



Tesina

VIVIENDA Y CONDICIONES DE VIDA

SEMINARIO_HABITAT Y TERRITORIO.



ÍNDICE

Introducción Delimitación del problema de estudio Interrogantes.....	1
Objetivo general Objetivos específicos Propuesta metodológica.....	2
Antecedentes.....	3
Marco conceptual.....	6
Desarrollo.....	14
Conclusión.....	21
Bibliografía.....	23



INTRODUCCIÓN

El presente proyecto se enmarca en el Seminario Interáreas EFi, correspondiente a quinto año de la Facultad de Arquitectura y de cuarto año de Facultad de Psicología.

La elección de nuestro tema nace a partir de encuestas y fichas de observación realizadas en el asentamiento Villa Isabel. Es uno de los asentamientos que se encuentran en la ruta 8, km 21 Villa García, en el límite departamental entre Montevideo y Canelones. dicho asentamiento es de reciente creación, unos 5 años aproximadamente.

El nombre de la investigación que llevaremos a cabo es Vivienda y condiciones de vida.

Tiene como objeto de estudio y análisis las diferentes formas de habitar la vivienda, sus diferentes tipologías y funcionalidades, enmarcándonos en la influencia que esto ejerce sobre la vida de las personas que allí habitan.

Se pretende abordar esta temática tan compleja desde las perspectivas de ambas disciplinas: Arquitectura y Psicología.

El vincular las variables de la vivienda con las del contexto social permite orientar de manera más efectiva la toma de decisiones para la gestión de la vivienda saludable, y facilitar la identificación de medidas factibles y eficientes de reducción de cualquier tipo de riesgo posible a partir de la capacidad de adaptación o ajuste a determinadas circunstancias, de acuerdo con el nivel de desarrollo alcanzado por la persona y la comunidad en sí.

DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA DE ESTUDIO

Partimos del punto de vista de que la vivienda, ya sea por su estructura arquitectónica o por el lugar donde se encuentra, influye en los diferentes modos de vida de las personas, así como también en la salud; y no solo nos referimos a la salud física (inseguridad en los alimentos y el agua, suelo y aire contaminado, factores tóxicos en los hogares, etc.), sino también a la salud mental (alienación, violencia, estilos de vida no saludables, etc.) También es de importancia indagar la forma en que esas personas utilizan la vivienda, (en cuanto a su función y uso), sumándose a los factores de influencia, por ejemplo distribución de espacios dentro de la vivienda, el espacio íntimo, privado y el espacio colectivo. Se trata de un comportamiento cíclico: "la vivienda hace a la persona y a su vez la persona hace a la vivienda".

Para este análisis se tuvo en cuenta como factor fundamental el dinamismo que tiene el barrio debido a su reciente creación, es decir, aún se encuentra en proceso, donde encontramos cambios constantes no permitiéndonos realizