0.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 14. Hogares según ubicación en asentamientos irregulares por tramo de edad del jefe de hogar

	Menor que 30	30 a 49	50 o más	Todos
En Asentamientos	15.0	50.8	34.2	100.0
No en Asentamientos	7.1	33.6	59.3	100.0
Total	7.5	34.4	58.1	100.0
	Menor que 30	30 a 49	50 o más	Todos
En Asentamientos	9.5	7.0	2.8	4.7
No en Asentamientos	90.5	93.0	97.2	95.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 15. Hogares según ubicación de la vivienda en asentamientos irregulares por género del jefe de hogar en porcentaje

	Mujer	Hombre	Total
En Asentamientos	28.5	71.5	100.0
No en Asentamientos	33.5	66.5	100.0
Total	33.2	66.8	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Continuando con la reflexión acerca de cómo se produce ciudad nueva desde la PSH en Uruguay, siguiendo el estudio de E. Martínez se pueden identificar cuatro subsistemas que permiten explicar la forma de articulación de los diversos agentes intervinientes, de acuerdo a la esquematización que se expresa en el cuadro 16.

Cuadro 16. Subsistemas habitacionales

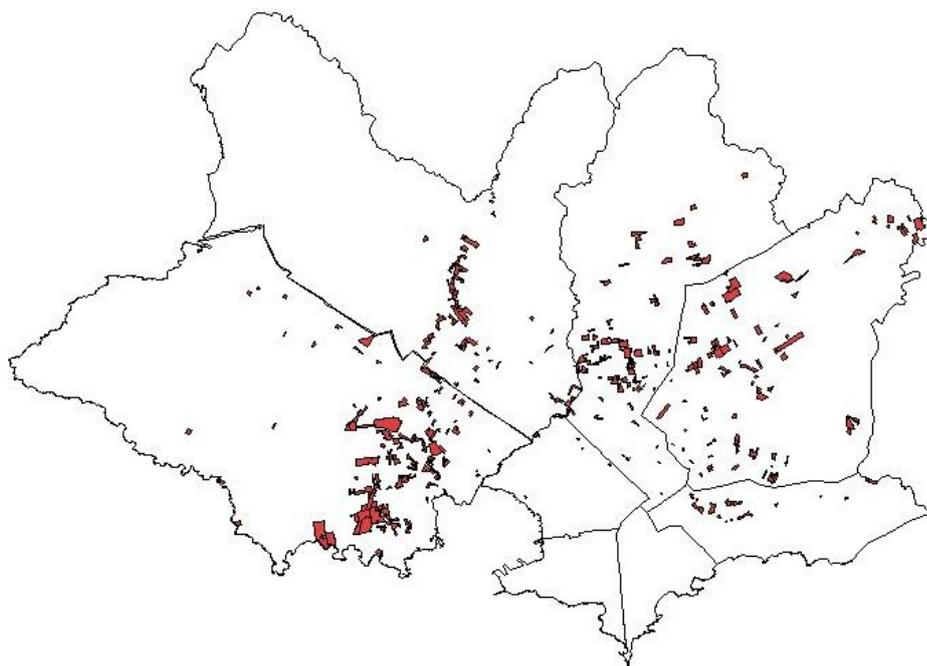
Sub-SISTEMA: Producción Social del Hábitat (PSH) por AutoGESTIÓN y/o AutoCONSTRUCCIÓN + articulación errática de Agencias ESTATALES en PROVISIÓN de SERVICIOS de INFRAESTRUCTURA
Sub-SISTEMA de CONJUNTO PÚBLICO o PRIVADO mediante entrega de VIVIENDAS con LLAVE en MANO para USO/USUFRUCTO
Variante del Sub-SISTEMA PSH con Aportes ESTATALES en esquemas de SITIO + SERVICIOS y/o de NÚCLEOS BÁSICOS EVOLUTIVOS Programa de NBE (Núcleo Básico Evolutivo)
Variante del Sub-SISTEMA PSH con INTERVENCIÓN de Agencias ESTATALES para ACONDICIONAMIENTO URBANO-BARRIAL + REGULARIZACIÓN- PIAI (Programa de Integración de Asentamientos Irregulares)

Fuente: Martínez, 2009 basado en Sarma, 1985.

En esta clasificación es posible advertir las diferencias en la cronología de intervención de los diferentes agentes que convergen para materializar el proceso de ocupación del territorio.

En el Mapa 11 se observa la presencia de los asentamientos irregulares en Montevideo. La informalidad en el acceso al suelo plantea un origen distinto de éste al momento de su ocupación, constatándose suelo de propiedad estatal, de propiedad privada y asentamientos irregulares en donde coexisten ambas formas. El Cuadro 17 indica la cantidad de población en porcentajes según la propiedad del suelo en los asentamientos irregulares por departamento y región.

Mapa 11. Asentamientos en el departamento de Montevideo



Fuente: IMM

Cuadro 17. Población en asentamientos irregulares según propiedad del suelo por departamento y región

		POBLACIÓN/PROPIEDAD SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS IRREGULARES									
Región	Depto.	Público	%	Público-privado	%	Privado	%	Sin dato	%	TOTAL	%
ÁREA METROPOLITANA	Montevideo	43.376	72.62	20.052	66.93	38.768	72.70	11.812	65.29	114.008	70.77
	Canelones-AMI	3.661	6.13	1.165	3.89	6.776	12.71	3.953	21.85	15.555	9.66
	San José – AMI	0	0.00	472	1.58	439	0.82	0	0.00	911	0.57
	SUBTOTAL	47.037	78.75	21.689	72.40	45.983	86.23	15.765	87.14	130.474	80.99
NORTE	Rivera	1.166	1.95	56	0.19	218	0.41	258	1.43	1.698	1.05
	Artigas	2.993	5.01	5110	17.06	158	0.30	74	0.41	8.335	5.17
	Salto	453	0.76	270	0.90	1.363	2.56	65	0.36	2.151	1.34
	Paysandú	835	1.40	443	1.48	1.511	2.83	1.216	6.72	4.005	2.49
	SUBTOTAL	5.447	9.12	5879	19.62	3.250	6.09	1.613	8.92	16.189	10.05
SUR	Soriano	3.870	6.48	184	0.61	0	0.00	0	0.00	4.054	2.52
	Colonia	1.237	2.07	662	2.21	207	0.39	0	0.00	2.106	1.31
	Resto de Canelones	110	0.19	1.367	4.56	0	0.00	147	0.81	1.624	1.01
	Resto de San José	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	Maldonado	1.650	2.76	0	0.00	2.685	5.04	360	1.99	4.695	2.91

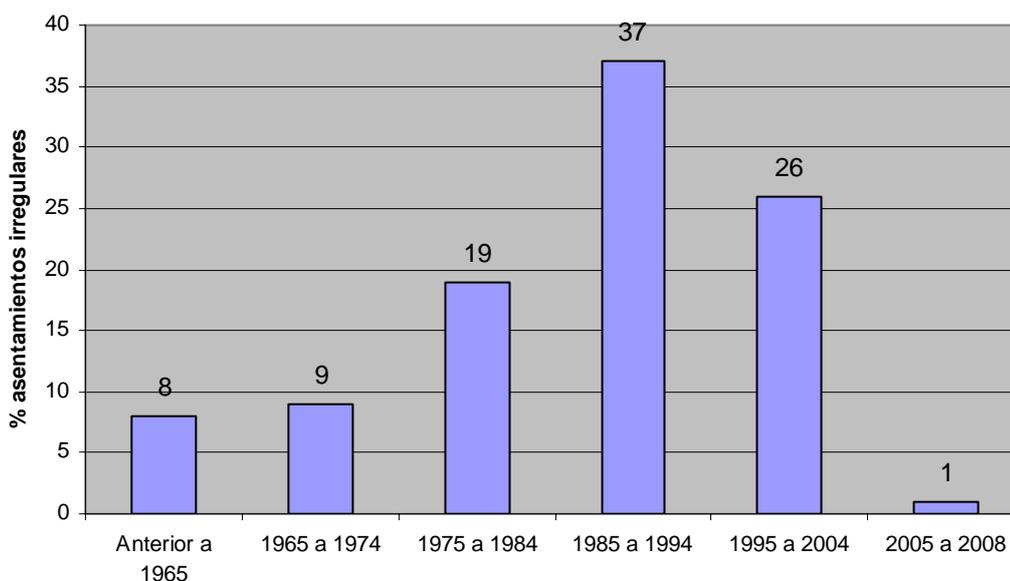
	SUBTOTAL	6.867	11.50	2.213	7.39	2.892	5.42	507	2.80	12.479	7.75
CENTRO	Cerro Largo	47	0.08	177	0.59	197	0.37	0	0.00	421	0.26
	Treinta y Tres	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00
	Lavalleja	0	0.00	0	0.00	464	0.87	0	0.00	464	0.29
	Rocha	0	0.00	0	0.00	0	0.00	102	0.56	102	0.06
	Tacuarembó	76	0.13	0	0.00	267	0.50	72	0.40	415	0.26
	Durazno	60	0.10	0	0.00	175	0.33	0	0.00	235	0.15
	Flores	50	0.08	0	0.00	0	0.00	0	0.00	50	0.03
	Florida	147	0.25	0	0.00	97	0.18	0	0.00	244	0.15
	Río Negro	0	0.00	0	0.00	0	0.00	33	0.18	33	0.02
	SUBTOTAL	380	0.64	177	0.59	1200	2.25	207	1.14	1.964	1.22
TOTAL		59.731		29.958		53.325		18.092		161.106	

Fuente: Cecilio, 2008 según datos PIAI e INE

La totalidad de suelo ocupado en el país bajo la modalidad de asentamientos irregulares asciende a 2.300 has estimándose que la mitad de esa área es de origen estatal (Cecilio, 2008). El área metropolitana ocupa unas 1.530 has las que constituyen 67% del total. Por su parte, la densidad promedio a nivel nacional de población por hectárea es de 70 hab/ha, mientras que en el área metropolitana se eleva a 85hab/ha.

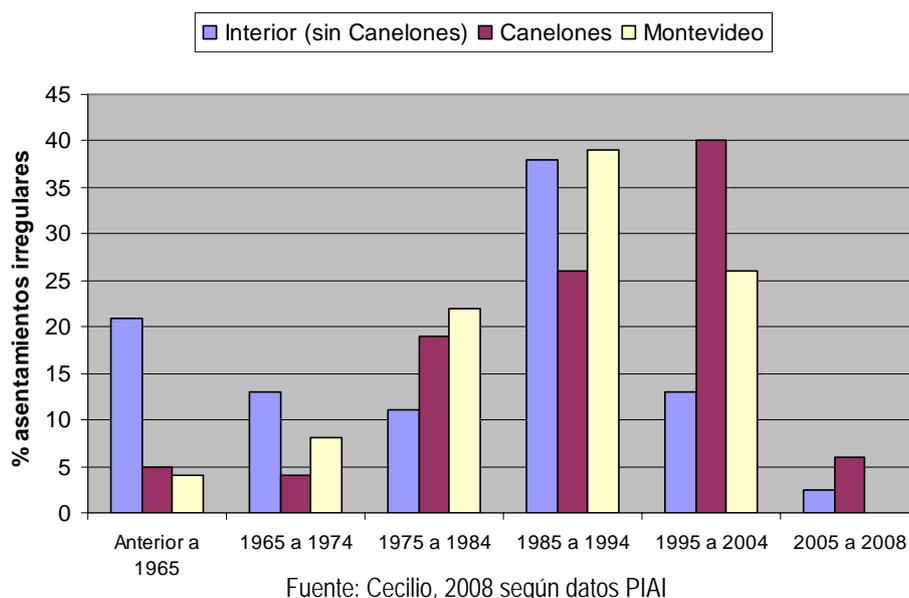
El mencionado estudio de Cecilio *et al* es muy revelador acerca del proceso de conformación de esta forma de ciudad. Los Gráficos 9 y 10 muestran los momentos históricos en que fueron generándose los asentamientos irregulares, y en qué ámbitos urbanos se materializaron.

Gráfico 9. Fecha de ocupación de los asentamientos irregulares del Uruguay



Fuente: Cecilio, 2008 según datos PIAI

Gráfico 10. Fecha de ocupación de los asentamientos irregulares del Uruguay por región

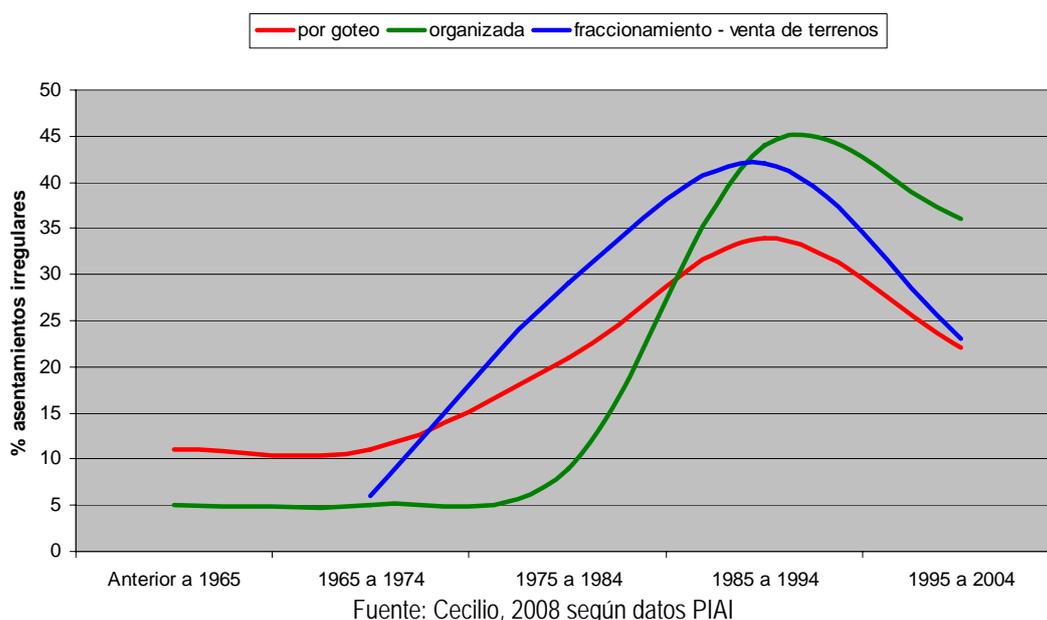


De ello surge claramente que el pico de generación de la informalidad en todo el país (aunque con significación diferente) ocurrió entre 1985 y 1994, prologándose en el período subsiguiente 1995-2004 aunque de forma descendente. Es una de las expresiones más contundentes del patrón de acumulación capitalista que se impone en el país y rige hasta los años recientes. Puede suponerse que este proceso de informalidad urbana estuvo contenido durante la dictadura por la represión, con lo cual con el regreso de las instituciones democráticas y la vigencia de los derechos habilitó esta suerte de “desborde” del tejido urbano como consecuencia del empobrecimiento generalizado de importantes sectores de la población.

Las dificultades estructurales de permitir el acceso a la vivienda a las grandes mayorías sociales, como ya fuera señalado, empuja a modalidades al margen o en contra de las normas vigentes para poder dar satisfacción al hábitat. Ocurre que con frecuencia las propias autoridades gubernamentales se han transformado en cómplices de ese proceso por la inacción frente al mismo.

En Uruguay, las ocupaciones adquieren tres grandes modalidades: ocupaciones organizadas de predios ajenos al grupo ocupante, ocupaciones individuales a nivel de hogares en lugares ya ocupados, o fraccionamientos y venta de parcelas por parte de especuladores urbanos sin apearse a las normas vigentes en materia de fraccionamientos. El Gráfico 11 ilustra la distinta incidencia de estas formas de ocupación a lo largo del tiempo.

Gráfico 11. Tipo de ocupación de los asentamientos irregulares en Uruguay según fecha de ocupación.



En general las ocupaciones organizadas se dan en predios de propiedad estatal, presumiendo una menor capacidad de respuesta en cuanto a desalojos. Efectivamente, la respuesta en estos casos es predominantemente permisiva. Por su parte los asentamientos irregulares ofrecidos por especuladores son en general en predios privados en los que presumiblemente los propios dueños son quienes promueven la operación.

La anuencia del Estado en este proceso no solamente consiste en la “tolerancia” a las ocupaciones. Luego de ocurridas y conforme se consolidan en el tiempo, el Estado se encargará de ir introduciendo gradualmente el conjunto de servicios básicos a través de las infraestructuras y equipamientos correspondientes. Esta forma de actuar consolida en el imaginario de la gente la perspectiva optimista del proceso de ocupación y autoproducción del hábitat estableciendo la certeza que el sacrificio original terminará siendo premiado y reconocido con las posteriores intervenciones estatales.

Lo que usualmente no se considera, es que estas intervenciones son sumamente onerosas, dado que introducir los servicios ex post es mucho más caro que con anterioridad, con lo cual el Estado con los recursos de toda la sociedad fomenta una forma de hacer ciudad pobre y para pobres pero gastando mucho más recursos al final del proceso en comparación a una intervención originaria.

El parque habitacional en uso

El parque habitacional es la ciudad existente, la que funciona como una oferta permanente. Esta oferta latente o explícita se manifiesta con las formas de tenencia que indica el Cuadro 18 en donde surge una clara mayoría de propietarios, mayor en el interior urbano que en Montevideo, y una significativa presencia de ocupantes, también con preeminencia en Montevideo. Por su parte el arrendamiento aparece con menor destaque, siendo levemente superior a los ocupantes en Montevideo y con un escaso 11% en el interior urbano.

Cuadro 18. Hogares según tipo de tenencia de la vivienda por área geográfica, en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Propietario	58.0	65.7	51.4	61.5
Terreno y casa pagando	9.7	10.5	2.7	9.6
Terreno y casa pagó	48.3	55.3	48.6	51.9

Inquilino o arrendatario	21.0	11.5	5.1	15.2
Ocupante	20.9	22.7	43.5	23.3
Ocupante en dependencia	0.8	1.3	23.2	2.5
Ocupante gratuito	9.7	15.0	14.3	12.7
Ocupante sin permiso	1.2	0.6	0.5	0.8
Propietario sólo vivienda pagando	1.8	1.2	0.7	1.4
Propietario sólo vivienda pagó	7.4	4.6	4.8	5.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

En lo referido a las formas de la tenencia de acuerdo a los ingresos del hogar, destaca una mayor presencia de propietarios a mayor ingreso e igualmente ocurre con el alquiler (Cuadro 19) siendo muy significativo cómo el arrendamiento tiene mayor presencia en los hogares con mayores ingresos. Ello destaca cómo el alquiler de la vivienda ha evolucionado de haber sido en sus orígenes una modalidad de los grupos sociales de menor ingreso a una alternativa para los sectores de ingresos medios y altos.

Cuadro 19. Hogares según tipo de tenencia por quintiles de hogares ordenados por ingreso per cápita en porcentaje

	quintil 1	quintil 2	quintil 3	quintil 4	quintil 5	Total
Propietarios	15.2	19.5	21.2	21.3	22.8	100.0
Terreno y casa pagando	15.2	16.7	18.6	22.3	27.1	100.0
Terreno y casa pagó	15.2	20.0	21.6	21.2	21.9	100.0
Inquilino o arrendatario	12.6	17.3	19.3	25.1	25.6	100.0
Ocupante	37.4	23.0	17.4	13.1	9.0	100.0
Ocupante en dependencia	13.2	20.5	24.2	25.9	16.3	100.0
Ocupante gratuito	39.4	23.5	17.1	11.9	8.1	100.0
Ocupante sin permiso	61.4	26.5	10.3	1.5	0.4	100.0
Prop. sólo vivienda pagando	23.4	14.7	17.2	20.1	24.6	100.0
Prop. sólo vivienda pagó	43.8	24.7	16.1	10.1	5.4	100.0
	quintil 1	quintil 2	quintil 3	quintil 4	quintil 5	
Propietarios	46.8	60.0	65.1	65.7	70.0	
Terreno y casa pagando	7.3	8.1	9.0	10.8	13.1	
Terreno y casa pagó	39.4	52.0	56.1	54.9	56.9	
Inquilino o arrendatario	9.6	13.1	14.6	19.0	19.4	
Ocupante	43.6	26.9	20.3	15.3	10.5	
Ocupante en dependencia	1.7	2.6	3.1	3.3	2.1	
Ocupante gratuito	25.0	14.9	10.9	7.6	5.1	
Ocupante sin permiso	2.6	1.1	0.4	0.1	0.0	
Prop. sólo vivienda pagando	1.7	1.0	1.2	1.4	1.8	
Prop. sólo vivienda pagó	12.7	7.2	4.7	2.9	1.6	
Total	100.0	100.0			100.0	

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

En una estrecha correlación con lo anterior ocurre con respecto a la edad del jefe del hogar, a mayor edad mayor cantidad de propietarios y a menor edad mayor cantidad de ocupantes. Con respecto al arrendamiento aparece como una categoría con mayor presencia en la mediana edad y en la mayor edad.

Cuadro 20. Hogares por tipo de tenencia de la vivienda según tramo de edad del jefe del hogar, en porcentaje

	Menor que 30	30 a 49	50 o más	Todos
Propietarios	2.5	29.0	68.5	100.0
Terreno y casa pagando	4.1	47.6	48.3	100.0
Terreno y casa pagó	2.2	25.6	72.2	100.0
Inquilino o arrendatario	18.3	41.0	40.7	100.0
Ocupante	13.5	44.3	42.2	100.0
Ocupante en dependencia	13.7	46.6	39.7	100.0
Ocupante gratuito	14.4	42.0	43.6	100.0
Ocupante sin permiso	18.3	47.9	33.9	100.0
Prop. sólo vivienda pagando	5.6	46.0	48.3	100.0
Prop. sólo vivienda pagó	12.7	47.4	39.9	100.0
Todos	7.5	34.4	58.1	100.0
	Menor que 30	30 a 49	50 o más	Todos
Propietarios	20.7	51.9	72.5	61.5
Terreno y casa pagando	5.3	13.3	8.0	9.6
Terreno y casa pagó	15.4	38.6	64.4	51.9
Inquilino o arrendatario	37.2	18.1	10.6	15.2
Ocupante	42.2	30.0	16.9	23.3
Ocupante en dependencia	4.7	3.4	1.7	2.5
Ocupante gratuito	24.4	15.5	9.5	12.7
Ocupante sin permiso	2.0	1.2	0.5	0.8
Prop. sólo vivienda pagando	1.1	1.9	1.2	1.4
Prop. sólo vivienda pagó	9.9	8.0	4.0	5.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Es importante destacar que no siempre la alternativa del alquiler fue mayoritariamente para los hogares de mayor ingreso relativo. En sus orígenes fue la alternativa de acceso a una vivienda para los sectores populares y ello se mantuvo durante buena parte del siglo XX. Es durante la dictadura que esta situación se revierte drásticamente ya que en ese período es cuando se derogan todas las normas que protegían a los inquilinos, la parte económica más débil del contrato de arrendamiento.

Fue este factor uno de los principales desencadenantes en Montevideo del vaciamiento de las áreas centrales de la ciudad, las que como consecuencia de la nueva legislación expulsaron masivamente a sectores sociales de bajo ingreso que allí residían ocasionando un proceso de expansión horizontal del tejido urbano y por otro lado un vaciamiento que pervive hasta el presente.

Es así pues que el arrendamiento se mantiene al servicio del negocio inmobiliario con lo que se aleja de los requerimientos habitacionales de los sectores de ingresos bajos. Ello es un problema serio a destacar, ya que la alternativa del alquiler debiera ser muy fluida sobre todo en hogares jóvenes en donde aún no hay decisiones de vida para el largo plazo u otro tipo de situaciones para los que la tenencia en propiedad no es solución.

En lo referido a las características físicas del parque habitacional en Uruguay surge en primer término el tipo de vivienda en donde la casa es la categoría ampliamente mayoritaria, siendo los apartamentos en todas sus modalidades una característica de Montevideo.

Cuadro 21. Hogares por tipo de vivienda según zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano 5000 y más	Interior Urbano menos 5000	Todo el país urbano
Casa	58.4	89.9	95.4	75.9
Apartamento o casa en complejo	9.5	5.3	3.8	7.1
Apartamento edificio en altura	21.9	2.1	0.1	11.0
Apartamento edificio en una planta	10.0	2.3	0.3	5.7
No construido para vivienda	0.2	0.4	0.4	0.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

La antigüedad del parque habitacional indica que la mitad tiene entre 21 y 30 años siendo aún mayor esta edad en Montevideo que en el resto del país (Cuadro 22). En cuanto a los materiales empleados en este parque habitacional de los Cuadros 16-18 se aprecia la relativa buena calidad de la mayoría de las viviendas.

Cuadro 22. Hogares según tiempo de construida la vivienda por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Menos de 5 años	4.4	7.5	9.9	6.4
De 5 a 10 años	9.0	16.5	13.3	13.1
De 11 a 20 años	11.1	19.2	15.3	15.5
De 21 a 30 años	13.5	13.2	11.9	13.3
Más de 30 años	62.0	43.5	49.5	51.7
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 23. Hogares según material en paredes de la vivienda por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Ladrillos, ticholos o bloques terminados	91.0	84.3	83.0	87.1
Ladrillos, ticholos o bloques sin terminar	6.9	12.5	11.2	10.0
Materiales livianos con revestimiento	0.9	1.2	1.1	1.1
Materiales livianos sin revestimiento	0.9	1.5	2.3	1.3
Adobe	0.0	0.2	2.0	0.2
Materiales de desecho	0.2	0.3		0.3
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 24. Hogares según material de techos de la vivienda por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Planchada de hormigón con protección (tejas u otros)	61.1	24.8	10.7	39.4
Planchada de hormigón sin protección	20.9	22.9	10.3	21.2
Liviano con cielorraso	10.4	39.4	59.8	28.3
Liviano sin cielorraso	7.3	11.5	12.8	9.8
Quincha	0.1	1.3	6.0	1.1
Materiales de desecho	0.3	0.2	0.3	0.2
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 25. Hogares según material en pisos de la vivienda por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Cerámica, parque, moquete, linóleo	73.6	41.4	23.1	53.9
Baldosas calcáreas	13.9	31.1	25.8	23.4
Alisado de hormigón	8.7	18.8	37.8	15.8
Sólo contrapiso sin piso	3.4	7.9	9.4	6.1
Tierra sin piso ni contrapiso	0.4	0.7	3.8	0.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Este parque habitacional con las características mencionadas puede clasificarse en cuanto a la calidad de la vivienda de acuerdo al Cuadro 26.

Cuadro 26. Hogares según calidad de la vivienda por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Situación estructural				
Precaria	0.5	0.8	2.7	0.8
Modesta	9.2	15.7	17.5	13.0
Mediana	7.9	15.9	13.8	12.3
Buena	82.4	67.6	66.0	73.8
Total	100.0	100.0	100.0	100.0
Situación coyuntural				
Sin problemas	39.6	35.3	32.8	37.0
Problemas leves	4.4	4.5	6.3	4.5
Problemas moderados	32.2	29.9	30.3	30.9
Problemas graves	23.9	30.3	30.6	27.6
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

El acceso a la vivienda existente es el momento preciso en donde se puede apreciar la mayor o menor capacidad del conjunto de la sociedad para poder satisfacer su requerimiento de vivienda. A nivel del alquiler como ya pudo observarse se plantean ciertas dificultades para el acceso, que

no solamente tienen que ver con el precio del arrendamiento. El tipo de contrato es un factor y la obtención de la garantía es otro (Cuadros 27 y 28)

Cuadro 27. Hogares arrendatarios según tipo de contrato por zona geográfica en porcentaje- Casa

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Escrito	78.8	63.5	60.1	72.5
De palabra	21.2	36.5	39.9	27.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 28. Hogares arrendatarios con contrato escrito según tipo de garantía por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
No precisó garantía	6.1	24.7	64.5	13.5
Un particular (amigo, familiar)	33.6	45.7	24.6	37.5
Un particular con quien tiene algún tipo de contrato	1.1	3.6	2.7	1.9
Contaduría General de la Nación	32.7	4.3	0.9	22.6
ANDA	8.8	3.7	0.0	6.9
Garantía de Alquileres (PIAI)	0.2	0.1	0.0	0.2
Depósito en garantía (BHU)	6.6	3.2	0.0	5.3
Depósito en garantía (particular)	7.7	10.6	3.9	8.6
Ministerio de Vivienda (fondo de garantía)	0.0	0.1	0.0	0.0
Otros	3.2	4.0	3.5	3.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

En los Cuadros 29 al 31 se detalla cómo se accede en propiedad. Surge que los recursos propios y el crédito público conforman la mayoría. Hay que aclarar que cuando se dice recursos propios, se está considerando la evolución de hogares que a partir de una primera opción han podido ir cambiando de propiedad desde una inversión inicial.

Cuadro 29. Hogares propietarios de vivienda y terreno según modo y recursos con que obtuvo la vivienda por zona geográfica en porcentaje

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
Recursos propios	50.5	59.3	60.5	55.8
Crédito privado bancario	3.4	5.0	2.8	4.2
Fondos de cooperativas	2.8	1.3	0.3	1.9
Otros créditos privados	1.7	1.5	0.8	1.6
Herencia	19.2	15.6	30.0	17.8
Se la regalaron	1.6	1.8	1.7	1.7
Crédito o programa público	20.7	15.5	3.9	17.0
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 30. Hogares propietarios que accedieron a través de programa público según tipo de programa por zona geográfica

	Montevideo	Interior Urbano	Rural	Todo el país
BHU (créditos, círculos de ahorro, viviendas construidas por el BHU, etc.)	87.3	54.4	49.8	70.5
MVOTMA-SIAV	4.1	16.8	2.4	10.5
MEVIR	0.0	20.7	0.0	10.4
RAVE	2.1	0.4	0.0	1.2
Intendencia Municipal	1.9	5.6	24.1	3.9
Otro	4.6	2.1	23.6	3.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Cuadro 31. Hogares de propietarios que accedieron a través de programas públicos por tipo de programa público según fecha de acceso al programa público en porcentaje

	Tipo de programa						Total
	BHU	MVOTMA-SIAV	MEVIR	RAVE	Intendencia Municipal	Otro	
Anterior a 1950	0.4	0.0	0.2	0.0	0.0	5.6	0.5
1951-1970	7.0	0.0	0.8	0.0	10.5	37.1	6.7
1971-1980	25.6	1.0	4.2	11.7	13.2	29.0	20.3
1981-1990	32.5	1.9	26.7	75.0	15.7	11.8	27.8
1991-2000	28.0	81.3	58.7	8.1	44.7	10.2	36.6
2001-2006	6.5	15.8	9.4	5.2	16.0	6.2	8.1
Total	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
Anterior a 1950	55.0	0.0	4.2	0.0	0.0	40.8	100.0
1951-1970	73.5	0.0	1.2	0.0	6.0	19.3	100.0
1971-1980	89.1	0.5	2.2	0.7	2.5	5.0	100.0
1981-1990	82.4	0.7	10.0	3.3	2.2	1.5	100.0
1991-2000	54.0	23.3	16.7	0.3	4.7	1.0	100.0
2001-2006	56.3	20.5	12.1	0.8	7.6	2.7	100.0
Total	70.5	10.5	10.4	1.2	3.8	3.5	100.0

Fuente: Casacuberta, 2006 según datos INE (ENH ampliada, primer trimestre 2006).

Puede observarse que la participación estatal fue en lo fundamental a través del BHU con lo cual se reafirma que la vivienda de interés social históricamente producida por el Estado Uruguayo se orientó predominantemente hacia sectores medios y medio bajos, sin haber llegado propiamente a los grupos más necesitados los que encontraron en el itinerario de la PSH su alternativa.

Por su parte, esta cronología de intervenciones pone de manifiesto la clara predominancia del BHU en cuanto a monto de recursos y cantidad de soluciones. En especial resulta muy paradójico la enorme participación de la intervención estatal en la producción de vivienda a través del BHU justamente en el período de gobierno del Presidente Pacheco, en donde si bien se trataba de un gobierno de claro signo conservador, hizo una fuerte apuesta a la política habitacional y además de apoyar la aprobación de la Ley General de Vivienda de 1968 produjo gran cantidad de viviendas. Ello además de obedecer a una opción política de ese gobierno, también estuvo vinculado a la gran disponibilidad de tierra que manejó el BHU para efectivizar esos propósitos.

La Ley General de Vivienda N° 13.728 de diciembre de 1968

En diciembre de 1969 el país atravesaba una coyuntura sumamente crítica en donde se conjugaban inestabilidad política, conflictividad social, crisis económica y todo ello bajo un gobierno autoritario que prologaba la dictadura cívico militar que pronto se vendría.

En ese contexto, el parlamento aprueba esta ley cuya autoría corresponde en lo fundamental al Arq. Juan Pablo Terra a la sazón legislador por la Democracia Cristiana. Esta ley, que fue aprobada por una significativa mayoría dado que entre otras cosas tuvo el pleno respaldo del Gobierno, se constituyó en una pieza normativa en materia de vivienda excepcional. No solamente surge como una respuesta al problema de la vivienda en Uruguay, sino que pronto se convertiría en cita ineludible de las políticas habitacionales a nivel mundial (Ver texto concordado en Anexo)

Vale la pena señalar, que tan importante norma que en su momento gozara de tantos apoyos, a lo largo de los cuarenta años que ha sobrevivido se la ha aplicado de manera muy distinta de acuerdo a las coyunturas históricas atravesadas. Valga aquello que se señalaba con anterioridad en referencia a las políticas de estado: si este concepto realmente fuera cierto, esta ley es un gran ejemplo de cómo tendría que haber sobrevivido no solo formalmente sino también en el espíritu y la forma de aplicación del momento de su nacimiento. No ocurrió así, en cada diferente coyuntura expresada en la correlación de fuerzas sociales y políticas desplegadas tuvo énfasis muy diferentes y hasta antagónicos.

En esencia, la ley de viviendas crea y regula un sistema de producción y distribución de vivienda de interés social. Sin decirlo, centra sus esfuerzos en un cierto tipo de vivienda dirigido a una demanda social total o parcialmente excluida del mercado inmobiliario o del crédito bancario.

Es así que en prime término se define qué se entiende por vivienda de interés social, mediante un conjunto de indicadores mínimos y máximos. Este tipo de vivienda es el único que podrá producirse y por tanto regularse en los términos de esta ley.

Para financiar la producción de este tipo de vivienda se crea al Fondo Nacional de Vivienda el que se provee de lo recaudado por un impuesto a cobrar a los sueldos de los trabajadores y un porcentaje de dichos sueldos a los empleadores. Este fondo así constituido permitió en pocos meses proveer de recursos al sistema dada la prontitud de su obtención.

Siendo que uno de los principales problemas que había contribuido a la crisis de la vivienda para esas épocas había sido la inflación, precisamente para evitar la descapitalización del Fondo se establece la Unidad Reajutable consistente en una unidad objeto de progresiva actualización con el objeto de no perder valor, es decir, referida al porcentaje de aumento de los sueldos, se define el incremento de esa UR. Por su parte, los préstamos para la construcción y adquisición de vivienda se calculan y efectivizan en UR a efectos de mantener el poder adquisitivo de dicha unidad.

La producción de vivienda de interés social se la concibe a través de tres modalidades: producción pública, privada o cooperativa. En la producción pública es alguna entidad estatal (una intendencia, una empresa pública u otra entidad) la que aporta el suelo, el proyecto y lo construye para luego venderlo a usuarios que toman un crédito hipotecario concedido por el Banco Hipotecario del Uruguay en la medida que cumplan los requisitos que la ley establece para poder acceder a esos créditos hipotecarios.

En la producción privada, el proyecto lo presente una empresa promotora y en la medida que es aprobado por considerarse que se apega a los criterios de vivienda de interés social, se le otorga un crédito a la empresa para que lo construya y luego lo saque a la venta a usuarios también crédito habientes del BHU.

El sistema cooperativo en sus dos expresiones, cooperativas de ahorro y crédito y cooperativas de ayuda mutua, es también beneficiario del financiamiento establecido nada más que aquí los usuarios también son los promotores de su propio proyecto.

Esta ley tuvo momentos de aplicación muy distintos. El primero de todos estuvo entre 1970 y 1975 y se dice fue el momento más fecundo de este nuevo sistema instalado. Se produjo una gran

cantidad de viviendas a través de los tres subsistemas previstos, pero el cooperativo fue el que más desarrollo alcanzó. Es muy paradójico, que bajo un gobierno conservador autoritario en el que ya estaban instaladas las ideas neo liberales, se efectuara una acción habitacional tan extendida e innovadora.

Varias explicaciones existen al respecto. Por un lado, las presiones de la industria de la construcción no fueron menores dada la crisis que se arrastraba desde hacía varios años. Pero hay que anotar también que el propio gobierno evaluó la importancia de una política de estas características de cara a un buen desempeño electoral, Con esta clara definición política, el gobierno contó con los recursos frescos conformados por el Fondo Nacional de Vivienda pero a su vez con una voluminosa cartera de tierras disponible por el Banco Hipotecario del Uruguay que fue enteramente puesta a disposición de esta política.

Luego de este período de grandes realizaciones sobrevino la dictadura la que frenó este impulso, limitando la acción habitacional al aliento de los grandes conjuntos habitacionales, los que aunque continuaron ofreciendo soluciones habitacionales, lo hicieron en desmedro del desarrollo urbano dada su falta de articulación con el tejido urbano existente y su inconveniente localización. Sin perjuicio de las múltiples patologías constructivas que al cabo de los años se manifestaron producto de la ausencia de controles y garantías con las empresas contratistas. Las cooperativas fueron postergadas y en ocasiones violentamente reprimidas desapareciendo prácticamente durante todo este período como agentes promotores de vivienda de interés social.

El regreso a la democracia abre un camino errático en donde se siguió denostando o postergando al sistema cooperativo, y durante los noventa se comienzan a experimentar y aplicar programas de vivienda en proceso como fueron los lotes con servicios o los núcleos básicos evolutivos puntualmente previstos para sectores sociales de muy bajo ingreso. La tónica general fue apostar al mercado como ordenador de la oferta y la demanda, con lo cual no solamente no se disminuyó el problema de la vivienda sino que se contribuyó a la dualización de la ciudad y a la fragmentación social.

Durante sus cuarenta años de vida esta ley sufrió diversas modificaciones pero afortunadamente en su estructura básica se mantuvo (aunque no se aplicara efectivamente). La definición de vivienda de interés social, los tres sistemas de producción de vivienda, las características del crédito hipotecario, entre otros continúan vigentes. En particular, como se verá en el próximo apartado, el sistema cooperativo pudo sobrevivir luego de tantas críticas e intentos de borrarlo de la producción de vivienda de interés social.

El cooperativismo de vivienda

Sin lugar a dudas el cooperativismo de vivienda en Uruguay ha sido y es uno de los procesos más interesantes y emblemáticos en materia de los procesos habitacionales. Reconocido, estudiado y refrendado a nivel internacional, paradójicamente ha tenido en su país de origen una controvertida y cuestionada presencia. Tal vez este sea otro ejemplo de que las mejores soluciones técnicas en definitiva tendrán éxito o fracasarán en función del juego de intereses sociales y políticos históricamente desplegados. En este juego de fuerzas en pugna al cooperativismo lamentablemente no le fue muy bien.

La mencionada Ley 13 728 crea esta modalidad como una de sus principales innovaciones. Como ya fuera dicho, junto con la producción pública estatal y la privada, se establece la modalidad cooperativa como una nueva alternativa para la producción de vivienda de interés social financiada por el Fondo Nacional de Vivienda.

Se definen dos formas posibles de organización cooperativa: por ahorro y crédito y por ayuda mutua. En el primer caso el grupo cooperativo se constituye y comienza un período de ahorro previo para luego solicitar el crédito al BHU contra un proyecto de vivienda multifamiliar el que luego de aprobada la solicitud deberá ser construido por una empresa debidamente contratada.

En la ayuda mutua el grupo se constituye y aspira a un proyecto de vivienda sin tener un ahorro previo, pero obligándose a participar en el proceso constructivo aportando fuerza de trabajo por parte de los integrantes de la cooperativa la que se valorará a efectos de considerarla el aporte económico al proyecto.

El proyecto cooperativo está obligado a ser elaborado con la asistencia profesional del denominado Instituto de Asistencia Técnica que consiste en un grupo profesional interdisciplinario (arquitecto, asistente social, contador, abogado). El grupo cooperativo habrá de discutir y formular conjuntamente con los técnicos el proyecto a presentar para su financiamiento. Se trata de desarrollar una práctica proyectual mediante la cual se pueda lograr la mejor conjunción entre los deseos del grupo, sus posibilidades y las mejores alternativas de diseño y contractivas, todo ello en un proceso de elaboración conjunta entre técnicos y futuros usuarios.

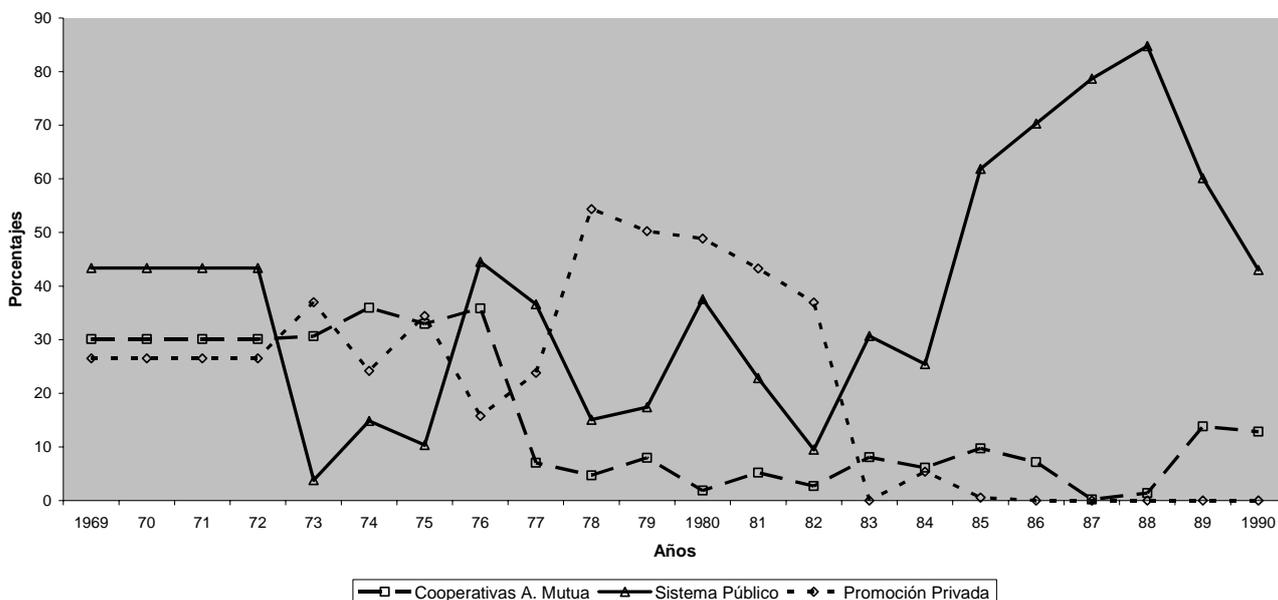
La cooperativa puede optar entre novar la propiedad colectiva de las unidades construidas entre sus socios los que pasan a ser propietarios de sus respectivas viviendas, o retener la propiedad en la cooperativa y simplemente otorgar a cada hogar asociado el derecho de uso de su vivienda.

Hay en ello una búsqueda de impedir el movimiento especulativo consistente en a los pocos años de construida la vivienda, producto de la valoración del inmueble, ofrecerla en venta para capitalizar ese proceso de valorización.

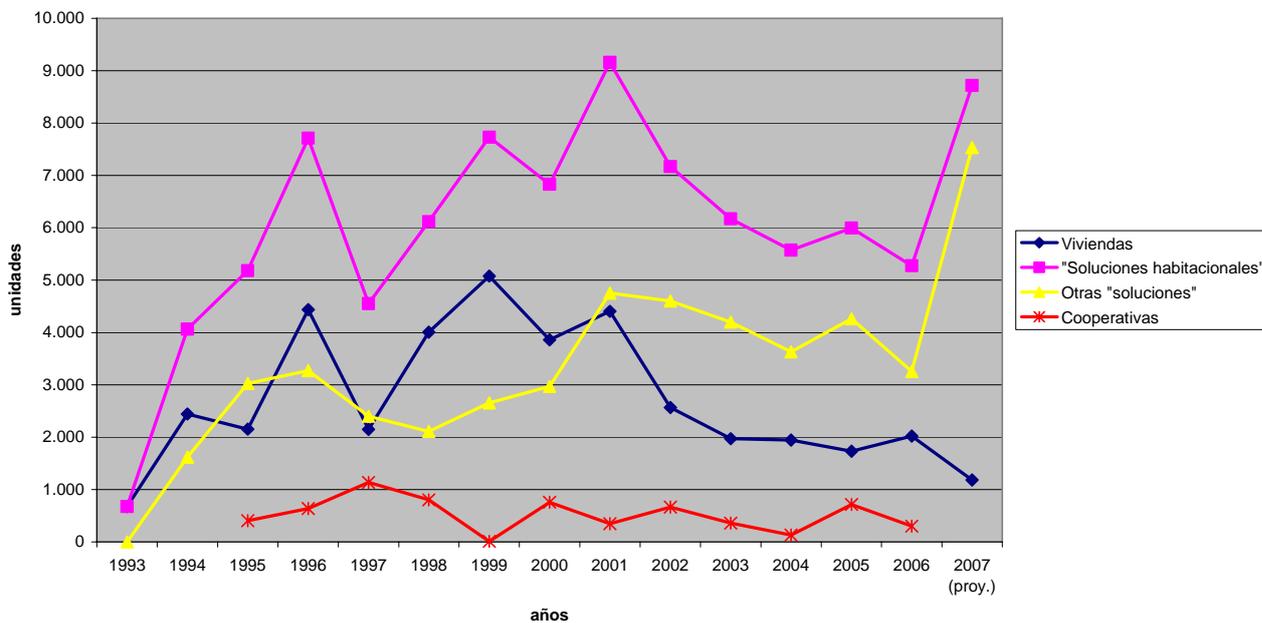
Precisamente, la ley entendió que la modalidad del derecho de uso, el que a su vez está limitado en su libre disposición, dificulta esa lógica especulativa que desvirtúa el subsidio que toda la sociedad le otorga a la producción de vivienda de interés social. Se trata que la vivienda construida a partir de ese subsidio, permanezca en la órbita de quienes lo solicitaron y en caso de que se produzca un cambio en la ocupación de la vivienda éste no sea de tipo especulativo sino que respete el objetivo social del proyecto.

Este sistema cooperativo creado por la Ley 13.728 tuvo en sus primeros años un impresionante desarrollo que se tradujo en cientos de cooperativas que se constituyeron y efectivizaron sus proyectos. Socialmente fue muy importante el papel jugado por los sindicatos de trabajadores, los que tomaron la propuesta cooperativa y la promovieron entre sus agremiados, con lo cual se facilitó toda la fase de organización social de esta nueva demanda de vivienda creada a partir de esa ley.

Evolución de los Sistemas en el P.N.V. Período primera DI.NA.VI y BHU (1969-1990)



Realizaciones PNV 1993-2007



Fuente: Gráficos 12 y 13 - Ing. Benjamín Nahum

Como ya fuera señalado, a partir del golpe de estado de 1975, el cooperativismo de vivienda y en particular por ayuda mutua, fue proscrito dejando simplemente finalizar aquellos proyectos que ya habían sido aprobados y estaban en curso. Además de las sospechas políticas que generaba el cooperativismo, una de las cosas que despertaba mayor animadversión por parte de las autoridades era la propiedad colectiva. Una suerte de crispación ideológica no aceptando otra modalidad que no fuera la tradicional propiedad privada.

Con el regreso de la democracia obviamente las críticas políticas y las sospechas en materia de seguridad desaparecieron, pero no así el cuestionamiento a la propiedad colectiva. Múltiples intentos de sustituirla o transformarla fueron realizados en ese período. Además, por la vía de los hechos, los escasos y erráticos recursos en materia habitacional que los gobiernos democráticos afectaron en general tendieron a aislar y minimizar el protagonismo del cooperativismo.

Pero más allá de este acoso que tuvo que padecer este movimiento social, tampoco ayudaron los cambios ocurridos a nivel de la sociedad uruguaya. La desindustrialización, el empobrecimiento estructural, la fragmentación social y el debilitamiento de la organización, también conspiraron contra el cooperativismo. Los nuevos demandantes de vivienda de interés social tienen ahora un perfil social y cultural muy diferente al de los grupos cooperativos de los años setenta. Ello se expresa en mayores dificultades para organizarse, menores recursos disponibles, hogares con jefa mujer sin cónyuge o con ambos cónyuges que trabajan, y por tanto con mayores dificultades para poder involucrarse en el proyecto constructivo, entre otras cosas.

Mucha gente se ha preguntado legítimamente si el cooperativismo de vivienda tiene hoy en Uruguay razón de ser. En la perspectiva de este trabajo, se entiende que si el cooperativismo sigue siendo objeto de una exclusión y menoscabo, evidentemente no dejará de ser una experiencia de difícil sobrevivencia. Por lo tanto lo central es el definir políticamente la estrategia nacional para el problema de la vivienda y desde allí evaluar el papel de este actor social.

Sus realizaciones y toda la experiencia transitada hacen a nuestro modo de ver que se trata de un actor ineludible y fundamental. Los logros demostrados en materia constructiva, de diseño, de integración social, de producción de ciudad, ponen de manifiesto su gran valor en la contribución a la producción de vivienda y de ciudad.

Pero no sólo con una retórica de apoyo político es posible aprovechar tan valioso aporte. El movimiento cooperativo entregado a la lógica del mercado inmobiliario no tiene posibilidades. Se requiere un compromiso del Estado que entre otras cosas se exprese en apoyo financiero constante en el tiempo ("políticas de estado"), oferta de materiales de construcción de bajo costo, una cartera de tierra urbana que haga posible proyectos en sitios con conexión a servicios básicos, y en general una permanente reflexión tecnológica acerca de las mejores y más eficientes alternativas constructivas.

Socialmente es importante replantear la alianza estratégica con el movimiento sindical. Este actor social en el presente ha recuperado protagonismo y legitimidad proyectándose como una de las pocas formas de organización social que se mantienen en la sociedad uruguaya con lo que hace posible imaginar que nuevamente pueda jugar un papel importante en la promoción de la vivienda cooperativa.

Adicionalmente, corresponde promover ante la sociedad toda y en especial entre los jóvenes y los niños, las ventajas y posibilidades del cooperativismo tanto como una herramienta útil para la consecución de fines concretos (la vivienda) como por el atractivo ejercicio de solidaridad y encuentro que implica en tanto emprendimiento colectivo.

Las nuevas tendencias en la composición de los hogares y su impacto en la vivienda

Las transformaciones demográficas son por lo general escasamente percibidas por la población en el momento en el que se están produciendo. Es recién al cabo de los años que a partir de la sistematización de los estudiosos y con ello la reflexión de las diversas historias personales que el común de la gente comienza a tomar conciencia de los cambios ocurridos.

En la sociedad uruguaya en el fin del siglo XIX y principios del siglo XX se produjo la denominada transición demográfica que tuvo en su momento muy importantes efectos en la estructura social. A partir de estos cambios, se consolida un tipo de hogar, el hogar nuclear conformado por la pareja de ambos cónyuges y sus hijos, el que pasa a coincidir con la definición jurídica de familia que el país ya conocía desde la aprobación del Código Civil en el siglo XIX.

Esta familiar nuclear típica fue la que se instaló en el imaginario colectivo de la sociedad uruguaya la que se vio a sí misma en este tipo de familia. Por cierto que ello fue recogido en todos los ámbitos de la vida social: la salud, la seguridad social, la educación, y como no podía ser de otra forma también desde las políticas habitacionales y en el mercado inmobiliario en su oferta de vivienda.

Pensar en el espacio íntimo de la convivencia remitió a ese modelo de familia el que entre otras cosas no solamente estaba caracterizado por la integración señalada, sino que también le correspondía un determinada distribución de los roles de sus integrantes y una temporalidad que implicaba la perpetuación de ese esquema familiar (“hasta que la muerte nos separe”)

Desde fines de los años sesenta del siglo XX se puede registrar un importante cambio que se desencadena transformando radicalmente el modelo hegemónico. Se ha dicho que se trata de la segunda transformación demográfica protagonizada por la sociedad uruguaya.

Varios factores incidieron en este nuevo proceso iniciado y en curso. Por un lado un conjunto de aspectos culturales que venían consolidándose en todas las sociedades occidentales : la emancipación de la mujer, los derechos de la infancia, la crítica y crisis del patriarcado, la separación entre sexualidad y procreación, la democratización de las relaciones interpersonales, entre los muchos factores que se manifestaron en el cambio cultural.

Todo ello fue absorbido progresivamente por la sociedad uruguaya, pero ciertamente el elemento que desencadenó el proceso fue el ingreso masivo de la mujer al mundo del trabajo remunerado. Este proceso fue en parte buscado y deseado como forma de hacer posible la igualación de los géneros, pero en la sociedad uruguaya coincidió con una coyuntura de muy fuerte crisis y empobrecimiento lo que empujó a las mujeres al mercado laboral inclusive más allá de su voluntad.

Fue la crisis desatada en el contexto político de la dictadura de 1973 la que junto con la desindustrialización, la masiva emigración de uruguayos al exterior y el empobrecimiento generalizado, determinó la presencia de la mujer como perceptora de ingresos.

Esta segunda transición demográfica que tuviera sus inicios de esa forma, generó la conformación de un nuevo escenario en materia del hogar en donde destacan estas características: inicio vigoroso de un proceso de emancipación de la mujer, aumento de la esperanza de vida, una nueva condición masculina que pone en entredicho el modelo patriarcal, importantes cambios en las relaciones interpersonales dentro y fuera del hogar.

A nivel de los hogares propiamente se asiste al desarrollo de un nuevo escenario en donde cae abruptamente la tasa de nupcialidad que es el número de casamientos que se realizan al año (Grafico 14).

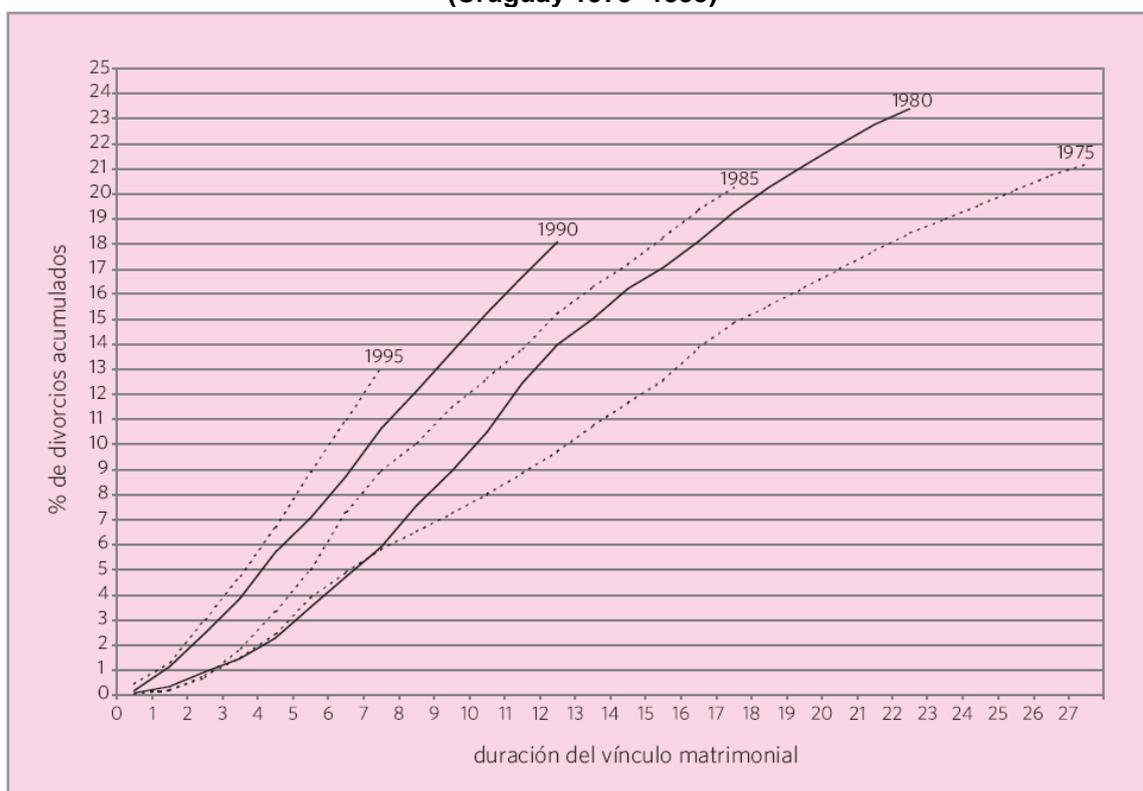
Gráfico 14. Evolución de la tasa de nupcialidad (Uruguay 1985-2003)



Extraído de: Cabella, 2007

El divorcio había sido legislado tempranamente en el Uruguay sin embargo esa legislación tan avanzada prácticamente no era usada por la enorme mayoría de la población dado que entre otras cosas se vivía como un estigma la disolución del vínculo matrimonial. A partir de las fechas indicadas se desencadena una práctica ampliamente generalizada (Gráfico 15).

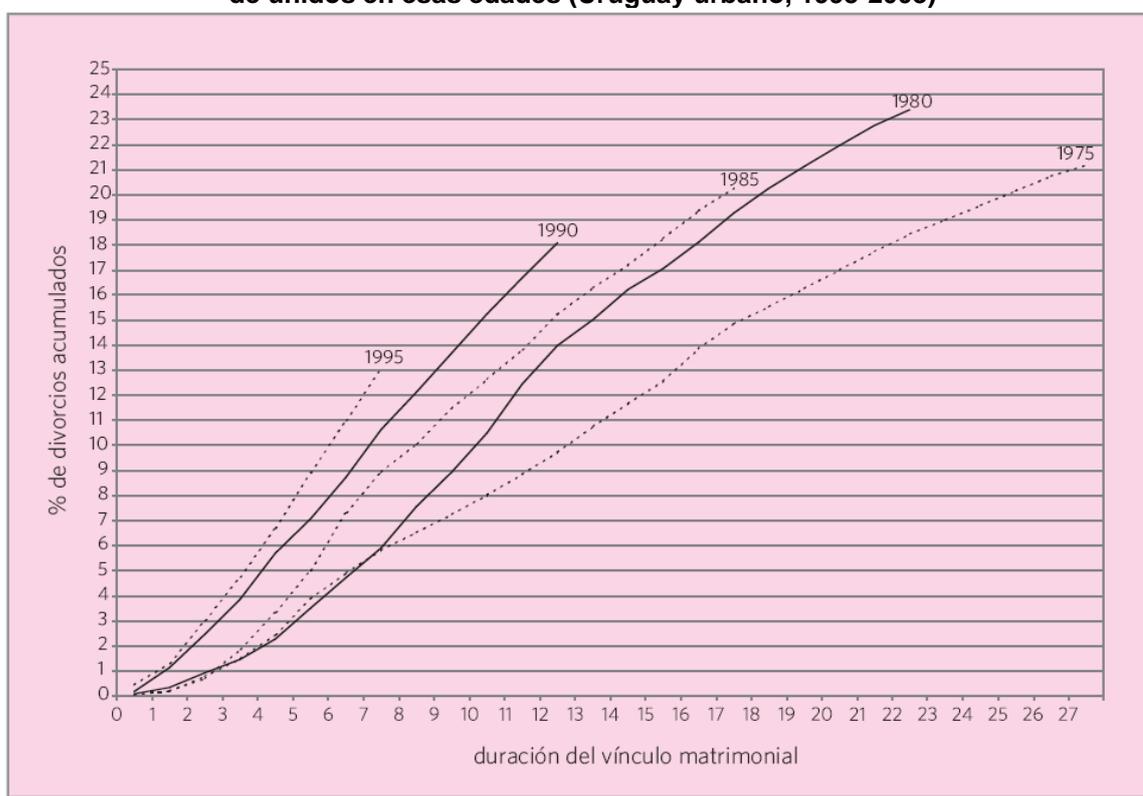
Gráfico 15. Divorcios acumulados hasta 2002 en cohortes matrimoniales seleccionadas (Uruguay 1975- 1995)



Extraído de: Cabella, 2007

Otra variante ocurrida tiene que ver con la naturaleza de los vínculos. Correlativamente a la disminución de los matrimonios, se ha producido un muy fuerte incremento de las uniones consensuales las que algunas podrán evolucionar a matrimonios convencionales y otras o perpetuarse o disolverse (Gráfico 16).

Gráfico 16. Hombres entre 15 y 49 años en unión consensual como porcentaje del total de unidos en esas edades (Uruguay urbano, 1993-2003)



Extraído de: Cabella, 2007

La evolución operada por tipo de hogar es asimismo bastante diferente al escenario anterior y con tendencias aparentemente consolidadas (Cuadro 32). En este nuevo escenario cabe destacar el crecimiento sostenido de los hogares unipersonales y el de los monoparentales. Por su parte, la “familia tipo” tiende a descender ubicándose en 2003 en tan solo el 33.6% de los hogares

Cuadro 32. Distribución de los hogares uruguayos por tipo de hogar en 1991 y 2003, en porcentaje

Tipo de hogar	1991	2003
Unipersonal	14.3	18.1
Pareja sola	17.0	16.3
Pareja e hijos	37.5	33.6
Monoparental	8.5	11.0
Extendido	20.7	19.2
Compuesto	2.0	1.9
Total	100.0	100.0

Fuente: Cabella, 2007 según datos INE (ECH 1991 y 2003).

Por su parte de acuerdo al nivel de ingresos surgen variantes significativas al correlacionar hogares pobres y no pobres por tipo de hogar, o de acuerdo a su tamaño (Cuadros 33 y 34).

Cuadro 33. Distribución de hogares pobres y no pobres según tipo de hogar e incidencia en la pobreza, en porcentaje

Tipo de hogar	No pobres	Pobres	Total	% pobres
Unipersonal	24.4	3.0	18.1	4.9
Pareja sola	20.5	6.1	16.3	11.0
Pareja e hijos	27.7	47.7	33.6	41.9
Monoparental	10.5	12.2	11.0	32.7
Extendido	15.2	28.8	19.2	44.3
Compuesto	1.7	2.3	1.9	36.5
Total	100.0	100.0	100.0	100.0

Fuente: Cabella, 2007 según datos INE (ECH 2003).

Cuadro 34. Tamaño medio de los hogares según tipo de hogar y pobreza

Tipo de hogar	No pobres	Pobres	Total
Unipersonal	1.0	1.0	1.0
Pareja sola	2.0	2.0	2.0
Pareja e hijos	3.8	4.4	4.0
Monoparental	2.4	3.3	2.7
Extendido	3.7	5.1	4.3
Compuesto	3.3	5.2	4.0
Total	2.6	4.3	3.1

Fuente: Cabella, 2007 según datos INE (ECH 2003).

Por lo tanto se observa que además de haberse producido una importante apertura en la tipología de los hogares hay diferencias notorias de acuerdo al ingreso. El crecimiento de los hogares unipersonales involucra fundamentalmente a no pobres, los hogares constituidos por parejas pobres se constituyen a menor edad tienden a tener más integrantes a su interior. En el promedio puede constatarse que la cantidad de hogares ha crecido con respecto a la situación anterior, pero ha habido una cierta disminución en la cantidad de integrantes de los hogares. A su vez hay una mayor mutación por tipo de hogar.

Este complejo espectro de la estructura de los hogares tiene una distribución en el territorio que para el caso de Montevideo y su área metropolitana ofrece como características más sobresalientes la mayor presencia de hogares pobres y por tanto numerosos y con más menores a su cargo en las periferias. Mientras que en las áreas centrales hay una disminución de población pero una permanencia en la cantidad de hogares y a veces hasta un incremento por la mayor presencia de hogares unipersonales.

Este nuevo escenario demográfico fue en lo fundamental el resultado de una multiplicidad de factores que condujeron a la situación actual. Evidentemente connota una serie de virtudes con respecto al modelo dejado atrás, pero dista mucho de ser un ideal. Nada más a modo de ejemplo hay que señalar que el avance en la igualación de los géneros ha implicado que la mujer además de ofrecer su trabajo en el mercado laboral remunerado, continúa con las mayores obligaciones en la crianza de los niños y en la atención del hogar, con respecto a los niños el reconocimiento de sus derechos no les ha servido ya que en su mayoría en el nuevo esquema les toca vivir con sus padres biológicos separados, con menor tiempo disponible de ambos o de aquel del que dependen dada la mayor carga de trabajo fuera del hogar.

Con respecto a los adultos mayores su mejor calidad de vida y el incremento de la longevidad no han tenido aún respuestas socialmente eficaces para sus cuidados cuando entran en una fase final de sus vidas. En el escenario anterior lo más frecuente era ver a los hijos cuidando en sus últimos años a sus padres. La evolución ocurrida ofrece en la actualidad el hecho de que sean precisamente los abuelos los que deben encargarse de los nietos ya que o falta alguno de los padres biológicos o ambos están trabajando.

Por lo tanto todo indica que la sociedad tiene pendiente aún un debate acerca de cómo encontrar las mejores soluciones a los viejos y nuevos problemas surgidos en el ámbito de los hogares.

La vivienda, que es el espacio previsto para continentar a los hogares, tampoco ha sido objeto de una reflexión que incorpore las transformaciones ocurridas y por tanto qué respuestas deberán materializarse. En esta línea de preocupaciones es que se pueden advertir algunos aspectos que surgen para tener en cuenta en la proyectación de las viviendas que se conciban para la sociedad contemporánea.

Aparece como un factor de primer orden el constatar que el crecimiento de los hogares incrementa la demanda de vivienda. Con ello la eterna discusión acerca de los contenidos concretos del déficit debe asumir este dato de la realidad. Correlativamente al aumento de los hogares, las dimensiones de la vivienda en el conjunto tienden a disminuir ya que la cantidad promedio por hogar de gente ha disminuido.

Las nuevas dinámicas de formación y transformación de los hogares requieren de una mayor versatilidad en las subdivisiones de la vivienda dado que es posible que el número y las características de sus integrantes varíen con cierta frecuencia. Es este un concepto muy necesario que contraviene una práctica muy firme acerca de las mismas subdivisiones hasta el final mismo de la vivienda.

Adicionalmente, las nuevas tecnologías juegan un papel de primer orden en el uso de las viviendas. Electrodomésticos y electrónica constituyen la alternativa de mejorar la calidad de vida de las grandes mayorías sociales al disminuir y simplificar la vida al interior del hogar, en particular en una época en donde la tendencia es que todos los adultos trabajen y los que no lo hacen o sean niños o viejos.

Esta incorporación generalizada de inteligencia a la vida del hogar, tiene que estar acompañada de una idea de sustentabilidad a nivel ciudad para que no se convierta en una fuente de dispendio de recursos y deterioro medio ambiental.

Vida cotidiana y vivienda. Nuevos hábitos y costumbres

Las transformaciones ocurridas a nivel de la sociedad uruguaya tienen efectos en la vida cotidiana de las personas. Esto dicho así puede resultar engañoso, ya que todos los individuos tienen inclinaciones diferentes, pero en lo fundamental hay una estratificación en el comportamiento y una determinada fragmentación cultural.

Sigue tan vigente como cuando fuera enunciado, la premisa de que las condiciones materiales de existencia determinan la conciencia es decir, la práctica concreta de la gente es la que la lleva a tener una determinada sensibilidad, concepciones y valores. Hay estratificación porque en primer término una gran divisoria entre las personas en su nivel de ingresos, pero a su vez además de ello hay otras fragmentaciones que tienen que ver con otro tipo de pertenencias y adscripciones.

Por lo tanto es difícil y de dudosa validez las generalizaciones como promedio de toda la sociedad. En el caso de la sociedad uruguaya facilita en algo esta restricción el hecho de tratarse de una sociedad pequeña, mayoritariamente urbana y culturalmente integrada.

Hechas estas salvedades es que se puede avanzar en algunas consideraciones generales con valor esencialmente hipotético para poder comenzar a visualizar nuevas situaciones y sus consecuencias a nivel espacial tanto de ciudad como al interior de la vivienda.

Un primer aspecto a considerar es, como ya se dijera, la nueva realidad laboral de los hogares, en donde por lo general todos los adultos trabajan fuera en el mercado laboral. A su vez, las articulaciones comunitarias también han sufrido importantes cambios. ¿Qué se entiende por tejido comunitario? Se intenta aludir al conjunto de relaciones frecuentes que las personas entablan en su vida cotidiana. Relaciones obligadas porque son la consecuencia de una determinada adscripción laboral o de estudios, o relaciones voluntariamente elegidas de acuerdo a comunidad de intereses.

Con los cambios sociales y culturales ocurridos, estos tejidos comunitarios han tendido a desterritorializarse. Es decir, ya no juega un papel tan importante la calidad de vecino, dada por la proximidad física de la vivienda, sino otro tipo de factores que no tienen relación directa con el territorio.

En el caso de Montevideo, ello ha estado muy sobre determinado por la historia de la ciudad en las últimas décadas en donde se observa una muy fuerte movilidad horizontal (ITU, 1990) acentuando esta nueva perspectiva en cuanto a las articulaciones con grupos y personas

En ello ha jugado un papel muy significativo la creciente conectividad de las personas. Los Cuadros 35 y 36 son muy reveladores de cuál ha sido la evolución en el uso de las denominadas tecnologías de la información y la comunicación.

Cuadro 35. Proporción de hogares que accede a las TICs

	SÍ	NO
PC	24.3	75.7
Conexión a Internet	13.7	86.4
Teléfono fijo	69.9	30.1
Celular	48.9	51.1
Conexión a TV cable	41.2	58.8

Fuente: Pittaluga y Sienna, 2007 según datos INE (ENHA 2006).

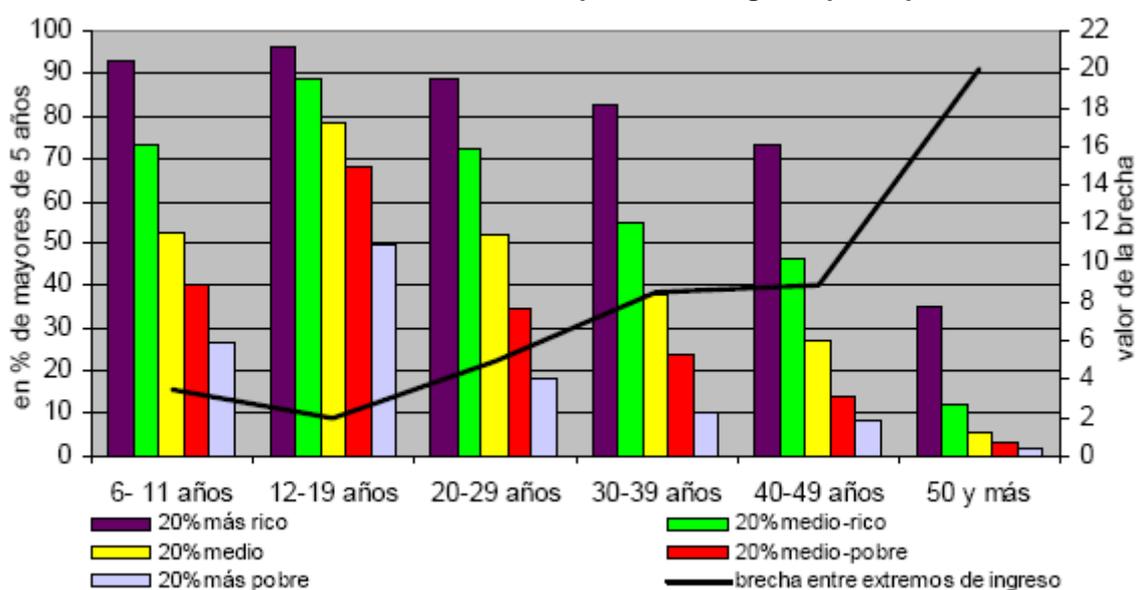
Cuadro 36. Acceso de las personas a las TICs en los años 2004- 2006

	Encuesta de hogares 2004			Encuesta de hogares 2006*			Tasa de evolución de la brecha
	10% más pobre	10% más rico	Brecha de acceso	10% más pobre	10% más rico	Brecha de acceso	
PC	1.9	62.3	33.3	3.4	65.8	19.2	-42.4
Conexión a Internet	0.4	52.8	125.8	0.5	53.9	103.6	-17.6
Teléfono fijo	34.0	96.9	2.9	29.8	96.6	3.2	13.5
Celular	s/d	s/d	s/d	30.3	79.5	2.6	s/d
Conexión a TV cable	14.0	73.5	5.2	15.8	78.0	4.9	-5.7

* Sólo para localidades de 5000 o más habitantes

Fuente: Pittaluga y Sienra, 2007 según datos INE (ENHA 2004 y 2006).

Gráfico 17. Uso de PC por edad e ingreso per capita



Extraído de: Pittaluga y Sienra, 2007 según datos INE (ENHA 2004 y 2006)

Cuadro 37. Uso de internet según características personales

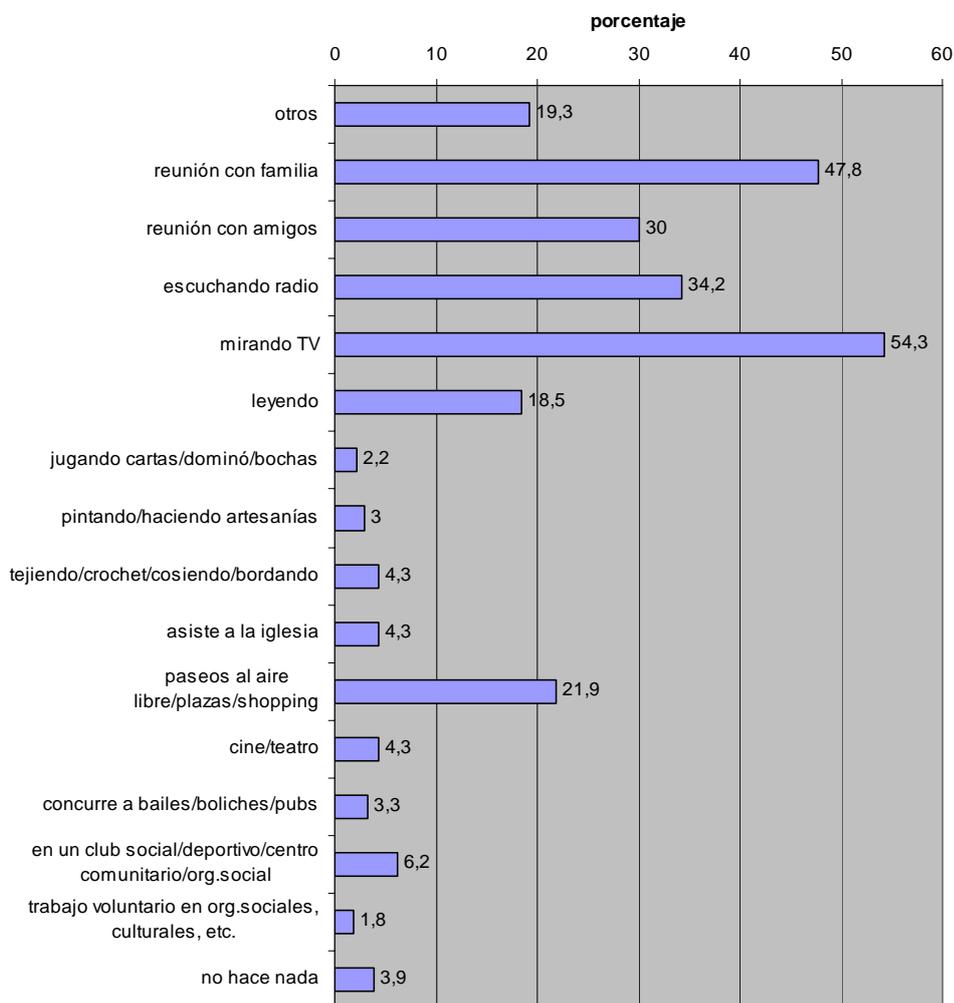
	Uso de PC (en % de mayores de 5 años)		Uso de Internet (en % de mayores de 5 años que usaron PC)	
	SÍ	NO	SÍ	NO
Localidad				
Montevideo	48.0	52.0	81.8	18.2
Interior Urbano*	34.9	65.1	71.3	28.8
Localidades pequeñas y zonas urbanas	21.8	78.2	63.2	36.8
Sexo				
Hombre	40.0	60.0	76.3	23.7
Mujer	37.3	62.7	75.8	24.2
Tramo de edad				
6 a 11 años	46.0	54.0	44.1	55.9
12 a 19 años	71.2	28.9	83.1	16.9
20 a 29 años	53.8	46.2	87.2	12.8
30 a 39 años	41.2	58.8	78.7	21.3
40 a 49 años	36.0	64.0	77.0	23.0
50 y más años	15.3	84.7	72.7	27.3
Nivel educativo				
Hasta primaria completa	16.1	83.9	47.9	52.1
Secundaria 1º ciclo	39.2	60.8	74.7	25.3
Secundaria 2º ciclo	58.5	41.5	81.8	18.2
Terciaria sin terminar	85.8	14.2	91.7	8.3
Terciaria terminada	76.7	23.3	86.8	13.2
Tramo de ingreso per cápita del hogar **				
20% más rico	61.5	36.2	86.5	13.5
20% medio-rico	43.2	53.5	75.4	24.7
20% medio	34.6	62.3	72.8	27.2
20% medio-pobre	28.6	68.8	67.7	32.3
20% más pobre	22.5	76.2	62.2	37.8
Condición de actividad (en % de mayores de 14 años)				
Ocupados	41.82	58.18	79.83	20.17
Desocupados 1ª vez	64.53	35.47	90.16	9.84
Desocupados propiamente dichos	36.90	63.10	83.51	16.49
Desocupados en Seguro de Paro	46.90	53.10	79.60	20.40
Inactivo que realiza quehaceres del hogar	13.24	86.76	72.53	27.47
Inactivo estudiante	87.07	12.93	89.57	10.43
Inactivo rentista	19.70	80.30	82.95	17.05
Inactivo pensionista	5.52	94.48	71.18	28.82
Inactivo jubilado	7.69	92.31	71.19	28.81
Inactivo otro	29.19	70.81	78.71	21.29

Fuente: Pittaluga y Sienna, 2007 según datos INE (ENHA 2004 y 2006).

Esta información, generada en la ENHA del 2006 ya pone de manifiesto una tendencia muy dinámica y creciente en cuanto al uso de las TIC en toda la sociedad, no obstante las importantes diferencias a su interior. Seguramente estas cifras ya hayan sufrido muy importantes modificaciones desde la aplicación del Plan Ceibal el que completó su cobertura con posterioridad a esta encuesta. Ya hay estudios que constatan que la XO entregadas a los niños de las escuelas (y a partir de este año a los jóvenes de enseñanza secundaria) son compartidas con los demás integrantes adultos del hogar contribuyendo con ello a dar un gran salto en la superación de la brecha digital.

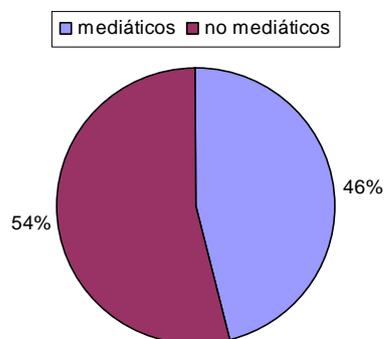
En el intento de avanzar más en el conocimiento de la vida cotidiana, surge como una buena fuente de información la investigación acerca del uso del tiempo libre. De acuerdo a los gráficos se pone de manifiesto la importancia de la reunión en familia y de la TV como las actividades claramente dominantes.

Gráfico 18. Uso del tiempo libre



Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

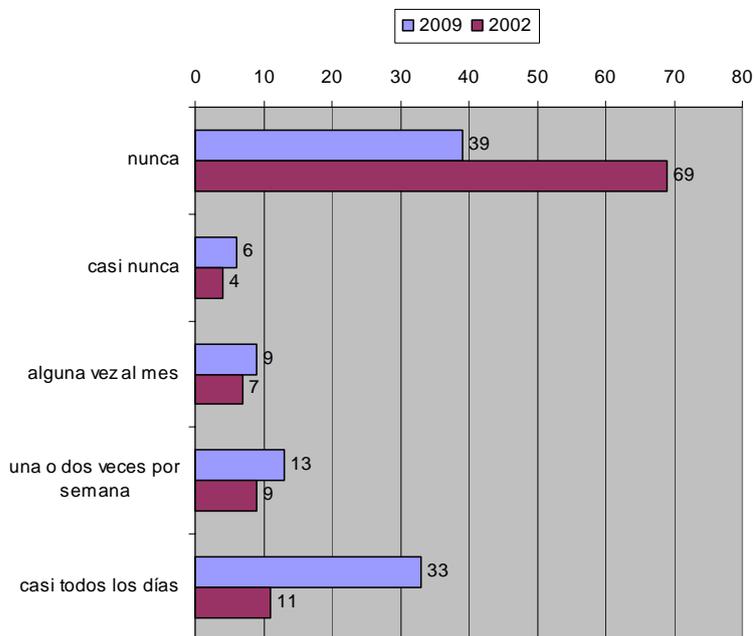
Gráfico 19. Consumo mediático y no mediático



Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

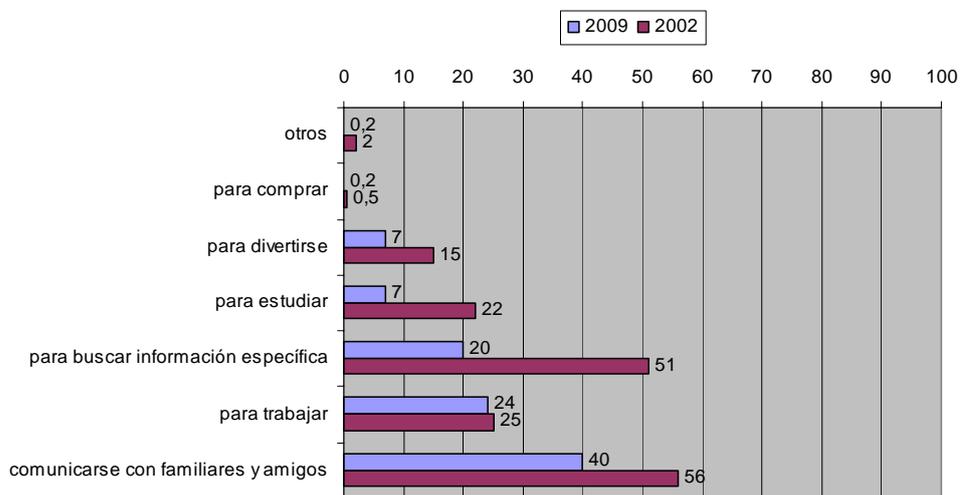
Ello debe complementarse con el papel de la conectividad a nivel de las personas individualmente consideradas en donde se presentan un conjunto de actividades como ser el uso de internet, la lectura y la exposición a la TV.

Gráfico 20. Frecuencia de uso de internet en porcentaje



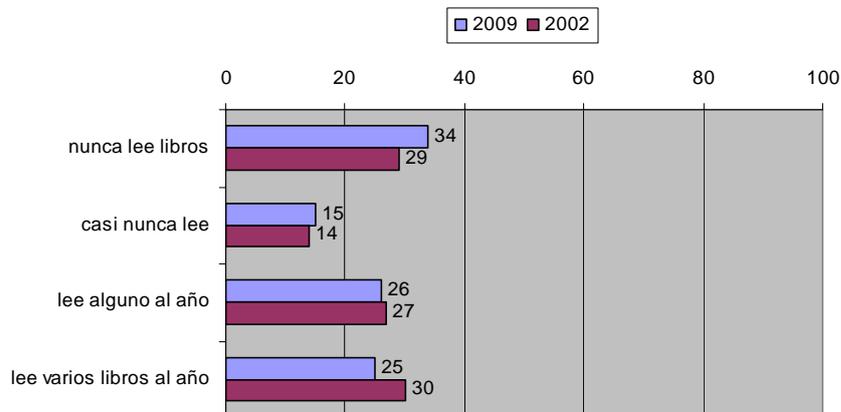
Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

Gráfico 21. Para qué usa internet en porcentaje



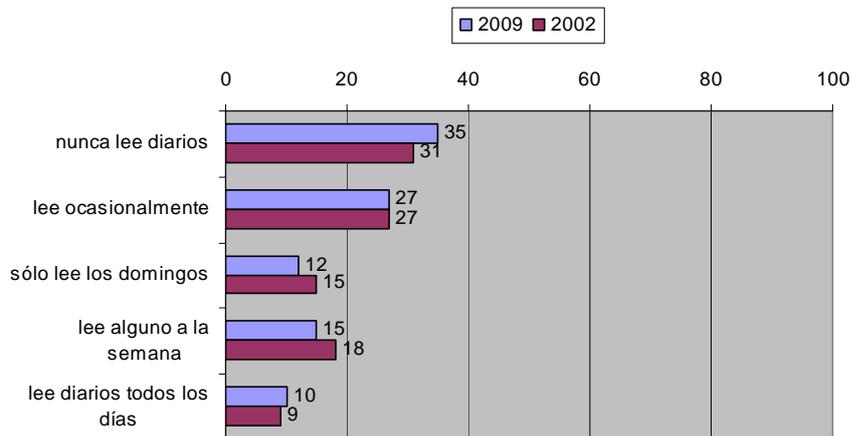
Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

Gráfico 22. Lectura de libros en porcentaje



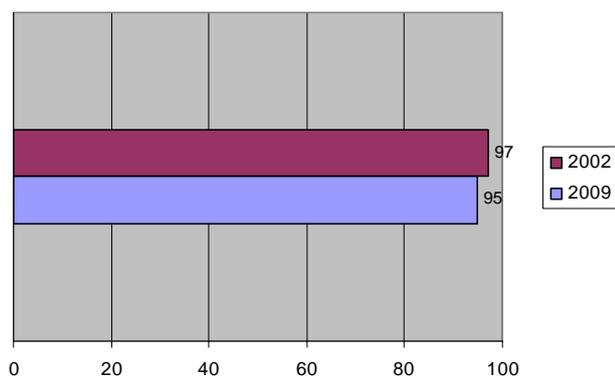
Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

Gráfico 23. Lectura de diarios en porcentaje



Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

Gráfico 24. Personas que ven TV en porcentaje



Fuente: Uruguay Cultural, 2009, según Encuesta de Imaginarios y Consumos (2009)

Reflexionando acerca de las consecuencias espaciales de estas prácticas de la vida cotidiana se pueden identificar algunos lineamientos a nivel del hábitat y en el uso interior de la vivienda. Con respecto a esto último, es posible esquematizar el nuevo escenario en el señalamiento de dos

ámbitos claramente distinguibles al interior de la vivienda: el ámbito de la privacidad y el espacio colectivo. En el ámbito de la privacidad es donde se ejercen las funciones del descanso, el aseo personal, y el desarrollo de la interioridad (lectura, internet, música). Este ámbito requiere de subdivisiones interiores delimitando como tradicionalmente ocurría los dormitorios y el baño.

Complementariamente, el ámbito de lo colectivo contiene las funciones de preparar los alimentos, ingerirlos y estar en reunión. Este espacio es el que ha perdido las subdivisiones y se ofrece como único, haciendo posible que los distintos integrantes del hogar y eventualmente los invitados, todos participen en la interacción más allá de cuáles funciones estén desarrollando.

He ahí una vivienda cuyas dimensiones variarán de acuerdo al poder adquisitivo de sus moradores, pero que en términos generales tenderá a estructurarse de esa forma. Ello por tanto se constituye en un desafío para el diseño de la vivienda de interés social la que también debe respetar estas circunstancias adaptándose a las nuevas realidades.

Esta “nueva” vivienda, deberá estar muy atenta a la conectividad a ofrecer a los usuarios. Uruguay tiene una gran ventaja comparativa que consiste en que su extendida red de telefonía fija es a través de fibra óptica, con lo cual es posible ofrecer banda ancha a una gran cantidad de hogares, y en un futuro próximo a través de la telefonía fija la convergencia de datos, voz e imágenes. Ello no debe ser un dato menor en el momento de construir vivienda nueva, en donde el acceso a telefonía fija virtualmente va más allá del teléfono propiamente.

Finalmente, fuera de la vivienda aparecen determinados factores como importantes para el nuevo hábitat de la gente. En primer lugar, la necesidad de un buen transporte colectivo que permita transitar por los nuevos itinerarios urbanos con calidad y celeridad. Si la gente trabaja más, con alguna frecuencia cambia de lugar de trabajo o se muda de vivienda, se requiere un transporte ágil que haga posible llegar al trabajo y al hogar en los menores tiempos posibles.

En clave de Montevideo ello es un imperativo para hacer posible el regreso de población y hogares a las zonas centrales de la ciudad dada la mejor calidad de transporte que implica residir allí.

El otro gran requerimiento son los espacios públicos polifuncionales. Del estudio acerca del uso del tiempo libre cabe preguntarse si lo que realmente hace la gente es lo que realmente quisiera. No se trata de convalidar todo lo que está en curso, ya que probablemente algunas decisiones que se toman son obligadas por las circunstancias.

En Montevideo lo que se observa es que el común de la gente no exige con perentoriedad espacios públicos, otros servicios como la limpieza, el alumbrado y el transporte son tal vez más exigidos de manera expresa. Sin embargo cuando se han creado espacios públicos en la mayoría de los casos fueron inmediata y masivamente apropiados por la gente.

Téngase presente ejemplos como la Rambla Costanera del Cerro, el reequipamiento de las plazas centrales de Montevideo, el reequipamiento de la Rambla en toda su extensión, el espacio Amado Nervo, el parque de Punta Espinillo, o la reciente inauguración de la plaza Líber Seregni. En todos estos casos (y otros) no solamente se da una apropiación del público sino la constatación del importante papel de estos lugares para el encuentro entre personas de distintas edades, gustos, y para ello la relevancia de un equipamiento que a través del mobiliario urbano adecuado permita esta versatilidad de usos.

No obstante los fuertes condicionamientos de una cultura hegemónica que induce a la individualidad extrema básicamente en su privacidad -la vivienda- las necesidades de comunicación entre la gente continúan y las alternativas de la nueva conectividad aparecen como el complemento enriquecedor de las relaciones interpersonales cara a cara.

La dinámica habitacional en el territorio nacional

La vivienda sigue a la población en el territorio, por lo tanto de acuerdo al patrón de poblamiento es que se podrá ir evaluando el requerimiento de vivienda con el conjunto de especificidades que en cada lugar exprese. Usualmente el problema de la vivienda en Uruguay tiende analizarse enfáticamente desde la capital del país y su área metropolitana que es en donde se manifiestan las tendencias más críticas.

En este trabajo se opta por iniciar este abordaje desde la realidad del interior del país dado que habiendo muy poca conciencia colectiva de ello, se están dando allí un conjunto muy importantes transformaciones con fuertes impactos sociales y por ende en el hábitat.

Después de varias décadas de estancamiento relativo en el espacio rural y su entorno, a fines del siglo XX comienzan a producirse un conjunto de cambios muy importantes en las formas productivas. De manera general podría decirse que se opera una modernización en donde se transita de la modalidad de explotación familiar (en la forma del latifundio y en el minifundio) a la explotación netamente empresarial, es decir, una gestión exclusivamente en función del cálculo económico.

Ello viene acompañado de creciente inversión que eleva la productividad del suelo, innova tecnológicamente y multiplica la producción. Estos cambios que se expresan en un fuerte crecimiento del producto (Cuadro 38).

Cuadro 38. Tasas de crecimiento anual del PBI general y agropecuario

	PBI general	PBI agropecuario
Entre 1955 y 2008	1.86	1.55
Entre 1955 y 1975	0.94	0.43
Entre 1983 y 1998	3.60	2.56
Entre 2001 y 2008	4.05	7.56

Fuente: Secco; Errea, 2008.

En general las principales transformaciones se operan a partir de un nuevo y vigoroso impulso a la agricultura en viejos y nuevos cultivos (como la forestación y la soja) que van a ser los que más capitales atraen, pero también se va a dar en la ganadería, la que al subir el precio de la tierra empieza a encontrar rentabilidad en inversión específica que aumente la productividad del ganado.

Estos cambios que se originan hace casi dos décadas y están en pleno desenvolvimiento, se orientan a una mayor ocupación del suelo con las diversas modalidades de la agricultura la que le gana espacios a la ganadería. Por su parte, tienen importantes consecuencias en la población.

Las innovaciones tecnológicas en general sustituyen fuerza de trabajo. Esto en alguna medida también se observa en este proceso, y puede apreciarse en el análisis de cultivos históricos, en donde la nueva realidad sustituye mano de obra.

Sin embargo ello se relativiza y hasta se manifiesta en contrario dado que los nuevos cultivos atraen población y a su vez el conjunto de los cambios promueve un conjunto muy numeroso y variado de nuevos empleos la mayoría de ellos de base urbana.

Esta circunstancia es la que explica el notorio mayor bienestar y prosperidad hoy existente en el interior del país, y sobre todo la gran cantidad de trabajadores ya sea que vivan en centros poblados o en espacios rurales que este proceso ha absorbido.

A ello hay que agregar la mejora en los medios de transporte colectivo e individual que le dan mayor movilidad a los trabajadores para residir en un lugar y trabajar a una cierta distancia. Este nuevo esquema productivo permite prefigurar algunas tendencias que pueden ser importantes para considerar el problema de la vivienda. En primer lugar, este nuevo escenario le quita atractivos a la histórica migración hacia la capital por el contrario retiene población en el interior

aunque no necesariamente en el área rural. Hay algunas evidencias en advertir que la nueva fuerza de trabajo agropecuaria estaría residiendo fundamentalmente en las ciudades capitales y en las de más de 5.000 habitantes con la excepción de algunos puntos del territorio en que ciertas importantes inversiones atraen población a centros poblados más pequeños.

Es esta una realidad que se da en todo el territorio nacional, aunque adquirió mayor intensidad en las áreas tradicionalmente agrícolas, pero en la medida que la frontera agrícola se extiende también llega a otras regiones e inclusive en áreas de ganadería o lechería también puede manifestarse.

En la perspectiva de la vivienda este panorama no es de los más complejos ya que se produce una ocupación del suelo para uso habitacional en lugares en donde el suelo urbano no tiene valores elevados. La histórica y relativamente exitosa acción de MEVIR pareciera que adquiere una gran proyección e importancia en este nuevo contexto en tanto una respuesta a la demanda habitacional.

A nivel de las grandes tendencias de ocupación del territorio a nivel nacional también se expresan nuevos rumbos con respecto al desarrollo histórico. Desde los orígenes mismos del Estado Uruguayo, la estructuración del territorio fue una suerte de espectro radial con epicentro en Montevideo en donde el elemento determinante de esta estructuración del territorio estuvo dado por la predominancia de la explotación extensiva del suelo rural (Prates, 1976). Ello a su vez alimentó la primacía urbana de la capital conocida como macrocefalia urbana.

Los cambios que comienzan a procesarse a fines del siglo pasado modifican en parte este esquema. Empieza a constatarse una tendencia al poblamiento de toda la costa sur del país, articulado por determinados centros urbanos como Montevideo en primer término, pero también Colonia del Sacramento y Punta del Este. Esta tendencia que está alimentada por múltiples proyectos en curso o en proceso de efectivización expresa una extensa región longitudinal con progresiva integración a nivel de la región.

Es así que es factible advertir una futura atracción de población en esta Costa Sur la que se irá localizando en función de distintos proyectos y actividades. Aquí la satisfacción de la demanda habitacional es más difícil prefigurarla ya que el acceso al suelo encuentra en la misma región situaciones muy disímiles.

En la sociedad uruguaya las migraciones internas no han tenido una significación demasiado importante, sin embargo han ocurrido y han tenido orientaciones diferentes. En el Cuadro 39 se expresan en los diversos períodos intercensales cuáles han sido la orientación de los flujos de migraciones internas. Como puede apreciarse hay una constante histórica en la atracción de Montevideo y su área metropolitana que en las últimas décadas se extiende a lo largo de toda la Costa Sur del territorio nacional.

Cuadro 39. Departamentos con tasa de migración positiva según año

Año	Departamentos con tasas netas positivas de migración (independiente de la magnitud)
1975	Canelones, Colonia, Maldonado, Montevideo, Salto y San José
1985	Artigas, Canelones, Cerro Largo, Montevideo, Rivera y Rocha
1996	Canelones, Colonia, Maldonado y San José
2006	Canelones, Flores, Maldonado, Río Negro y San José

Fuente: elaboración propia en base a Macadar, 2008

Finalmente el problema de la vivienda en Montevideo y su área metropolitana es sin lugar a dudas el más acuciante en el presente. Múltiples intervenciones estatales se han diseñado y aplicado en las últimas décadas pero la mayoría de ellas sin éxito. Socialmente ineficaces porque han llegado a un porcentaje muy minoritario de la demanda. Urbanísticamente ineficientes porque por su forma de encarar el problema han tendido a agudizarlo ya que se han planteado intervenir con posterioridad sin considerar los negativos efectos desde la perspectiva de ciudad.

Luego de muchos años sin planeamiento en 1998 se aprueba el Plan de Ordenamiento del Territorio para Montevideo. Hay allí una idea de ciudad muy compartible y precisamente descrita. Sin embargo a más de diez años de su sanción no se pudieron corregir los principales problemas que el propio plan describía, agudizándose muchos de ellos. Pareciera que el mayor fracaso radicó en la inexistencia de instrumentos adecuados que permitieran incidir en el desarrollo urbano.

La ciudad siguió creciendo a mayor ritmo que la población, con lo que el dispendio de recursos se perpetuó y la pobreza manifiesta en una ciudad dualizada no tuvo mayores alternativas.

Sigue siendo un bello sueño el repoblar las áreas centrales de la ciudad, otrora el mayor orgullo del Montevideo de la prosperidad. Cada vez resulta más evidente en el caso de Montevideo, que el problema solamente puede empezar a generar respuestas eficaces si la intervención parte de la base de reconocer las fuertes determinaciones estructurales existentes y por lo tanto cómo operar efectivamente sobre ellas.

Bibliografía de la Parte 2

- ARISTONDO, Graciela. "La legislación de vivienda popular en el Uruguay del siglo XX" En: Scripta Nova, Barcelona: Revista electrónica de Geografía y Ciencias Sociales, 2005.
- BERVEJILLO, Federico. El proceso de metropolización y los cambios urbanísticos. Taller Rumbos. Montevideo:, Fondo de Población de las Naciones Unidas, 2008.
- CÁMARA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL URUGUAY. Situación macroeconómica y general de la industria de la construcción. Montevideo: 2006.
- CABELLA, Wanda. El cambio familiar en Uruguay: una breve reseña de las tendencias recientes. Montevideo: Fondo de Población de las Naciones Unidas, 2007.
- CASACUBERTA, Carlos. Situación de la vivienda en Uruguay. Instituto Nacional de Estadística, Montevideo: Fondo de Población de las Naciones Unidas, 2006.
- ITU. Montevideo, una aproximación a su conocimiento. Montevideo: Facultad de Arquitectura, 1990.
- MARTÍNEZ, Edgardo. Paradigmas de intervención pública latinoamericana. UAEM, México – UDELAR, Uruguay, 2009.
- MACADAR, Daniel y DOMÍNGUEZ, Pablo. Migración interna. En VARELA, Carmen (coord.) Demografía de una sociedad en transición: la población uruguaya a inicios del siglo XXI. Montevideo: UDELAR, Programa de Población, Fondo de Población de las Naciones Unidas, 2007.
- MINISTERIO DE DESARROLLO Social "Reporte social 2009: principales características del Uruguay social", MIDES, Montevideo, 2008.
- NAHUM, Benjamín (coord.) Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas. Sevilla-Montevideo: IMM, Cooperación Española, Junta de Andalucía, 1999.
- Observatorio Universitario en Políticas Culturales, y Centro de Estudios Interdisciplinarios latinoamericanos. Montevideo: UDELAR, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, 2009.
- Oficina Internacional del Trabajo- CINTERFOR. Manual de formación sindical para delegados de base de la industria de la construcción. Montevideo, 2002.
- PRATES, S. Ganadería extensiva y población: las condiciones de emergencia de un tipo organizativo de la producción rural. Montevideo: CIESU, 1976.
- SECCO, Joaquín; ERREA, Eduardo. Las tendencias de las cadenas agroindustriales y los efectos sobre el empleo, la demografía y las migraciones. Taller Rumbos. Montevideo: Fondo de Población de las Naciones Unidas, 2008.
- PITTALUGA, Lucía; SIENRA, Mariana "Utilización de las tecnologías de la información y las comunicaciones en el Uruguay" INE, Fondo de Población de las Naciones Unidas, Montevideo 2007.

PARTE 3

LINEAMIENTOS PARA UNA POLÍTICA NACIONAL ALTERNATIVA DE VIVIENDA

Un nuevo escenario institucional y diferentes políticas sociales

Los cambios que se operan en las políticas sociales a partir del año 2005, no son exclusivos de ese sector de actuación. Una nueva concepción de la gestión estatal va a estar operando a nivel general dándole coherencia al conjunto no obstante las particularidades sectoriales.

Al cabo del tiempo transcurrido, es posible constatar un nuevo tipo de forma estatal, la que sin generar profundas rupturas con la institucionalidad heredada ha ido dibujando un nuevo esquema el que bien puede ser considerado como un Estado de Bienestar de nuevo tipo. Este nuevo curso se fue aplicando en los diversos ámbitos estatales, con diferencias producto de las particularidades sectoriales, pero en casi todo el Estado se fue incorporando. Algunos de los principales componentes de este nuevo curso institucional pueden enunciarse en los siguientes ejes:

Coordinación de la acción estatal

La institucionalidad heredada además de padecer de ineficiencias, se caracterizaba por una dificultad crónica en poder desarrollar una actuación ensamblada entre sus diferentes componentes.

El nuevo gobierno inaugura una enfática preocupación por la coordinación y la complementariedad a todo nivel: la formulación de las políticas, la definición del presupuesto y la puesta en práctica de las acciones y los programas. Para ello se efectúan diversas líneas de trabajo, entre las que se destacan una muy fuerte revalorización de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, y la formación de los gabinetes interministeriales.

A través de estos últimos, se busca involucrar operativamente a los distintos componentes de la Administración Central de acuerdo a grandes áreas de funcionamiento. Gabinete Productivo, Gabinete de la Investigación y la Innovación y Gabinete Social son algunas de esas nuevas instancias que se promueven. Habiendo revalorado la función rectora del Estado, se trata de que los distintos ministerios actúen coordinadamente en función de objetivos comunes en el ámbito de sus respectivas competencias. Para ello no solamente es necesaria la coordinación al más alto nivel gubernamental, que es el Consejo de Ministros, sino también la actuación en un ámbito más especializado como son estos gabinetes por áreas de actuación.

Fuera del ámbito de la Administración Central el denominado sector público para estatal constituido fundamentalmente por la empresas públicas, también da comienzo a una coordinación periódica a efectos de complementarse operativamente tanto en el mejor cumplimiento de sus objetivos específicos como en lo relativo a una mayor eficiencia de gestión a través de la coordinación de aspectos comunes como la política de compras, la publicidad, la relación con los gobiernos departamentales, o la articulación con la sociedad.

Un tercer elemento de coordinación estuvo constituido por una nueva forma de relacionamiento entre el Gobierno Central y los gobiernos departamentales. La reunión periódica del Congreso de Intendentes, la definición y gestión de los fondos comunes, la coordinación más estrecha con las instancias centrales, fueron algunas de las nuevas formas desarrolladas.

Descentralización

Otro eje estratégico impulsado en el proceso de reestructuración del Estado iniciado tuvo que ver con la descentralización. La descentralización emprendida, ha tenido también un doble propósito: profundizar la democracia involucrando a los gobiernos locales y a las expresiones concretas de la sociedad civil en la gestión gubernamental, y potenciar la eficiencia de gestión y eficacia social de esa gestión.

Es decir, un objetivo político y doctrinario que hace a la concepción de cómo gobernar y un objetivo esencialmente práctico acerca de cómo mejorar la gestión. Esta descentralización tiene su expresión esencialmente en el territorio. La búsqueda de comprender y adecuar la oferta estatal a las peculiaridades de la población en su distribución geográfica.

Conjuntamente con la descentralización territorial señalada se apeló a la denominada descentralización funcional. Por tal se entiende la redistribución de competencias a nivel

propiamente sectorial, separando los aspectos estrictamente operativos, de lo referido a la conducción política, la regulación y el control y seguimiento.

La concepción de un Estado portador de un Proyecto Nacional de Desarrollo en el cual su participación es protagónica, requería de manera ineludible nuevas instancias operativas que permitieran una acción concreta y en expansión.

En todos estos casos de descentralización funcional se han manejado estatutos jurídicos diferentes: servicios públicos descentralizados, personas públicas no estatales en régimen de derecho privado, sociedades anónimas con capital estatal mayoritario, entre otras. Es decir, diferentes formas de organización adecuadas a la realidad de los contenidos concretos mediante las cuales se pueda cumplir esa nueva actuación estatal expansiva y eficiente.

Nueva relación público –privado en la operativa de las políticas

Un proyecto de desarrollo de país debe ser inexorablemente un esfuerzo compartido entre el aporte del Estado y el resto de la sociedad. En las concepciones anteriores se partía de la base que el Estado tendría que ir retirándose progresivamente hasta llegar a su mínima expresión dado que lo central del desarrollo se asumía en la sociedad promovido y estructurado por el mercado.

Por el contrario, en la concepción inaugurada en 2005, al Estado le corresponde una responsabilidad central en la definición e implementación del proyecto de desarrollo. Ello no quiere decir que el ámbito privado no tenga ningún lugar allí, sino que por el contrario, será un papel preciso y debidamente regulado.

Es así que surgen dos grandes modalidades de relación vinculante con los privados: la que hace a la relación con las empresas y la referida al denominado privado social.

En el ámbito empresarial, cuya característica central es la búsqueda de una ganancia a partir del emprendimiento asumido, la participación estatal ha tenido diversos énfasis. En primer término la mejora en la legislación reguladora de toda forma de contratación por parte del Estado, el cumplimiento preciso y riguroso de la normativa de adjudicaciones dándole la transparencia necesaria a los procedimientos y de esa forma garantizando los derechos de cualquier empresa postulante.

Asimismo se ha iniciado un proceso de incorporación de ciertas condiciones en los llamados a precios y en la licitaciones mediante los cuales se pretende efectivizar otro tipo de objetivos. Por ejemplo privilegiar en ocasiones a empresas nacionales, favorecer la generación de empleo preferentemente jóvenes, desarrollar tecnología, entre otros. Es este un camino que recién comienza a transitarse y que es muy dependiente del tipo de bien o servicio a adquirir de los privados así como de la entidad estatal interviniente.

Lo central es que se asume que el Estado es un muy importantes comprador de bienes y servicios y por lo tanto esta actividad puede y debe hacerla cumpliendo otros propósitos además del de la adquisición en sí.

Adicionalmente el Estado contrata con actores del denominado sector privado social. Por tal se entiende al conjunto de emprendimientos sin fines de lucro que ofrecen bienes y servicios de forma mercantil, es decir vendiéndolos pero con el exclusivo propósito de cubrir los costos de su producción. Hay aquí cooperativas y asociaciones civiles fundamentalmente que son la expresión más destacable de la denominada economía social.

La nueva política iniciada en 2005 ha definido la necesidad de apoyar y promover a este importante sector de la economía, el que posee en la sociedad uruguaya una larga tradición, aunque en los últimos tiempos padecía de una suerte de postergación y débil reconocimiento. Usualmente se recurría a este sector para encarar tareas o funciones no asumidas por el sector privado empresarial y como mano de obra de bajo costo.

La nueva orientación al respecto no solamente reconoce al privado social, sino que lo valora y promueve. Ello ha tenido expresiones en varios sectores de la economía, pero muy especialmente tiene presencia en los programas sociales.

Este actor privado social se ha demostrado en muchos casos como una alternativa eficiente por su elevado sentido vocacional en el emprendimiento, y sus costos más adecuados. Piénsese en los institutos de asistencia técnica del cooperativismo de vivienda, en las asociaciones civiles que

administran los programas CAIF que involucran a casi 50 000 niños en todo el país, la gran cantidad de programas de apoyo a la infancia convenidos con el INAU, en las organizaciones no gubernamentales que implementan distintos programas sociales a nivel local, entre otros.

Conceptualmente hay aquí una defensa y búsqueda de desarrollo de una diferente concepción de la esfera pública (Borón, 2009). El aliento a actividades que jurídicamente fuera del Estado se proyectan como una diferente forma de actuación en donde no existe la presencia directa del Estado ni la búsqueda de la ganancia en el emprendimiento. Una alternativa laboral que actúa en términos del mercado pero esencialmente al servicio del éxito del emprendimiento definido.

La diferencia del nuevo encare no solamente ha sido un mayor reconocimiento y apoyo. Se entiende que es muy importante acompañar ese apoyo con asistencia y controles que permitan garantizar el cumplimiento de los fines acordados.

Fortalecimiento del papel rector del Estado en la formulación y seguimiento de las políticas en todas sus expresiones

Una concepción que reubica el rol del Estado en la centralidad del cambio, evidentemente implica el asumir plenamente la formulación de la política en todas sus dimensiones. Para ello es determinante que los vértices del poder decisorio que en el Estado Uruguayo se concentran en la Administración Central la que se expresa por los diferentes ministerios en nombre de la Presidencia de la República, formulen elocuentemente sus políticas.

En el pasado la tradición era otra. En la medida que en lo fundamental se transitaba por una continuidad de proyecto de país, el papel de la Administración Central fue esencialmente el de una inercia con cambios poco sustanciales.

El paso del tiempo condujo a una profundización de los problemas que esa inercia conservadora implicaba. Ineficiencia, corrupción, sentimiento de ajenidad con los problemas, en definitiva un comportamiento autodestructivo que alentaba la crítica al Estado como tal (recuérdese la frase “el problema es el Estado”).

La nueva forma de gobernar emprendida en primer lugar ubica al programa de gobierno como el factor estructurador del todo. Se trata de un programa validado por la ciudadanía el que merece y debe ser aplicado lo más rigurosamente posible.

Desde el punto de vista operativo estas definiciones tuvieron como consecuencia una nueva forma de gobernar. La cúspide del Poder Ejecutivo que es la reunión del Presidente con sus ministros en el Consejo de Ministros por primera vez en varias décadas no obstante estar así indicado constitucionalmente, actúa como un colectivo. Reunión semanal y en ocasiones con mayor frecuencia, analizando la marcha cotidiana de la gestión gubernamental y definiendo las grandes líneas de actuación.

Como se anotaba con anterioridad, los cambios introducidos en la estructura institucional, estuvieron orientados a separar relativamente la función rectora de la función operativa. Con ello se permite ejercer ambas funciones con mayor eficacia y sin interferencias.

Participación ciudadana

Este eje estructurante de las transformaciones implementadas, tiene que ver con un designio determinante que es el de la reafirmación de la vigencia de los derechos humanos en todas sus expresiones y en la profundización de la democracia. Ambos son conceptos entrañables en la identidad de la fuerza política y por lo tanto van a ser factores medulares en los cambios.

Una de las expresiones más importantes son las distintas modalidades de participación ciudadana que se han comenzado a poner en práctica. En términos generales es posible advertir diversos niveles que encuentran en su expresión en los ámbitos territoriales y sectoriales. Como ya puede advertirse en esta concepción del Estado, la participación es el correlato de la descentralización institucional.

Asimismo, debe sumarse al empuje participatorio, la apertura de los ámbitos de decisión a los trabajadores responsables de la función en cuestión. Hay casos en que esta modalidad de participación se institucionalizó como es la participación en el Directorio del BPS o en la Dirección de ASSE, en otros casos la participación fue producto de una decisión de las autoridades las que

convocaron a los trabajadores a incorporarse a los ámbitos de dirección, como ha ocurrido en algunas empresas públicas.

En este caso la participación tiene como su principal sentido el incorporar la visión de los trabajadores en la gestión cotidiana de la entidad en cuestión.

Ha sido también una práctica frecuente la convocatoria a grandes instancias nacionales para el abordaje de problemas concretos. Ocurrió en el tema de la defensa nacional, la reforma educativa, la cultura, la seguridad social, entre otros.

Se trató de instancias de consulta para la elaboración de los planes y la definición de orientaciones de corto y mediano plazo. Esto son algunos ejemplos:

- Plan Nacional de Igualdad de Derechos y Oportunidades
- Diálogo Nacional de la Seguridad Social
- Debate Educativo
- Estrategia Nacional de Infancia y Adolescencia
- La Reforma de la Salud

Sustentabilidad

Los nuevos objetivos implicaron una importante expansión del Estado. Indefectiblemente ello supuso una fuerte alteración presupuestal al alza con lo que existían (y existen) riesgos de un incremento del déficit fiscal y las posibles consecuencias inflacionarias.

Para hacer posible una adecuación presupuestal sin mayores inconvenientes fue que se comprometió una política económica de rigor fiscal y marcado compromiso con la preservación de los equilibrios. Esto es la expresión de un concepto más esencial que hace a la necesaria sustentabilidad que debe tener toda gestión gubernamental. Una forma de considerar a la sustentabilidad que no solamente hace a lo financiero, pero que de ninguna manera lo deja de lado.

Desde esta perspectiva todas las políticas fueron sometidas al rigor de su viabilidad económica y por tanto a su sustentabilidad. Inclusive el Plan de Emergencia que como lo dice su nombre obedeció a una emergencia nacional producto de la hecatombe social heredada, fue objeto de evaluación previa y posterior en cuanto a sus costos y posibilidades (MIDES, 2009)

Las nuevas políticas sociales que se comienzan a aplicar tienen una serie de puntos en común. Un estudio recientemente realizado (Midaglia, Mirza y Portillo, 2009) detecta las siguientes características comunes de las políticas sociales vigentes en el presente:

- rejerarquización de las políticas sociales
- el mercado no resuelve *per se* la provisión de bienes y servicios sociales
- el Estado interviene en mucha mayor proporción en la provisión de bienestar
- se procura la articulación de la red de asistencia y protección con las políticas sectoriales
- se integran modalidades de promoción con asistencia social
- las políticas sociales no se subordinan a las políticas económicas
- los gobiernos asumen y se hacen cargo de la deuda social acumulada y manifestada por la pobreza y la indigencia
- se invierte en capital humano
- la descentralización y la participación cobran un nuevo signo

El sentido de la política habitacional

El Estado Uruguayo tiene una larga trayectoria en materia de políticas habitacionales, desde la lejana creación del Banco Hipotecario a principios del siglo XX, la legislación inquilinaria que se desarrollara también desde esas épocas, la consagración del derecho a la vivienda, la creación del Instituto Nacional de la Vivienda, la denominada Ley Serrato, hasta la sanción en diciembre de 1968 de la Ley 13. 728, entre otros (1)

Fue un desarrollo paralelo a la conformación del Estado de Bienestar en el que aprovechando un buen momento económico del país, pero por sobre todo desde una concepción política de preocupación por la redistribución de la riqueza y en consecuencia por atender las necesidades sociales básicas, se creó un cierto escenario institucional para atender el bienestar social.(2)

Acorde con las ideas de la época, se consideraba que los grupos y personas beneficiados debían ser **usuarios** a considerar, Para ello, los técnicos y los gobernantes tendrían que encontrar los mejores caminos para hacer eso posible y los destinatarios simplemente aguardar la hora de la efectivización del beneficio.

La crisis de este Estado de Bienestar estalla con la dictadura, la que buscará su destrucción (por cierto no lograda) dejando en alguna medida de lado la preocupación por los más necesitados dado que las prioridades políticas en materia de seguridad nacional eran otras.

Los gobiernos democráticos subsiguientes, en particular a partir de los años noventa, redefinen el sentido y las características de las políticas sociales. En la medida que se asume que el mercado es el más eficaz asignador de recursos el Estado deja de ser la solución para transformarse en el problema.

Se trata de limitar al máximo su intervención, apostando plenamente a la lógica del mercado. Para aquellas situaciones extremas a las cuales es imposible que llegue el mercado, se definen acciones y programas. Estos estarán dirigidos no a usuarios sino a **clientes**, ya que las prestaciones que reciben serán homologadas a bienes o servicios mercantiles y se intentará convertirlos en sujetos de crédito (3)

Paralelamente los restos del Estado de Bienestar heredado serán objetos de una deconstrucción dado que sin efectuar una plena destrucción, se propicia un debilitamiento por el ahogo presupuestal, la falta de renovación y el desinterés, transformando esas instituciones estatales ya en crisis en ámbitos claramente ineficaces y con mínima legitimidad. El Banco Hipotecario del Uruguay fue un buen ejemplo de deconstrucción.

El problema de la vivienda en teoría puede abordarse de diferentes maneras. Pareciera que lo más importante es asumir muy explícitamente desde el diseño mismo de las políticas cómo se está considerando el problema a atacar y de qué manera se piensa superar la problemática existente. Lamentablemente esta no es la forma más frecuente con que las instituciones estatales proceden en esta materia, Usualmente se dan por supuestas una gama muy amplia de factores y luego se definen acciones de carácter más o menos puntual.

Partiendo de la nueva concepción del Estado en referencia a las políticas sociales en general y a las de vivienda en partículas, se entiende que el primer paso ineludible es ser preciso en la caracterización del problema que se intenta resolver. En tal sentido, lo que corresponde iniciar afirmando es el carácter estructural de la carencia crónica de acceso a la vivienda por un sector en ocasiones mayoritario. La lógica puramente mercantil inhabilita el acceso a la vivienda por su esencia misma en tanto mercancía. Por lo tanto si se desea efectivamente corregir esta situación y hacer posible el acceso a la vivienda por todos aquellos hogares que no pueden por sí mismos, solamente ello podrá ser posible si el Estado a nombre de toda la sociedad interviene eficazmente para su logro.

Al igual que con la salud y la educación, la vivienda requiere de una acción estatal. La diferencia radica que en el caso de la habitación la materialización de soluciones es más onerosa y compleja. Por lo tanto la intervención estatal estará dirigida en lo fundamental a acompañar, apoyar y facilitar la producción social del hábitat, que es en donde se concentra la mayor dificultad de solucionar el acceso a la vivienda.

A un nivel más amplio se puede considerar que al igual que en la educación y en la salud, deben coexistir un sistema privado con un sistema público (estatal y no estatal como es el sistema cooperativo). Se trata de concebir la coexistencia de una lógica de mercado tradicional con otro importante campo de acción en donde la participación directa del Estado es muy relevante, estando todo a su vez regulado con un marco normativo que garantice coherencia entre ambos sistemas.

Un verdadero sistema público (estatal y privado social) cuya lógica sea el atender las necesidades habitacionales de los sectores sociales de menores ingresos al margen de las oscilaciones y requerimientos del mercado inmobiliario.

Por su parte, así como en el pasado los beneficiarios de las políticas habitacionales fueron considerados usuarios y luego clientes, la orientación actual requiere ubicar al destinatario como **ciudadano**, Es decir, sujeto de derecho y obligaciones y activo participe de la producción habitacional con la que se verá beneficiado. Se trata de superar el asistencialismo dadivoso y la relación de cliente sujeto de crédito, por una ciudadanía que integre social y culturalmente no solamente satisfaciendo el requerimiento de vivienda sino también contribuyendo a una democracia activa.

Asimismo habrá que asumir qué ciudad se pretende construir con la vivienda que se genere a partir de las políticas a implementar. No se trata de producir (directamente o indirectamente) vivienda de una forma aluvional sin considerar su localización, la ciudad existente, la inclusión del tejido social en el tejido urbano, entre otras cosas.

De lo anterior se desprende que si realmente se quiere atacar de base el problema y desde una perspectiva democrática y de justicia social, los grandes propósitos de una política de vivienda debieran ser:

- Garantizar el acceso a la vivienda a lo sectores sociales excluidos total o parcialmente del mercado habitacional
- Regular toda la producción habitacional a efectos de contribuir a producir ciudad democrática e integrada.

Los objetivos de equidad y justicia social que sustentan la intervención estatal en la medida que efectivamente se quieran materializar esos propósitos y de una manera socialmente eficaz y administrativamente eficiente, requieren respetar estos criterios:

- Distinto tipo de soluciones de acuerdo a las diversas modalidades manifiestas en el problema habitacional
- Abordaje integral en donde se considere al conjunto del hábitat y no solamente la materialidad concreta de la vivienda
- Participación activa de los hogares involucrados no solamente para colaborar con su fuerza de trabajo sino también para construir conjuntamente el diseño de las soluciones
- Siempre deberá estar presente el concepto de ciudad en donde la acción se inscribe
- Definición operativa a partir de diferentes acciones en los distintos componentes de la vivienda.
- Estrategia de intervención coherente con la nueva visión de país y de la relación entre el Estado y la sociedad.

Con respecto a estos criterios corresponde hacer algunas aclaraciones. La participación de los usuarios en la definición de la solución a poner en práctica es una necesidad de eficacia y es un objetivo político en sí mismo, dado que es una forma de contribuir a la inclusión social de grupos muchas veces totalmente marginados. Por lo tanto hay un objetivo de construir ciudadanía que va más allá del necesario aporte de la fuerza de trabajo en la acción constructiva misma.

Cuando se establece la operativa a partir de los componentes de la vivienda, se está haciendo referencia a una metodología específica que es el análisis de la vivienda desagregado en sus componentes: materiales de construcción, suelo, fuerza de trabajo, tecnología y financiamiento. Esta metodología por el preciso nivel de desagregación que ofrece, permite estudiar cualquier aspecto de la realidad habitacional y en particular es muy práctica para la formulación de una

política y su implementación dado que permite una gran versatilidad en el tipo de soluciones e intervenciones a concebir y poner en práctica.

Propuestas de intervención por componentes

Materiales

Los materiales de construcción constituyen uno de los aspectos más importantes en la efectivización de una política con los propósitos expresados. Ello se debe a que ya antes de la intervención estatal la denominada producción social del hábitat indica la existencia de una dinámica constructiva en donde la aportación de materiales puede constituirse en una colaboración inmediata de alto impacto.

Este tipo de intervención en la entrega (gratuita u onerosa) de materiales tiene ya una larga experiencia en particular en América Latina con lo cual es posible extraer enseñanzas que impiden repetir errores. De estos importantes antecedentes surgen una serie de criterios para la implementación de esta política.

Usualmente se le ha denominado al dispositivo que centraliza la acción Banco de Materiales. Se trata de una instancia centralizadora a nivel nacional encargada del acopio y distribución. La experiencia existente aconseja que la gestión del este Banco de Materiales (BM) esté a cargo de una entidad estatal, por lo pronto en sus inicios. La opción de subsidiar el precio de los materiales los que luego son distribuidos por la red de barracas privadas existentes, no permite bajar los costos significativamente.

Una crítica que ha sido frecuente cuando este tipo de programas los ha manejado el Estado en cualquiera de sus niveles de manera directa, es el clientelismo o favoritismo en la distribución de los materiales. Ello puede y debe de evitarse con una gran transparencia en los procedimientos y una amplia participación institucional y social que impida esa desviación.

La lista de materiales a ofrecer en este programa debe ser objeto de una rigurosa selección en donde se manejen criterios de selección que impliquen una evaluación con diversos indicadores (precio, portabilidad, funcionalidad para las propuestas constructivas, etc.) para lo cual es inevitable la consulta y participación de organismos especializados que indiquen la lista mínima de materiales a incorporar.

A vía de ejemplo pueden mencionarse los siguientes como posibles componentes del BM: materiales para paredes (ladrillos, bloques o ticholos de acuerdo a lo técnicamente evaluado y recomendado), láminas de techo liviano, arena, pedregullo, cemento Pórtland, varillas de hierro, puertas y ventanas de madera, artefactos sanitarios básicos, entre otros, como resultado de un muy riguroso estudio.

Surge como una buena alternativa en la perspectiva de un amplio involucramiento nacional convocar a las FFAA para la gestión de este programa. La disponibilidad de logística expresada en las múltiples dependencias distribuidas en el territorio nacional, así como su capacidad de traslado de esos materiales sumado a una garantía de transparencia, hacen de esta alternativa como algo válido y funcional, cuando menos para la fase inicial del abordaje de la política.

La adquisición de los materiales puede realizarse en grandes compras estatales centralizadas, con los efectos favorables que ello implica en la reducción de los costos unitarios por la ausencia de intermediación con los productores. Se ha mencionado la posibilidad de involucrar a la población carcelaria en procesos productivos de apoyo, con ello desde el programa de BM se puede contribuir a equipar los establecimientos carcelarios con la maquinaria y las herramientas necesarias para la producción de aquellos materiales que se considere (puertas y ventanas en madera, bloques o ladrillos, etc.)

En términos generales, esta operativa permite ofrecer una lista de materiales básicos los que en función de las distintas situaciones podrán ser entregados a título gratuito, al 50% de su costo o al costo, dependiendo de las características de los hogares y el tipo de programa.

Suelo urbano

Es este otro componente de importancia crucial para la política de vivienda. Es inevitable que el Estado debe disponer de tierra urbana para la puesta en práctica de todas sus intervenciones. Hay que tener presente cómo se distribuye la pobreza en el Uruguay: un 70% aproximadamente

se localiza en Montevideo y su área metropolitana, que comprende el departamento de Canelones y una pequeña parte de San José. En el resto hay una importante presencia de hogares con dificultades en el departamento de Maldonado, y todo el resto se dispersa entre los demás departamentos. Por lo tanto centrar la atención en donde está más concentrada la pobreza no solamente corresponde por motivos de equidad sino también por economías de escala de las intervenciones.

Hay que tener presente que las intervenciones fuera de estos grandes centros mencionados, por su carácter puntual, con los debidos apoyos a generar, operativamente resultan más sencillas de llevar a cabo.

Es muy importante tener presente que si se entiende que es útil y valioso apelar a la participación protagónica de los beneficiarios en la autoconstrucción de su propio hábitat, está ampliamente comprobado que el factor certeza jurídica de la posesión del bien es fundamental. El común de la gente no estará dispuesta a realizar esfuerzos físicos o económicos por la mejora de su hábitat si no tiene absolutamente claro que tiene garantizada la permanencia en el lugar.

Por tanto, la regularización de la posesión además de ser un poderoso aliciente para comprometer el esfuerzo propio en todas las acciones de mejora o ampliación y apoyo al entorno, implica un gran salto en la capitalización de los hogares. Al respecto se ha afirmado que una generosa política de regularización de la tenencia, puede convertirse en un estímulo a la especulación inmobiliaria dado que algunos de los hogares beneficiados con la titulación de sus viviendas en la medida que ello les aumenta el valor, las ofrezcan en venta para captar esta valorización. Con ello se reproduciría el circuito de nuevas ocupaciones ilegales y así sucesivamente.

Si bien este razonamiento es atendible y válido en algunas situaciones, en sus términos generales se entiende que no es pertinente. En primer lugar, parece de entera justicia que aquellos hogares que con su esfuerzo y padeciendo muchas veces múltiples privaciones, luego que han concluido con el paso de los años un proceso constructivo y con motivo de la regularización pueden transferir ese bien con un atractivo retorno económico, se trata que lo puedan hacer y gozar de esa ventaja.

El freno a una interminable lógica especulativa de vender para ir a ocupar a otro lugar, se da a través de una gestión del territorio por parte de los distintos niveles gubernamentales que con energía y eficacia evite ocupaciones ilegales de predios tanto públicos como privados. La tradicional omisión del Estado en el cumplimiento de su función de policía del territorio es la responsable de la onda expansiva que impulsa la especulación. Se trata de atender la demanda de los sectores más necesitados y en paralelo evitar todo tipo de desbordes ya sea que estén inducidos por la especulación o que sean por estricta necesidad.

El espacio público (urbano, suburbano y rural) así como las reglas establecidas para el acceso al suelo deben de ser cumplidas; su incumplimiento es el mejor estímulo para la informalidad. Se trata que el Estado en paralelo asuma con responsabilidad y eficacia la atención de las necesidades de hábitat, en particular de los sectores sociales con mayores dificultades. Hay también un grave mal entendido entre ciertas visiones progresistas del problema en cuanto a la instauración de un estado de permisividad que habilite cualquier comportamiento en la ciudad por el mero hecho de vivir la necesidad.

Hoy en Uruguay existe un excelente marco legal vigente que se expresa en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sustentable, que reclama con urgencia su efectiva aplicación con la cual se hará posible una adecuada gestión del territorio evitando los problemas históricamente acumulados.

Por su parte, en el escenario de los asentamientos irregulares, hay un volumen de algunos miles de hogares (tanto en Montevideo y su área metropolitana como en el interior) que es sabido e ineludible su realojo dada la inconveniencia de su ocupación actual. Para ello se necesita fluidez en la disposición de suelo adecuado en donde reubicar a quienes sea necesario.

En esta perspectiva es que se visualiza la necesidad de conformar una cartera de tierras que con holgura de respuesta a estos requerimientos. La experiencia nacional e internacional indica que puede resultar una tarea inalcanzable el pretender adquirir en el mercado inmobiliario esta

magnitud de suelo urbano. Los recursos requeridos seguramente estarían muy por encima de las reales posibilidades.

Por ello se entiende que tomando un importante riesgo político pero en definitiva que demuestre que se trata por primera vez en la historia del país de una iniciativa en serio, el Estado tiene que agenciarse de la tierra por la vía de la expropiación. Para ello corresponde legislar un procedimiento de excepción (con respecto a la expropiación vigente) orientado en exclusiva a la expropiación de suelo urbano con destino a vivienda de interés social.

Este procedimiento de excepción debe incorporar las máximas garantías en cuanto a formas de valuación de la tierra, transparencia y participación institucional, y en lo fundamental debe consistir en un trámite expedito de muy corta duración en el tiempo y que prevea el pago diferido con intereses y a través de modalidades que pueden ser las unidades indexadas, o títulos de deuda pública canjeables, entre otros.

Debe quedar claro y así traducirlo en la norma que se trata de un procedimiento de excepción y que no pretende competir con el mercado inmobiliario restándole espacios. En lo fundamental los objetivos de esta cartera de tierras deben ser:

- La expropiación de la tierra en la que ya está asentada población de forma irregular y que se valora la necesidad de su permanencia en el lugar
- La expropiación de tierra urbana vacante que anteriormente tuvo otros destinos (industrias cerradas, depósitos,) y que se ubica dentro del tejido urbano con los servicios básicos
- Expropiación de inmuebles vacíos y ruinosos, lotes baldíos, estructuras edilicias semidestruidas y tugurizadas que en ocasiones están en trámites judiciales.

De esta forma se puede dar un importante avance en la regularización de asentamientos, y en la disposición de una oferta inmobiliaria para los realojos que haya que encarar, y para la construcción de vivienda nueva.

Un aspecto muy importante en el diseño de estos instrumentos, la cartera de tierras y la ley expropiatoria, es saber dejar bien en claro los objetivos dado que en la medida que se cumplan terminan derramando efectos positivos en toda la ciudad ya que se erradica la exclusión urbana y en definitiva se comienza a alterar la lógica de la ciudad dual.

Por su parte, esta operativa de conformación de la cartera de tierras desde la acción expropiatoria, requiere de un concienzudo estudio previo (que no necesariamente debe ser muy prolongado en el tiempo) identificando los distintos inmuebles a expropiar, y luego pasar a efectivizar el procedimiento de una forma muy expedita.

La experiencia indica que demoras y gradualismo en estos procedimientos alimentan comportamientos especulativo que terminan por dificultar o invalidar la operación en su conjunto, al respecto téngase presente la reciente historia del Plan Fénix como un exponente de lo que no hay que hacer.

A su vez es muy importante echar a andar en simultánea una efectiva policía del territorio que en los términos de la Ley de Ordenamiento del Territorio y el Desarrollo Sustentable, controle y evite invasiones de terrenos muchas veces inducidas por un ánimo especulativo, o reafectación de tierra rural con clara vocación productiva.

El funcionamiento de la cartera de tierras tanto en el señalamiento del suelo a expropiar como en su asignación final debe de conjugar institucionalmente al Gobierno Nacional con los gobiernos departamentales y eventualmente alguna otra participación estatal o privada, que contribuyan a darle transparencia a los procedimientos.

Fuerza de trabajo

Se estima que aproximadamente la mitad del costo de producción de la vivienda es el precio de la fuerza de trabajo. El esfuerzo propio y la ayuda mutua han sido la alternativa de los sectores sociales de bajos ingresos para poder acceder a alguna forma de hábitat. Durante mucho tiempo, en filas de las posturas progresistas en materia de políticas habitacionales, se cuestionó apelar a esta modalidad por considerar que el trabajador además de los mecanismos de explotación a los que está sometido en el mercado de trabajo, no tiene por qué seguir aportando con su esfuerzo

para acceder a algo tan básico como la vivienda. Por ello se sostenía que al Estado le correspondía adjudicarle una vivienda construida.

En la actualidad, y a la luz de cómo se han desarrollado los procesos de urbanización hay acuerdo en que sin ser el ideal es un camino el aprovechar las enormes energías autoconstrutoras de la gente para producir ciudad, para lo cual de lo que se trata es de que esos procesos en lugar de ser desordenados, dispendiosos, y en ocasiones caóticos, se puedan encausar en modalidades más apropiadas. La experiencia del cooperativismo por ayuda mutua en Uruguay es un ejemplo mundial de las posibilidades de una perspectiva de esta naturaleza.

Uno de los aspectos centrales en el uso de la autoconstrucción, es que se haga colectivamente desde los ámbitos familiares y comunitarios. Es decir, actuar organizadamente con el objeto de reducir el esfuerzo y potenciar los vínculos.

Ocurre que no siempre es posible cumplir los objetivos constructivos a partir de la exclusiva aportación del trabajo de los usuarios. Un cierto porcentaje de hogares o por incapacidad física o laboral, no pueden cumplir con todas las tareas previstas. Por ello es importante prever la intervención de mano de obra calificada y remunerada que sea capaz de complementar el esfuerzo colectivo.

A estos efectos, surge como una buena alternativa la experiencia ya iniciada de las **cooperativas sociales de obreros de la construcción**, como una forma de actuar como complemento de la comunidad. Asimismo, es posible concebir también otro tipo de complemento a partir de aportaciones del voluntariado social o del extensionismo universitario.

Adicionalmente y pensando en la demanda habitacional emergente (no de quien ya está asentado) se trata de promover con mucha energía la organización de esa demanda preferentemente en cooperativas. Para ello hay toda una gran tarea de promoción pública que induzca a los demandantes de vivienda encuadrados en el perfil socio económico de la política a constituirse en grupos cooperativos.

Para el cumplimiento de esta tarea hay un apoyo muy importante que puede obtenerse del **movimiento sindical**. En términos de la sociedad uruguaya, el movimiento sindical es una de las instancias de organización históricamente desarrolladas que gozan de mayor respeto y credibilidad, A su vez, hay que recordar que el exitoso surgimiento del cooperativismo de vivienda en Uruguay estuvo estrechamente ligado a los sindicatos, de donde surgieron las primeras cooperativas.

Se trata de volver a convertir a los sindicatos en promotores del cooperativismo de vivienda entre sus agremiados, inclusive otorgándoles estímulos para la realización de esa función. Por añadidura esta nueva línea de acción de los sindicatos seguramente contribuya a extender la sindicalización de aquellos trabajadores que aún no lo han hecho.

Tecnología

Todo proceso de producción de ciudad a cualquier escala que se le considera requiere de aplicación de conocimiento. La producción social del hábitat justamente por lo general padece de un escaso manejo de conocimiento aplicado y es por ello que con frecuencia se desperdician esfuerzos o se efectúan intervenciones defectuosas.

Se trata de socializar el conocimiento en el proceso mismo de producir espacio construido. Para ello, es ineludible la experiencia histórica adquirida desde el movimiento cooperativo con los denominados Institutos de Asistencia Técnica (IAT) Estos equipos interdisciplinarios son capaces conjuntamente con los grupos organizados, de definir las diversas acciones constructivas a emprender y el ordenamiento del conjunto urbano. Son por ello un aspecto central en el manejo y la transferencia del conocimiento requerido.

Complementariamente desde los gobiernos municipales y desde el propio MVOTMA y la UDELAR hay también una participación necesaria a efectos de introducir al máximo una racionalidad a los procesos promovidos.

Financiamiento

Este componente ya ha sido desarrollado por las autoridades competentes a partir del proceso de reestructuración del BHU y el nuevo rol del MVOTMA y la ANV, y se traduce en un amplio espectro de modalidades de financiamiento con distintos tipos de subsidios. Se trata de apoyar su desarrollo y simplemente adecuarlo a la nueva operativa.

Adicionalmente surge la necesidad de crear un fondo (no necesariamente muy abultado) que haga posible efectuar los primeros pasos en lo que atañe al banco de materiales, a la contratación de los IAT, a la contratación de las cooperativas sociales, entre otras. Es decir un fondo capaz de hacer posible el montaje de la estrategia operativa de atención a la emergencia. Sin perjuicio de estimaciones precisas a realizar oportunamente en la medida que la constitución de la cartera de tierras no implicaría un inmediato gasto para el Estado dado el pago diferido a acordar, el sentido de este fondo sería en lo fundamental financiar el Banco de Materiales, los IAT y las cooperativas sociales de construcción.

Criterios de estrategia operativa

Toda política de vivienda tiene que tener una estrategia operativa que oriente la acción de los actores y los ubique en el territorio. En este caso se asume la existencia de dos vertientes operativas de acuerdo a realidades diferentes: los asentamientos irregulares existentes, y la demanda dispersa en el resto del territorio.

Los últimos estudios disponibles de la pobreza en Uruguay, indican como se señalaba que aproximadamente el 70% de la pobreza está en Montevideo y su área metropolitana. A su vez, en los asentamientos existentes, que todos ellos están perfectamente ubicados y caracterizados, existe aproximadamente la mitad de la población allí existente en situación de pobreza e indigencia. Pero, la población pobre que no está en asentamientos y que se distribuye en el resto del tejido urbano básicamente en intersticios de tugurización, es numéricamente superior a la de pobres en asentamientos.

Esta realidad condiciona a la definición de las dos modalidades operativas que se señalaba.

En el caso de los asentamientos se trata acotar precisamente sus límites y en tanto unidad social en el territorio definir para esa unidad una estrategia integral en la que coparticiparán la comunidad organizada, un IAT y la articulación política de los delegados de la intendencia correspondiente, el MIDES y el MVOTMA.

Con base en la ya larga experiencia acumulada es posible identificar como aspectos de esa intervención integral y de acuerdo a la propuesta de E. Martínez las siguientes líneas de acción:

- Programa urbano-habitacional según gradientes de intervención
- Programa específico de realojo de pobladores para casos de sitios de riesgo o espacios de uso común
- Programa integral de desarrollo y conexión a servicios de infraestructura (en red convencional o in situ- alternativo): agua potable, saneamiento, energía, vialidad y drenaje de aguas superficiales, recolección- tratamiento de basuras y alumbrado público
- Programa de espacios libres de uso común con re-parcelamiento y re-trazado vial, en casos de sitios a consolidar
- Programa de equipamiento colectivo urbano: salud, cultura y administración
- Desarrollo y promoción de la economía local en apoyo a unidades de producción o servicios
- Educación ambiental en manejo de riesgos y o de sistemas- dispositivos alternativos del acondicionamiento urbano.

La otra modalidad de intervención dirigida a la demanda dispersa, deberá consistir en una fuerte promoción pública que convoque a interesados lo que permita orientar a su organización en lo posible sin que ello implique cerrar totalmente las soluciones a la demanda individual. A efectos del inicio es interesante tener presente que ya existe una importante cantidad de cooperativas de vivienda formadas o en formación que bien pueden ser el inicio de esta operativa.

Esta tarea de identificación de una demanda dispersa parece muy pertinente realizarla desde la recientemente aprobada estructura descentralizada de gobierno, los municipios con sus alcaldías, y las alcaldías a crear dentro de Montevideo. Son estos nuevos espacios institucionales los organismos de gobierno local más adecuados por su proximidad con la gente y sus problemas para identificarlos y recepcionar a la demanda mencionada. Por cierto que se trata de poner a su disposición todo el andamiaje institucional y material de la política habitacional (equipos sociales, IAT, BM, tierras, etc.)

Actores intervinientes y principales instrumentos de la política

Toda esta operativa requiere de una participación de múltiples instituciones en donde cada una tendrá roles y jerarquía diferentes pero es muy importante su presencia. La experiencia indica que cuando las intervenciones han sido sectorializadas se ha perdido en eficacia.

No debe de dejar de tenerse presente que esta compleja participación de actores múltiples es de difícil articulación, por lo que los roles de cada quien deben de estar lo más claramente delimitados.

La articulación política en el territorio es crucial, ya que por un lado existe una gran cantidad de actores a coordinar y por otro lado es muy importantes autonomía de acción en el contexto de la estrategia definida y los criterios operativos aprobados, para poder respetar y considerar a las particularidades de las diversas situaciones en el territorio.

Para ello, como se decía anteriormente, surge como una gran posibilidad la reciente descentralización política institucionalizada. Se trata de usar los nuevos escenarios de alcaldías y municipios para la recepción y organización de la demanda habitacional de los sectores sociales más necesitados.

De modo tentativo se enumeran los actores identificados para participar con distinto margen de responsabilidad en la política de vivienda.

- Presidencia de la República
- Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente – MVOTMA
- Ministerio de Desarrollo Social- MIDES
- Ministerio de Defensa
- Ministerio de Economía y Finanzas
- Ministerio del Interior- Dirección de Cárceles
- ANCAP
- OSE
- UIE
- Intendencias
- Universidad de la República UDELAR
- Institutos de Asistencia Técnica
- PIT-CNT
- FUCVAM
- SUNCA
- Cámara de la Construcción

Consecuencia de todo lo anterior se pueden identificar los siguientes instrumentos como los nodos estratégicos para hacer posible el cumplimiento de los objetivos a partir de los actores intervinientes.

- Banco de Materiales
- Ley de expropiación de inmuebles con destino a vivienda de interés social
- Cartera de Tierras
- IAT
- Cooperativas sociales de trabajadores de la construcción

Estos instrumentos requieren una ágil aunque meditada elaboración dado que de ellos depende el efectivo funcionamiento del conjunto de la política. Como puede apreciarse algunos de ellos ya existen y otros hay que crearlos por lo tanto se trata de ser concientes de los costos políticos que ello implica pero a su vez también tener claro que sin ellos no es posible dar las respuestas deseadas y necesarias.

Dr. Álvaro J. Portillo -ITU

ANEXOS

LEY DE VIVIENDA - Anotada y concordada

MINISTERIO DE VIVIENDA ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE LEY N° 13.728 DE 17 DE DICIEMBRE DE 1968

1

LEY N° 13.728, CON LEYES MODIFICATIVAS Y COMPLEMENTARIAS VIGENTES.
MINISTERIO DE VIVIENDA, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y MEDIO AMBIENTE

CAPITULO I PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 1°. Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 2°. Es función del Estado estimular la construcción de viviendas y asegurar que los recursos asignados a este fin alcancen para la satisfacción de las necesidades, no sobrepasen las posibilidades de la economía y se usen racionalmente para alcanzar los objetivos señalados en la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 2°, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 3°. Declárese de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social, tendiente a atender las necesidades de vivienda en todo el país, que preste preferente atención a los grupos de escasos recursos y evite generar categorías sociales o áreas geográficas privilegiadas. Todos los organismos y en particular los de derecho público que financien, promuevan, construyan, reglamenten o asistan en cualquier forma a la construcción de viviendas, ajustarán su acción a las disposiciones de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y cooperarán al éxito de la política que se establezca dentro del marco de la misma y de los planes periódicos a que se hace referencia en el artículo siguiente.

Fuente: Artículo 3°, Ley 13728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 4°. El Poder Ejecutivo, tomando en cuenta las propuestas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, ajustará y enviará al Parlamento, dentro del primer año de cada período de Gobierno y simultáneamente con el Presupuesto Nacional, un Plan Quinquenal de Vivienda, integrado en los planes de desarrollo económico y social, que incluya: un diagnóstico de la situación, un cálculo de las necesidades para el período, por áreas geográficas y categoría de ingresos, las inversiones, los requerimientos en préstamos y subsidios por programas, las metas de producción de viviendas del sistema público, la previsión de recursos, su distribución y las medidas y los proyectos de ley complementarios que se consideren necesarios.

Todas las referencias formuladas en la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, a la Dirección Nacional de Viviendas se entenderán hechas al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Fuente : Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 5°. Sin perjuicio de lo anterior, el Poder Ejecutivo, simultáneamente con la Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal, enviará cada año al Parlamento la propuesta de ajuste del Plan Quinquenal de Vivienda que incluya un detalle ajustado del mismo para el período anual correspondiente.

Fuente: Artículo 1°, Ley 16.327, de 2 de enero de 1992.

Art. 6°. Tanto los planes quinquenales a que se refiere el artículo 4°, como los anuales a que refiere el artículo 5°, deberán ser aprobados por el Poder Legislativo, que dispondrá para ello de los mismos plazos de que dispone para considerar el Presupuesto Nacional y las Rendiciones de Cuentas respectivas.

Transcurridos esos términos, tanto el Plan Quinquenal como las modificaciones anuales, en su caso, se tendrán por aprobados, pero sólo tendrán fuerza de ley las disposiciones de los mismos que se aprueben expresamente con ese alcance. El Poder Ejecutivo, en acuerdo con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, por resolución fundada, podrá introducir modificaciones en los programas y metas previstos en los planes, a fin de adecuarlos a las circunstancias que se operen durante su ejecución, dando cuenta.

Fuente: Artículo 3°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

CAPITULO II CALIFICACION DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 7°. Cada plan quinquenal formulado de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 4° establecerá una clasificación de las familias en categorías de ingresos, determinando para cada categoría la afectación del ingreso familiar que puede destinarse al servicio de préstamos para vivienda.

Esta afectación no podrá sobrepasar en ningún caso el 20% (veinte por ciento) del ingreso familiar, teniéndose en cuenta a aquellas familias de menores ingresos relativos, a los efectos del otorgamiento de subsidios que posibiliten su acceso a la vivienda.

Entiéndese por familia, exclusivamente a los fines de la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968, al núcleo familiar que ha de convivir establemente bajo un mismo techo, esté o no vinculado por razones de parentesco.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 8°. Se entiende por vivienda adecuada aquella que cumpla con el mínimo habitacional definido en el artículo 18 y que tenga el número de dormitorios necesarios de acuerdo a la composición familiar.

Fuente: Artículo 12, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 18 referido, corresponde al artículo 13 del presente Texto Ordenado)

Art. 9°. Para calcular el número de dormitorios necesarios se aplicarán los siguientes criterios:

- A) Se asignará un dormitorio por cada matrimonio;
- B) Al resto de los componentes se les asignará dormitorios separando los sexos y admitiendo hasta dos personas por dormitorio, cuando estas sean mayores de seis años y hasta tres cuando tengan como máximo esa edad;
- C) La reglamentación establecerá las excepciones a esta norma y en particular la posibilidad para los matrimonios jóvenes de reclamar una previsión del futuro crecimiento de la familia.

Fuente: Artículo 14, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 10. A objeto de la clasificación de las familias en categorías de ingresos, la reglamentación podrá fijar criterios para estimar un ingreso ficto en razón del patrimonio, aun en el caso de que no produzca renta real. También fijará los criterios a aplicar en casos de ingresos irregulares, así como el período de tiempo que se estudiará, para fijar los ingresos promediales. En el caso de los productores rurales, la estimación de ingresos podrá realizarse sobre la base de producciones fictas.

Fuente: Artículo 15, Ley 13.728, 17 de diciembre de 1968.

Art. 11. Los límites de las categorías podrán ser diferentes en distintas áreas del país, en razón de la existencia de distintos costos para alcanzar las condiciones habitacionales mínimas.

Fuente: Artículo 16, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

CAPITULO III CONDICIONES Y TIPOS DE VIVIENDA

Art.12. Todas las viviendas que se construyan en el país deberán cumplir con el mínimo habitacional definido en el artículo siguiente. Sólo quedan exceptuadas y tan sólo en cuanto a las exigencias contenidas en el literal A) de dicha norma, las viviendas que se construyan por el sistema del Núcleo Básico Evolutivo a que refiere el artículo 26 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, así como los programas que atiendan situaciones de emergencia o económico – sociales especiales, por resolución fundada del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Los Gobiernos Departamentales podrán conceder a los particulares permisos que les habiliten para construir viviendas de acuerdo con la excepción establecida en el inciso anterior y en el marco de la filosofía evolutiva que la inspira debiendo asumir el seguimiento y control de dichos permisos, a fin de evitar infracciones o desviaciones que la desnaturalicen, dictando a ese fin las normas reglamentarias que vieren convenientes, conforme a los artículos 61 y 115 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Nota: (los artículos 26, 61 y 115 referidos, corresponden a los artículos 21, 56 y 100 respectivamente del presente Texto Ordenado).

Art. 13. Defínese como mínimo habitacional el que resulta de cumplir las siguientes condiciones:

A) La superficie habitable de una vivienda no será inferior en ningún caso a 32 metros cuadrados. Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 12 metros cuadrados. En todos los casos en que se autorice, construya o financie la vivienda para uso de una familia determinada, se exigirá como mínimo el número de dormitorios necesarios definido en el artículo 14 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

B) Toda vivienda tendrá además, como mínimo, un cuarto de baño y el o los ambientes adecuados a las funciones de cocina, comedor y estar diario.

C) Los techos deberán asegurar la impermeabilidad y la aislación térmica mínima que fijará la reglamentación.

D) Los muros exteriores deberán impedir la entrada de humedad, asegurar la aislación térmica mínima que fije la reglamentación, y presentar superficies interiores resistentes, sin fisuras y susceptibles de mantenimiento higiénico.

E) Los pisos deberán ser suficientemente duros para soportar el uso sin desagregarse y admitir el lavado o el lustre.

F) Los dormitorios y ambientes de estar, comedor o cocina, tendrán vanos de iluminación cerrados con materiales transparentes o traslúcidos adecuados para mantener una iluminación natural suficiente.

G) Todos los ambientes tendrán condiciones de ventilación natural o sistemas de ventilación artificial que garanticen las condiciones higiénicas del aire y la eliminación de olores.

H) Toda vivienda dispondrá de agua potable distribuida por cañerías hasta el cuarto de baño y la cocina. El cuarto de baño estará equipado como mínimo, con un lavatorio o pileta para el aseo personal una ducha o bañera y un WC o letrina con descarga de agua instalada. La cocina tendrá por lo menos una pileta con canilla. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de agua potable a distancia razonable, la instalación mencionada estará obligatoria y

exclusivamente conectada a la red pública. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores podrán admitirse pozos o aljibes cerrados siempre que la potabilidad del agua sea comprobada y que sea bombeada y distribuida por cañerías y almacenada en depósitos cerrados, de acuerdo a las especificaciones que se dicten.

I) Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas. Cuando la vivienda esté ubicada en un centro poblado y exista red pública de alcantarillado en el frente del predio, la instalación de la vivienda se conectará obligatoriamente a la red. Cuando no se cumplan las condiciones anteriores, se autorizarán otros sistemas. La reglamentación, al establecer las condiciones que deben cumplir esos sistemas, tomará precauciones contra el riesgo de contaminación de aguas que puedan ser usadas para el consumo humano, así como contra cualquier otro riesgo de transmisión de enfermedades o de creación de condiciones de insalubridad ambiental.

J) Toda vivienda ubicada en un centro poblado, si existe red pública de energía eléctrica a distancia razonable, contará con una instalación de iluminación eléctrica conectada a la red pública y dotada, como mínimo, de una luz por ambiente.

K) La reglamentación podrá determinar las dimensiones mínimas para los distintos tipos de locales.

L) Las especificaciones del presente artículo son mínimos que las reglamentaciones pueden elevar en razón de condiciones locales o del campo de acción de un organismo especial. Sin embargo, los límites que se adopten no deberán proscribir u obstaculizar los tipos de vivienda de interés social que más adelante se definen.

Fuente: Artículo 18, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 14 referido, corresponde al artículo 9 del presente Texto Ordenado)

Art. 14°. Entiéndese por "área habitable" de una vivienda, al objeto de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la superficie horizontal ocupada por dormitorios, cuartos de baño, ambientes cerrados destinados a cocina, comedor, estar, circulación, recepción o tareas domiciliarias, más los placares, alacenas y despensas u otros lugares interiores de depósito y el espesor de los muros que los dividan o envuelvan, hasta su cara exterior.

Fuente: Artículo 19, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 15°. Entiéndese por vivienda urbana aquella ubicada dentro de los límites de las áreas urbana y suburbana de los centros poblados.

Todas las demás se considerarán viviendas rurales.

Fuente: Artículo 20, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 16°. Entiéndese por vivienda de temporada la vivienda usada sólo una parte del año, como lugar de vacación, descanso o recreo. Las demás son "viviendas permanentes".

Presúmense viviendas de temporada todas las viviendas ubicadas en balnearios y otros centros turísticos del interior del país, que determine la reglamentación, siempre que su ocupante no demuestre usarla como residencia permanente. Cuando una familia disponga para su uso a cualquier título de más de una vivienda, se presumirá que salvo una, las demás son viviendas de temporada.

Fuente: Artículo 21, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 17°. Entiéndese por vivienda económica, en relación a una familia, aquella vivienda que satisfaga para ella el mínimo habitacional y cumpla las siguientes condiciones:

A) Que su área habitable sea menor de cuarenta metros cuadrados en el caso de que la familia necesite un solo dormitorio, o de esa superficie, más quince metros cuadrados adicionales por cada dormitorio más que necesite de acuerdo a los criterios de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación. Para fijar estos límites la Dirección Nacional de Vivienda tomará en cuenta los costos reajustados normales del metro cuadrado, correspondientes al mínimo habitacional definido en el artículo 18, incrementado en un margen prudencial no superior al 40% (cuarenta por ciento).

Fuente: Artículo 22, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 18 referido, corresponde al artículo 13 del presente Texto Ordenado).

Art. 18. Entiéndese por Valor de Construcción el costo de construcción de la vivienda incluyendo aleros, porches, garajes y otras obras realizadas en el predio, y/o la cuota-parte de obras comunes, en el caso de viviendas colectivas.

Exclúyese del Valor de Construcción, al objeto de la clasificación en los tipos definidos en este Capítulo, el costo de los locales destinados a actividades no habitualmente domiciliarias, como locales para artesanías, industrias, comercios, oficinas o escritorios profesionales, aunque la reglamentación autorice incorporarlos al ambiente interior de la vivienda.

Entiéndese por costo de construcción, el costo normal resultante para el propietario de las obras hasta su habilitación incluyendo rubros tales como honorarios técnicos, beneficios de la empresa constructora, conexiones, impuestos o trámites. Se excluyen, naturalmente, el costo del terreno y de las obras de urbanización.

Los límites del Valor de Construcción de cada tipo se fijarán en Unidades Reajustables. Se establecerá el límite para la vivienda de un dormitorio y el aumento de valor por cada dormitorio adicional.

Fuente: Artículo 23, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 19. Entiéndese por Valor de Tasación el valor de construcción definido en el artículo 23 incrementado hasta en un 15% (quince por ciento) en razón del terreno y obras complementarias de urbanización.

La Dirección Nacional de Vivienda, por razones fundadas, podrá elevar este porcentaje cuando se trate de conjuntos habitacionales que requieran por razones justificadas una inversión elevada en obras de urbanización.

Fuente: Artículo 24, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 23 referido, corresponde al artículo 18 del presente Texto Ordenado).

Art. 20. Entiéndese por Vivienda Media en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Económica cumpla las siguientes condiciones:

A) Que su área habitable sea menor de cincuenta metros cuadrados en el caso de necesitar un dormitorio, más diecinueve metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;

B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más de 100% (cien por ciento) los límites establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Fuente: Artículo 25, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 22 referido, corresponde al artículo 17 del presente Texto Ordenado).

Art. 21. Entiéndese por Vivienda de Interés Social cualquier vivienda definida como Económica o Media, según los artículos anteriores de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, así como aquella designada como Núcleo Básico Evolutivo, entendiéndose por tal la vivienda mínima destinada a los sectores más carenciados de la población, capaz de brindar a sus destinatarios una solución habitacional inicial que debe cumplir con las siguientes condiciones:

A) Que su superficie no sea inferior a treinta metros cuadrados;

B) Que esté construida en un predio cuya superficie no sea inferior a cien metros cuadrados;

C) Que permita como mínimo la ampliación de doce metros cuadrados, con un dormitorio adicional;

D) Que para el caso de estar constituida por un ambiente y cuarto de baño, admita una subdivisión posterior de aquél en dos;

E) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación.

Dichos Núcleos Básicos se destinarán exclusivamente a atender situaciones de carencias habitacionales graves que requieran proveer en forma urgente una solución habitacional inicial.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 22. Entiéndese por Vivienda Confortable en relación a una familia, aquella que superando uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Media cumpla con las siguientes condiciones:

A) Que su área habitable sea menor de sesenta y cinco metros cuadrados, en el caso de necesitar un dormitorio, más veinticinco metros cuadrados por cada dormitorio necesario adicional;

B) Que su valor de construcción no supere los límites máximos establecidos por la reglamentación, que no excederán en más de 300% (trescientos por ciento) los límites máximos establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Fuente: Artículo 27, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 22 referido, corresponde al artículo 17 del presente Texto Ordenado).

Art. 23. Entiéndese por Vivienda Suntuaria la que supere uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Confortable.

Fuente: Artículo 28, Ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968.

Art. 24. El Poder Ejecutivo en los planes de vivienda, podrá introducir modificaciones a estos límites o agregar especificaciones adicionales a las definiciones de los tipos, documentando que los valores propuestos son compatibles con las necesidades, con las metas físicas del plan y con la capacidad económica del país y de los beneficiarios.

Fuente: Artículo 1°, Ley 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 25. Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente el Poder Ejecutivo podrá por vía reglamentaria, ajustar límites distintos de "Valor de Construcción" válidos para zonas del interior, cuando las diferencias en el costo de construcción así lo justifiquen.

Fuente: Artículo 30, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

CAPITULO IV DEL CREDITO SECCIÓN I Principios Generales

Art. 26. Entiéndese por préstamos de vivienda los créditos que se conceden con la finalidad de construir, reformar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda.

Fuente: Artículo 31, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 27. Todos los préstamos de vivienda y los préstamos para locales nuevos, no destinados a vivienda, mencionados en la Sección 4 de este Capítulo, que se concedan al amparo de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 suponen la devolución total en su valor actualizado. En consecuencia sólo podrán otorgarse en proporción a la capacidad de pago del beneficiario, con las debidas garantías, y mediante el sistema de reajuste que la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, establece para compensar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda.

Fuente: Artículo 32, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 28. Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que la ley N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968 prevé en el Capítulo IV y de acuerdo a las normas de la misma y su reglamentación. Todos los recursos destinados a ese fin, inclusive los actualmente disponibles, deberán canalizarse a través de los organismos habilitados por la ley de referencia. Las demás instituciones de crédito no podrán otorgar préstamos reajustables para vivienda. Sin perjuicio de ello, los mecanismos establecidos en las leyes y reglamentaciones especiales de vivienda para funcionarios de organismos públicos mantendrán su vigencia hasta 30 meses de promulgada la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. A partir de esa fecha, los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a verterse en el Fondo Nacional de Vivienda, establecido en el artículo 81 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 33, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: el artículo 81 referido, corresponde al artículo 72 del presente Texto Ordenado).

Art. 29. Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicaciones del sistema de reajustes establecidos en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, siempre que los mismos cumplan los siguientes requisitos:

- a) Deberán ser previamente aceptados por la Dirección Nacional de Vivienda siempre que estén incluidos en el contexto de los Planes de Vivienda a que hacen referencia los artículos 3°, 4°, 5° y 6° de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968;
- b) La operación de venta así como la administración del servicio de amortizaciones deberá ser realizado, en todos los casos, por el Banco Hipotecario del Uruguay.
- c) El reajuste se aplicará sobre el monto de las facilidades que otorguen al adquirente los promotores, empresarios o constructores para integrar el precio de venta, a partir de la fecha de compraventa;
- d) En el caso de programas financiados total o parcialmente con fondos en moneda extranjera, los organismos habilitados por la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, no tomarán a su cargo ningún riesgo por diferencia de cambio en el reintegro del préstamo, ni en el pago de intereses.

La financiación externa deberá contar, además, con la aprobación del Banco Central del Uruguay.

Fuente: Artículo 34, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 30. Ninguna persona podrá recibir del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización préstamos de vivienda cuyo servicio de amortizaciones e intereses supere el 20% (veinte por ciento) de los ingresos nominales totales de la familia.

Si posteriormente, por efecto del reajuste o por la evolución de los ingresos familiares el servicio llegará a representar más del 30 % (treinta por ciento) de los ingresos totales, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación pueda establecer, con el objeto de no superar esta proporción. Esas soluciones podrán basarse en extensiones de plazo hasta un máximo de treinta y cinco años, en el cambio de vivienda, o en el otorgamiento de subsidios, según cada caso. La extensión del plazo se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro de Hipotecas, sin cargo alguno, dándole nueva fecha de inscripción para el cómputo de sus plazos de caducidad.

Para las cooperativas de vivienda esta condición se aplicará a cada uno de los socios o al conjunto de ellos según tengan calidad de deudor cada uno de los referidos socios o las cooperativas.

Fuente: Artículo 2, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 31. En la determinación de los ingresos la carga de la prueba corresponderá al mutuuario, quien además estará obligado a permitir las inspecciones y contralores que las reglamentaciones establezcan.

La adulteración o falsificación de la documentación aportada, así como cualquier falsedad u ocultamiento en la declaración de ingresos será causal suficiente para desechar una solicitud o para obligar a la cancelación de préstamos concedidos, haciéndolos exigibles inmediatamente, inclusive por la vía de apremio, o en el caso del Banco Hipotecario del Uruguay por la vía del artículo 81 y siguientes de su Carta Orgánica, sin perjuicio de las sanciones adicionales que la reglamentación establezca.

Fuente: Artículo 36, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 32. No podrán ser objeto de los préstamos de vivienda establecidos al amparo de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, las viviendas suntuarias ni las viviendas de temporada.

Fuente: Artículo 37, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCIÓN 2

Reajuste

Art.33. Créase una "Unidad Reajutable" cuyo valor será de \$ 1.000.00 (mil pesos m/n) durante el período siguiente al 1° de setiembre de 1968.

El Poder Ejecutivo procederá a corregir anualmente el valor de la Unidad Reajutable, de acuerdo a la variación registrada en el índice medio de salarios a que hace referencia el artículo 39, en los doce meses anteriores al 1° de agosto inmediato anterior.

La reglamentación podrá establecer, a los fines que especifique, reajustes intermedios hasta por períodos trimestrales, que éstos no afectarán ni los depósitos de ahorro, ni el valor de las Obligaciones Reajustables, ni las cuotas y saldo de los préstamos, los que seguirán rigiéndose por el valor de la Unidad Reajutable al 1° de setiembre del año respectivo.

Fuente: Artículo 38, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 39 referido, corresponde el artículo 34 del presente Texto Ordenado).

Art. 34. Cométese al Poder Ejecutivo la elaboración de un índice Medio de Salarios que será usado a todos los fines indicados en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. El índice deberá ser suficientemente representativo de los ingresos corrientes de los trabajadores comprendidos en los grandes sectores de la actividad pública y privada, que sean remunerados exclusivamente en dinero, excluyendo los regímenes de ocupación estacional o zafra, los trabajadores rurales y los ingresos por pasividades.

La variación del Índice deberá publicarse mensualmente. En todos los casos el Índice usado para cada reajuste deberá conocerse al menos con un mes de anticipación a la fecha de aplicación del mismo. Si en ese plazo el Índice no estuviera disponible, el Banco Hipotecario del Uruguay estará autorizado para realizar el reajuste de acuerdo a su propia estimación y éste se considerará válido hasta el próximo período. En caso de descensos del valor de la Unidad Reajutable las deudas y los servicios de los préstamos no podrán bajar de su valor original.

Fuente: Artículo 39, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 35. Todas las normas reglamentarias que dicten los organismos participantes en el sistema de vivienda expresarán los valores monetarios correspondientes a límites de ingresos, valores de construcción, valores de tasación y montos de depósitos, préstamos y subsidios y cuotas de amortización y/o interés en unidades indexadas o unidades reajustables.

Fuente: Artículo 40 de la Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 en la redacción dada por el 247 de la ley 18.172, de 31 de agosto de 2007.

Art.36. Cuando los organismos financiadores de vivienda realicen tasaciones de inmuebles o proyectos y cuando autoricen préstamos o subsidios expresarán los valores correspondientes en unidades indexadas o unidades reajustables. El beneficiario tendrá derecho a que, en el momento de percibir el dinero, las cantidades equivalgan al monto autorizado en unidades indexadas o unidades reajustables, según corresponda.

Fuente: Artículo 41 de la Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 en la redacción dada por el 247 de la ley 18.172, de 31 de agosto de 2007.

Art. 37. Todo préstamo de vivienda efectuado al amparo de la ley N°13.728, de 17 de diciembre de 1968, será documentado y valorizado en unidades indexadas o unidades reajustables, estableciendo su monto, el valor de las cuotas de construcción si corresponde y el valor de las cuotas de amortización e intereses. El acreedor llevará en la misma forma una contabilidad de los saldos adeudados. Esta información será siempre accesible al deudor.

Fuente: Artículo 42 de la Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 en la redacción dada por el 247 de la ley 18.172, de 31 de agosto de 2007.

Art. 38. En los casos en que la ley autorice el uso del reajuste en cuentas de ahorro, en títulos, bonos u obligaciones, o para otras finalidades, la reglamentación establecerá los procedimientos para realizarlo sobre la base de los principios aplicados en los artículos anteriores.

Fuente: Artículo 43, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 39. Los contratos de construcción podrán ser establecidos en unidades indexadas o unidades reajustables. En ese caso quedará excluido automáticamente y sin excepciones cualquier otro ajuste posterior de costos en razón de aumentos de jornales, materiales o leyes sociales.

Fuente: Artículo 44 de la Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968 en la redacción dada por el 247 de la ley 18.172, de 31 de agosto de 2007.

SECCION 3

Préstamo para vivienda nueva

Art. 40. Entiéndese por vivienda nueva la vivienda a construir o en construcción. Se asimila a ésta la vivienda terminada para el primer adquirente hasta dos años de su terminación, documentada mediante prueba fehaciente. Entiéndese por préstamo para vivienda nueva el destinado a financiar su construcción total o parcial y/o adquisición. En todos los demás casos el préstamo se considerará para vivienda usada.

Fuente: Artículo 45, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Préstamos a los destinatarios de las viviendas

Art. 41. Podrán percibir préstamos para vivienda nueva las personas físicas que no posean ninguna en la localidad cuando destinen el préstamo a obtener en propiedad una vivienda para residir en ella con su familia. En ese caso los prestatarios estarán obligados a usarla para ese fin y no podrán transferir su propiedad ni ceder su uso a cualquier título hasta transcurridos diez años, salvo por causa justificada y previa autorización del organismo prestamista.

Cuando se autorice el arrendamiento se podrá exigir que todo o parte del alquiler se destine a amortización extraordinaria del préstamo.

La violación de aquel compromiso comportará la obligación de cancelar el préstamo sin perjuicio de las multas que la reglamentación establezca, que podrán alcanzar para el propietario hasta un 50% (cincuenta por ciento) del saldo del préstamo y para el escribano interviniente en la compra – venta, hasta dos veces el monto de honorarios a que tuviera derecho según arancel. La reglamentación penará especialmente los casos en que existiera ocultación o engaño de los que derive beneficio económico.

La liquidación de multas que efectúe el organismo prestamista al propietario y escribano autorizante constituirá título ejecutivo y su cobro se perseguirá por vía de apremio, sin perjuicio de las facultades previstas en la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay para proceder extrajudicialmente.

Fuente: Artículo 46, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 42. También podrán recibir préstamos para vivienda nueva las Cooperativas de Vivienda y los Fondos Sociales y con ventajas similares a las que gocen los destinatarios individuales, sin perjuicio de los beneficios especiales que se establezcan y siempre que se ajusten a lo especificado para ellas en el Capítulo X de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Para la presentación de propuestas y durante el período de construcción las cooperativas de vivienda y fondos sociales, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica actúan como empresas de construcción.

La reglamentación establecerá las condiciones crediticias y operativas que aseguren su eficiente desempeño en tal carácter.

Fuente: Inciso 1° Artículo 47, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968,

Inciso 2° Artículo 5°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 43. Los planes quinquenales deberán establecer para cada categoría de ingresos familiares:

A) Los tipos de solución habitacional con áreas mínimas de superficie, valor de construcción y valor de tasación;

B) Montos máximos del subsidio y de préstamo a conceder por unidad de vivienda, condiciones del préstamo y cuotas máximas resultantes;

C) Aporte previo exigido a cada familia para acceder al préstamo y forma de integrarlo en cuanto corresponda; ello es sin perjuicio de que se prevea la integración de ese aporte en especie o mano de obra, teniendo en cuenta las posibilidades reales del destinatario.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Préstamos a los organismos públicos promotores de viviendas

Art. 44. Existirán dos categorías de préstamos par viviendas nuevas a los organismos públicos promotores de viviendas:

A) Viviendas para vender. El plazo de préstamo será de tres años, extensible hasta cinco años por resolución de la Dirección Nacional de Vivienda.

En el momento de producirse la venta, el préstamo al organismo será sustituido por préstamos individuales a las personas físicas o por préstamos a la cooperativa de usuarios, en su caso, en las condiciones estipuladas en el artículo 48.

B) Viviendas para alquilar. Estas viviendas permanecerán en propiedad del organismo promotor. El servicio del préstamo será atendido con los alquileres pagados por los usuarios. El monto del préstamo será calculado en función de la recaudación estimada por concepto de alquileres, los que serán móviles, afectando, como máximo, el 20% (veinte por ciento) de los ingresos del núcleo familiar que ocupa la vivienda.

Los plazos no excederán de veinticinco años.

En ambos casos el monto del préstamo podrá alcanzar el 100% (cien por ciento) de la inversión total, incluyendo las viviendas, terrenos, obras complementarias y servicios sociales comunes. La tasa de interés, no superará el 6% (seis por ciento).

Fuente: Artículo 49, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 48 referido, corresponde al artículo 43 del presente Texto Ordenado).

Préstamos a los promotores privados de viviendas para vender

Art. 45. Los préstamos a personas físicas o jurídicas privadas, destinados a financiar la construcción de viviendas para vender, se reglamentarán de acuerdo a las siguientes especificaciones.

Sólo podrán otorgarse a viviendas cuya superficie y valor de construcción en relación al número de dormitorios, cumplan las especificaciones exigidas por las viviendas definidas como Económicas, Medias o Confortables.

El plazo podrá extenderse hasta tres años, prorrogable hasta cinco años por el Instituto prestamista, cuando medien circunstancias excepcionales que lo justifiquen.

El préstamo por vivienda no superará el mayor valor de tasación admitido para una Vivienda Media del mismo número de dormitorios, ni será mayor del 60% (sesenta por ciento) del valor de tasación de la unidad objeto del préstamo.

Fuente: Artículo 50, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 46. Los préstamos a promotores privados de vivienda serán siempre sustituibles, en el momento de la venta, por préstamos a los destinatarios personas físicas, en las condiciones estipuladas en el artículo 48.

Fuente: Artículo 51, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 48 referido, corresponde al artículo 43 del presente Texto Ordenado).

Art. 47. La Dirección Nacional de Vivienda deberá exigir en forma transitoria o permanente, que se efectúe un control sobre el precio de venta de las viviendas construidas con los préstamos autorizados por los artículos anteriores.

El control será efectuado por el Banco Hipotecario del Uruguay de acuerdo a reglamentaciones que el mismo dictará. La escritura del préstamo establecerá el precio máximo de cada unidad expresado en Unidades Reajustables. La violación del compromiso sobre el precio máximo será causa de nulidad de la venta, determinará la obligación de cancelar el préstamo por todas las unidades no vendidas y será penada con una multa al enajenante que podrá alcanzar al 50% (cincuenta por ciento) del préstamo correspondiente a la unidad cuyo precio se viole, y con una multa al escribano autorizante de la compraventa que alcanzará hasta dos veces el monto de los honorarios a que tuviera derecho, según arancel.

Será aplicable en estos casos lo previsto en el Inciso final del artículo 46.

Fuente: Artículo 52, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 46 referido, corresponde al artículo 41 del presente Texto Ordenado).

Préstamos a empresarios que construyan viviendas destinadas a residencia de su personal

Art. 48. Los préstamos que se otorguen a empresarios que construyan viviendas para residencia de su personal se sujetarán a las condiciones siguientes:

El préstamo alcanzara como máximo al 60% (sesenta por ciento) del valor de construcción de una Vivienda Económica y no sobrepasará el 60% (sesenta por ciento) del valor de construcción de la unidad objeto del préstamo.

El plazo máximo será de diez años.

En el caso de que la empresa alquile las viviendas a su personal, el alquiler no podrá exceder el 5% (cinco por ciento) del valor actual de la vivienda y dentro del límite máximo del 20% (veinte por ciento) del ingreso salarial.

Fuente: Artículo 53, Ley N° 13.728, de 17 diciembre de 1968.

SECCIÓN 4

Préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda

Artículo 49. Los locales destinados a comercio, industria o servicio podrán recibir préstamos reajustables hasta por el 50 % (cincuenta por ciento) del valor de tasación y con plazos que no excedan de diez años.

La Dirección Nacional de Vivienda, en acuerdo con el Ministerio de Industria y Comercio, limitará los valores máximos de los locales que recibirán estos préstamos.

Fuente: Artículo 54, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Ministerio de Industria y Comercio corresponde al actual Ministerio de Industria, Energía y Minería).

Art. 50. Las instituciones deportivas, culturales, gremiales y sociales, sin fines de lucro, podrán obtener préstamos para la construcción, ampliación, mejora y complementación de sus sedes sociales o de los servicios que constituyan el objeto específico de su existencia, prevista en su Estatuto Orgánico y en cuya virtud se les otorgó por los poderes públicos, la pertinente personería jurídica.

Estos préstamos podrán otorgarse hasta por veinticinco años de plazo y el monto máximo del préstamo podrá llegar hasta el 75% (setenta y cinco por ciento) del valor de construcción.

Serán aplicables en estos casos las medidas de garantías especificadas en la ley N° 8.594, de 23 de diciembre de 1929.

También podrán ser beneficiarios de estos préstamos las instituciones mencionadas en el artículo 6° de la ley número 12.314, de 11 de setiembre de 1956.

Fuente: Artículo 55, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 51. No podrá destinarse a préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda más del 5% (cinco por ciento) del producido de la emisión de Obligaciones Reajustables.

Fuente: Artículo 56, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCIÓN 5

Préstamos para vivienda usada

Artículo 52. Existirán las siguientes categorías de préstamos para vivienda usada:

A) Préstamo para la adquisición de vivienda usada y refacción con destino a residencia propia;

B) Préstamo para adquisición o transformación de vivienda usada con la finalidad de aumentar el número de unidades habitacionales en la construcción original.

Los planes quinquenales deberán establecer programas habitacionales específicos para promover los préstamos comprendidos en la categoría B) y la reglamentación establecerá las condiciones de los créditos.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 53. Los inquilinos con más de cinco años de antigüedad podrán recibir préstamos en condiciones especiales para la adquisición de la vivienda que ocupan, siempre que el valor de la tasación actual de la misma no supere el límite establecido para las Viviendas de Interés Social.

En este caso las condiciones del préstamo podrán asimilarse a las de los préstamos para vivienda nueva.

Fuente: Artículo 58, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 54. Las cooperativas de usuarios para adquirir un inmueble o conjunto habitacional de acuerdo al Inciso B) del artículo 146, podrán recibir préstamos en condiciones similares a las del artículo anterior.

Fuente: Artículo 59, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 146 referido, corresponde al artículo 130 del presente Texto Ordenado).

Art. 55. No podrá destinarse a préstamos para adquisición de vivienda usada más del 20% (veinte por ciento) de los recursos totales del Fondo Nacional de Vivienda.

Fuente: Artículo 60, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 56. La reglamentación establecerá líneas especiales de préstamo para conservación, ampliación y complementación de viviendas usadas. Estos préstamos deberán facilitar particularmente la realización de las obras que permitan alcanzar y mantener el mínimo habitacional definido en el artículo 18.

En particular los planes deberán prever recursos destinados a programas de préstamos a acordarse a los beneficiarios de Núcleos Básicos Evolutivos, a fin de financiarles los materiales necesarios para construir uno o dos dormitorios adicionales, de acuerdo con la estructura del núcleo familiar y, en los plazos y condiciones que establezca la reglamentación.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 18 referido, corresponde al artículo 13 del presente Texto Ordenado).

SECCIÓN 6

Metas y Prioridades

Artículo 57. Los planes quinquenales y anuales de vivienda fijarán las metas a alcanzar para cada categoría de préstamo, determinando el número de viviendas a financiar por tipo, categoría de ingreso de la familia y ubicación. La reglamentación establecerá un sistema de prioridades que asegure que los recursos no se desvíen del destino planeado en perjuicio de las familias de menos ingresos, o de los programas de Viviendas de Interés Social.

Fuente: Artículo 62, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 58. Los organismos prestamistas estarán obligados a llevar mensualmente a la Dirección Nacional de Vivienda la información estadística correspondiente al objeto de evaluar la ejecución de los planes e introducir los ajustes correspondientes.

Fuente: Artículo 63, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

CAPITULO V

DEL SUBSIDIO A LA VIVIENDA

Artículo 59. Entiéndese por subsidio a la vivienda, al objeto de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, todo aporte que un organismo público proporcione en dinero, especie, mano de obra o servicios técnicos o administrativos y que contribuya a financiar el acceso a una vivienda, cuando este aporte no sea reintegrado por el beneficiario. Los aportes que se otorguen como complementos de sueldos y salarios o las prestaciones pagadas por la Seguridad Social, aunque tengan como causal la vivienda serán considerados componentes del ingreso familiar y no subsidios a la vivienda.

Fuente: Artículo 64, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 60. Los subsidios que los organismos de derecho público otorguen a la vivienda podrán tomar las siguientes formas:

A) Contribuciones en dinero, especie o mano de obra para la adquisición de una vivienda o para la adquisición de un terreno y/o el pago de obras complementarias de urbanización;

B) Contribuciones al pago de cuotas de amortización y/o intereses de préstamos de vivienda;

C) Fijación de alquileres inferiores a los que corresponderían para la recuperación de las inversiones realizadas en la vivienda por concepto de terreno, construcción y obras complementarias;

Esta forma estará restringida a inmuebles propiedad de organismos de derecho público;

D) Prestación de servicios gratuitos como el suministro de proyectos tipo, la asistencia técnica a la construcción, la no contabilización de costos administrativos en el valor de la vivienda, la asistencia social, etc.

Fuente: Artículo 66, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 75 inciso 3° a que hacía mención el presente artículo fue derogado por el artículo 6° de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992)

Art. 62. Los subsidios otorgados en las formas indicadas en los literales A), B) y C) del artículo anterior se entenderán subsidios directos y sólo podrán otorgarse a las categorías de ingreso que establezca cada plan quinquenal.

En ningún caso el subsidio a acordar a viviendas de las categorías Económica y Media a que refieren los artículos 22 y 25 podrán sobrepasar el tope máximo que se acuerde a las designadas como Núcleo Básico Evolutivo en el artículo 26.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: Los artículos 22, 25 y 26 referidos, corresponden a los artículos 17, 20 y 21 del presente Texto Ordenado).

Art. 63. Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el inciso D) del artículo 66 se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.

Fuente: Artículo 68, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 66 referido, corresponde al artículo 61 del presente Texto Ordenado).

Art. 64. Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:

A) Los destinatarios de las viviendas, personas físicas, que cumpla dichas condiciones;

B) Las cooperativas de viviendas, para trasladar el beneficio del subsidio a sus miembros que cumplan dichas condiciones, siempre que lo hagan en las formas establecidas por la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y su reglamentación;

C) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.

Fuente: Artículo 69, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 65. Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el Inciso A) del artículo 66, deberá dejarse constancia en el título de propiedad el monto del mismo y de la proporción que representa en el valor total de la vivienda. En ese caso no podrá ser vendida ni alquilada, ni se podrá ceder su uso a ningún título durante el término de veinticinco años a contar desde la ocupación de la vivienda por el adjudicatario, según surja de la documentación emanada de la Administración, sin reembolsar en forma previa o simultánea al organismo pertinente el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 por año transcurrido desde el momento de la referida ocupación.

Fuente: Artículo 70, de la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. En la redacción dada por el artículo 341 Ley 17.930, de 19 de diciembre de 2005.

Art. 66. La violación de las obligaciones establecidas en el artículo anterior será penada con la devolución inmediata del subsidio y del saldo del préstamo de vivienda que el beneficiario hubiese recibido, y con multas al mismo y al escribano interviniente, que podrán alcanzar cada una hasta un 100% (cien por ciento) del valor del subsidio en el momento de la violación.

Fuente: Artículo 71, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 67. El beneficiario del subsidio, tanto al prestatario como al usuario de la vivienda tendrá carácter precario, transitorio y revocable.

La reglamentación podrá exigir que se actualicen anualmente los ingresos de la familia, y en consecuencia la cuantía del servicio hipotecario o del alquiler, según corresponda.

Las recaudaciones suplementarias que se originen por efecto de la actualización de los servicios y de los alquileres, se reintegrarán al Fondo en la forma establecida en el artículo 81.

Fuente: Artículo 72, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 81 referido, corresponde al artículo 72 del presente Texto Ordenado).

Art. 68. Todas las obligaciones establecidas por los artículos 35, 36, 62 y 63 en relación con los préstamos de vivienda serán aplicadas también a los subsidios.

Fuente: Artículo 73, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 35, 36, 62 y 63 referidos, corresponden a los artículos 30, 31, 57 y 58 respectivamente del presente Texto Ordenado).

CAPITULO VI DE LA DIRECCION NACIONAL DE VIVIENDA

Art. 69. Cométese al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la constitución de una Comisión Asesora que será presidida por el Director Nacional de Vivienda y se integrará con los Directores Nacionales de Ordenamiento Territorial y de Medio Ambiente y con delegados de los siguientes organismos: Banco Hipotecario del Uruguay, Congreso de Intendentes, Ministerios de Defensa Nacional, de Economía y Finanzas, de Desarrollo Social y de Trabajo y Seguridad Social, Oficina de Planeamiento y Presupuesto, Universidad de la República, Banco de Previsión Social, Comisión Honoraria de Erradicación de Vivienda Rural Insalubre (MEVIR), gremiales de destinatarios, empresarios, trabajadores y profesionales afines al sistema de producción de viviendas, organizaciones no gubernamentales e institutos de asistencia técnica cooperativa.

Dicha Comisión podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de competencia de la Dirección Nacional de Vivienda a solicitud de ésta o por iniciativa de cualquiera de sus miembros.

Facúltese al Poder Ejecutivo a dictar la reglamentación tendiente a determinar su funcionamiento, el número de representantes en la Comisión de cada uno de los organismos, gremiales, instituciones y organizaciones miembros, así como el procedimiento de elección de los representantes gremiales y de las organizaciones, y de admisión de nuevos miembros o exclusión de los existentes.

Fuente: Artículo 76, de la Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 349 de la Ley 17.930, de 19 de diciembre de 2005.

Art. 70. Para el cumplimiento de los planes anuales el Banco Hipotecario del Uruguay podrá utilizar, además de los recursos creados por la ley N° 13.72, de 17 de diciembre de 1968, sus fondos propios y los provenientes de sus líneas de captación de ahorro.

Fuente: Artículo 1°, Decreto - Ley N° 14.666, de 9 de junio de 1977.

Art. 71. El Poder Ejecutivo con el asesoramiento del Banco Hipotecario del Uruguay promoverá la prestación a las cooperativas de vivienda, de los servicios de educación cooperativa y social por parte del Estado.

Dicha función será realizada por aquellos organismos que la reglamentación indique, teniendo en cuenta sus competencias específicas, procurando dar intervención en lo pertinente a las Intendencias Municipales.

Fuente: Artículo 1° del Decreto - Ley N° 14.666, de 9 de junio de 1977.

CAPITULO VII

DEL SISTEMA FINANCIERO DE LA VIVIENDA

Artículo 72. Créase el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización que se integrará con los siguientes recursos:

A) El producido del impuesto vigente del 1% (uno por ciento) a todas las retribuciones nominales sujetas a montepío, sobre sueldos de funcionarios de los Entes del Estado, de los Municipios y la Administración Central. El impuesto será de cargo del empleador, no pudiendo ser trasladado;

B) A partir del primer día del mes siguiente al de promulgación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el 1% (uno por ciento) sobre el monto imponible del impuesto creado por el artículo 25 del Decreto - ley 15.294, de 23 de junio de 1982, que deben pagar quienes perciben retribuciones por servicios personales se destinará al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización. Esta disposición no modifica lo dispuesto por el numeral V) del artículo 618 de la ley 16.170, de 28 de diciembre de 1990.

Esta disposición deja vigente la afectación dispuesta por el artículo 7° de la ley 15.900, de 21 de octubre de 1987, del producido del impuesto que grava las jubilaciones y pensiones servidas por el Banco de Previsión Social (Inciso 2° del artículo 25 del Decreto-ley 15.294, de 23 de junio de 1982), para la construcción de viviendas para dar en usufructo personal a jubilados y pensionistas cuyas asignaciones mensuales de pasividad sean inferiores al monto de dos Salarios Mínimos Nacionales.

A partir del primer día del mes siguiente a la promulgación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, deberá verse al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización la totalidad del impuesto afectado, a los efectos del cumplimiento de esta disposición;

C) Todas las partidas de Rentas Generales por ley se disponga destinar al rubro vivienda.

Exceptuándose de lo dispuesto en este literal las partidas establecidas en el literal A) del artículo 590 de la ley 16.170, de 28 de diciembre de 1990, correspondiente a los períodos 1991/1992 y 1992/1993 por \$ 4.226:250.000,00 (cuatro mil doscientos veintiséis millones doscientos cincuenta mil pesos) equivalente a U\$S 5:250.000,00 (cinco millones doscientos cincuenta mil dólares) cada una y de la correspondiente al período 1993/1994 por \$ 2.113:125.000,00 (dos mil ciento trece millones ciento veinticinco mil pesos) equivalente a U\$S a 2:625.000,00 (dos millones seiscientos veinticinco mil dólares).

Exceptuándose asimismo, las partidas establecidas en el literal B) del artículo 590 de la ley 16.170, de 28 de diciembre de 1990, y en el artículo 434 de la ley 16.226, de 29 de octubre de 1991.

Todas estas partidas se destinaran expresamente al Banco Hipotecario del Uruguay;

D) Los préstamos internacionales que se contraigan con destino a la construcción o refacción de viviendas;

E) La proporción del producido de la colocación de valores públicos de largo plazo con garantías hipotecarias que pueda emitir el Banco Hipotecario del Uruguay que se establezca en el Plan Quinquenal;

F) El producido de la amortización y cobranza de los préstamos efectuados con los recursos previstos en esta disposición;

G) Los reintegros de subsidios que correspondan;

H) El importe de las multas que se recauden por incumplimiento de las prohibiciones de enajenación previstas en la ley N° 13.728 de diciembre de 1968, cuando el préstamo se realizó utilizando parcialmente recursos de la Cuenta Subsidios;

I) Los aportes y las donaciones que reciba el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con destino a la construcción de viviendas;

J) El producto de la prestación de servicios, venta de pliegos de licitaciones y publicaciones relativas a vivienda.

El Fondo creado por esta norma se destinará a la ejecución de la política de vivienda, a la adquisición de tierras, a la realización de servicios de infraestructura urbana y de servicios comunitarios mínimos.

Todas las referencias hechas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, al Fondo Nacional de Vivienda se entenderán realizadas al Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 73. Todas las instituciones que realicen operaciones de seguros en moneda nacional, deberán integrar sus reservas en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Cuando las operaciones de seguros se efectúen en moneda extranjera, las reservas se integrarán en valores públicos emitidos en la moneda pactada o en dólares estadounidenses en su defecto.

El Poder Ejecutivo, con el asesoramiento del Banco Central del Uruguay, establecerá en todos los casos los porcentajes de integración de dichas reservas y controlará, por los medios que estableciere en la reglamentación de esta disposición, el efectivo cumplimiento de la misma.

Fuente: Artículo 1°, Decreto - Ley N° 14.768, de 26 de abril de 1978.

Art. 74. Autorízase a todas las entidades de derecho público no mencionadas en el artículo anterior a integrar hasta el 50 % (cincuenta por ciento) de sus reservas en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Fuente: Artículo 84, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 75. Todos los depósitos que por obligaciones legales o contractuales o por disposición administrativa o judicial deban constituirse en carácter de garantía por plazos no inferiores a un año se integrarán a partir de la fecha, en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, las que se considerarán por su valor de cotización en la Bolsa de Comercio a la fecha de la constitución de la garantía.

Fuente: Artículo 3°, Ley N° 14.104, de 16 de enero de 1973.

Art. 76. Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización se distribuirán de acuerdo con la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y, a sus fines, en las siguientes cuentas:

- A) Cuentas de Préstamos;
- B) Cuentas de Subsidios;
- C) Cuentas de Gastos.

La distribución se hará en los porcentajes que establezcan los planes principales y anuales, sin perjuicio de los ajustes que se establezcan por el Poder Ejecutivo en función del desarrollo de la operativa respectiva.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 77. Cuando el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente otorgue un subsidio total o parcial, el mismo se entiende que es personal hacia su beneficiario y se perfecciona al momento de otorgarse al escritura respectiva. Respecto a los bienes adquiridos con subsidio estatal se aplicarán las disposiciones que en materia sucesoria contiene el Código Civil y demás normas, siéndole aplicable a los causahabientes lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968. Los actos realizados en contravención a la prohibición impuesta por la norma citada serán nulos, sin perjuicio de la responsabilidad solidaria de los profesionales intervinientes.

Fuente: Artículo 88, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968. En la redacción dada por el artículo 342 ley 17.930, de 19 de diciembre de 2005.

Art. 78. El Banco Hipotecario del Uruguay será órgano central del sistema financiero de vivienda. Además de los cometidos asignados por su Carta Orgánica tendrá los siguientes que deberá desempeñar en un todo de acuerdo a la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, a los planes de vivienda a las orientaciones que fije el Poder Ejecutivo:

- A) Administrar el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización de acuerdo y a las directivas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. La contabilización por el Banco Hipotecario del Uruguay se hará en forma independiente a la de los recursos de su propia operativa;
- B) Otorgar préstamos con fondos propios de conformidad a lo previsto en su Carta Orgánica y en las Secciones 3, 4 y 5 del Capítulo IV de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968;
- C) Celebrar e instrumentar todos los préstamos que se otorguen con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, correspondientes al sistema público de producción de viviendas de acuerdo con las exigencias y requisitos establecidos en la ley N°13.728, de 17 de diciembre de 1968 y reglamentaciones aplicables.
- D) Afectar las cuentas del Fondo de acuerdo a las decisiones del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente;
- E) Orientar y acordar con todo organismo legalmente constituido formas de financiamiento de viviendas;
- F) Elevar al Poder Ejecutivo propuestas de planes y reglamentaciones relativas al financiamiento de la vivienda;
- G) Recopilar toda la información estadística sobre utilización de recursos para el financiamiento de la vivienda y proporcionarla al Poder Ejecutivo;
- H) Aplicar, si lo estima conveniente, el procedimiento establecido en el artículo 4° y normas complementarias de la ley 9.385, de 10 de mayo de 1934, y sus modificativas, a efectos de retener de los sueldos o pasividades el importe de los servicios hipotecarios, cuotas o arrendamientos de los prestatarios, promitentes compradores o arrendatarios individuales propios, así como de aquellos que se benefician con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización conforme a lo que se coordine, en este último caso, con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.327, de 2 de enero de 1992.

Art. 79. El Banco Hipotecario del Uruguay podrá cobrar comisiones por todas las operaciones relativas al Fondo de Préstamos. Estas comisiones deberán ser previamente aprobadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 80. El Banco Hipotecario del Uruguay instrumentará o concederá los préstamos a que refiere el artículo 89 de acuerdo a los fondos que se utilicen y de conformidad a lo previsto en la ley N°13.728, de 17 de diciembre de 1968. Los préstamos para edificios industriales se otorgarán, también, sin perjuicio de lo dispuesto en la citada ley, por los organismos que la ley o la reglamentación disponga.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: El artículo 89 referido, corresponde al artículo 78 del presente Texto Ordenado).

CAPITULO VIII

DEL SISTEMA DE AHORRO Y PRESTAMO

Artículo 81. El Banco Hipotecario del Uruguay regulará y dirigirá el sistema de ahorro y préstamo con destino a vivienda que por la ley N°13.728, de 17 de diciembre de 1968 se implementa en todo el territorio nacional, pudiendo dictar las reglamentaciones internas que el funcionamiento exija.

Para el cumplimiento de esos fines el Banco Hipotecario del Uruguay podrá:

- A) Prestar asesoramiento técnico a los órganos operativos del sistema;
- B) Adquirir, pagando su importe en efectivo, títulos, bonos u obligaciones las hipotecas que otorguen los órganos operativos en las condiciones que el Directorio del Banco determine;
- C) Depositar fondos o conceder préstamos en efectivo para cubrir el retiro de fondos de ahorro en los órganos operativos, a los plazos, tasas de interés y con las garantías que el directorio del Banco determine;
- D) Garantizar en los órganos operativos los depósitos de ahorro, pudiendo a este efecto fijar, en relación a los saldos o promedios de saldos de ahorro, el costo de dicha garantía;
- E) Garantizar a los órganos operativos por el deterioro de la garantía hipotecaria y garantizar el cobro íntegro de los créditos hipotecarios, de los intereses y demás obligaciones consignadas en los contratos hipotecarios, mediante la percepción del complemento de servicios que se establezcan en las referidas escrituras;
- F) Colaborar con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en la promoción y asistencia de entidades y grupos que persigan la concreción de ahorro para la obtención de vivienda en forma colectiva o individual;
- G) Convenir modalidades de ahorro y préstamo en moneda extranjera conforme a la reglamentación que se dicte.

Fuente: Artículo 81, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 82. El Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay, organizado de acuerdo a las leyes Nos. 10.976 de 4 de diciembre de 1974, y 12.011, de 16 de octubre de 1953, es el órgano operativo del sistema de Ahorro y Préstamo a nivel nacional.

Fuente: Artículo 97, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 83. Dentro de los noventa días de la fecha de publicación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay recibirá depósitos en efectivo con destino a la vivienda en cuentas de ahorro que gozarán de un interés que fijará el Banco Hipotecario del Uruguay, en acuerdo con la Dirección Nacional de Vivienda y el Banco Central, así como del beneficio que se establece en los artículos siguientes.

Fuente: Artículo 98, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 84. El Departamento Financiero de la Habitación procederá al periódico reajuste del ahorro, aplicando el porcentaje de variación del índice a que se refieren los artículos 38 y 39.

Fuente: Artículo 99, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968

(Nota: Los artículos 38 y 39 referidos, corresponden a los artículos 33 y 34 respectivamente del presente Texto Ordenado. El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 85. El reajuste del ahorro se realizará sobre la base del promedio de los saldos mensuales de cada cuenta, con los ajustes y deducciones que establezca la reglamentación.

Fuente: Artículo 100, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 86. El Departamento Financiero de la Habitación podrá implantar modalidades especiales de ahorro reajustables. Las condiciones de dichas cuentas, y en especial la posibilidad de beneficiarse con el reajuste, serán establecidas en la reglamentación que dicte el Banco Hipotecario del Uruguay, la cual deberá contar con la aprobación del Banco Central.

Fuente: Artículo 101, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 87. En el caso de cancelación virtual de una cuenta de ahorro, el ahorrista será suspendido en la posibilidad de hacer uso de los derechos que le acuerda el artículo 99.

Se considerará que existe cancelación virtual de una cuenta del ahorro, cuando operándose un retiro, el saldo remanente se sitúe por debajo del 50% (cincuenta por ciento) del saldo mayor que tuvo la cuenta en el período de su vigencia.

El derecho a solicitar préstamos se readquirirá en oportunidad en que el ahorro supere el mayor saldo acumulado en dicho período.

Fuente: Artículo 102, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 99 referido, corresponde al artículo 84 del presente Texto Ordenado).

Art. 88. Los depósitos podrán ser retirados total o parcialmente, previo aviso dado con treinta días de anticipación. La reglamentación determinará los períodos de vigencia de las cuentas de ahorro a efectos de poder beneficiarse con todo o con parte del reajuste acreditado.

Fuente: Artículo 103, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 89. Los intereses se capitalizarán al 31 de agosto de cada año y los mismos no serán tenidos en cuenta en el cálculo de reajuste de ese año.

Fuente: Artículo 104, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 90. Los actuales ahorristas del Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay, tendrán derecho al reajuste de su ahorro, a partir del 1° de setiembre de 1968 y podrán ampararse al régimen que la misma establece, salvo que, dentro del plazo de sesenta días de su publicación, manifiesten por escrito su voluntad de mantener las estipulaciones del contrato de ahorro y préstamo que hayan suscrito.

En caso de optar por el régimen de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, se les reconocerá el monto del ahorro acumulado, la antigüedad de la cuenta y la regularidad de las aportaciones, a los efectos de las condiciones a fijarse en el préstamo (artículo 107), pero se les reintegrarán las sumas depositadas por concepto de derecho de inscripción.

Fuente: Artículo 105, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 107 referido, corresponde al artículo 92 del presente Texto Ordenado. El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 91. El Departamento Financiero de la Habitación tendrá el cometido de facilitar préstamos a sus ahorristas, destinados a la adquisición o construcción de viviendas, en las condiciones indicadas en los artículos 48, Inciso B) y 57, Inciso B).

Para solicitar préstamos el ahorrista deberá tener abierta una cuenta de ahorro por un período no menor de veinticuatro meses. El Banco Hipotecario del Uruguay, cuando las circunstancias lo hagan aconsejable, podrá reducir con carácter general, el plazo precedentemente establecido.

Fuente: Artículo 106, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 48 y 57 referidos, corresponden a los artículos 43 y 52 respectivamente del presente Texto Ordenado. El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 92. Para determinar en cada caso las condiciones del préstamo, en cuanto a monto, plazo de reembolso, tasa de interés, comisiones y el porcentaje sobre el valor de tasación, se tendrán en cuenta, en la forma que establecerá la reglamentación, los siguientes factores:

- A) La antigüedad de la cuenta de ahorro.
- B) La regularidad y permanencia de los depósitos.
- C) El monto acumulado del ahorro.
- D) La capacidad de pago del deudor.
- E) La composición del núcleo familiar.
- F) El tipo de vivienda.
- G) El plan de financiación para cubrir la totalidad del costo de la obra.

Fuente: Artículo 107, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 93. Sin perjuicio de lo establecido por los artículos que anteceden para los ahorristas particulares, el Departamento Financiero establecerá convenios de ahorro y préstamo colectivo con las cooperativas de vivienda, con los Fondos Sociales de carácter gremial establecidos por convenios colectivos, y con los organismos de derecho público que dispongan de recursos para conceder préstamos de vivienda.

Estos convenios se realizarán dentro de las normas que fije la reglamentación y deberán adaptarse a las modalidades de estos organismos.

Fuente: Artículo 108, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 94. Los depósitos de cuentas de ahorro del Departamento Financiero de la Habitación de Banco Hipotecario del Uruguay serán inembargables hasta un monto de pesos 50.000.00 (cincuenta mil pesos). Dicho importe será actualizado anualmente de acuerdo con el Capítulo IV, Sección 2.

Fuente: Artículo 109, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 95. Queda facultado el Departamento Financiero de la Habitación para aplicar el procedimiento establecido en el artículo 4° de la ley N° 9.385, de 10 de mayo de 1934 y sus modificativas, a efectos de retener de los sueldos o pasividades, el importe del servicio hipotecario o el monto mensual de ahorro que determina en cada caso el propio ahorrista.

Fuente: Artículo 110, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 96. Cuando el Fondo de Reserva General alcance un monto equivalente al 20 % (veinte por ciento) de la suma de los saldos de ahorro vigente y de los créditos hipotecarios que el Departamento tenga en cartera, los beneficios anuales pasarán a pertenecer al Banco Hipotecario del Uruguay, hasta cubrir la cantidad que éste ha anticipado de acuerdo con lo dispuesto en el Inciso a) del artículo 4°.

Fuente: Artículo 111, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

CAPITULO IX

DEL SISTEMA PÚBLICO DE PRODUCCION DE VIVIENDAS

Artículo 97. Todo organismo de derecho público que construya o promueva la construcción de viviendas integra el sistema público de producción de viviendas. En consecuencia deberá:

- A) Ajustar sus programas y proyectos a las normas de esta ley, y cooperar en la realización del plan de viviendas para el sector público.
- B) Elevar, en los plazos que estipulen, esos programas y proyectos al Instituto Nacional de Viviendas Económicas y a la Dirección Nacional de Vivienda al objeto de la coordinación que más adelante se establece.
- C) Elevar a esos mismos organismos toda la información que les sea requerida.

Fuente: Artículo 112, Ley N°13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Instituto Nacional de Viviendas Económicas fue suprimido pasando sus cometidos al Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 98. El sistema público de viviendas tiene por objeto proporcionar viviendas económicas a familias de menores niveles de ingreso, compensando la insuficiencia de la acción privada para satisfacer las necesidades habitacionales en estos niveles.

No obstante, subsidiariamente y dentro de los límites fijados en los planes; los organismos públicos podrán construir viviendas medias y ampliar su acción a la categoría media en los siguientes casos:

A) Cuando sea conveniente integrar familias de distintos niveles de ingresos en el mismo conjunto habitacional con el objeto de evitar una segregación social inconveniente;

B) Cuando se construyan viviendas para alojar personal de empresas públicas en lugares donde existan dificultades de alojamiento también para los niveles medios.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 99. Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas procurarán la construcción de conjuntos habitacionales socialmente integrados, dotados de espacios públicos, de servicios sociales, culturales y recreativos y de unidades comerciales o de producción artesanal o agraria cuando corresponda.

Fuente: Artículo 114, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 100. Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas, prestarán preferente atención al desarrollo de programas de construcción de viviendas por esfuerzo propio y ayuda mutua, así como a estimular la construcción y administración cooperativa de los conjuntos habitacionales.

Los organismos signatarios de convenios para la construcción de Núcleos Básicos Evolutivos y en particular las Intendencias Municipales, son responsables de la implementación de programas de asistencia social, de asistencia técnica y de suministro de materiales por sí o provenientes de recursos proporcionados por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, que aseguren la adecuada evolución posterior de todas las unidades construidas.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 101. Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas coordinarán sus esfuerzos para que los programas de construcción faciliten siempre que sea posible, la incorporación de técnicas modernas de producción en masa.

Fuente: Artículo 116, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 102. Los organismos que participen en el sistema público de producción de viviendas programarán sus realizaciones en las ciudades del interior del país de modo que, tanto por su tecnología como por la regularidad de la demanda, estimulen la organización de la construcción con empresas, mano de obra y materiales locales.

Fuente: Artículo 117, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 103. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente será el organismo central coordinador del Sistema Público de Producción de Viviendas.

En ese carácter tendrá la responsabilidad del cumplimiento de los planes de vivienda en cuanto a metas, del número de viviendas y distribución geográfica y sin perjuicio de todos los cometidos asignados por la ley 16.112, de 30 de mayo de 1990.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 104. El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente dispondrá la ejecución de los planes a través de convenios con otros organismos de derecho público habilitados legalmente para construir viviendas o con entidades privadas, por los cuales estos se obligan a tomar a su cargo la promoción o construcción en forma no lucrativa de conjuntos de vivienda comprendidos dentro de aquellos planes. Estos convenios dispondrán los aportes de ambos organismos, que podrían ser de tierras, urbanizaciones, servicios, dinero, trabajo o especies.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 105. En el caso de los convenios referidos en el artículo anterior, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá convenir con el Banco Hipotecario del Uruguay en que éste realice la supervisión de los programas y con cargo a éstos. El Ministerio podrá ordenar la suspensión de la utilización de los recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización cuando los organismos patrocinantes se aparten de las normas del convenio y acordar con otros organismos la culminación de las obras, aún cuando éstas se ejecuten en predios propiedad del organismo incumplidor. Igualmente el Ministerio citado podrá intervenir las obras, declarar rescindidos administrativamente los contratos de construcción y convenir la terminación de las obras con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 106. Las Intendencias Municipales podrán celebrar los convenios a que refiere el artículo 119 aportando a su costo las tierras necesarias urbanizadas y dotadas de servicios de agua, alcantarillado, alumbrado público, pavimentos y energía domiciliaria.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: artículo 119 referido, corresponde al artículo 104 del presente Texto Ordenado).

Art. 107. La Comisión Nacional de Acción Comunitaria y en general los organismos que se creen por ley y tengan entre sus finalidades el mejoramiento de la vivienda en los núcleos poblados de menor desarrollo y/o en áreas rurales, podrán reclamar una participación en los programas respectivos acorde con su capacidad ejecutiva.

Fuente: Artículo 122, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 108. En los convenios con entidades privadas se exigirá que estas tomen a su cargo como mínimo el 25% (veinticinco por ciento) del costo total del programa, incluyendo construcción, tierra, urbanización y servicios. Ese 25 % (veinticinco por ciento) podrá ser integrado en dinero, trabajo o especie.

Fuente: Artículo 123, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 109. Los organismos públicos podrán construir viviendas para alquilar o para transferirlas a propiedad de los destinatarios personas físicas o de cooperativas de usuarios.

Fuente: Artículo 124, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 110. Cuando se construyan viviendas para alquilar el organismo promotor y propietario calculará, según los ingresos de los usuarios y su capacidad de pago, la renta neta a obtener, en Unidades de Pago Reajutable, del conjunto habitacional y podrá solicitar:

A) De la Cuenta Préstamos de Vivienda y en las condiciones establecidas en el literal B) del artículo 49 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el monto de préstamo hipotecario cuyo servicio pueda ser atendido con la renta prevista;

B) De la Cuenta Subsidios a la Vivienda, de acuerdo al literal C) del artículo 69 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, la financiación complementaria.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: Los artículos 49 y 69 referidos, corresponden a los artículos 44 y 64 respectivamente del presente Texto Ordenado).

Art. 111. Los alquileres de las viviendas que se construyan de acuerdo al artículo anterior se establecerán en unidades de Pago Reajustables y se percibirán en su equivalente en moneda nacional en el momento de pago, por todo el plazo en que el organismo propietario esté obligado al pago de cuotas de amortización e intereses. Vencido ese plazo podrán establecerse reducciones en función de la pérdida de valor habitacional de las viviendas. No se aplicarán las disposiciones generales sobre arrendamientos en cuanto se opongan a lo dispuesto en ese artículo.

Fuente: Artículo 126, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 112. Cuando se construyan viviendas para ser vendidas a terceros, el respectivo programa determinará los niveles de ingresos de las familias destinatarias y los recursos a afectar de las Cuentas Préstamo y Subsidios del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización.

En cada programa se determinará, asimismo, el monto máximo de subsidio a otorgar a las familias destinatarias en el momento de procederse a la enajenación de esas viviendas.

Al producirse la venta, el préstamo y el subsidio otorgados originalmente al organismo, serán sustituidos por los préstamos y subsidios otorgados a los adquirentes de acuerdo a la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 1°, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 113. Cuando las circunstancias lo exijan, las ventas a que se refiere el artículo anterior podrán no ser al contado. En ese caso, los pagos diferidos podrán estar sujetos a reajuste.

Fuente: Artículo 129, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

CAPÍTULO X

DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Nota: artículos 130 a 176 de la ley 13.728 derogados por artículo 224 de la ley 18.407 de 23 de octubre de 2008; y sustituidos por el CAPÍTULO V Cooperativas de Vivienda, Sección I, Disposiciones generales artículos 117 a 161 de la misma ley.

Artículo 117. (Definición y objeto).- Las cooperativas de vivienda son aquellas que tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

Artículo 118. (Legislación aplicable).- Las cooperativas de vivienda se regularán por las disposiciones de la presente ley y por la [Ley N° 13.728T](#), de 17 de diciembre de 1968, y sus leyes modificativas en lo pertinente y en todo lo que no se oponga a la presente ley.

Artículo 119. (Principios).- Las cooperativas de vivienda, además de los principios consagrados en el [Artículo 7°T](#) de la presente ley, deberán observar los siguientes:

- 1) Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.
- 2) Consagrarán que los excedentes no serán capitalizables en las partes sociales de los socios, ni podrán ser objeto de reparto entre los mismos.

Artículo 120. (Contenido del estatuto).- Además de lo dispuesto en el [Artículo 16T](#) de la presente ley, los estatutos deben establecer:

- A) Los criterios de adjudicación de las viviendas.
- B) Que se requerirá como mínimo una mayoría de dos tercios de socios presentes para la modificación del estatuto y para la aprobación o reforma de los reglamentos internos.
- C) Las elecciones de miembros del Consejo Directivo y de la Comisión Fiscal se efectuarán en votación secreta y obligatoria y si se hiciese por lista, deberá aplicarse el principio de representación proporcional.
- D) El carácter honorario de los integrantes de los órganos sociales. Se permite la representación del socio en cargos de la cooperativa, de carácter electivo por integrantes del núcleo habitacional, entendiéndose por éste las personas que cohabiten en forma permanente con el socio titular de la vivienda cooperativa, mayores de edad, debiendo ser el delegado votado por la masa social en la forma que dispone el presente artículo.

Artículo 121. (Representación).- En la Asamblea General, los socios podrán hacerse representar por otro socio o por un miembro del núcleo familiar, mediante poder escrito.

Artículo 122. (Retenciones).- Las cooperativas inscritas en el Registro, que a tal efecto lleve el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, tendrán derecho de hacer retener de los sueldos, jornales, remuneraciones o pasividades de los socios, hasta el 20% (veinte por ciento) de los conceptos referidos, si la liquidación que realizase la cooperativa fuera conformada por la Dirección Nacional de Vivienda.

La liquidación practicada de conformidad con lo dispuesto por este artículo tendrá carácter de título ejecutivo y su ejecución se tramitará de acuerdo con lo previsto por el numeral 6) del artículo 353 y por el artículo 354 del Código General del Proceso.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, las infracciones en que incurran las empresas privadas en relación a su obligación de retención, serán sancionadas con una multa de entre cinco y diez veces el monto correspondiente a la retención que estaba obligada a realizar. Esta multa será aplicada por la Dirección Nacional de Vivienda y su producido se verterá al Fondo Nacional de Vivienda.

Artículo 123. (Aspectos patrimoniales).- Las partes sociales no podrán ser inferiores a 2 UR (dos unidades reajustables) y se reajustarán según dicho índice.

Los estatutos o reglamentos que se aprueben, podrán optar por la inclusión o no de los intereses del préstamo hipotecario en la parte social del cooperativista, no pudiendo excluirse, en ningún caso, lo correspondiente a la amortización del capital del préstamo como aporte del socio.

Corresponden a la cooperativa las sumas que ésta perciba de parte de los socios como compensación por cuota de administración, cuota de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes.

Dichos rubros no integran las partes sociales del cooperativista y, por lo tanto, no serán objeto de restitución al egreso ni de reparto entre los socios.

Artículo 124. (Trabajo de los socios).- Las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, bajo sus dos modalidades, de autoconstrucción y de ayuda mutua.

La autoconstrucción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción.

La ayuda mutua es el trabajo comunitario adoptado por los socios para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

Tanto la autoconstrucción como la ayuda mutua deberán ser evaluadas para integrar la respectiva parte social y no darán lugar a aporte alguno a los organismos de previsión y seguridad social.

Artículo 125. (Disolución).- Para las cooperativas de vivienda las causales de los numerales 1) y 3) del [artículo 93T](#) de la presente ley, deberán resolverse en una Asamblea Extraordinaria convocada al efecto y por una mayoría de dos tercios de socios habilitados.

Dichas causales no podrán ser invocadas a los efectos del ejercicio del derecho de renuncia.

Artículo 126. (Clasificación).- Las cooperativas de vivienda se clasificarán en unidades cooperativas de vivienda y cooperativas matrices de vivienda.

Sección II

De las unidades cooperativas de vivienda

Artículo 127. (Definición).- Son unidades cooperativas de vivienda las que constituidas por un mínimo de diez socios, tienen por finalidad proporcionar vivienda y servicios complementarios a los mismos, construyendo con ese objeto un inmueble o un conjunto habitacional o adquiriéndolo en los casos previstos en el artículo 131 de la presente ley.

Para el caso en que el objeto de la cooperativa se alcanzara a través de la realización de obras de mejoramiento, complementación y subdivisión en varias unidades de una vivienda existente (reciclaje) el número mínimo de socios se fija en seis.

Artículo 128. (Clasificación).- Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios.

Artículo 129. (Unidades cooperativas de usuarios).- Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios el derecho de uso y goce sobre las viviendas sin limitación de tiempo.

Artículo 130. (Unidades cooperativas de propietarios).- Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal, sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 146 y 147 de la presente ley.

Las cooperativas de propietarios pueden retener la propiedad de las viviendas, otorgando el uso a los futuros propietarios, mientras éstos amortizan el costo de la vivienda.

Artículo 131. (Adquisición de inmuebles).- Sólo podrán adquirir inmuebles o conjuntos habitacionales ya construidos las unidades cooperativas de usuarios y exclusivamente en los siguientes casos:

A) Cuando se trate de un inmueble o conjunto habitacional construido por uno de los organismos de derecho público a que hace referencia el artículo 112 de la [Ley N° 13.728T](#), de 17 de diciembre de 1968, siempre que el proyecto de estatuto sea sometido a la aprobación del mismo.

B) Cuando se trate de una cooperativa formada por inquilinos de un inmueble construido según permiso aprobado con anterioridad a la vigencia de la [Ley N° 13.728T](#), de 17 de diciembre de 1968, con la finalidad de adquirir dicho inmueble según el régimen establecido por el artículo 128 de la presente ley.

Artículo 132. (Reducción de órganos).- Las unidades cooperativas de vivienda cuyo número de socios sea inferior a veinte podrán reducir sus órganos al Consejo Directivo y a la Asamblea General. En ese caso las funciones establecidas para la Comisión Fiscal y la de Educación, Fomento e Integración Cooperativa serán desempeñadas por la Asamblea General. Si el estatuto no estableciese la solución indicada, podrá adoptarse la misma por resolución de la Asamblea General por una mayoría de dos tercios de presentes.

Artículo 133. (Registro).- Obtenida la personería jurídica, las cooperativas de vivienda deberán inscribirse en el registro que llevará el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. En el mismo Registro se inscribirán también los institutos de asistencia técnica.

Lo dispuesto en el presente artículo es sin perjuicio de lo establecido en el artículo 213 de la presente ley.

Artículo 134. (Licitaciones y programa habitacional).- Las cooperativas de vivienda podrán participar en todas las licitaciones y llamados a presentación de propuestas que realice el sistema público de vivienda, conjuntamente con los institutos de asistencia técnica a que refiere la [Sección VIT](#) de este capítulo, siendo requisito que la cooperativa y su instituto técnico figuren inscriptos en el registro del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Para ser adjudicatarios de un programa habitacional financiado por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, así como para obtener alguno de los préstamos de vivienda de los previstos en la [Ley N° 13.728T](#), de 17 de diciembre 1968, o en otras disposiciones legales, la cooperativa deberá cumplir con los siguientes extremos:

A) Todos los socios deben cumplir con los topes de ingreso, situación familiar y otros requisitos que determine el organismo financiador o quien llame a licitación.

B) La propuesta u oferta debe sujetarse estrictamente y en todos los términos a las condiciones del llamado.

C) La propuesta técnico-arquitectónica, el plan de obras y el plan de financiación serán ratificados, además por el instituto de asistencia técnica que se hace corresponsable de la misma.

Sección III

De los usuarios

Artículo 135. (Documento de uso y goce).- Cuando se trate de unidades cooperativas de usuarios la cooperativa suscribirá, en ejercicio del acto cooperativo, con cada uno de los socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas un "documento de uso y goce", que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones.

El "documento de uso y goce" se otorgará en instrumento público o privado y deberá ser inscripto en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Cooperativas.

Artículo 136. (Destino).- Los socios deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla -directa o indirectamente- siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.

Si el socio no destinara la vivienda adjudicada para residencia propia y de sus familiares, será causa suficiente para la pérdida de la calidad de socio.

Artículo 137. (Derecho de uso).- La calidad de socio y consecuentemente el derecho de uso se terminarán:

A) Por el retiro voluntario del socio o de sus herederos mediante renuncia.

- B) Por expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o por falta grave a sus obligaciones de socio.
- C) Por disolución de la sociedad.

En caso de renuncia, anulación o conclusión por otra causa de los derechos de los socios, los mismos deberán desocupar la vivienda dentro de los noventa días de ocurrido el hecho.

La cooperativa dispondrá de un plazo de doce meses, desde la restitución de la vivienda, para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro a que tuviera derecho. El 50% (cincuenta por ciento) restante deberá hacerse efectivo en forma posterior a que sea designado el nuevo socio que lo sustituya, pero no más tarde de tres años a partir del vencimiento del plazo anterior.

Las cooperativas de vivienda aprobarán el ingreso de nuevos socios por el procedimiento de selección, de acuerdo a la reglamentación que dicte el Poder Ejecutivo.

Artículo 138. (Retiro).- El retiro voluntario, desde el ingreso a la cooperativa y hasta los diez años de adjudicada la vivienda, deberá solicitarse, ante el Consejo Directivo, con la fundamentación correspondiente.

Si el retiro se considera justificado, el socio tendrá derecho a un reintegro equivalente al valor de tasación de su parte social, menos los adeudos que correspondiera deducir y menos un 10% (diez por ciento) del valor resultante.

Si el retiro no se considera justificado la deducción establecida podrá alcanzar entre el 25% (veinticinco por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento) del valor resultante, según lo establezca la reglamentación, sin perjuicio del descuento de los adeudos del socio.

Los retiros posteriores a los diez años de adjudicación de la vivienda, se regirán por el estatuto o el reglamento y los reintegros de las partes sociales a restituir, no serán abatidos en menos de un 10% (diez por ciento) de la parte social.

Cuando ocurrieren desinteligencias entre los usuarios y la cooperativa, en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, resolverá el diferendo el Juez competente.

Artículo 139. (Partes sociales).- Las partes sociales se integrarán con los aportes en trabajo (ayuda mutua o autoconstrucción) o el ahorro previo, según la modalidad adoptada, el aporte inicial, aportes extraordinarios y lo abonado por concepto de amortización del préstamo hipotecario. En este caso, las cooperativas podrán decidir, si se capitaliza al socio, sólo lo abonado por concepto de capital o además, lo pagado por concepto de intereses del préstamo obtenido.

Artículo 140. (Exclusión del socio).- La exclusión del socio, cuando incurra en incumplimiento que constituya falta grave o la incursión en reiteradas faltas medianas, se tramitará de la siguiente forma:

A) Desde el ingreso a la cooperativa y hasta la adjudicación de la vivienda, la aplicación de la exclusión, será resuelta por el Consejo Directivo, mediante información sumaria y oyendo al interesado. La decisión de dicho órgano será pasible de impugnación mediante los recursos de reconsideración y apelación en subsidio, que se interpondrán conjuntamente, dentro de los diez días hábiles y perentorios de notificada la misma al socio.

El Consejo Directivo dispondrá de un plazo de quince días hábiles para expedirse sobre la reconsideración y si mantuviese la decisión impugnada o no adoptara decisión dentro del término fijado, elevará automáticamente las actuaciones a la Asamblea General, a la que convocará dentro de los sesenta días siguientes al vencimiento del término expresado.

Para la aplicación de la exclusión se deberá realizar la Asamblea General, la cual podrá revocar la decisión del Consejo Directivo por mayoría de dos tercios de presentes. En caso contrario se tendrá por confirmada dicha decisión.

Las sanciones se harán efectivas una vez transcurridos los plazos para su impugnación o agotada, en su caso, la sustanciación de los recursos interpuestos.

Los estatutos y los reglamentos preverán los mecanismos de aplicación de las demás sanciones.

B) Luego de adjudicada la vivienda, corresponde la previa tramitación de los procesos jurisdiccionales, según decida el Consejo Directivo, que se enuncian a continuación:

1) El incumplimiento en el pago de aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda, de capital social, fondos legales y reglamentarios y de toda otra suma que deba abonarse a la cooperativa por el socio, dará lugar al procedimiento de desalojo, según lo dispuesto por las leyes de arrendamientos urbanos, para el arrendatario mal pagador, salvo lo dispuesto en el inciso siguiente.

Toda vez que el socio afronte dificultades para el pago de la correspondiente cuota de amortización, debido a causas que no le sean imputables, la cooperativa procurará resolver el problema ya sea gestionando el subsidio oficial si correspondiere o mediante un fondo de socorro, destinado a cubrir las momentáneas dificultades financieras de los socios y que podrán constituir las cooperativas de vivienda. En ambos casos, sólo se atenderán las situaciones en que el amparo hubiese sido solicitado a la cooperativa por el socio, con anterioridad a la acción promovida.

2) incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución o a los demás socios, podrá determinar que sea solicitada la exclusión del socio y la rescisión del "documento de uso y goce" ante Juez competente y por los mismos trámites que para los arrendamientos urbanos.

Mientras dure el juicio, el socio podrá ser suspendido por resolución del Consejo Directivo, apelable a la Asamblea General, en sus derechos como integrante de la cooperativa, salvo aquellos inherentes a su calidad de usuario. Si no hay lugar a la exclusión, el socio reasumirá plenamente sus derechos.

3) En ambos procesos la remisión se extenderá, en lo relativo a la competencia y al emplazamiento, a lo que dispone el inciso final del artículo 20 del [Decreto-Ley N° 14.219T](#), de 4 de julio de 1974. Bastará para deducir el accionamiento la decisión del Consejo Directivo.

Amparada la pretensión procesal de la cooperativa, por sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, que equivale a exclusión del cooperativista, se registrará en los libros sociales respectivos y se inscribirá en el Registro de Personas Jurídicas, Sección Registro Nacional de Cooperativas, dándose por rescindido todo vínculo con la cooperativa.

Se podrá abatir de la parte social a reintegrar, al excluido o perdedor del juicio, un porcentaje del 50% (cincuenta por ciento) al 75% (setenta y cinco por ciento), siempre que ello surja de los estatutos o de reglamentos aprobados con antelación no menor a un año de la promoción del litigio, si el plazo fuere menor, se aplicará el descuento establecido para renuncia injustificada.

Si se suscitasen diferencias en el monto a reintegrar, se determinará el mismo en la forma establecida en el artículo 138 de la presente ley.

Artículo 141. (Fallecimiento del socio).- En caso de fallecimiento del socio, los herederos podrán optar por continuar en el uso y goce de la vivienda, en cuyo caso subrogarán al causante en todos sus derechos y obligaciones, debiendo designar a uno de ellos como socio titular o por retirarse de la cooperativa, recibiendo el valor de sus partes sociales.

Cuando los herederos optaren por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento de todo impuesto nacional.

En caso de disolución de matrimonio o de la unión concubinaria reconocida judicialmente, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquel cónyuge o concubino que conserve la tenencia de los hijos, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieren.

Artículo 142. (Aportes).- Los socios aportarán, mensualmente, las cuotas correspondientes a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará en unidades reajustables y el estatuto o el reglamento podrán resolver la consideración de la integración o no, a la parte social de cada socio, de los intereses del préstamo hipotecario, debiéndose, en forma preceptiva, capitalizar lo abonado por concepto de amortización, destinado a pago de capital.

Los socios aportarán igualmente, en forma mensual, una suma adicional destinada a cubrir los gastos de administración, de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa a los usuarios. Esta suma adicional no integra la parte social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de esta suma adicional, será considerado causal suficiente para la exclusión del socio o la promoción de juicio de rescisión del documento de uso y goce, según corresponda.

Artículo 143. (Obligaciones de la cooperativa).- La cooperativa pondrá a los socios en posesión material de sus respectivas unidades de vivienda adjudicadas, los mantendrá en el ejercicio de sus derechos, los defenderá en las posibles perturbaciones de los terceros y pagará los préstamos, intereses, contribuciones, reparaciones y demás obligaciones y servicios comunes, de acuerdo a lo previsto en la presente ley y las disposiciones reglamentarias correspondientes.

Artículo 144. (Reparaciones y exoneración).- Serán de cargo de la cooperativa todas aquellas reparaciones que derivan del uso normal de la vivienda y no se producen por culpa del usuario, en los cinco primeros años luego de la adjudicación y posteriormente, si tuviese los fondos creados a tal efecto, por sus órganos sociales.

Las viviendas de interés social que, según el régimen de la [Ley N° 13.728T](#), de 17 de diciembre de 1968, se otorguen en uso y goce a los socios de cooperativas gremiales o locales, no pagarán impuesto alguno que grave la propiedad del inmueble.

Artículo 145. (Normas supletorias).- Para regular las relaciones entre la cooperativa y los usuarios se aplicarán en todo lo que no se oponga a la presente ley, las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento.

Sección IV

De los propietarios

Artículo 146. (Retención de la propiedad).- En las unidades cooperativas de propietarios, la cooperativa podrá retener la propiedad de las viviendas mientras dure la amortización de los créditos si así lo establecen los estatutos. En ese caso, los futuros propietarios regularán sus relaciones con la cooperativa por las normas establecidas en este capítulo en lo que les fuere aplicable, pero sin los beneficios que otorga el inciso segundo del artículo 144 de la presente ley.

Las cooperativas de propietarios efectuarán la novación del crédito hipotecario, previa Asamblea con mayoría calificada de 2/3 (dos tercios) de los socios y hasta ese momento se registrarán, igualmente que en el inciso anterior, por las disposiciones que regulan a las cooperativas de usuarios.

A partir del momento en que se efectúe la novación del préstamo hipotecario, los socios podrán o no continuar integrando la cooperativa, según lo establezcan sus estatutos, pero serán deudores directos por los créditos hipotecarios que se les hubieren otorgado.

Artículo 147. (Indisponibilidad).- Los propietarios deberán destinar la vivienda para residencia propia y de su familia y no podrán arrendarla o enajenarla, salvo con causa justificada y previa autorización del organismo financiador. Las operaciones realizadas en contravención de esta disposición serán ineficaces y pasibles de las multas previstas en el artículo 46 de la [Ley N° 13.728T](#), de 17 de diciembre de 1968.

Sección V

De las cooperativas matrices de vivienda

Artículo 148. (Definición).- Son cooperativas matrices de vivienda aquellas que reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aportes sistemáticos de ahorro y con la finalidad de asistirlos en la organización de unidades cooperativas de vivienda, en la decisión y realización de sus programas de obtención de créditos, adquisición de terrenos, proyectos, construcción y adjudicación de viviendas y ejercer las funciones que en ellas deleguen, a esos fines, las unidades cooperativas filiales.

Artículo 149. (Ámbito).- Las cooperativas matrices de vivienda actuarán limitadas a un gremio o a un ámbito territorial determinado y se denominarán, respectivamente, gremiales o locales.

La reglamentación determinará las condiciones que deberán reunir los grupos gremiales o locales para ser considerados tales a los efectos de la presente ley.

Artículo 150. (Socios sin vivienda).- Las cooperativas matrices de vivienda no podrán superar el número de mil socios sin vivienda adjudicada, salvo que la Dirección Nacional de Vivienda lo autorice en consideración al interés general y siempre que se encuentren garantizados los derechos de los socios.

Artículo 151. (Criterios).- La reglamentación fijará los criterios generales que regularán el derecho de los socios a recibir viviendas. Estos criterios deberán tener en cuenta por lo menos, la antigüedad del socio, su cumplimiento de las obligaciones de tal, sus cargas familiares y su situación habitacional.

Artículo 152. (Unidades cooperativas).- Por cada inmueble o conjunto habitacional cuya construcción decida, la cooperativa matriz deberá organizar con los destinatarios de las viviendas una unidad cooperativa.

Estas unidades cooperativas permanecerán ligadas a la cooperativa matriz en calidad de filiales por lo menos hasta que hayan adjudicado definitivamente las viviendas y cancelado sus deudas con la misma.

Entretanto la cooperativa matriz estará obligada a prestarles asistencia técnica y financiera y tendrá sobre ellas el contralor que la reglamentación establezca.

Artículo 153. (Proyecto urbanístico y edilicio).- Las cooperativas matrices en caso de promover grandes conjuntos habitacionales, deberán establecer un proyecto urbanístico y edilicio de conjunto.

Los lineamientos generales de estos proyectos deberán ser respetados por las unidades cooperativas filiales.

Artículo 154. (Licitaciones).- Las cooperativas matrices de vivienda podrán participar en licitaciones y llamados de presentación de propuestas que realice el sistema público en representación de sus unidades cooperativas, debiendo cumplir con todas las condiciones establecidas por el [artículo 134T](#) de la presente ley.

Artículo 155. (Elecciones).- En la elección de autoridades participarán solamente los socios que aún no tengan vivienda adjudicada, pero podrán ser electos para los cargos directivos todos los socios que permanezcan vinculados a la cooperativa, directamente o a través de las unidades cooperativas filiales.

Sección VI

De los institutos de asistencia técnica

Artículo 156. (Definición).- Son institutos de asistencia técnica aquellos destinados a proporcionar al costo servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, pudiendo incluir también los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras.

Artículo 157. (Personería y forma).- Estos institutos deberán obtener la personería jurídica y constituirse bajo una modalidad societaria, cooperativa o asociativa.

Artículo 158. (Estatutos).- Los estatutos de estos institutos establecerán necesariamente:

- A) Denominación y domicilio.
- B) Servicios que prestan a las cooperativas.
- C) Organización interna.

Artículo 159. (Costos máximos).- La reglamentación determinará los costos máximos de los servicios que proporcionan los institutos de asistencia técnica, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 7% (siete por ciento) del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en el artículo 156 de la presente ley.

Artículo 160. (Excedentes).- Los institutos de asistencia técnica no podrán distribuir excedentes si los obtuvieran, debiendo emplearlos exclusivamente en la realización de su objeto social. Todas las retribuciones que paguen estarán sujetas a la reglamentación y control de la Dirección Nacional de Vivienda.

Artículo 161. (Sanciones).- El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente podrá solicitar ante los organismos competentes la suspensión o retiro de la personería jurídica a los institutos de asistencia técnica, en atención a la configuración de las siguientes causales y según la gravedad de las infracciones que constate, y sin perjuicio de las sanciones que en función a lo expuesto corresponda aplicar:

- A) Por exceder los topes fijados legalmente en la percepción de las retribuciones por sus servicios.
- B) Por la insolvencia técnica determinada por técnicos de dicho Ministerio.
- C) Por realizar o respaldar actividades contrarias a la finalidad cooperativa o actuar en cualquier forma al servicio de terceros en perjuicio del interés de las cooperativas asistidas.
- D) Por las omisiones en el cumplimiento de las obligaciones impuestas por la reglamentación a los servicios que obligatoriamente deben prestar a las cooperativas que contraten sus servicios
- E) Por no presentar en los plazos estipulados la documentación que le sea requerida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente que esté referida a la competencia legal del mismo y en función de la reglamentación vigente o por no llevar la misma en la forma en que legal o contablemente corresponda

Cuando se configure alguna infracción, el Ministerio indicado tendrá las más amplias facultades de investigación, pudiendo disponer la suspensión de la personería jurídica por un plazo que no excederá de un año y, en función de la gravedad constatada, podrá disponer el retiro de la personería jurídica sin perjuicio de la aplicación de las multas que en función de dichos hechos resulten aplicables.

Las multas no serán inferiores a 10 UR (diez unidades reajustables) ni mayores de 1.000 UR (mil unidades reajustables), a cuyos efectos la reglamentación establecerá la forma en que las mismas se graduarán.

Los técnicos que integren un instituto que sea objeto de sanción, en tanto la misma se encuentre vigente, no podrán intervenir o participar en cualquier otro instituto de similar naturaleza mientras la multa aplicada no hubiere sido cancelada y el plazo de la sanción vencido. La reiteración de una circunstancia de esta naturaleza determinará la imposibilidad de integrar otro instituto por el plazo de cinco años.

Serán solidariamente responsables del pago de la multa aplicada a los institutos de asistencia técnica sancionados todos los integrantes del mismo.

Los institutos de asistencia técnica deberán presentar conjuntamente con toda la documentación la lista de los integrantes responsables del mismo.

CAPITULO XIII
DISPOSICIONES TRANSITORIAS REFERENTES AL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y A SU DEPARTAMENTO
FINANCIERO DE LA HABITACIÓN
SECCIÓN 1
Conversión

Artículo 178. Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay para proceder a la conversión de los títulos hipotecarios emitidos hasta la fecha, en Obligaciones Hipotecaria Reajustables, de 5 % (cinco por ciento) de interés anual, a emitirse en una o más series y en las condiciones que el mismo Banco establezca.

La conversión autorizada comprenderá asimismo, los saldos sin emitir de las Series A/62, B/62 y C/62 de títulos hipotecarios, dispuestos por la ley N° 13.133 de 21 de junio de 1963.

Fuente: artículo 185, ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 179. El Banco Hipotecario del Uruguay fijará las fechas, plazos, requisitos y procedimientos para la conversión.

La conversión de los títulos emitidos y a emitir se hará estampando sobre la lámina representativa de los mismos, un sello que indique las características del nuevo valor. Una vez estampado el sello de referencia, el título quedará automáticamente convertido en Obligación Hipotecaria Reajutable, a todos los efectos legales.

Fuente: Artículo 186, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 180. El tenedor que dentro del plazo que fije el Banco Hipotecario del Uruguay, no se presente a la conversión, entenderá que la acepta.

El tenedor que rehuse la conversión deberá hacer entrega de sus valores al Banco Hipotecario del Uruguay y solicitar el reembolso de los mismos, que se efectuará en efectivo a la cotización del día de la solicitud y en la oportunidad que la reglamentación determine.

Fuente: artículo 187, ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 181. La forma de rescate de las obligaciones será fijada por el Banco Hipotecario del Uruguay en oportunidad de cada emisión.

Las sumas provenientes de cancelaciones o amortizaciones anticipadas de préstamos hipotecarios, que a partir de la vigencia de la ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, solo podrán realizarse en efectivo, podrán emplearse en el rescate de las Obligaciones o en nuevos préstamos en numerario.

Las Obligaciones Hipotecarias Reajustables en circulación no podrán exceder de la suma de los saldos de los préstamos vigentes, más el capital, las reservas, las provisiones y fondos del Banco Hipotecario del Uruguay.

Fuente: Artículo 188, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 182. Las obligaciones que se emitan de conformidad con lo dispuesto en la ley Nº 13.728 de 17 de diciembre de 1968, gozarán de todas las prerrogativas que preceptúa la Ley Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, así como de todas las exenciones fiscales establecida para los títulos hipotecarios.

Lo dispuesto en los artículos 37 y siguientes de la ley Nº 13.659, de 2 de junio de 1968, respecto de los títulos hipotecarios será igualmente aplicable a las Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Fuente: Artículo 189, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCIÓN 2

Emisiones de Obligaciones

Artículo 183. Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay para emitir en las condiciones que indica la ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, hasta la cantidad de \$ 3.000.000.000.00 (tres mil millones de pesos) en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Fuente: Artículo 190, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 184. Dicha emisión se fraccionará en tres series de \$ 1.000.000.000.00 (un mil millones de pesos) cada una, denominadas: Serie "A/1968", Serie "B/1968" y Serie "C/1968".

Los Bancos Hipotecarios del Uruguay y Central del Uruguay determinarán anualmente el monto máximo de la emisión de las referidas. Obligaciones, así como su distribución anual, teniendo en cuenta sus repercusiones en el mercado de valores y en el mercado monetario.

Fuente: Artículo 191, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 185. Dicha Obligaciones gozarán del interés del 5% (cinco por ciento) anual pagadero trimestralmente.

Fuente: Artículo 192, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 186. El servicio de interés y amortización se realizará para la Serie "A/1968" en los meses de enero, abril, julio y octubre de cada año; para la Serie "B/1968" en los meses de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año; y para la Serie "C/1968" en los meses de marzo, junio, setiembre y diciembre de cada año.

Fuente: Artículo 193, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 187. Podrán destinarse las sumas que se consideren necesarias de la emisión que se autoriza para canje de las obligaciones actualmente en circulación, debiendo realizarse éste mediante la eliminación de las series más antiguas.

Fuente: Artículo 194, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 188. Queda autorizado el Banco Hipotecario del Uruguay para emitir cautelas provisionales sustitutivas de las Obligaciones Hipotecarias Reajustables cuya emisión se dispone. Esas cautelas serán reemplazadas por las obligaciones definitivas, una vez que éstas sean recibidas del establecimiento impresor y serán extinguidas después de su canje, con las formalidades de práctica.

Fuente: Artículo 195, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

SECCIÓN 3

Reajuste

Artículo 189. El sistema de reajuste se aplicará a los contratos celebrados con posterioridad a la vigencia de la ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y a los anteriores solamente cuando el Banco Hipotecario del Uruguay se hubiera reservado el derecho de reajustar para el caso de contar con la pertinente habilitación legislativa. Estos contratos estarán exentos del impuesto establecido en el artículo 199 de la ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 196, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El artículo 199 referido, corresponde al artículo 192 del presente Texto Ordenado).

Art. 190. Los fondos netos emergentes del reajuste y del impuesto a que se refiere el artículo 199, de los préstamos otorgados con fondos propios del Banco, se destinarán a incrementar sus reservas.

Las Obligaciones Hipotecarias en circulación al 31 de agosto de cada año, se ajustarán utilizándose el mismo índice a que se refiere el artículo 39 y en las condiciones allí previstas.

Fuente: Artículo 197, Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 39 y 199 referidos, corresponden a los artículos 34 y 192 del presente Texto Ordenado).

Art. 191. Lo dispuesto en el artículo 196 es aplicable a las operaciones del Departamento Financiero de la Habitación.

El producido del reajuste y del impuesto a que se refiere el artículo 199, que recaiga sobre los préstamos otorgados con fondos propios del Departamento Financiero, se destinará a incrementar sus reservas.

El producido del impuesto sobre los préstamos otorgados con fondos de terceros, así como el reajuste de los nuevos préstamos a constituirse, se destinarán al reajuste de los ahorros depositados en el Departamento Financiero de la Habitación en la forma prevista en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 198, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 196 y 199 referidos, corresponden a los artículos 189 y 192 del presente Texto Ordenado. El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

SECCIÓN 4

Impuestos

Artículo 192. Créase un impuesto anual que se aplicará a los saldos vigentes de los préstamos hipotecarios otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay o por el Departamento Financiero de la Habitación y hasta la cancelación de los respectivos mutuos, el que se determinará de la siguiente manera:

A) La tasa del impuesto será igual, para cada año, al porcentaje de variación del índice del reajuste que efectivamente se utilice, según lo dispuesto en el artículo 39 y que se produzca a partir de la vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

B) El total del impuesto se adicionará al saldo adeudado, asimilándose a todos los efectos al préstamo hipotecario, modificándose el correspondiente servicio de la deuda por el plazo de vigencia del mutuo.

C) El impuesto se recaudará conjunta e indivisiblemente con el servicio de los préstamos gravados, por intermedio del Banco Hipotecario del Uruguay, quien tendrá para su cobro y para la aplicación de los recargos, todas las facultades que le otorga la Carta Orgánica par el caso de incumplimiento o mora del deudor.

D) Es aplicable a este tributo lo dispuesto en los artículos 35 y 36 de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 199, Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 35, 36 y 39 referidos, corresponden a los artículos 30, 31 y 34 del presente Texto Ordenado. El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 193. Sustitúyese el artículo 7° de la ley N° 10.976, de 4 de diciembre de 1947, en la redacción que le diera la ley N° 12.011, de 16 de octubre de 1953, por el siguiente:

"Artículo 7°. Créase un impuesto que se recaudará con una estampilla de valor equivalente al 4 % (cuatro por ciento) del monto de cada gravamen hipotecario. Este impuesto, que será de cargo del prestatario, se reducirá al 2,5 % (dos y medio por ciento), cuando las hipotecas constituyan garantía de cuentas corrientes bancarias.

Quedan exceptuadas de este impuesto las siguientes hipotecas:

A) Las que correspondan a préstamos otorgados por el Banco Hipotecario del Uruguay y su Departamento Financiero de la Habitación, con destino a la construcción de viviendas de interés social, de acuerdo a las especificaciones que determinará la reglamentación respectiva.

B) Las que correspondan a préstamos constituidos con Instituciones del Estado para fines económicos – sociales y que deberán ser expresamente determinados en la reglamentación de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

C) Las que correspondan a garantías de pensiones, rentas vitalicias y las que tengan el carácter de caución de fidelidad.

D) Las constituidas por saldo de precio en el Contrato de compra – venta y las que garantizan Contratos de Construcción.

El Banco Hipotecario del Uruguay expedirá las estampillas correspondientes para el pago del tributo y los Registros de Hipoteca no inscribirán ningún documento si no llevan adherida la estampilla correspondiente o la constancia notarial o del Banco Hipotecario del Uruguay según los casos, de estar comprendido en las excepciones a que se refiere este artículo.

El producido de este impuesto será destinado a cubrir el servicio de interés y amortización de la Deuda emitida de acuerdo con el Inciso b) del artículo 4° de la ley N° 10.976, de 4 de diciembre de 1947, modificado por la ley N° 12.011, de 16 de octubre de 1953, y de la Deuda "Empréstito de Fomento Rural y Colonización", emitida de acuerdo con las leyes Nos. 7.615, de 10 de setiembre de 1923 y 8.402, de 10 de mayo de 1929.

Los excedentes, una vez cubiertos ambos servicios, se destinarán a incrementar los fondos de reserva, provisiones o previsiones del Banco Hipotecario del Uruguay".

Fuente: Artículo 200, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

CAPITULO XIV

Disposiciones varias

Artículo 194. La comercialización de los materiales necesarios a la industria de la construcción queda sometida a las disposiciones de la ley N° 10.940 de 19 de setiembre de 1947, pudiendo el Poder Ejecutivo regular con carácter general sus precios en las distintas etapas de su comercialización, aplicándose en lo pertinente, las disposiciones del artículo 12 y concordantes de la mencionada ley.

Fuente: Artículo 201, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 195. Exonérase del pago del impuesto a las Trasmisiones Inmobiliarias la primera transmisión del dominio de viviendas declaradas de interés social destinadas a habitación del adquirente.

Fuente: Artículo 202, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 196. En razón de la fecha de entrada en vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, no regirán para los primeros planes que se formulen, los plazos establecidos en los artículos 4° y 5°, con el objeto de permitir su aplicación inmediata.

Fuente: Artículo 203, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 197. El Instituto Nacional de Viviendas Económicas, dentro del plazo de noventa días elevará una propuesta de ajuste de su Carta Orgánica, acorde con el texto de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 204, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Instituto Nacional de Viviendas Económicas fue suprimido pasando sus cometidos al Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 198. La prohibición establecida por el artículo 33 no regirá para la Caja Nacional de Ahorro Postal, hasta el 1° de julio de 1973.

Fuente: Artículo 505, Ley 13.892, de 19 de octubre de 1968.

(Nota: El artículo 33 referido, corresponde al artículo 28 del presente Texto Ordenado. La Caja Nacional de Ahorro Postal fue suprimida pasando sus cometidos al Banco Hipotecario del Uruguay).

Disposiciones Transitorias

Artículo 199. Todos aquellos deudores del Banco Hipotecario del Uruguay, incluyendo a los del Departamento Financiero de la Habitación, que soliciten cancelación de sus deudas en el plazo de seis meses posterior a la fecha de vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, estarán eximidos del pago del impuesto mencionado en la Sección IV del Capítulo XIII.

Fuente: Artículo 206, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 200. En el año 1969, el índice que se aplicará para el reajuste de los préstamos y para la aplicación del impuesto previsto en el artículo 199, será el resultante de las variaciones registradas en el índice medio de salarios, previsto en el artículo 39, que se produzca entre la fecha de vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y el 1° de agosto de 1969.

Fuente: Artículo 207, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 39 y 199 referidos, corresponden a los artículos 34 y 192 del presente texto Ordenado).

Art. 201. Encomiéndase a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, en forma transitoria, las funciones asignadas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968 a la Dirección Nacional de Vivienda. Esta disposición regirá hasta la aprobación del primer Plan de Vivienda de acuerdo a los artículos 3°, 4°, 5° y 6° y la puesta en marcha, de la Dirección Nacional de Vivienda.

Fuente: Artículo 208, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Art. 202. Declárense de utilidad pública a los efectos de su expropiación, los inmuebles que por su ubicación, y características, resulten adecuados para los propósitos que persigue la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, quedando autorizada la Dirección Nacional de Vivienda para ejercer las acciones respectivas, de acuerdo con las leyes Nos. 3.958 de 28 de marzo de 1912 y 10.247, de 15 de octubre de 1942.

Los inmuebles expropiados por la Dirección Nacional de Vivienda podrán ser transferidos a los organismos de derecho público a que se refiere el artículo 119, a las Cooperativas de Vivienda a que se refiere el Capítulo X y a las Comisiones Administradoras de los Fondos Sociales mencionadas en el artículo 181 y también al Instituto Nacional de Viviendas Económicas, sin perjuicio de las facultades expropiatorias que dicho Organismo tiene por su Ley Orgánica.

Dentro de los márgenes fijados por los preventivos a que se refiere el artículo 90, literal A) de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, el Banco Hipotecario del Uruguay adelantará a INVE, de los recursos del Fondo y sin exigir la previa constitución de hipoteca, las sumas necesarias para el pago de los precios de adquisición de tierras o de los depósitos requeridos por los procedimientos expropiatorios. Estos créditos que devengarán el 6 % de interés, se atenderán exclusivamente con cargo a los recursos previstos en los literales A) y A") del artículo 81, se aplicará respecto de la distribución de los intereses lo dispuesto en el artículo 81 literal B).

Fuente: Artículo 209, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: Los artículos 81, 119 y 181 referidos, corresponden a los artículos 72, 104 y 174 respectivamente del presente Texto Ordenado. El artículo 90 fue derogado por el artículo 6°, Ley N°16.237, de 2 de enero de 1992. El Instituto Nacional de Viviendas Económicas fue suprimido pasando sus cometidos al Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 203. Los préstamos con garantía hipotecaria otorgados o que otorgue el Banco Hipotecario del Uruguay o su Departamento Financiero de la Habitación, a que se refiere la ley N° 13.728, de 17 diciembre de 1968, estarán exonerados del impuesto previsto en el artículo 144 de la ley N°13.637, de 21 de diciembre de 1967.

La documentación de estas operaciones también estará exonerada del tributo de sellos.

Fuente: Artículo 210, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Departamento Financiero de la Habitación corresponde al actual Banco Hipotecario del Uruguay).

Art. 204. Quedan exceptuados de la aplicación de las exigencias constructivas previstas en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, los programas de INVE y de las Intendencias que se encuentran actualmente en proceso de ejecución; los que hayan sido llamados a licitación (estén o no adjudicados) y aquellos respecto de los cuales se hayan firmados, para su ejecución, contratos con personas públicas o privadas.

Los proyectos en estudio que no se encuentren en las condiciones previstas en el Inciso anterior, deberán ser presentados dentro de los 90 días de la vigencia de la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, quien resolverá si se ejecutan como se han programado o si deben ajustarse a las previsiones de la ley N°13.728, de 17 de diciembre de 1968. INVE y las Intendencias Municipales podrán enajenar las viviendas construidas, conforme a la presente disposición, aplicándoles el sistema de reajuste previsto en la ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Fuente: Artículo 211, Ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

(Nota: El Instituto Nacional de Viviendas Económicas fue suprimido pasando sus cometidos al Banco Hipotecario del Uruguay).

CAPITULO XV Nuevas Disposiciones

Artículo 205. Cuando se gestionare la exoneración total o parcial de aportes de la industria de la construcción por la utilización de los procedimientos de autoconstrucción o de mano de obra benévola, en función de lo establecido por el decreto – ley 14.411, de 7 de agosto de 1975, y sus modificativos, el Banco de Previsión Social deberá expedirse dentro de un plazo no mayor a los sesenta días corridos.

En caso de que transcurra ese término sin que se dicte resolución, el solicitante, siempre que disponga de las restantes autorizaciones habilitantes para comenzar los trabajos, podrá comenzar la construcción proyectada sin perjuicio de que si, en definitiva, no corresponde exoneración, la situación contributiva será la que resulte de la avaluación administrativa y de los efectos de las inspecciones que puedan realizarse para comprobar la concordancia del planteamiento inicial con la situación de hecho, en este caso no se aplicarán multas ni recargos, salvo que se comprueben conductas ilícitas.

Fuente: Artículo 4º, Ley 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 206. Exonérase del pago del Impuesto a las Transmisiones Patrimoniales, creado por la ley Nº 16.107, de 31 de marzo de 1990, y sus modificativas las siguientes enajenaciones:

A) Las que se efectúen a favor de un organismo público, con la finalidad de destinar los bienes objeto de la misma, exclusivamente a la construcción de viviendas.

B) Las que realicen los organismos públicos a favor de particulares, como consecuencia de la adjudicación de una vivienda económica, media o núcleo básico evolutivo.

C) Las enajenaciones que se realicen entre particulares y organismos públicos en cumplimiento y ejecución de licitaciones públicas adjudicadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y que por resolución fundada de éste se encuentren comprendidas dentro de la ejecución de los planes de vivienda del citado Ministerio.

Las exoneraciones referidas en esta disposición operarán de pleno derecho, dejándose constancia de las mismas por el profesional interviniente en el acto traslativo de dominio.

Fuente: Artículo 455, Ley 16.736, de 5 de enero de 1996.

Art. 207. Corresponderá al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y al Banco Hipotecario del Uruguay, indistintamente, la legitimación activa en todas las gestiones de cualquier clase tendientes al cobro de los importes a que refieren los artículos 70 y 71 de la ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968. A estos mismos efectos, el testimonio de las actuaciones administrativas a través de las cuales hayan quedado comprobadas las circunstancias generadoras de los créditos, constituirá título ejecutivo.

Fuente: Artículo 4º, Ley 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: Los artículos 70 y 71 referidos, corresponden a los artículos 65 y 66 del presente Texto Ordenado).

Art. 208. Facúltase a las personas públicas no estatales y cooperativas para que en forma autónoma puedan otorgar a sus afiliados préstamos para vivienda, en las condiciones previstas por el artículo 32 de la ley 13.728, de 17 de diciembre de 1968. A esos efectos, dichas instituciones tendrán la más amplia libertad de administración de sus recursos, elección de tipología de vivienda nueva o usada y condiciones de los préstamos a otorgarse.

Fuente: Artículo 4º, Ley 16.237, de 2 de enero de 1992.

(Nota: El artículo 32 referido, corresponde al artículo 27 del presente Texto Ordenado).

Art. 209. Las adjudicaciones de viviendas que se realicen con financiación del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización – excepto las correspondientes a MEVIR, al sistema cooperativo y fondos sociales – se realizarán por estricto sorteo entre quienes se encuentren, de acuerdo a las condiciones que establezcan la reglamentación, en igualdad de condiciones de ingresos.

Fuente: Artículo 4º, Ley Nº 16.237, de 2 de enero de 1992.

Art. 210. Declarése por vía interpretativa que el artículo 81 de la ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1 de la Ley Nº 16.237, de 2 de enero de 1992, implica que a partir del 1 de febrero de 1992 la totalidad del producido del impuesto que grava a las jubilaciones y las pensiones servidas por el Banco de Previsión Social (artículo 25 del decreto – ley Nº 15.294, de 23 de junio de 1982) queda exclusivamente afectado a la construcción de viviendas para el usufructo de jubilados y pensionistas cuyas asignaciones mensuales de pasividad sean inferiores a dos salarios mínimos nacionales.

Fuente: Artículo 1º, Ley 16.464, de 12 de enero de 1994.

(Nota: El artículo 81 referido, corresponde al artículo 72 del presente Texto Ordenado).

Art. 211. Los bienes inmuebles adjudicados o enajenados por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente con subsidios otorgados al amparo de lo establecido en el Capítulo V de la Ley Nº 13.728, de 17 de diciembre de 1968, quedan gravados por el término de veinticinco años con derecho real a favor del Ministerio citado, por el monto equivalente al subsidio asignado, debiendo constar el mismo en la escritura respectiva, sin perjuicio de la depreciación prevista en el artículo 70 de la referida Ley.

A estos efectos los créditos por concepto de reembolso en caso de configurarse las situaciones previstas en la norma citada, tendrán carácter preferente en tanto no transcurra el plazo establecido por el artículo 70 referido.

En caso de ejecución del inmueble sujeto a dicho gravamen, el Juzgado interviniente o el Banco Hipotecario del Uruguay, deberá solicitar al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente la información relativa al monto del subsidio reajustado y no depreciado, en función del tiempo transcurrido, a ser reembolsado preferentemente a cualquier otro

importe, artículo 70 de citada ley. Dicho monto deberá quedar retenido y será entregado al mencionado Ministerio en función del derecho preferencial.

Cuando el subsidio otorgado hubiera representado el 90 % (noventa por ciento) o más del precio correspondiente según así resulte de la escritura respectiva, serán además inembargables en tanto no transcurra el plazo de inalienabilidad establecido en el artículo 70 citado o se hubiera producido el reembolso del subsidio no depreciado. Este beneficio se aplicará exclusivamente al adjudicatario del subsidio habitacional directo o a sus causahabientes.

La presente disposición regirá para todas las enajenaciones ya efectuadas, así como para las que realice en el futuro el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, siempre que sus adquirentes hubieran recibido subsidio.

Fuente: Artículo 447, Ley N° 16.736, de 5 de enero de 1996.

(Nota: el artículo 70 referido, corresponde al artículo 65 del presente Texto Ordenado).

Art. 212. Sustitúyese el literal C) del artículo 8° de la Ley N° 16.107, de 31 de marzo de 1990, por el siguiente:

“C) La primera enajenación de bienes inmuebles que realicen las Cooperativas de Viviendas y los Fondos Sociales, así como las adquisiciones para el desarrollo de sus programas a que refiere la Ley N° 13.728, de 17 de diciembre de 1968, en la redacción dada por el artículo 1° de la Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992, y las sociedades civiles reguladas por el decreto-ley N° 14.804, de 14 de julio de 1978”.

Fuente: Artículo 450, Ley N° 16.736, de 5 de enero de 1996.

Art. 213. Comuníquese, etc.

Fuente: Artículo 218, Ley N° 16.237, de 2 de enero de 1992.

LEGISLACIÓN VIGENTE DE ARRENDAMIENTOS

CAPÍTULO I

DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CUALQUIERA FUERE SU DESTINO

SECCIÓN I

Contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de esta ley

Artículo 1.- Los precios, plazos y demás elementos de los contratos de arrendamientos o subarrendamientos de bienes inmuebles destinados a casa-habitación, comercio, industria o cualesquiera otros destinos de los previstos en esta ley, que se celebren a partir de la vigencia de la misma, se regirán por sus disposiciones y las del Código Civil, en cuanto corresponda.

Artículo 2.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 101 de la Ley No. 13.659, de 2 de junio de 1968, en la redacción dada por el artículo 41 de la Ley No. 13.870, de 17 de julio de 1970, el Estado garantiza, por el término de veinte años, a contar de la vigencia de la presente ley, bajo responsabilidad de daños y perjuicios, el régimen de libre contratación en los arrendamientos para las construcciones cuyo trámite de autorización ante las Intendencias Municipales se hubiere iniciado a partir de la fecha indicada, y en el futuro.

Artículo 3.- Las partes fijarán de común acuerdo el precio del arriendo en moneda nacional para todo el plazo del contrato pudiéndose convenir incrementos escalonados de alquiler para períodos de doce meses. Lo establecido precedentemente es sin perjuicio de lo expuesto en el inciso final del artículo 76 de esta ley. Si alguno de los incrementos anuales acordados fuere superior al aumento resultante de la aplicación del coeficiente de reajuste determinado de conformidad con el artículo 15 literal c) de la presente ley, el arrendatario podrá optar por abonar, hasta la entrega de la finca, el precio del arriendo actualizado cada doce meses de acuerdo con lo dispuesto por la referida disposición legal.

Dicha opción podrá ser efectuada por una sola vez durante el período contractual, dentro de los quince días corridos a partir de la publicación en el "Diario Oficial" del coeficiente de reajuste de alquiler, en cuyo caso se aplicará de futuro y hasta la entrega de la finca, el procedimiento indicado en los incisos siguientes. La opción por parte del arrendatario será comunicada al arrendador o al administrador en su caso, mediante telegrama colacionado.

En caso de no haberse convenido incrementos escalonados del precio del arriendo o durante las situaciones amparadas en los plazos legales establecidos en los artículos 4 y 5 de la presente ley; el alquiler se actualizará cada doce meses, multiplicando el precio vigente por el coeficiente de reajuste determinado de conformidad con lo dispuesto por el artículo 15 de este texto legal.

Los contratos de arrendamiento para casa-habitación y otros destinos que no sean industria y comercio, tendrán un plazo mínimo de dos años. En los contratos de arrendamientos para industria y comercio el plazo mínimo será de cinco años. Si en los casos precedentes se pactare un plazo menor de dos años o de cinco años respectivamente, el término restante hasta completar los plazos legales establecidos beneficiará exclusivamente al arrendatario. Vencidos los plazos de los arrendamientos para industria y comercio a que se refiere este inciso, el arrendador podrá solicitar el desalojo de la finca con plazo de un año.

(TEXTO DADO por el Artículo 2 del Decreto Ley No.15.484).

Artículo 4.- Al vencimiento del plazo contractual, si las partes no celebraren un nuevo contrato, el arrendatario tendrá derecho a un año de prórroga, salvo casos en que el destino sea industria o comercio.

Dicha prórroga operará automáticamente por el mero hecho de no hacerse entrega del inmueble en la fecha convenida.

Artículo 5.- Vencido el plazo de prórroga establecido en el artículo anterior, el arrendador podrá solicitar en cualquier momento el desalojo de la finca con plazo de un año.

SECCIÓN II

Contratos con plazo contractual pendiente

Artículo 6. Los contratos celebrados antes de la vigencia de la presente ley, con plazo contractual pendiente, se regirán, al vencimiento del mismo, por lo dispuesto en los artículos 4 y 5 de esta ley.

Artículo 7.- Los contratos de arrendamiento para casa-habitación y otros destinos con plazo contractual pendiente, del que hayan transcurrido más de dos años a contar de su celebración, se actualizarán automáticamente a partir de la vigencia de

esta ley sobre la base del último alquiler y de acuerdo al porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) operado desde que estuvo vigente el alquiler que se esté pagando actualmente hasta la fecha, siempre que tenga doce meses de antigüedad o al término del decimosegundo mes si no tuviera esa antigüedad, y en lo sucesivo, anualmente, por el mismo procedimiento.

Si no hubieran transcurrido dos años del plazo contractual pendiente, la actualización se operará al cumplirse los dos años, en la forma antes establecida. Lo mismo será durante el término de la prórroga prevista en el artículo 4 de esta ley, sobre la base del último alquiler y del porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) en los últimos doce meses y en lo sucesivo anualmente, hasta la entrega de la finca. En este caso, tampoco se actualizarán los alquileres que no tengan doce meses de antigüedad.

(TEXTO DADO por el Artículo 1 del Decreto Ley No. 14.266).

Artículo 8.- Hasta la entrega de la finca, el precio así determinado conforme al artículo anterior, se actualizará automáticamente en la forma prevista en el inciso segundo del artículo 3º de la presente ley.

SECCIÓN III

Contratos con plazo contractual vencido

Artículo 9 Los plazos legales acordados por la Ley No. 13.659, de 2 de junio de 1968 y sus modificativas, cesarán a partir de la vigencia de la presente ley, sin perjuicio de las prórrogas que se establecen.

Artículo 10. Prorróganse hasta el 30 de junio de 1976 todos los contratos celebrados con anterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley, con plazo contractual vencido. Vencido el término de la prórroga, el arrendador podrá solicitar el desalojo con plazo de un año.

Artículo 11. Todos los contratos de arrendamiento para casa-habitación y otros destinos, con plazo vencido, cuyos precios resulten de la ley, del contrato mismo o de sus prórrogas, de convenios, revisiones de alquileres o fijaciones judiciales o administrativas, se actualizarán automáticamente a partir de la vigencia de esta ley sobre la base del último alquiler, aumentado en un porcentaje igual al operado en la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) desde que dicho alquiler estuvo vigente, y en lo sucesivo, anualmente, por el mismo procedimiento.

(TEXTO DADO por el Artículo 2 del Decreto Ley No. 14.266)

Artículo 12. El pago de las retroactividades por diferencias de alquiler, generadas en aplicación del régimen previsto en la Ley No. 13.659, de 2 de junio de 1968 y sus modificativas, se cumplirá de acuerdo a lo dispuesto en dichas normas, acumulándose a todos los efectos al alquiler que resulte de la aplicación de la presente ley.

Artículo 13. Los convenios con plazo pendiente se registrarán en cuanto a éste por lo dispuesto en el artículo 9 de la presente ley.

(TEXTO DADO por el Artículo 2 del Decreto Ley No. 14.220)

CAPÍTULO II

DE LA APLICACIÓN DE LA UNIDAD REAJUSTABLE

Artículo 14. A los efectos de esta ley se aplicará:

A) UR - Unidad Reajutable prevista por el inciso segundo del artículo 38 de la Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

B) URA - Unidad Reajutable Alquileres que se calculará de la siguiente forma:

a) Se tomará como base el valor de la UR referido en el literal A) precedente.

b) El valor de la UR de cada mes se promediará aritméticamente con los correspondientes a los dos meses inmediatos anteriores.

c) El resultado de la operación establecida en el literal anterior (tercera parte de la suma de aquellos tres valores) se denominará Unidad Reajutable Alquileres (URA) y corresponderá al último de los tres meses promediados.

C) Índice de los Precios del Consumo elaborado por la Dirección General de Estadística y Censos. (TEXTO DADO por el Artículo 1 del Decreto Ley No. 15.154)

Artículo 15. El procedimiento para la determinación del reajuste de los precios de los arrendamientos regulados por la presente ley, cualquiera sea su destino, se efectuará considerando:

- a) La variación del Índice de los Precios del Consumo que se obtendrá por el cociente resultante de dividir el número índice del mes previo al del reajuste por el número índice del mismo mes del año anterior.
- b) La variación de la URA que será el cociente de dividir el valor de ésta, correspondiente al mes previo al del reajuste, por la URA del mismo mes del año anterior.
- c) El coeficiente de reajuste por el que se multiplicarán los precios de los arrendamientos, será el que corresponda a la menor de las variaciones previstas en los literales precedentes.

Los valores de la UR, de la URA y del Índice de los Precios del Consumo, serán publicados mensualmente por el Poder Ejecutivo en el "Diario Oficial" conjuntamente con el coeficiente de reajuste a aplicar sobre los precios de los arrendamientos (literal c)

Si en la fecha en que deba realizarse un reajuste del precio de un arrendamiento aún no se hubiera publicado el valor de la URA o el Índice de Precios del Consumo, se aplicará provisoriamente el coeficiente de reajuste del mes anterior, normalizándose el mismo a su publicación.

Las modificaciones de los precios de los arrendamientos, que se mantendrán vigentes por períodos de doce meses, comenzarán a regir desde el primer día del mes siguiente.

(TEXTO DADO por el Artículo 1 del Decreto Ley No. 15.154)

CAPÍTULO III

CASA-HABITACIÓN

Normas generales

Artículo 16. Si el precio resultante de la actualización del alquiler superare el 25% (veinticinco por ciento) de los ingresos mensuales líquidos del núcleo habitacional ocupante de la finca, el nuevo alquiler será rebajado hasta el porcentaje referido. Cuando los ingresos mensuales líquidos del núcleo habitacional sean inferiores a 35 UR (treinta y cinco Unidades Reajustables, artículos 14 y 15) el porcentaje máximo de afectación se reducirá al 20% (veinte por ciento).

En ningún caso la rebaja podrá significar disminución de la renta vigente, más los gastos y consumos previstos en el artículo 77 de esta ley.

Cuando se opere la cesión prevista en el artículo 20 de esta ley, se computarán los ingresos del arrendatario cedente en el momento de la cesión y los de los cesionarios.

Esta norma no será de aplicación para los contratos que se celebren con posterioridad a la vigencia de la presente ley.

Artículo 17. La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los noventa días perentorios siguientes a la vigencia de esta ley, y en lo sucesivo dentro de los sesenta días hábiles y perentorios posteriores a la publicación a que se refiere el artículo 15 de la presente ley.

Artículo 18. En el caso previsto por el artículo 7 el plazo para deducir la acción de rebaja será de cuarenta y cinco días contados desde el momento allí establecido.

Cuando de la acción de rebaja prevista en el artículo anterior resulte que el núcleo habitacional tiene ingresos mensuales inferiores a 25 UR (veinticinco Unidades Reajustables, artículos 14 y 15) la prórroga prevista en el artículo 10 será de dos años. En todo caso que de la acción de rebaja resulte que el núcleo habitacional tiene ingresos mensuales inferiores a 50 UR (cincuenta Unidades Reajustables, artículos 14 y 15), deberá comunicarse a INVE a fin de que se les otorgue prioridad por la ocupación de las viviendas económicas que se construyan, así como en cualquier plan que se concrete para la adquisición de vivienda.

La acción de rebaja no alcanza al inquilino, aunque tenga ingresos inferiores a los indicados, cuando él o el núcleo habitacional que integre, sea propietario de bienes inmuebles de cualquier clase, incluso rurales, si la suma de sus valores fiscales superare las 800 Unidades Reajustables. El arrendador o subarrendador podrá deducir acción tendiente a que se modifique el alquiler resultante de la aplicación del 25% (veinticinco por ciento) del núcleo habitacional, cuando a su juicio haya cambiado la situación económica de dicho núcleo. A tales efectos se computarán los ingresos de los doce meses anteriores inmediatos a la fecha de la demanda de revisión. Esta acción podrá deducirse sólo una vez durante cada bienio. La modificación del arrendamiento cuando correspondiere regirá desde la fecha de la demanda. El Juez, en la sentencia determinará si la diferencia de alquiler deberá abonarse al contado o hasta en cinco cuotas iguales y consecutivas.

Artículo 19. A los efectos de los artículos anteriores se entenderá por ingresos mensuales líquidos los nominales que por cualquier concepto tenga el núcleo habitacional, menos los descuentos o retenciones legales que correspondan.

El ingreso será el promedio de los ingresos líquidos percibidos en los doce meses anteriores inmediatos a la fecha de la vigencia del nuevo alquiler. Se entenderá por núcleo habitacional, el integrado por el arrendatario o subarrendatario y todos los demás habitantes de la finca, con excepción del servicio doméstico debidamente afiliado al Banco de Previsión Social, sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso 3 del artículo 16 de esta ley.

Artículo 20. El contrato de arrendamiento y los derechos que otorgan al arrendatario de casahabitación las leyes vigentes, benefician por su orden a su cónyuge o ex cónyuge en caso de divorcio, a los ascendientes o descendientes en primer grado, hijos adoptivos y colaterales en segundo grado cuando hayan convivido con el arrendatario desde la celebración del contrato o hayan sido denunciados al contratar o durante todo el año inmediato anterior a la desvinculación del arrendatario. No regirán estas exigencias tratándose del cónyuge.

En los casos de divorcio o de separación de cuerpos el Juez de la causa determinará cuál de los cónyuges continuará con el goce del arriendo. En caso de desvinculación del titular del arriendo, la que deberá comunicarse en forma fehaciente al arrendador en un plazo no mayor de sesenta días hábiles siguientes a la misma, se operará la cesión legal en favor de las personas mencionadas que hayan formulado la comunicación en el orden establecido en el inciso primero. La cesión prevista en los anteriores podrá operarse por una sola vez, salvo el caso del cónyuge e hijos menores.

En el caso de fallecimiento del arrendatario y no habiéndose operado la cesión prevista en la presente disposición, para ejercitar las acciones que correspondan conforme a la presente ley, será válida la citación y emplazamiento a los ocupantes, sin necesidad de ser individualizados, notificándose en la finca arrendada.

(TEXTO DADO por el Artículo 4 del Decreto Ley No. 15.484).

CAPÍTULO IV

LOCALES CON DESTINO A INDUSTRIA Y COMERCIO

Normas generales para los contratos anteriores a la presente ley. (*1)

Artículo 21. Los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a industria y comercio se actualizarán automáticamente a partir de la vigencia de esta ley sobre la base del último alquiler y de acuerdo al porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) desde que dicho alquiler estuvo vigente. Se exceptúan aquellos contratos de cuyo plazo, contractual aún no hayan transcurrido tres años, los cuales, al cumplimiento de dicho plazo y en base al precio vigente establecido para el tercer año, se actualizarán conforme al porcentaje de variación de la UR (Unidad Reajutable, artículos 14 y 15) en el plazo de los últimos doce meses de aplicado el último alquiler.

(TEXTO DADO por el Artículo 3 del Decreto Ley No. 14.266)

Artículo 22. Los contratos a que se refiere el artículo anterior se prorrogarán en su plazo por cuatro años desde la vigencia de esta ley, con alquileres que se actualizarán cada doce meses según el procedimiento indicado en el artículo 3, hasta la desocupación de la finca, teniendo el arrendador, al vencimiento del plazo de prórroga, la facultad de desalojar con plazo de un año. Se exceptúan, en cuanto a la prórroga del plazo, aquellos cuyo plazo contractual aún pendiente, sea superior a cuatro años, que se regirán por lo convenido por las partes.

(TEXTO DADO por el Artículo 7 del Decreto Ley No. 14.220)

CAPÍTULO V

DEL SUBARRENDAMIENTO

Artículo 23. La facultad de subarrendar total o parcialmente deberá constar por escrito. Se presumirá que hay subarriendo cuando se trate de ocupantes por más de tres meses que no sean parientes, hasta el cuarto grado, del arrendatario o de su cónyuge, con excepción del servicio doméstico debidamente afiliado al Banco de Previsión Social.

Esta presunción admite prueba en contrario.

CAPÍTULO VI

DE LAS EXCEPCIONES

Artículo 24. Durante la vigencia de los plazos legales de arrendamiento no podrá deducirse acción de desalojo, excepto las que se promuevan con referencia a:

1. Los inmuebles expropiados.
2. Las fincas alquiladas de acuerdo con la Ley No. 9.624, de 15 de diciembre de 1936, y su decreto reglamentario de 7 de noviembre de 1941; Ley No. 9.980, de 13 de diciembre de 1940; Ley No. 10.765 de 26 de agosto de 1946 y el artículo 20 de la Ley No. 11.490, de 13 de setiembre de 1950, cuando de acuerdo con el artículo 15 de la citada en primer término, modificado por el artículo 41 de la presente ley, no se hubiera realizado la sustitución de garantía dentro del plazo y forma en ella previstos.

3. Los inmuebles arrendados o subarrendador cuyos contratos hubieran sido resueltos por incumplimiento del arrendatario o subarrendatario por sentencia ejecutoriada y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 59 de esta ley.

La acción contra el subarrendatario corresponderá al arrendador pero el arrendador podrá subrogarlo, o actuar directamente contra aquél o contra ambos, si la falta de cumplimiento del subarrendatario implica también una transgresión del contrato de arrendamiento.

4. A) Cuando el propietario posea una o varias fincas que están arrendadas o hayan sido construidas para habitación en la misma localidad y no ocupe ninguna de ellas, podrá reclamar una para su propia vivienda. Aun cuando habite su propia casa, podrá reclamar una finca para que la habiten sus ascendientes y una para cada uno de sus hijos que hayan contraído matrimonio, cuando éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos.

Si el demandante fuera propietario de varias fincas y durante el juicio de desalojo quedará disponible una de ellas de características similares o inferiores -a criterio del Juez- a las de la solicitada en juicio, deberá darle prioridad, como arrendatario, al inquilino demandado, el que podrá pasar a ocuparla en un plazo no mayor de veinte días en las condiciones contractuales o legales en base a las cuales ocupa la finca objeto de desalojo. Si el arrendador no cumpliere con la obligación establecida, se clausurará sin más trámite el desalojo.

B) Tratándose de una finca en condominio de origen sucesorio, o derivado de la sociedad conyugal, uno de los condóminos podrá reclamarla, con la ratificación de los demás copropietarios, para su propia vivienda, o para la de sus descendientes en primer grado que hayan contraído matrimonio o para sus ascendientes, cuando éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos. Cuando los condóminos posean varias fincas que estén arrendadas o hayan sido construidas para habitación, el que no ocupe ninguna de ellas podrá reclamar, con la ratificación de los demás una para su propia vivienda. Aun cuando habite su propia casa podrá reclamar, con la ratificación de los demás condóminos, una para sus ascendientes y una para cada uno de sus hijos, que hayan contraído matrimonio, en caso de que éstos o aquéllos no ocupen ninguna vivienda de la que sean exclusivos propietarios o condóminos.

Se considerarán como única propiedad los casos en que los condóminos de varias fincas de origen sucesorio, hayan solicitado una de ellas para vivienda propia. A los efectos de esta ley se consideran condóminos de origen sucesorio aquellos que hayan adquirido la propiedad en todo o en parte por el modo sucesorio, por causa de muerte. Las otras situaciones, a los efectos de esta ley, se consideran condominio de origen contractual, con excepción de los derivados de la sociedad conyugal. Podrán, no obstante, dar el desalojo los condóminos que tengan la calidad de cónyuge entre sí en el momento de promoverse la acción referida. A los efectos dispuestos por esta ley, no se reputará condominio a aquél constituido exclusivamente entre parientes hasta el segundo grado, con anterioridad al 31 de mayo de 1974.

En los casos de los incisos precedentes, el demandante que tenga varias propiedades deberá expresar los motivos que han determinado la selección de la finca y reseñar la situación de los arrendamientos de cada una, indicando el alquiler vigente e inmediato anterior a las fechas desde las cuales rigen los mismos. Si se probare la omisión de una o varias de las fincas arrendadas en la referida reseña, se clausurará el juicio de desalojo, de oficio o a petición de parte, siendo de cargo del actor los tributos y costos causados. El Juez examinará el mérito de los fundamentos expuestos y no hará lugar a la causal excepcional de desalojo cuando por las circunstancias del caso la promoción de aquél sirva o haya servido para obtener aumentos de arrendamientos que excedan los autorizados por la ley. En tales situaciones, los aumentos pactados que excedan los autorizados por la ley serán anulados y se rechazará la demanda, imponiéndose al actor el pago de tributos y costos.

Esta sentencia será notificada a todos los arrendatarios del actor.

C) Tratándose de condominios de origen contractual constituidos con anterioridad al 31 de mayo de 1974, se requerirán las siguientes condiciones:

- a) Que se haya otorgado la escritura de enajenación o la promesa tenga fecha cierta anterior a la arriba indicada.
- b) Cumplir con los demás requisitos de las letras A) y B) precedentes.

En este caso, si se probare la existencia de alguna de las condiciones requeridas, se clausurará el juicio de desalojo, de oficio o a petición de parte, siendo de cargo del actor los tributos y costos causados.

Artículo 25. En los casos previstos en el numeral 4º del artículo anterior, la finca deberá ser ocupada efectivamente dentro del plazo de ciento veinte días de su desocupación por quienes tengan derecho a ello de acuerdo con la demanda de desalojo, y no podrá dársele otro destino que el de la finca-habitación, no podrá ser enajenada ni arrendada total o parcialmente antes de transcurrir un plazo de dos años, a partir de la fecha en que quedó desocupada.

Cuando el estado de conservación de la finca requiera la realización de obras de reparación, el Juez, a solicitud fundada de parte, podrá ampliar el plazo para la ocupación hasta en ciento ochenta días más.

No regirá la prohibición de enajenar o arrendar en los siguientes casos:

1. Por razones de salud del ocupante de la finca, ya sea el propietario, el ascendiente o descendiente que haya contraído matrimonio, debidamente comprobadas por un tribunal integrado por tres médicos designados por el Juez que entendió en la causa de desalojo.
2. Por divorcio.
3. Por razones de trabajo cuando el ocupante de la finca sea destinado a desempeñar funciones o tareas o inicie una actividad o tarea fuera de la localidad donde está ubicado el inmueble, y deba permanecer fuera de ella por no menos de dos años, circunstancia que deberá ser debidamente probada ante el Juzgado que hubiese entendido en el juicio de desalojo.
4. Por enajenación forzada.

5. Cuando circunstancias supervinientes tornen inadecuada la vivienda ya sea por fallecimiento, incapacidad física, desintegración o ampliación del núcleo familiar u otras análogas.

6. Cualquiera otra causa de entidad similar a las anteriores a criterio del Juez.

Artículo 26. Tampoco, durante la vigencia de los plazos legales de arrendamiento podrán deducirse acción de desalojo, excepto las que se promuevan con referencia a:

1. Los inmuebles de propiedad del Estado, de los Entes Autónomos, Servicios Descentralizados, Corte Electoral, Tribunal de Cuentas, Tribunal de lo Contencioso Administrativo, Gobiernos Departamentales, de personas públicas no estatales, instituciones cooperativas, sociales, culturales, educacionales, asistenciales, de beneficencia, deportivas, gremiales o políticas, que gocen de personería jurídica y sean reclamados para ocuparlos a los efectos de cumplimiento de sus fines, pudiendo el Juez apreciar la necesidad razonable del desalojo. La ocupación deberá hacerse efectiva dentro de los ciento veinte días a partir de la fecha de entrega del inmueble.

2. Las fincas para habitación, cuyo desalojo se solicite para reconstrucción parcial o total. En ambos casos, las reconstrucciones deberán duplicar, por lo menos, la capacidad locativa de la unidad habitacional cuyo desalojo se solicita, si no lo impiden las ordenanzas municipales.

Entiéndese por duplicación de la capacidad locativa la del número de ambientes destinados a habitación, siempre que no se disminuya la superficie edificada total y se incluya la ampliación proporcional de los servicios sanitarios.

3. Los inmuebles arrendados o subarrendados para cualquier destino que no sea habitación, cuyo desalojo se solicite para reconstrucción total o parcial. El costo de las obras proyectadas que importen reconstrucción según resulte de los documentos estimativos que se presenten o de la pericia que se practique en caso de controversia, deberá ser igual o mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor del inmueble determinado de conformidad con las disposiciones legales que rigen en materia de impuestos de herencias. No obstante, no se tendrá en cuenta el costo de las obras proyectadas, cuando la reconstrucción signifique la transformación del bien, en su totalidad, para casahabitación.

4. Las fincas destinadas a habitación a las cuales se cambie el destino, siempre que la reconstrucción sea total y se cuadruplique, por lo menos, el valor del inmueble determinado de conformidad con las disposiciones legales que rigen en la materia de impuestos de herencias.

5. Las fincas ruinosas, cuyo estado apreciará el Juez, previa inspección ocular e informe pericial de la autoridad municipal cuando correspondiere o del Cuerpo Nacional de Bomberos, según las circunstancias.

Estas fincas no podrán volver a ser arrendadas ni ocupadas hasta tanto el Juzgado en que se tramitó el desalojo, resuelva que han perdido aquel carácter, previo informe de la autoridad municipal cuando correspondiere o del Cuerpo Nacional de Bomberos, según las circunstancias.

6. Cuando el propietario posea una o más fincas arrendadas para industria, comercio u otros destinos en la localidad, siempre que los arrendatarios tengan una antigüedad mayor de cuatro años, podrá reclamar solamente una de ellas para instalarse él o su hijo en esa misma finca, debiendo ser el giro del nuevo comercio, industria u otros destinos distintos del que estaba funcionando.

El propietario o su hijo deberán ocupar personalmente el inmueble sin admitirse ninguna forma societaria, por un plazo mínimo ininterrumpido de cinco años a partir de la desocupación del local salvo el caso de fallecimiento o incapacidad superviniente declarada judicialmente.

El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en este inciso, le hará pasible de las sanciones establecidas en el artículo 71 de la presente ley.

Las excepciones establecidas en este artículo y en el numeral 4º del artículo 24 no podrán ser deducidas mientras exista plazo contractual pendiente. (TEXTO de este INCISO DADO por el Artículo 8 del Decreto Ley No. 14.220).

Artículo 27. Los condóminos de origen contractual, los accionistas de sociedades anónimas o en comandita y los promitentes compradores de cuotas de condominio podrán promover todas las acciones que esta ley acuerda a los propietarios. No obstante solamente podrán promover acción de desalojo para su propia vivienda o para sus ascendientes o descendientes, cuando los bienes objeto de la acción reúnan las condiciones de habitabilidad mínima indispensable, comprobada por las oficinas técnicas competentes del Municipio de radicación del bien en los términos previstos en el apartado C) del numeral 4 del artículo 24 de esta ley.

Artículo 28. No estarán comprendidas en las normas de esta ley, con excepción de las contenidas en el Capítulo VII y Sección I del Capítulo VIII, las siguientes situaciones:

A) Las fincas para vivienda que se alquilen por temporada. Considérase contrato por temporada el arrendamiento de inmuebles en las zonas balnearias, delimitadas por los Gobiernos Departamentales respectivos fuera de los límites del Departamento de Montevideo.

a) Cuyo plazo de arriendo no sea superior a nueve meses; o, (APARTADO DADO por el artículo 74 de la Ley No. 17.555).

b) Que, aun contratado por un plazo mayor, haya sido suscrito con fecha anterior al 7 de octubre de 1964 y la finca no sea domicilio del arrendatario. El plazo de desalojo será de quince días. El inquilino que retenga la finca arrendada por temporada por más tiempo del acordado en el contrato será responsable de los daños y perjuicios que esa retención indebida irrogue al arrendador. En los casos en que se compruebe la utilización ilegítima del contrato de arrendamiento por temporada, el arrendador será condenado, preceptivamente, en los tributos y costos y en los daños y perjuicios causados al arrendatario.

B) Fincas arrendadas con destino a organismos o empresas internacionales, oficinas diplomáticas o consulares.

C) Los arrendatarios de casa-habitación que sean propietarios de fincas construidas o adquiridas al amparo de leyes o reglamentaciones especiales.

D) Los arrendatarios que posteriormente a la celebración o renovación de sus contratos hayan incorporado a su patrimonio o arrendado en la misma localidad una vivienda que posea comodidades similares o superiores a las existentes en la finca que arrienda.

E) Los arrendatarios o subarrendatarios que integren un núcleo habitacional cuyos ingresos mensuales líquidos sean superiores al equivalente a 200 UR (doscientas Unidades Reajustables, artículos 14 y 15).

Para la determinación de los ingresos mensuales líquidos se tomará en cuenta el promedio de los ingresos percibidos durante los doce meses anteriores a la promoción de la acción de desalojo.

Cuando existan hijos menores o incapaces a su cargo, los referidos ingresos se incrementarán en el equivalente a 20 UR (veinte Unidades Reajustables, artículos 14 y 15) por cada uno.

F) Los arrendatarios o subarrendatarios de fincas habitación que integren un núcleo habitacional, a cuyos integrantes corresponda el pago del impuesto al patrimonio, con un patrimonio fiscalmente ajustado superior al equivalente a 3.000 UR (tres mil Unidades Reajustables, artículos 14 y 15).

A los solos efectos de lo previsto en el inciso anterior y en el presente, la Dirección General Impositiva informará exclusivamente, a pedido del Juzgado, si el arrendatario o subarrendatario se encuentra comprendido o no en esta situación.

G) A partir de los dos años de la vigencia de la presente ley, el Estado (Poderes Legislativos, Ejecutivo y Judicial; Entes Autónomos, Servicios Descentralizados y Municipios) y organismos paraestatales, cuando sean arrendatarios o subarrendatarios.

H) El arrendatario que no habitare la finca en forma efectiva y continuada durante seis meses consecutivos sin causa razonable, o que hubiera satisfecho en otra sus necesidades de vivienda.

Cuando el abandono pueda reputarse definitivo, el desalojo podrá promoverse aunque no haya transcurrido dicho plazo. El plazo de desalojo será de sesenta días.

I) Los contratos de arrendamientos con destino a casa-habitación u otros destinos en los que el precio inicial pactado supere al equivalente a 70 UR (setenta Unidades Reajustables Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968) y en los contratos con destino a industria y comercio, cuando el precio inicial supere las 200 UR (doscientas Unidades Reajustables - Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968). (LITERAL AGREGADO por el Artículo 2 del Decreto Ley No. 15.056).

En las situaciones previstas en los literales anteriores, con excepción de los literales A) y H), el arrendador queda facultado para promover el desalojo de la finca con plazo de un año.

Artículo 29. En los casos de los numerales 4 del artículo 24 y 1, 2, 3, 4 y 6 del artículo 26 si se efectuara traslación de dominio por acto entre vivos antes de hacerse defectivo el desalojo, se clausurará el juicio cualquiera sea su estado, salvo que el adquirente sea aquél para el cual se solicitó el desalojo.

No se aplicará esta disposición en los casos de los numerales 2, 3 y 4 del artículo 26 si el adquirente toma a su cargo las obligaciones del enajenante mediante ratificación en el respectivo expediente.

En las situaciones previstas en el numeral 4º del artículo 24, el Juez podrá ampliar, a solicitud del demandado, el plazo de prueba hasta sesenta días, por razones fundadas.

Artículo 30. En los casos comprendidos en los apartados 2, 3, 4 y 5 del artículo 26 cuando se tratare de fincas de apartamentos o pisos cuyos locales se arrienden separadamente, deberán promoverse los desalojos de todos los locales afectados por la reconstrucción proyectada y no se decretará ningún lanzamiento hasta que haya sentencia ejecutoriada en todos los juicios iniciados contra los arrendatarios comprendidos.

Rechazada que sea una sola demanda, a petición de parte o de oficio, se decretará, sin más trámite, la clausura de todos los restantes desalojos pendientes. Similar clausura se operará si alguno de los inquilinos desalojados renovara contrato o se celebrara nuevo arrendamiento respecto a alguno de los apartamentos o locales motivo de juicio.

En ningún caso podrá hacerse uso de la causal a que se refiere este artículo, cuando existan arrendatarios con plazo contractual pendiente, cuyos locales o apartamentos estén comprendidos en la reconstrucción proyectada.

El actor al promover juicio de desalojo por las causales de los numerales 2, 3 y 4 del artículo 26, deberá acompañar copia del proyecto y memoria descriptiva de las obras que se proponga realizar, y la constancia de haber iniciado los trámites para la obtención de los permisos oficiales de construcción.

Dentro de los ciento ochenta días de intimado el desalojo deberá agregar la constancia de que se

ha aprobado el permiso de construcción. Si así no lo hiciera se clausurarán de oficio los procedimientos, salvo que el acto pruebe fehacientemente que la demora en la obtención del permiso no le es imputable.

Las obras deberán comenzar dentro de los ciento veinte días contados a partir del momento en que el edificio quede totalmente desocupado. Durante ese plazo la finca no podrá ser arrendada. Tratándose de fincas de apartamentos o pisos cuyos locales se arrienden separadamente, el Juez, de oficio o a pedido de parte, agregará por cuerda, cuando estén en estado, los expedientes seguidos respecto de unidades habitacionales integrantes de un mismo edificio.

Artículo 31. En los casos de los numerales 4 del artículo 24 y 2, 3, 4 y 6 del artículo 26, el propietario cuya demanda fuere rechazada, no podrá promover nueva acción por la misma causal, hasta después de un año de haber quedado ejecutoriada la sentencia por la que no se hizo lugar al desalojo.

Artículo 32. El plazo para el desalojo, en los casos previstos en el artículo 24, con excepción del numeral 2, y 1 y 5 del artículo 26, será de un año. En los desalojos promovidos al amparo de los numerales 2 del artículo 24 y 1 del artículo 26 serán de aplicación, en lo pertinente, las leyes especiales que correspondan, sin perjuicio de las disposiciones especiales que rijan para el Ministerio de Defensa Nacional y Ministerio del Interior. En la situación prevista en el numeral 5 del artículo 26 el plazo lo establecerá el Juez atendiendo las circunstancias del caso, no pudiendo exceder de ciento ochenta días.

Artículo 33. Si el arrendatario de una casa de inquilinato o de otro tipo de finca que determine la convivencia entre los inquilinos del mismo edificio, promoviere escándalos u observare una conducta tal que comprometiera gravemente la corrección de costumbres o la vida pacífica de la comunidad de inquilinos, el arrendador, o el coinquilino perjudicado podrá pedir judicialmente su desalojo con el plazo del artículo 36 de esta ley.

Artículo 34. Los funcionarios del Estado que se encuentren prestando funciones en el extranjero, o fuera de su residencia habitual en el departamento podrán deducir acción amparados en la causal prevista por el apartado 4 del artículo 24 cuando exista resolución que disponga su retorno al lugar de origen. En tal caso el plazo para el desalojo será de un año, contado a partir de la fecha de la intimación respectiva. Cuando exista plazo contractual pendiente estos funcionarios podrán ampararse en dicha causal, siempre que se haya consignado expresamente en el contrato dicha circunstancia.

Artículo 35. Los porteros, cuidadores, limpiadores, jardineros de casas en balnearios, encargados y en general todos los empleados que están al servicio de conventillos, casas de inquilinatos, apartamentos, escritorios o similares, y a los cuales se les proporcione vivienda en el propio edificio que sirven, con la única compensación que por tal concepto autoricen las leyes, reglamentos, laudos de Consejos de Salarios, o resolución de COPRIN (13a), no tienen la calidad de arrendatarios. Podrán ser desalojados con plazo de treinta días, y no podrán oponer otras excepciones que las que acrediten su calidad de arrendatario, subarrendatario, promitente comprador o propietario, todo debidamente instrumentado.

Artículo 36. El comodatario de un bien inmueble, aun si tuviera la calidad de precario, no modifica dicha calidad por el hecho de abonar los consumos de luz, agua corriente, gas u otros que se deriven del uso del mismo o por haberlos registrado a su nombre. Corresponde al intimado probar que no tiene la calidad de comodatario, en la forma exigida por el artículo anterior. El desalojo será con plazo de quince días. En todos los casos de desalojos cuyos plazos legales sean de quince días, la sentencia de primera instancia, que haga lugar al desalojo, será inapelable.

Artículo 36 bis.- El ex concubino podrá desalojar de la vivienda de su propiedad o sobre la que posee otro derecho real, a la persona con la que habitó en unión concubinaria, en los plazos y con la limitación de excepciones previstas en el artículo 35 de esta ley. (Artículo AGREGADO por el artículo 26 de la

Ley No. 18.246)

Artículo 37. A partir de la vigencia de la presente ley, los arrendatarios y subarrendatarios contra quienes se hubiere promovido acción de desalojo, deberán abonar el precio del arriendo que corresponda de acuerdo al régimen establecido en la misma.

CAPÍTULO VII

DE LAS GARANTÍAS

Artículo 38. El locador, sublocador, sus representantes o administradores de propiedades no podrán exigir en garantía del arrendamiento una suma superior al monto de cinco meses de alquiler tratándose de fincas destinadas a habitación y de diez meses cuando tuvieren otros destinos.

Para los contratos que se celebren en el futuro, el arrendatario deberá integrar el depósito en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, las que se considerarán por su valor de cotización en la Bolsa de Comercio, a la fecha de constitución de la garantía. Dichos depósitos deberán realizarse en el Bando Hipotecario del Uruguay, dentro de los quince días de celebrado el contrato de arrendamiento.

No obstante lo dispuesto en el inciso precedente el arrendatario podrá constituir garantía personal. El Banco Hipotecario del Uruguay centralizará la totalidad de los depósitos en garantía de arrendamientos; las garantías constituidas con anterioridad deberán también depositarse en el mismo Banco.

En caso de incumplimiento de lo dispuesto en los incisos precedentes, los infractores serán pasibles de una multa que el Juez fijará entre una y cinco veces el monto del depósito retenido. La infracción será denunciada ante el Juzgado de Paz de ubicación del inmueble. Comprobada la infracción, el Juez librará mandamiento de embargo por las sumas correspondientes al monto del depósito, intereses de los títulos y multas respectivas, siguiéndose los trámites del juicio ejecutivo. La multa pertenecerá por mitades al denunciante y al Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay.

Cada vez que aumente el precio del arrendamiento, el arrendador o subarrendador podrán exigir al arrendatario o subarrendatario que completen en los sesenta días contados desde la fecha de la comunicación, el depósito en garantía de arrendamiento, siempre y cuando no se trate de depósitos efectuados en Obligaciones Hipotecarias Reajustables. El arrendatario o subarrendatario podrán optar, dentro de este plazo, por realizar este complemento al contado o en diez cuotas mensuales iguales y consecutivas.

En las oportunidades señaladas en el inciso anterior, el arrendatario o subarrendatario deberán realizar o convertir la totalidad del depósito en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, si estuviera constituido en dinero u otra especie, salvo el caso de que la garantía fuera personal.

El incumplimiento de las obligaciones previstas en los dos incisos precedentes, dará lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento. La mora operará de pleno derecho.

(TEXTO DADO por el Artículo 4 del Decreto Ley No. 14.266). (*2)

Artículo 39. Cuando se haya constituido fianza personal de un contrato de arrendamiento y el precio del mismo aumente por cualquier motivo en función del contrato, de la ley o de un pronunciamiento judicial, o varíen las condiciones del arriendo, el fiador deberá ratificar la fianza otorgada extendiéndola al nuevo precio. De no proceder a la ratificación, la fianza continuará garantizando el precio anterior y el arrendatario deberá presentar nuevo fiador dentro de los sesenta días de vigencia del nuevo precio o complementar la garantía con depósitos en Obligaciones Hipotecarias, dentro del plazo y condiciones previstos en el artículo anterior, bajo apercibimiento de rescisión. Puesto en mora el arrendatario, los gastos de la intimación serán del cargo del mismo.

Las fianzas personales que se constituyan a partir de la vigencia de la presente ley, se entenderán ratificadas de pleno derecho cuando se incremente el precio del arriendo en función de lo dispuesto en el Capítulo I.

Artículo 40. Si no hubiere acción judicial iniciada por el arrendador o subarrendador, podrá el arrendatario, subarrendatario o fiador sustituir la fianza personal por la garantía del alquiler en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

El arrendador o subarrendador no podrá oponerse a la sustitución. En caso de negativa del arrendador o subarrendador, el arrendatario, subarrendatario o fiador, seguirá los procedimientos de la oblación y consignación debiendo efectuarse esta última en el Banco Hipotecario del Uruguay.

(TEXTO DADO por el Artículo 21 de la Ley No. 15.799).

Artículo 41. Sustitúyese el artículo 15 de la Ley No. 9.624, de 15 de diciembre de 1936, por el siguiente:

"Artículo 15:

A) En caso de renuncia o exoneración de un funcionario o de cese en su calidad de tal de un jubilado o pensionista, el o los inquilinos deberán sustituir la garantía de la Contaduría General de la Nación por otra a satisfacción del propietario o administrador, o por el depósito, en una sola partida, de cinco meses de arrendamiento en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Dentro del plazo de treinta días, corridos a partir del siguiente a la notificación practicada por la oficina, en forma personal o por cedulón, el arrendatario deberá probar ante la Contaduría General de la Nación que ha efectuado la totalidad del depósito o que le ha sido aceptada otra fianza.

Si así no lo hiciere, la Contaduría General de la Nación podrá iniciar acción de desalojo ante el Juzgado de Paz Departamental de la Capital, conforme a la fecha del respectivo contrato de arrendamiento, o bien ante el Juzgado de Paz de ubicación de la finca, en el interior del país.

El Juez otorgará un plazo de treinta días al demandado para que se desocupe el bien, vencido el cual, a petición de parte, se procederá a lanzar al ocupante a su costo.

En caso de haberse deducido oposición de excepciones, la sentencia de primera instancia que haga lugar al desalojo no admitirá recurso alguno.

B) En cualquier etapa de un procedimiento judicial, si la finca estuviere desocupada y las llaves no fueran entregadas a la Contaduría General de la Nación, ésta solicitará la entrega judicial, la que deberá otorgarse sin más trámite.

C) En los casos en que transitoriamente no pueda descontarse, en todo o en parte, los alquileres contratados, las sumas no retenidas deberán ser abonadas en la caja del Servicio de Garantía de Alquileres en forma mensual y dentro de los diez primeros días de cada mes vencido, sin perjuicio de que se proceda conforme a lo dispuesto en el literal A), de no regularizarse dicha situación en un plazo de tres meses. La falta de pago determinará que la oficina pueda proceder a iniciar las acciones que estime pertinentes, conforme a lo dispuesto por los artículos 48, 49 y 59 del Decreto Ley No. 14.219, de 4 de julio de 1974, a cuyo efecto se le confiere la legitimación correspondiente.

D) En los casos de divorcio, separación de cuerpos o de hecho, cuando continúe habitando la finca objeto del arrendamiento el cónyuge que no firmó el correspondiente contrato, la Contaduría General de la Nación podrá intimar a éste, previa solicitud escrita del cónyuge firmante, que, dentro del plazo de treinta días corridos, sustituya la garantía por el depósito en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, conforme a lo dispuesto por el literal A), u otra a satisfacción del arrendador. Si se encuentra en condiciones legales, podrá optar por mantener la garantía de la Contaduría General de la Nación. Dicho término deberá contarse a partir del día siguiente a la notificación hecha por la oficina. Vencido el mismo, se procederá a iniciar juicio de desalojo en la forma prevista en el literal A). El cónyuge firmante del contrato deberá continuar pagando el arrendamiento, hasta tanto sea sustituida la garantía o se proceda al lanzamiento.

En caso de separación de hecho, esta circunstancia deberá probarse por certificado expedido por el Juzgado de Paz Departamental de la Capital competente, conforme a la fecha de partida de matrimonio correspondiente, o por el Juzgado de Paz de ubicación del bien, en el interior del país, conforme al procedimiento del Capítulo I del Título VI del

Código General del Proceso. En dicho certificado deberá constar la declaración de dos testigos hábiles que atestigüen también que la persona interesada no permanece viviendo en la finca objeto del arrendamiento.

E) En los casos de fallecimiento del funcionario o jubilado, se procederá conforme a lo dispuesto en el literal A). La intimación administrativa de sustitución de garantía, así como el emplazamiento de la demanda de desalojo, podrá realizarse genéricamente a los causahabientes del inquilino, notificándose en el domicilio contractual.

Si se produjera la subrogación legal en la forma prevista por el artículo 20 del Decreto Ley No. 14.219, de 4 de julio de 1974, en la redacción dada por el artículo 4 del Decreto Ley No. 15.471, de 14 de octubre de 1983, el plazo para sustituir la garantía se contará a partir de la fecha de la correspondiente cesión legal, debiendo el subrogante abonar los alquileres correspondientes, en la caja del Servicio de Garantía de Alquileres. Si se encuentra en condiciones legajes para hacerlo, el subrogante podrá optar por mantener la garantía de la Contaduría General de la Nación.

F) En todo caso, hasta tanto no se haya procedido, al lanzamiento, el inquilino podrá sustituir la garantía, quedando en tal supuesto clausurados de oficio los procedimientos.

G) En los juicios de desalojo promovidos por la Contaduría General de la Nación en su calidad de fiador, de acuerdo con la Ley No. 9.624, de 15 de diciembre de 1936, no podrá suspenderse el lanzamiento por más de treinta días."

(TEXTO DADO por el Artículo 122 de la Ley No. 16.226).

Artículo 42. Ampliase el límite previsto por el artículo 3º de la Ley No. 9.624, de 15 de diciembre de 1936 y concordantes, en las cantidades suficientes para absorber los aumentos que resulten de la aplicación de la presente ley.

CAPÍTULO VIII

DE LA COMPETENCIA, LA PERSONERÍA Y EL PROCEDIMIENTO (17)

SECCIÓN I

Procedimientos generales

Artículo 43. En todas las cuestiones que se susciten referidas a arrendamientos, desalojos y lanzamientos, serán competentes los Juzgados de Paz del lugar de ubicación del inmueble. Cuando se reclamen daños y perjuicios la competencia se determinará en razón de la cuantía del asunto.

Artículo 44. Para iniciar la acción de desalojo no se requiere acreditar el derecho de propiedad sobre la finca arrendada.

(TEXTO DADO por el Artículo 7 del Decreto Ley No. 15.484)

Artículo 45. La acción de desalojo se acuerda:

a) Al arrendador, subarrendador o titular de un derecho real de goce en los bienes inmuebles.

b) Al acreedor anticrético, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 50 de la presente ley.

Esta acción procede contra:

a) El arrendatario o subarrendatario.

b) Los ex condueños del inmueble dividido o adjudicado, así como los ocupantes de inmuebles a título precario, y los previstos en los artículos 35 y 36 de esta ley.

Artículo 46. Todos los juicios de desalojo de inmuebles a que se refiere esta ley, al igual que la solicitud de intimación de pago, se tramitarán por escrito.

Artículo 47. Con la intimación de desalojo en que se indicará el plazo, se citará al demandado de excepciones para que las oponga dentro del plazo de diez días hábiles y perentorios. En todos los casos se colocará también una cédula en lugar visible, intimando al demandado a que manifieste si en el bien desalojado existen subarrendatarios, indicando en su caso el nombre y domicilio. Si no diere los nombres y domicilios o éstos estuvieren fuera del radio o sección judicial del inmueble, el juicio seguirá su curso sin la notificación a éstos, siendo responsable el demandado para con los

subarrendatarios de acuerdo a la actitud que adopte.

Artículo 48. En caso de desalojo por mora en el pago de los arrendamientos, el Juez concederá un plazo de veinte días, citando al demandado de excepciones en la forma preceptuada en el artículo anterior.

En todos los casos, si no se opusieren excepciones, el juicio quedará terminado sin otro trámite, computándose los plazos desde el día siguiente a la intimación respectiva.

Si se opusieren excepciones, se procederá conforme a los artículos 889 a 893 del C.P.C.

siendo apelable en estos juicios, solamente el auto a que se refiere el artículo

890 del Código citado, el que no boga lugar a la apertura a prueba, y la sentencia definitiva, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 52 de esta ley.

La sentencia definitiva de segunda instancia así como las providencias ulteriores a la misma no admitirán recurso ordinario o extraordinario de especie alguna.

Artículo 49. El actor podrá acumular a la acción de desalojo, la ejecutiva por cobro de arrendamientos, tributos, consumos u otros servicios accesorios que el propietario hubiere abonado por el arrendatario, lo que podrá hacerse conjuntamente con la demanda de desalojo o posteriormente. (TEXTO de este INCISO DADO por el Artículo 8 del Decreto Ley No. 15.484)

Presentada la solicitud, el Juez librará mandamiento de embargo, y trabado el mismo, se seguirá el juicio por cobro de alquileres en pieza separada por vía ejecutiva, conforme a los artículos 887 y siguientes del Código Civil.

No obstante, adeudándose alquileres, servicios accesorios o impuestos que sean de cargo del arrendatario, aun antes de la intimación podrá el actor pedir se decrete el embargo preventivo, mediante información sumaria que acredite que el arrendatario intenta extraer los bienes sujetos a privilegio (inciso 4 del artículo 2.370 del Código Civil)

Artículo 50. La acción que acuerda el apartado B) del inciso 1 del artículo 45 con noticia del arrendador sólo podrá ser ejercida cuando por la mora del arrendatario preexistente se perjudique el derecho del acreedor anticrético. El arrendatario podrá desinteresarse al acreedor y quedará legalmente subrogado.

Artículo 51. Los juicios de desalojo contra malos pagadores quedarán clausurados si dentro del plazo para oponer excepciones el inquilino consignare la suma adeudada más el 40% (cuarenta por ciento) de esa suma como pago de los intereses, tributos y costos devengados. El arrendatario

o subarrendatario se beneficiará una sola vez con la clausura del respectivo juicio. (TEXTO DADO por el Artículo 17 de la Ley No. 15.799).

Artículo 52. En los juicios de desalojo contra malos pagadores no se admitirá recurso alguno por el demandado contra la sentencia definitiva de primera instancia, si no se acredita simultáneamente por el desalojado que ha consignado en el Banco de la República Oriental del Uruguay (artículo 57) el importe de los alquileres devengados hasta ese momento y comisión del depósito, debiendo el mismo, para poder continuar el trámite, acreditar mes a mes el mismo extremo.

En caso de no mediar las justificaciones mencionadas, los recursos se tendrán por no deducidos y a petición del desalojante se decretará el lanzamiento, que no podrá ser aplazado y contra el cual no habrá recurso alguno.

Procede la reforma de los plazos señalados en la intimación si el arrendatario moroso, dentro del término acordado, consignare el importe de los arrendamientos devengados, con más el 20% (veinte por ciento) del mismo por concepto de única indemnización al actor por intereses y demás gastos. (TEXTO de este INCISO DADO por el Artículo 18 de la Ley No. 15.799).

La consignación deberá hacerse constar por diligencia en autos. Con citación del actor, el Juzgado ampliará el plazo hasta completar el que corresponda al buen pagador, computado desde que

empezó a correr, de acuerdo con intimación primitiva.

Si acordado el plazo máximo a un locatario por haber pagado el alquiler o arrendamiento, y durante el plazo fijado no lo hiciere previa intimación tendrá igual derecho el actor para pedir la reducción del plazo y en este caso regirá el artículo 48 de esta ley. En los casos de este artículo, el Juzgado resolverá, por expediente sin otro trámite y del fallo no habrá recurso alguno. La reforma del plazo señalado se decretará por una sola vez en cada caso.

Artículo 53. En todo juicio de desalojo y hasta la entrega del bien desalojado, cualquiera de las partes podrá solicitar la realización de una inspección judicial o inventario del bien, al solo efecto de comprobar el estado de conservación del mismo, de las mejoras en él efectuadas y los desperfectos existentes o comprobar si el uso que se hace de la cosa arrendada cumple con los fines del contrato. Esta diligencia podrá ser delegada por el Juez al Alguacil, facultándolo a requerir el empleo de la fuerza pública para su cumplimiento.

Artículo 54. En los juicios de desalojo cualquiera fuere la causal invocada, cuando el arrendatario hubiere desocupado la finca el Juez podrá acordar al arrendador la tenencia del inmueble a título de medida cautelar, bajo caución. Deberá dejarse constancia del estado de conservación del bien, se practicará el inventario correspondiente y se designará depositario en caso de existir bienes muebles. Si no se hubiesen opuesto excepciones u opuestas, hubiese recaído sentencia ejecutoriada favorable al locador, si el inquilino desocupare la finca, el Juez la entregará a aquél sin otro trámite.

Artículo 55. Considérase incurso en mora al arrendatario que no pague el alquiler o renta dentro de los diez días hábiles inmediatos siguientes a la intimación. Esta no podrá ser hecha sino diez días después de aquél en que el pago debió efectuarse.

Artículo 56. Los tributos y costos de la primera intimación de pago serán de cargo del actor; los de las ulteriores, a cargo del intimado, haya o no caído en mora. Si hubiera contienda, regirá en lo pertinente, el artículo 688 del Código Civil. No será necesaria la oblación de los alquileres cuando se consigne a consecuencia de una intimación de pago, y en este caso, la comisión del depósito será de cargo del arrendatario. Cuando los tributos y costos de la intimación correspondan al arrendatario, éste deberá depositar, como pago de los mismos, un 20% (veinte por ciento) de la suma intimada. Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, la omisión contumaz en el pago puntual de los arrendamientos, servicios accesorios, gastos comunes, consumos e impuestos a cargo del arrendatario, será causal de rescisión del contrato de arrendamiento.

Artículo 57. Cuando el inquilino obla el alquiler y éste no fuere aceptado por el arrendador, podrá aquél en lo sucesivo consignarlo sin más trámite y esa consignación surtirá efectos de pago desde la fecha de la misma, siempre que se presentare en el Juzgado dentro de los dos días hábiles de efectuada, el comprobante respectivo. En este caso será de cargo del arrendador la comisión del depósito. Cuando el arrendatario o subarrendatario desconociera el nombre y dirección de la persona a quien debe oblar el alquiler, la citación podrá efectuarse en la persona a quien hubiera hecho efectivo el último pago del alquiler, y en el domicilio en que el mismo se hubiera efectuado. Por esta gestión no se cobrarán atributos judiciales y la comisión del depósito será de cargo del locador. Las consignaciones que los interesados deben hacer en cumplimiento de las disposiciones ordenadas por la presente ley, serán hechas en cualquier dependencia del lugar del Banco de la República Oriental del Uruguay.

Artículo 58. Las acciones estatuidas en los artículos 38, 68, 69, 71 y 73 inciso 2, la relativa a la reclamación de los daños y perjuicios prevista en la última parte del apartado A) del artículo 28 y los juicios de rescisión de contratos de arrendamiento, se seguirán por el procedimiento previsto

en los artículos 591 y 594 inclusive del Código Civil.

En los juicios rescisorios en que se reclamaren además, daños y perjuicios, el procedimiento será el del juicio ordinario regulándose la competencia en razón de la cuantía del asunto.

En el caso del artículo 68, la sentencia tendrá efecto desde la fecha de presentación de la demanda.

Artículo 59. En las situaciones previstas por los artículos 1253 del Código Civil

y 1816 del Código Civil, será optativo del arrendador demandar previamente la rescisión del contrato

o iniciar de plano el desalojo por mal pagador.

Las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada, dictadas antes o después de la publicación de la presente ley que declaren rescindido cualquier contrato que haya habilitado a una persona a ocupar un inmueble, darán derecho al actor a solicitar directamente el lanzamiento, sin necesidad de tramitar previamente el juicio de desalojo.

El Juez, apreciando las circunstancias del caso, podrá aplazar el lanzamiento por un plazo de hasta noventa días.

Artículo 60. Los administradores de bienes inmuebles, por el solo hecho de serlo, obligarán a los propietarios o arrendadores de los bienes que administren, en los actos y contratos que celebren con los inquilinos u ocupantes.

Aunque no exista mandato expreso, se reputará que representan a los dueños o locadores en todas las gestiones administrativas o judiciales, que deduzcan en su calidad de tales a nombre de aquéllos o que les sean promovidas en esa misma calidad.

Constituirá prueba suficiente de la calidad de administrador a los efectos preindicados el documento público o privado en que se haya hecho entrega a quien invoque tal carácter, de la administración de la finca de que se trate.

En caso de impugnación se presumirá que una persona tiene la calidad de administrador de un bien, cuando haya expedido recibos de pago de renta, consumos, impuestos u otros comprobantes similares.

La exhibición en juicio de recaudos de esa naturaleza en número no inferior a cuatro, configurará plena prueba de la condición alegada.

Las probanzas referidas en los dos incisos anteriores podrán ser presentadas en cualquier etapa del procedimiento.

Cuando el administrador sea actor, será prueba bastante de su legitimación, el certificado notarial que lo acredite como tal.

La actuación personal del propietario o arrendador de un inmueble no supondrá revocación de las facultades del administrador, salvo expresa manifestación de aquél. Aun producida tal manifestación, el dueño o locador no podrá desconocer los actos y hechos consentidos por el administrador hasta ese momento, sin perjuicio de las acciones que le competan frente a él por los excesos en que pueda haber incurrido.

Artículo 61. Están comprendidos en los derechos y obligaciones que esta ley atribuye a los propietarios, los promitentes compradores de inmuebles cuya promesa esté inscrita y todos los demás titulares de derechos reales.

Los promitentes compradores con promesa inscrita, podrán invocar la causal del apartado A) del numeral 4º del artículo 24, cuando acrediten que la promesa está inscrita con una antigüedad de tres años a la fecha de promoción del juicio.

Tratándose de los inmuebles a que se refiere la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946, los promitentes compradores sólo podrán promover desalojo si justificaren que se ha realizado la efectiva incorporación del bien al régimen de dicha ley.

Los juicios de desalojo promovidos por promitentes compradores antes del 1º de junio de 1968, de conformidad con las disposiciones legales entonces vigentes, continuarán rigiéndose por dichas disposiciones hasta su finalización.

Artículo 62. Pasados los plazos señalados para los desalojos se procederá a petición de parte a lanzar al ocupante a su costo, teniendo el Juez la facultad en casos de enfermedad o fuerza mayor justificada, para aplazar el lanzamiento hasta por sesenta días.

Los lanzamientos que se decreten en los juicios de desalojo, no podrán hacerse efectivos hasta transcurridos quince días hábiles a contar del siguiente a la notificación del demandado, y el decreto de lanzamiento no podrá ser objeto de recurso alguno. (*3)

SECCIÓN II

Procedimientos especiales

Artículo 63. La acción de rebaja de alquiler se promoverá dentro de los plazos previstos en el artículo 17. Los arrendatarios o subarrendatarios, en su caso, deberán acompañar a la demanda, declaración jurada separada y firmada por cada uno de los integrantes mayores de edad del núcleo habitacional ocupante del inmueble (artículo 19, in fine), de sus ingresos y la prueba documental correspondiente, mediante certificado público o notarial, o constancia privada. Si en el núcleo habitacional hay menores de edad que tengan ingresos, formularán por ellos su declaración jurada uno de sus padres, o en su defecto y por su orden, cualquiera de sus ascendientes directos, tutores y guardadores.

El Juez, al sustanciar la demanda, decretará la suspensión del pago del aumento que sobrepase el porcentaje fijado en el artículo 16 de la presente ley, confirmando traslado al demandado por un término de quince días perentorios para contestar la demanda, siguiéndose, de mediar oposición, el procedimiento de los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

El precio del arrendamiento que resultare, regirá desde la fecha de vigencia del nuevo alquiler, fijado conforme a la presente ley.

Cuando el Juez comprobare declaraciones juradas falsas de cualquiera de los integrantes del núcleo habitacional, el arrendatario o subarrendatario quedará excluido de los beneficios de esta ley, y el Juez al decretarlo, declarará rescindido el contrato de arrendamiento, y dispondrá, a pedido de parte el lanzamiento inmediato, con tributos y costos, a cargo del declarante falso. A estos efectos tendrá facultades para apreciar elementos de juicio que demuestren que los ingresos mensuales declarados por el núcleo habitacional son manifiestamente inferiores a los que requieren los consumos mínimos efectuados mensualmente por el mismo.

El que formulare, a los efectos de la demanda a que se refiere este artículo, una declaración jurada falsa para obtener la rebaja del nuevo alquiler, será castigado con seis a veinticuatro meses de prisión.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, en todos los casos en que los ingresos reales del núcleo habitacional superen en un 15% (quince por ciento) al monto declarado en los autos respectivos, no podrá aducirse error aritmético y se dispondrá la rescisión del contrato de arrendamiento.

Los empleadores privados, sean personas físicas o jurídicas están obligados a suministrar a sus dependientes y a los profesionales y técnicos cuyos servicios utilicen a cualquier título, constancia escrita de sus ingresos.

Ante el incumplimiento de esta obligación, el arrendatario podrá pedir al Juez que ordene su cumplimiento y éste deberá decretarlo sin más trámite, bajo apercibimiento de incurrir en el delito de desacato.

El que expidiere una constancia cuyos datos fueren falsos, en todo o en parte, será castigado con pena de tres a dieciocho meses de prisión (artículo 242 del Código Penal).

Si se tratare de fincas arrendadas con garantía de la Contaduría General de la Nación, el auto judicial que disponga la rebaja del precio del arriendo deberá ser notificado al Servicio de Garantía de Alquileres simultáneamente con el traslado de la demanda.

(TEXTO DADO por el Artículo 11 de la Ley No. 15.799).

Artículo 64. La desvinculación del titular del arriendo previsto en el artículo 20, podrá creditarse por cualquier medio de prueba. En caso de controversia, se seguirá el procedimiento establecido por los artículos 591 a 594 inclusive, del Código de Procedimiento Civil.

En caso de probarse la existencia de una cesión fraudulenta o improcedente, el Juez declarará rescindido el contrato y dispondrá a pedido de parte el lanzamiento, condenando al arrendatario o a quien alegare la cesión, al pago de los tributos y costos.

Artículo 65. Tratándose de los contratos de arrendamiento con destino a industria y comercio, el arrendatario tendrá la facultad de cederlos siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Que la cesión se realice simultáneamente con la enajenación del establecimiento, debiéndose mantener el mismo giro del negocio en el local.
- b) Que exista contrato con plazo contractual o legal vigente y que el cedente acredite una antigüedad mínima de dos años de permanencia en carácter de arrendatario respecto de la finca en que está instalado el establecimiento.
- c) Que durante ese lapso el cedente haya actuado al frente del establecimiento. No regirán las condiciones establecidas en este inciso ni en el anterior en caso de fallecimiento o imposibilidad física o mental del arrendatario.
- d) Que se mantengan las garantías que se hubieran constituido, o se constituyen en el caso de no existir, pudiéndose en todos ellos sustituir las fianzas personales por el depósito de obligaciones hipotecarias reajustables en las condiciones establecidas en el artículo 38 y siguientes de la presente ley.
- e) Que el cesionario no merezca objeciones morales que puedan exponer al arrendador a la pérdida del prestigio del local. Cuando se tratare de personas jurídicas, las objeciones podrán referirse a la empresa como tal o a los directores o socios con uso de la firma social.
- f) En caso que la enajenación estuviere precedida de la celebración de un compromiso de compraventa con entrega de la tenencia o posesión, se reputará lícita la ocupación del local por el promitente comprador, por el término máximo de doce meses, dentro del cual deberán satisfacerse los intereses fiscales y de previsión social.
- g) En el caso previsto en la letra anterior, el promitente comprador no podrá ceder a terceros sus derechos de promitente comprador, sin que previamente se hayan satisfecho, garantido o consolidado las deudas fiscales y de previsión social por el periodo correspondiente al primer enajenante, hasta la fecha de toma de posesión por el adquirente.

La omisión de este requisito hará inoponible toda cesión del arriendo ante el arrendador, reputándose ilícita la posesión de ulteriores adquirentes, sin perjuicio del derecho del Registro Público y General de Comercio a rechazar el documento de cesión.

Lo mismo será en caso de sucesivas cesiones, que sólo podrán concretarse previa regularización de adeudos por los períodos precedentes.

Para que la cesión surta efecto respecto del arrendador, es indispensable que el proyecto de la misma le sea notificada notarial o judicialmente.

La notificación deberá ser acompañada de una copia firmada del compromiso de enajenación, si existiere y, tratándose de personas jurídicas, de la copia de los Estatutos o del contrato de sociedad, también firmados, y de un certificado notarial en que consten los nombres completos y domicilios de los directores o socios con uso de la firma social y el domicilio de la persona jurídica.

Artículo 66. Dentro del plazo perentorio de diez días de la notificación de la cesión prevista en el artículo anterior, deberá formalizarse la oposición que solamente podrá fundarse en el incumplimiento de las condiciones exigidas en dicho artículo. Deducida la oposición se sustanciará por el procedimiento de los incidentes y se estará a lo que el Juez resuelva.

Contra esa decisión sólo cabrá el recurso de reposición. Esta cuestión deberá plantearse y sustanciarse ante el Juzgado competente para entender en el juicio de desalojo del local.

(TEXTO DADO por el Artículo 6 del Decreto Ley No. 14.266).

Artículo 67. Como medida preparatoria podrá solicitarse la inspección ocular de la finca sin previa notificación del arrendatario únicamente cuando esa medida tenga por objeto justificar los hechos que hacen presumir el subarrendamiento.

El Juez podrá decretar el allanamiento de la finca adoptándose en este caso las medidas de seguridad necesarias para resguardar los bienes existentes en la misma.

Podrá hacerse constar en el acta respectiva la información que suministren el respecto las personas que se encuentren en la finca y los vecinos de la misma.

Artículo 68. Cuando el inquilino con plazo legal perciba por subarrendamiento un precio mayor que

el abonado al arrendador podrá éste optar por aumentar el precio hasta la cantidad percibida por el inquilino o rescindir el contrato aunque el subarrendamiento estuviere expresa o tácitamente permitido.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso precedente, se operará la cesión legal del arriendo en favor del subarrendatario cuando el arrendador notifique judicialmente al locatario que queda

excluido de la relación locativa respecto de lo subarrendado. En caso de mediar oposición se seguirá el procedimiento previsto en los artículos 591 a 594 inclusive, del

Código de Procedimiento Civil.

En la situación prevista en el inciso anterior, a partir de la notificación judicial que reciba el subarrendatario, deberá pagar directamente al arrendador el precio del subarriendo. Este pago no se suspenderá aunque mediare oposición del arrendatario.

Artículo 69. Para hacer valer los derechos del artículo 78 los arrendatarios podrán solicitar la inspección ocular del inmueble a los efectos de comprobar su incumplimiento y reclamar al Juez intime dicho restablecimiento, fijando un plazo no inferior a treinta días para la realización de los trabajos pertinentes. A petición de parte, podrá aumentar o prorrogar dicho término por causa justificada. Para el ejercicio de esta acción, los arrendatarios deberán estar al día en el pago de las obligaciones que estén a su cargo.

Al resolver lo anteriormente establecido el Juez determinará el porcentaje de rebaja del alquiler que correspondería en caso de incumplimiento del arrendador, entre el 30% (treinta por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento). Si éste incumpliera en el plazo fijado, el arrendatario, previo ejercicio de la acción de rebaja correspondiente, pagará en adelante el alquiler con el abatimiento que se estableciere, hasta que se restablezcan los servicios u obligaciones, sin que el arrendador pueda reclamar su devolución.

La aplicación del máximo de rebaja se tendrá por especialmente justificada cuando en la finca vivan niños o ancianos y en todo caso se remitirán los autos a la Justicia de Instrucción a sus efectos.

No se operará la reactualización del arrendamiento prevista por esta ley hasta tanto se restablezcan los servicios accesorios.

Artículo 70. Toda contienda que se suscite con motivo de la aplicación de la presente ley, cuando no se haya previsto expresamente el procedimiento, deberá sustanciarse y resolverse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil.

CAPÍTULO IX

DE LAS INFRACCIONES Y PENALIDADES

Artículo 71. En caso de incumplimiento de lo establecido en los numerales 4º del artículo 24 y 2, 3, 4, 5 y 6 del artículo 26 el propietario incurrirá en una multa a favor del inquilino equivalente al importe de diez a cuarenta y ocho meses del alquiler de la finca. Esta multa es independiente de los daños y perjuicios que pudieren corresponder.

También se considera incumplimiento el desistimiento injustificado por parte del arrendador, de la acción iniciada al amparo de las excepciones establecidas en el inciso anterior, cuando este desistimiento sea posterior a la sentencia dictada por el Juez.

En caso de enajenación del inmueble y habiéndose efectuado la inscripción a que se refiere el artículo siguiente, el adquirente será solidariamente responsable con el propietario de las infracciones a la presente ley.

Con posterioridad a la inscripción en el Registro de una promesa de compraventa de inmuebles, el promitente vendedor no podrá solicitar el desalojo del bien prometido en venta, por las causales referidas en el inciso primero de este artículo.

La acción prescribirá a los cinco años de haber quedado configurada la infracción.

Si el inquilino reclama sólo la multa, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 70 de esta ley.

Si se hubiese arrendado nuevamente la finca y el precio del alquiler fuere superior al que regía con el inquilino demandante, la multa se calculará en base al precio del nuevo arrendamiento. En los

demás casos las multas se regularán en base al último alquiler abonado. La acción corresponderá al ex arrendatario ocupante de la finca o su sucesor.

Declaranse válidas las transacciones celebradas o que se celebren en esta materia.

Artículo 72. En la Sección "Desalojo" del Registro General de Arrendamientos y Anticresis, se inscribirán las demandas promovidas de conformidad con lo dispuesto en los numerales 4 del artículo 24 y 2, 3, 4, 5, y 6 del artículo 26 de la presente ley, con la constancia de las causales

respectivas y los elementos exigidos en el inciso a) del artículo 51 de la Ley No. 10.793, de 25 de setiembre de 1946, en lo que fueren aplicables. Este trámite no devengará tributos ni derechos de inscripción.

El Juez, al decretar el desalojo ordenará la remisión de la comunicación correspondiente para su inscripción en el Registro General de Arrendamientos, lo que se hará mediante fotocopia, que se entregará en el Registro el cual pondrá la constancia en el original que se devolverá al Juzgado. No se dará trámite a ninguna petición de la parte actora, hasta que se produzca esta agregación. En caso de entrega voluntaria de la finca, el demandado deberá comunicar al Juzgado la fecha de la misma. Si no lo hiciere, el arrendador podrá pedir la comprobación judicial de ese extremo y en tal situación se tendrá la fecha de la diligencia como la de desocupación a los efectos de este artículo y de lo que disponen los artículos 30 y 32 de esta ley.

El Juzgado comunicará de oficio al Registro de fecha del lanzamiento o de la desocupación del bien.

Artículo 73. El arrendador que compeliere o indujere a su arrendatario a pagar de cualquier manera una suma distinta del precio mismo del arriendo como condición para que pueda firmarse el respectivo contrato o durante su vigencia, o que impusiere cualquier obligación adicional ajena a

las insertas en el contrato, será castigado con seis a veinticuatro meses de prisión.

La sanción penal será sin perjuicio de imputar el importe de lo indebidamente percibido al pago de alquileres.

En la misma pena incurrirá el arrendatario que compeliere o indujere a su arrendador a pagar de cualquier manera una suma de dinero no debida, como condición para entregar la finca objeto del arriendo o pretendiere obtener compensaciones materiales como precio de cesiones del arrendamiento no permitidas por la ley o el contrato.

Artículo 74. El arrendador, subarrendador o sus representantes que cobren el arrendatario

o

subarrendatario indebidamente gastos judiciales, estarán obligados solidariamente a pagar a los perjudicados una multa equivalente a diez veces lo pagado. Se seguirá para su cobro el procedimiento previsto en el artículo 70 de esta ley.

Artículo 75. El que hiciere valer, en juicio de desalojo, una promesa de compraventa como tal

o

como forma sustitutiva de un contrato de arrendamiento o la constitución de un derecho real, simuladas o falsas, será castigado con una pena de seis a veinticuatro meses de prisión.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el inciso anterior, en caso de incumplimiento por el desalojante y

siempre que la simulación de la promesa o de la constitución de derechos reales a efectos de invocarlos en juicio de desalojo estuviera probada, ambas partes contratantes serán responsables de las multas y daños y perjuicios que correspondieren.

Si se tratare de un caso de ocultamiento de una relación de arrendamiento el responsable será el promitente vendedor.

En los desalojos promovidos por persona jurídica, serán solidariamente responsables por las multas y daños y perjuicios provocados por incumplimiento del desalojante, los integrantes de sus directorios, que hayan votado afirmativamente la decisión o los funcionarios responsables de la adaptación de la misma.

Artículo 76. Decláranse nulas las cláusulas de los contratos que establezcan directa

o

indirectamente:

a) La renuncia anticipada de los plazos, derechos y demás disposiciones de esta ley.

b) La obligación del pago por el arrendatario de gravámenes que las leyes y ordenanzas pongan a cargo del propietario. Esta nulidad no regirá en los casos en que los impuestos y tributos tengan como presupuesto de hecho el uso u ocupación de la finca en cuyo caso su pago corresponderá al arrendatario.

c) La prohibición de instalar en el edificio antenas receptoras para canales de televisión.

d) La elevación del alquiler o su pago por adelantado a regir una vez vencido el plazo del

contrato o de las opciones si se hubieren convenido.

e) La fijación del monto del alquiler o su pago en moneda extranjera, cuando así se hubiere pactado, el precio se convertirá en moneda nacional a la cotización del tipo vendedor del mercado financiero -o su sustitutivo que se establezca en el futuro- del día anterior a la celebración del contrato.

Esta disposición no rige los arrendamientos por temporada celebrados con turistas extranjeros ni en los casos en que el arrendamiento se celebre con un Estado extranjero, con organismos internacionales, o con funcionarios o diplomáticos de países extranjeros o de funcionarios extranjeros de organismos internacionales o con empresas extranjeras o sus funcionarios, cuando provengan del exterior.

Artículo 77. El pago de los consumos, gastos comunes u otros servicios accesorios a la locación será de cargo del arrendatario. Decláranse nulas las cláusulas de los contratos con plazo contractual vencido, que directa o indirectamente hayan puesto a cargo del arrendador dichos pagos.

Quedan exceptuados de lo dispuesto en esta norma, los gastos provenientes de las reparaciones o mejoras realizadas en el inmueble, las que continuarán rigiéndose por el derecho vigente en la materia.

En los casos de edificios que no estén regidos por la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946, modificativas y concordantes, la reglamentación determinará la forma en que se distribuirán entre las unidades los consumos generales y servicios accesorios, salvo aquellos cuya incorporación a dichas leyes haya sido pactada con anterioridad y que tengan administrador común que perciba actualmente dichos gastos de los condóminos.

(TEXTO DADO por el Artículo 7 del Decreto Ley No. 14.266)

Artículo 78. Los servicios accesorios a la locación no podrán suprimirse ni reducirse salvo caso de fuerza mayor judicialmente declarada. Lo mismo se entenderá en lo relativo a las obligaciones de cualquier clase, expresamente pactadas o que hayan estado de cargo del arrendador o subarrendador o durante el período ya cumplido de ejecución del contrato.

El arrendador o subarrendador que suprimiere o redujere los servicios accesorios a la locación será penado con \$ 10.000 (diez mil pesos) a \$ 200.000 (doscientos mil pesos).

Artículo 79. Las infracciones previstas en la presente ley para las cuales no se ha establecido sanción, darán lugar a la aplicación de multas hasta el equivalente del importe de treinta meses de arrendamiento. La demanda se deducirá ante el Juez competente para el desalojo, siguiéndose el procedimiento previsto por el artículo 70. La multa, en caso de corresponder, se adjudicará al demandante.

Artículo 80. Las instituciones encargadas de cobrar los alquileres por cuenta de terceros, en ningún caso podrán percibir de los inquilinos por concepto de energía eléctrica agua o impuestos,

o cualquier otro rubro que sea de cargo del inquilino, más de lo que fijen las cuentas respectivas.

Quien faltare a lo dispuesto por el inciso anterior, se hará pasible de una multa equivalente a cincuenta veces lo que hubiere cobrado indebidamente, que beneficiará al inquilino.

Artículo 81. Sustitúyese el numeral 1 del artículo 354 del Código Penal por el siguiente:

"1. El que mediante violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad y con fines de apoderamiento o de ilícito aprovechamiento, ocupe parcial o totalmente el inmueble ajeno".

Artículo 82. En los casos del delito previsto por el artículo 354 numeral 1 del Código Penal, los Jueces tendrán libertad para apreciar la prueba con arreglo a la libre convicción que se formen al respecto, fundamentando expresamente las razones que tengan para ello.

En tales hipótesis, al resolverse el procesamiento, se proveerá de oficio la desocupación del

inmueble en un plazo de veinte horas, sin perjuicio de las reclamaciones que en sede civil, pudieren eventualmente corresponder.

CAPÍTULO X (*4)

DE LOS LANZAMIENTOS

Sección 1

Artículo 83. Los lanzamientos que se decreten contra arrendatarios o subarrendatarios, buenos pagadores, de fincas urbanas o suburbanas, destinadas a habitación o contra los ocupantes a título precario de fincas de las citadas características propiedad del Estado, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados y Gobiernos Departamentales excepto las de propiedad del Ministerio de Defensa Nacional y Ministerio del Interior, quedarán sometidos a las disposiciones del presente Capítulo.

Esta disposición sólo se aplicará, en cuanto a los ocupantes precarios, a aquéllos que hayan ingresado a las fincas del Estado y organismos citados, en virtud de simple autorización o por contrato de arrendamiento de servicios que se haya celebrado.

Artículo 84. No quedarán amparados en lo dispuesto en el presente Capítulo los casos comprendidos en los incisos 1, 2 y 3 del artículo 24; artículo 28; artículo 33; inciso 2 del artículo 64; y artículo 98 de esta ley.

Sección 2

Artículo 85. No podrán hacerse efectivos los lanzamientos contra el arrendatario, el subarrendatario, buenos pagadores o el ocupante precario previsto en el artículo 83, que acrediten encontrarse en cualquiera de las siguientes situaciones:

a) Poseer algunas de las calidades que se enumeran:

1. Ser ahorrista individual del Departamento Financiero de la habitación del Banco Hipotecario del Uruguay y haber suscrito compromisos de compraventa para la adquisición de su vivienda.
 2. Ser socio de una Unidad Cooperativa de Vivienda que haya obtenido préstamo otorgado por el Banco Hipotecario del Uruguay para la construcción de viviendas y haber obtenido el derecho a la adjudicación de una vivienda que estuviere en fase de construcción.
 3. Ser integrante de un Fondo Social de Vivienda con personería jurídica otorgada, y adjudicatario de una vivienda en fase de construcción financiada total o parcialmente, con recursos del referido fondo social.
 4. Ser adjudicatario de una vivienda que se construya por los Organismos del Sistema Público de Producción de Vivienda.
 5. Ser beneficiario de un préstamo especial para desalojados (artículo 1º del Decreto Ley No. 14.846, de 27 de noviembre de 1978) con destino a la adquisición de una vivienda, autorizado por el Banco Hipotecario del Uruguay. (NUMERAL AGREGADO por el Artículo 10 del Decreto Ley No. 15.056).
 6. Ser promitente comprador de una vivienda construida por promotores privados, con crédito del Banco Hipotecario del Uruguay y con novación en trámite. (NUMERAL AGREGADO por el Artículo 10 del Decreto Ley No. 15.056).
 7. Tener una relación laboral con empresas o entidades privadas que hayan celebrado convenio con el Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 119 y 123 de la Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968 y demás normas dictadas por el mencionado organismo. Asimismo, deberá contar con certificado expedido por el Banco Hipotecario del Uruguay que lo acredite como beneficiario de una de las viviendas incluidas en el convenio. (NUMERAL AGREGADO por el Artículo 10 del Decreto Ley No. 15.056).
- b) Estar construyendo efectivamente y sin interrupción, desde no más de un año de

antelación a la fecha en que le fuera notificado el lanzamiento, su vivienda en la localidad y no ser propietario de otra casa-habitación en ella.

- c) Ser actor de un juicio de desalojo promovido al amparo de lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 29 de la Ley No. 13.659, de 2 de junio de 1968 o numeral 4º del artículo 24 de la presente ley.
- d) Ser integrante de una Sociedad Civil de Propiedad Horizontal (Ley No. 14.804, de 14 de julio de 1978) con la viabilidad del préstamo aprobada por el Banco Hipotecario del Uruguay. (LITERAL AGREGADO por el Artículo 11 del Decreto Ley No. 15.056).

Artículo 86. Para quedar comprendido en lo dispuesto en el artículo anterior, el arrendatario, subarrendatario u ocupante precario deberán acreditar los extremos allí exigidos dentro de los treinta días hábiles siguientes y perentorios a la notificación del lanzamiento.

Artículo 87. Acreditados los extremos necesarios, el Juez dispondrá la suspensión del lanzamiento la que podrá tener una duración de hasta treinta y seis meses a contar de la fecha de la presentación del petitorio. (TEXTO de este INCISO DADO por el Artículo 3 del Decreto Ley No. 15.484). Decretada por el Juez la suspensión el actor del juicio podrá en cualquier momento solicitar el cese de la misma, fundado en que el demandado no reviste o ha perdido la calidad invocada o ha obtenido la disponibilidad de una vivienda, sea aquella cuyo desalojo hubiera solicitado u otra. Para ello se seguirá el procedimiento establecido en los artículos 591 a 594 del Código de Procedimiento Civil. La resolución que recaiga será inapelable.

Artículo 87.1.- El propietario o titular de un derecho real no podrá exigir que sus hijos de menos de dieciocho años de edad desocupen la vivienda de la que es titular, salvo que se les proporcione o dispongan de otra que les permita vivir decorosamente. (Artículo AGREGADO por el artículo 27 de la Ley No. 18.246).

Sección 3

Artículo 88. Los lanzamientos que se decreten no podrán hacerse efectivos cuando el arrendatario y subarrendatario, buenos pagadores, u ocupantes precarios a que se refiere el artículo 83, acrediten en el correspondiente juicio de desalojo, haberse inscripto en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia. No podrán inscribirse en dicho Registro los arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes precarios que se hubieren acogido al régimen del artículo 85 de esta ley.

Artículo 89. El Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE), llevará el registro a que se refiere el artículo anterior, debiendo los interesados cumplir, bajo declaración jurada, los requisitos y condiciones que le sean requeridos por el Organismo.

En caso de no haber oficinas de INVE en la localidad, este Organismo hará saber el lugar o

repartición pública donde se verificará la inscripción.

Sólo podrán inscribirse en el registro de aspirantes aquellos arrendatarios cuyo núcleo habitacional tenga ingresos mensuales inferiores a 70 Unidades Reajustables. (TEXTO de este INCISO DADO por el Artículo 1 del Decreto Ley No. 14.917)

Artículo 90. Los interesados dispondrán, para verificar la inscripción, de quince días hábiles subsiguientes a la notificación del lanzamiento.

Presentada en los autos respectivos, dentro de los cinco días hábiles siguientes, la constancia que INVE expedirá de la inscripción, el Juez decretará sin más trámite la suspensión del lanzamiento, la que en ningún caso podrá exceder de un período total de veinticuatro meses. (TEXTO de este INCISO DADO por el Artículo 1 del Decreto Ley No. 14.423)

Decretada la suspensión a que se refiere el inciso precedente, el Juzgado, a pedido de la parte interesada, sin necesidad de escrito, expedirá un certificado a los efectos de su presentación en INVE en donde conste:

- a) Nombre de la parte actora y demandada, libro, folio, número o ficha en su caso.
- b) Especificación de la causal del juicio.
- c) Cualquier otra circunstancia que se estime de interés consignar.

El interesado deberá presentar en INVE el certificado expedido por el Juzgado dentro de los noventa días siguientes a la inscripción en el Registro. En caso contrario INVE dejará sin efecto la inscripción efectuada, y el Juzgado podrá disponer de inmediato el lanzamiento respectivo. Sin perjuicio de todo lo dispuesto en la presente norma, cuando por cualquier circunstancia se hubiere decretado el cese de la suspensión del lanzamiento, éste no podrá hacerse efectivo sin previa notificación a INVE, en su domicilio, la que podrá realizar por telegrama colacionado de

conformidad al artículo 8 de la Ley No. 13.355, de 17 de agosto de 1965.

Artículo 91. Las adjudicaciones de viviendas de emergencia, que se harán por sorteo entre los inscriptos de acuerdo a los programas, deberán ser publicadas por lo menos en dos diarios de la capital y uno del correspondiente departamento en su caso.

INVE notificará las adjudicaciones, personalmente o por telegrama colacionado en el domicilio constituido por el adjudicatario, y las comunicará al Juzgado respectivo, indicando los autos, el nombre del beneficiario, y la fecha en que le fue notificada la adjudicación.

Artículo 92. El arrendatario o subarrendatario u ocupante precario desalojados deberán ocupar la vivienda que les sea adjudicada y dejar libre la que ocupaban dentro de un plazo de cinco días hábiles siguientes al de la notificación de la adjudicación.

En caso contrario, quedará sin efecto de pleno derecho la adjudicación realizada y el Juzgado de la causa ordenará, de oficio y sin otro trámite, la diligencia del lanzamiento dispuesto.

Artículo 93. Para la adjudicación de viviendas de emergencia a que se refiere esta disposición, no regirán las prioridades que hayan sido establecidas por otras normas vigentes.

Los arrendatarios y los ocupantes a cualquier título de viviendas construidas por el Instituto Nacional de Viviendas Económicas, de acuerdo a la Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968, no estarán amparados por las disposiciones de las leyes de arrendamientos y desalojos. En todos los casos, para la entrega del bien se seguirá el procedimiento sumario establecido en los artículos

1.309 y siguientes del Código Civil, sin perjuicio de la aplicación de las normas de la Ley No. 9.723, de 19 de noviembre de 1937.

Sección 4

Artículo 94. Los arrendatarios o subarrendatarios cuyos lanzamientos se hubieren suspendido de acuerdo a lo previsto en el Decreto No. 707/973, de 28 de agosto de 1973, continuarán abonando el alquiler que resulte de la aplicación de las disposiciones del Capítulo IV del citado decreto hasta la vigencia de la presente ley a partir de la cual los alquileres a abonar serán los que resulten de la actualización que en ella se establece.

Sección 5

Artículo 95. El lanzamiento de las viviendas cuyo desalojo se haya solicitado en virtud de la causal prevista en el inciso 9º del artículo 29 de la Ley No. 13.659, de 2 de junio de 1968 (fincas ruinosas)

o inciso 5º del artículo 26 de la presente ley, sólo se podrá hacer efectivo cuando el actor acredite mediante informe pericial realizado por la Dirección Nacional de Bomberos o por sus dependencias en el interior de la República, que existe inminente peligro de derrumbe.

En caso contrario, el arrendatario, subarrendatario o ocupante precario podrán acogerse a lo dispuesto en el presente Capítulo.

El informe pericial deberá ser ordenado por el Juzgado.

Artículo 96. Lo dispuesto en el Decreto No. 303/973, de 30 de abril de 1973 y sus normas reglamentarias será de aplicación a las viviendas construidas para los inscriptos en el Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia, en lo que fuera pertinente.

Artículo 97. Los contribuyentes podrán deducir en las declaraciones juradas que deban realizar a efectos del pago de los Impuestos a la Renta y Patrimonio, el valor de las unidades habitacionales

o de los alquileres que las mismas devenguen, siempre que los arrendatarios o subarrendatarios

se hayan acogido a las suspensiones dispuestas por este Capítulo y mientras la situación se mantenga.

Artículo 98. Las situaciones anteriores a la vigencia de la presente ley, comprendidas en lo dispuesto en los Decretos Nos. 707/973, de 28 de agosto de 1973 y 805/973, de 25 de setiembre de 1973, continuarán rigiéndose por dichas normas, sin perjuicio de lo dispuesto por el artículo 94 de la presente ley.

CAPÍTULO IX

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 99. La cuenta de gastos comunes debidamente conformada por el administrador (artículo 19 de la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946 y concordantes) se ejecutará de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 211 del Código de Procedimiento Civil, una vez que el arrendatario haya sido legalmente puesto en mora.

(TEXTO DADO por el Artículo 8 del Decreto Ley No. 14.266)

Artículo 100. El arrendatario podrá realizar la instalación de antenas receptoras para canales de televisión en las siguientes condiciones:

a) La instalación deberá ser de tipo profesional.

b) Si la antena causara vibraciones, zumbidos o cualquier otro tipo de molestias, deberá completarla colocando elementos antivibratorios, filtros para señales de radio y montaje sobre goma a fin de subsanarlas.

c) Los daños causados en la mampostería del edificio para la instalación de la antena, serán reparados de inmediato por el arrendatario. Si no lo hiciere éste, podrá hacerlo el propietario administrador, debiendo el arrendatario reintegrarle su importe, conjuntamente con el alquiler del mes inmediato siguiente, formando con éste una obligación indivisible.

d) Si el propietario instalare en el edificio un sistema colectivo receptor de canales de televisión, los arrendatarios no podrán instalar su antena particular, debiendo retirar las que se encuentren instaladas en el momento de empezar a funcionar el sistema colectivo.

Artículo 101. Los plazos legales de arrendamientos que se determinan en esta ley se reputarán establecidos en beneficio de los arrendatarios y subarrendatarios.

Artículo 102. La presente ley se aplicará a las incas cualquiera sea el lugar de su ubicación, arrendadas para casa-habitación, industria o comercio u otros destinos, excepto los rurales, comprendidos por la Ley No. 12.100, de 27 de abril de 1954 y concordantes.

Las disposiciones de la misma que establezcan beneficios para los inquilinos, sólo podrán invocarse por quienes tengan la calidad de buenos pagadores, con excepción de lo establecido en el Capítulo VIII, en lo pertinente, cuyas normas se aplicarán, igualmente, a los inquilinos malos pagadores.

Quedan excluidos de las disposiciones de la presente ley, con excepción de las contenidas en el Capítulo VII y Sección I del Capítulo VIII, los contratos de arrendamientos celebrados con respecto a fincas construidas con posterioridad al 2 de junio de 1968, conforme a lo dispuesto por el artículo 101 de la Ley No. 13.659, de 2 de junio de 1968 -con la redacción dada por el artículo 41 de la Ley No. 13.870, de 17 de julio de 1970- y artículo 2º de la presente.

Artículo 103. Cuando el propietario haya pagado dos o más mensualidades de tributos nacionales, municipales, consumos u otros servicios accesorios, cuyo pago se haya establecido en la ley o en el contrato a cargo del inquilino, la deuda se reputará indivisible con el alquiler y su falta de pago tendrá los mismos efectos que la del alquiler mismo.

(TEXTO DADO por el Artículo 5 del Decreto Ley No. 15.484)

Artículo 104. En caso de concurrir la doble finalidad de habitación y otro destino, las disposiciones de esta ley se aplicarán atendiendo lo principal.

No se considerará cambio del destino casa-habitación, sin perjuicio de lo establecido en los incisos a) y c) del artículo 9º de la Ley No. 10.751, de 25 de junio de 1946, la instalación en la finca arrendada de una pequeña industria doméstica o artesanal, o el ejercicio de una profesión universitaria o similar, siempre que el arrendatario y su familia habiten la finca, cuando aquellas actividades no representen inconvenientes para el vecindario por emanaciones, vibraciones, ruidos molestos, ni cause deterioros a la finca, y cumpla con las disposiciones municipales respectivas. La valoración de estos extremos quedará a juicio del Juez competente.

Artículo 105. Son obligaciones de los arrendadores, subarrendadores o de los administradores, en su caso:

- a) Entregar al arrendatario o subarrendatario copia simple libre de cargos, del respectivo contrato de arrendamiento o subarrendamiento, la cual estará exonerada de todo tributo.
- b) Presentar al arrendatario o subarrendatario, al requerir de éstos el reintegro de los pagos que, por cuenta de los mismos hubieren efectuado, los comprobantes y recibos correspondientes expedidos por las oficinas públicas y privadas pertinentes, haciendo entrega de los mismos a los interesados en el momento en que se hiciera efectivo el pago, cuando ello fuera posible. Cuando no lo fuera por tratarse de comprobantes unitarios, para deudas de varios inquilinos, u otras razones fundadas, deberá extender a cada uno de ellos, recibos por la cuota parte que le correspondiere. De no proceder así, podrá el arrendatario o subarrendatario negarse a pagar dichas obligaciones.
- c) Entregar al arrendatario o subarrendatario en el momento en que éstos hacen efectivo el pago del alquiler, el recibo correspondiente.

Artículo 106. Los aportes que deban realizarse de acuerdo a la Ley No. 13.893, de 19 de octubre de 1970, podrán ser abonados en hasta treinta cuotas mensuales y consecutivas a partir de la fecha de habilitación municipal.

No obstante, si al cumplirse el plazo de dieciocho meses contados desde la fecha de la autorización municipal del permiso de construcción respectivo, no se hubiese verificado aún dicha habilitación a efectos de la exigibilidad de las cuotas mencionadas, el plazo se contará desde el vencimiento de dicho término de dieciocho meses.

Para quedar amparado a este beneficio la finca deberá ser destinada efectivamente

a

arrendamiento por un plazo no inferior a tres años, quedando exonerado, su propietario, durante ese plazo, del Impuesto al Patrimonio y del Impuesto a la Renta.

El Poder Ejecutivo reglamentará todo lo relativo a la aplicación de esta disposición.

Artículo 107. Los contratos de arrendamientos que se celebren con posterioridad a la fecha de vigencia de la presente ley estarán exonerados del 50% (cincuenta por ciento) del impuesto a los contratos.

Artículo 108. La comisión por administración a cargo del inquilino generada por la suscripción del contrato de arrendamiento no podrá exceder del 1% (uno por ciento) sobre el monto contractual de la locación; y podrá ser abonada hasta en seis cuotas mensuales consecutivas conjuntamente con el alquiler.

Artículo 109. A partir de la vigencia de la presente ley, todos los contratos de arrendamientos urbanos, deberán celebrarse por escrito.

La inscripción será facultativa de las partes y se regirá por las normas contenidas en la Ley No. 10.793 de 25 de setiembre de 1946, modificativas y concordantes.

(TEXTO DADO por el Artículo 1 del Decreto Ley No. 14.576)

.

Artículo 110. (DEROGADO por el Artículo 2 del Decreto Ley No.14.576)

.

Artículo 111. El alquiler de las viviendas y locales construidos o que construya el Instituto Nacional de Vivienda Económica (INVE), se regirá en lo pertinente por lo dispuesto en los Capítulos I y II de la presente ley y sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley No. 13.728, de 17 de diciembre de 1968.

Si el alquiler que resulte de la aplicación de las disposiciones del Capítulo II de esta ley fuere

inferior a 2 UR (dos Unidades Reajustables) se elevará el mismo a dicho valor, cuando se tratare

de viviendas y a 3 UR (tres Unidades Reajustables) cuando se tratare de locales o locales con vivienda anexa.

Artículo 112. En las localidades donde no se dispusiere de Programas de Viviendas de Emergencia, para ser adjudicadas de acuerdo a lo establecido en el Capítulo X de la presente ley, la Dirección Nacional de Vivienda podrá autorizar la afectación de viviendas existentes o pertenecientes a otros Programas, para ser adjudicadas por sorteo con dicha finalidad. El Poder Ejecutivo reglamentará la aplicación de la presente disposición. Las familias desalojadas gozarán de las preferencias a que refiere el artículo 11 del Decreto No. 416/972, de 15 de junio de 1972.

Artículo 113. El artículo 307 del Decreto Ley No. 14.106, de 14 de marzo de 1973, no será aplicable a aquellos huéspedes de hoteles, pensiones, moteles, casas de inquilinato y afines que hubieran ingresado con anterioridad a que los mismos se hayan inscripto en el Registro de Hoteles, Pensiones y Afines que tiene a su cargo el Ministerio de Industria y Energía. Las personas comprendidas en el inciso anterior así como los huéspedes de hoteles, pensiones y afines que no se encontraren inscriptos en el Registro mencionado, o cuya inscripción fuera cancelada, serán considerados arrendatarios a todos sus efectos, mientras el establecimiento no se inscriba o no obtenga su reinscripción en el Registro. La Dirección Nacional de Turismo entregará al ocupante una constancia de la no inscripción del establecimiento en el Registro pertinente o, en su caso, de su caducidad o cancelación que lo habilitará para acreditar su calidad de arrendatario a todos sus efectos. A partir de la fecha del documento de referencia, el alquiler mensual quedará fijado en una suma equivalente a treinta veces el importe diario del hospedaje. Regirá por un año y se modificará de conformidad con los artículos 14 y 15 del Decreto Ley No. 14.219, de 4 de julio de 1974 y sus disposiciones modificativas. Sin perjuicio de ello, el inquilino podrá ejercer por única vez la acción de rebaja de alquiler prevista por los artículos 16 a 19 y 63 de dicho Decreto Ley, dentro del plazo de noventa días, corridos a partir de la entrega de la constancia que se refiere el inciso anterior. No están comprendidos en esta disposición los hoteles de categoría Lujo, Primera y Segunda A y B, de la categorización del Poder Ejecutivo establecida en el Decreto No. 230/985, de 12 de junio de 1985. (TEXTO DADO por el Artículo 14 de la Ley No. 15.799)

Artículo 114. No estarán comprendidos en las normas de esta ley, con excepción de las contenidas en el Capítulo VII y en la Sección I del Capítulo VIII, los arrendatarios y subarrendatarios de edificios o lugares destinados a:

- a) Bancos e instituciones de crédito sea cual sea su denominación u objeto, sus sucursales

o agencias.

- b) Casas de bailes públicos, cabarets, dancings, boites, whiskerías o dedicados a las mismas actividades cualquiera fuera su designación.

- c) Casas de huéspedes o prostíbulos.

- d) Casas de despacho de bebidas servidas por camareras.

- e) Casas de sport.

Los arrendamientos a que se refiere este artículo se regularán, en cuanto al precio, por lo dispuesto en el artículo 21 de la presente ley.

Artículo 115. Los arrendamientos establecidos en los apartados c), d), e), f) y g) del artículo 28 de la presente ley, se ajustarán en sus precios conforme al inciso final del artículo anterior y de acuerdo a los principios de los Capítulos I y II.

Artículo 116. Deróganse todas las leyes que se opongan a la presente. No obstante, los procedimientos de desalojos y lanzamientos en trámite promovidos al amparo de las excepciones

del Artículo 7º de la Ley No. 11.921 de 24 de marzo de 1953; artículo 15 de la Ley No. 12.492 de 9 de enero de 1958; Ley No. 13.292 de 1º de octubre de 1964; Ley No. 13.659 de 2 de junio de 1968; artículo 482 de la Ley No. 13.892 de 19 de octubre de 1970 y concordantes, así como los aumentos de alquiler previstos por las Ley No. 13.638 de 22 de diciembre de 1967 y Ley No. 13.659, ya citada, y las reclamaciones de multas y demás acciones deducidas de conformidad con dichas leyes, continuarán rigiéndose por éstas hasta su completa terminación.

En los juicios de cobro de multa en trámite al 31 de julio de 1974, en que por artículo 69, inciso 7º

de la Ley No. 13.659, DATA debía fijar el monto del alquiler, dicho alquiler se determinará actualizando a este solo efecto, el último, desde la fecha de la entrega de la finca. (TEXTO DADO por el Artículo 10 del Decreto Ley No. 14.266)

Artículo 117. Las disposiciones de esta ley son de orden público.

Artículo 118. La presente ley comenzará a regir a partir del 1º de agosto de 1974, fecha desde la cual queda sin efecto el decreto del Poder Ejecutivo No. 285/974, de 17 de abril de 1974, dictado como Medida Pronta de Seguridad (artículo 168, inciso 17 de la Constitución de la República)

CAPÍTULO XII

Disposiciones transitorias

Artículo 119. Los aumentos de alquiler que resulten de la aplicación de la presente ley, serán abonados por los arrendatarios de fincas habitación, con una disminución del 20% (veinte por ciento) para los correspondientes a 1974.

Artículo 120. Los arrendatarios o subarrendatarios malos pagadores de fincas con destino a casa-habitación dispondrán de un plazo hasta el 31 de agosto de 1974 para abonar los alquileres adeudados, más el 60% (sesenta por ciento) de esa suma como pago de intereses, tributos y costos, hubieren sido o no condenados a su pago.

Quienes hagan uso de esta facultad, tendrán derecho a solicitar la clausura del juicio de desalojo respectivo, lo que se hará sin más trámite. En este caso no podrán ampararse en el futuro a lo dispuesto en el artículo 52 de esta ley.

Artículo 121. La Asesoría Técnica de Arrendamientos seguirá funcionando por el término de ciento veinte días a contar desde la entrada en vigencia de la presente ley, al sólo efecto de proceder a la devolución de la tasa por prestación de servicios en los casos en que la pericia aún no se hubiere realizado.

Dicha devolución se efectuará a pedido de parte interesada, presentada dentro del término de sesenta días a contar desde la fecha de vigencia de la presente ley. Las sumas no reclamadas dentro de dicho plazo deberán depositarse en la cuenta "Fondo Nacional de Vivienda" del Banco Hipotecario del Uruguay.

Clausúranse todos los procedimientos de fijación o revisión de alquileres, administrativos o

judiciales, en los que no haya recaído sentencia ejecutoriada. (TEXTO DADO por el Artículo 11 del Decreto Ley No. 14.266)

Artículo 122. Una vez vencido el plazo de ciento veinte días establecido en el artículo anterior, la Suprema Corte de Justicia procederá a redistribuir los funcionarios que, a la fecha, prestan servicios en la Asesoría Técnica de Arrendamientos.

Artículo 123. Comuníquese, etc.

(*1) TITULO de Capítulo IV modificado por el Artículo 5 del Decreto Ley No. 14.220.

(*2) VER Decreto No. 886/974.

(*3) VER Artículo 8 del Decreto Ley No. 15.301.

(*4) VER Artículo 6 del Decreto Ley No. 14.846.

(*5) Ver Decreto No. 216/999 que fija el nuevo valor de la unidad Reajutable.

(*6) Ver Decreto No. 489/005 que fija el nuevo valor de la unidad Reajutable.

(*7) Ver Decreto No. 515/005 que, fija el valor de la Unidad Reajutable correspondiente al mes de noviembre de 2005 y el coeficiente que se tendrá en cuenta para el reajuste de los alquileres que se actualizan en el

mes de diciembre.

(*8) Ver Decreto No. 23/005 que, fija el valor de la Unidad Reajutable correspondiente al mes de diciembre de 2005 y el coeficiente que se tendrá en cuenta para el reajuste de los alquileres que se actualizan en el mes de enero de 2006.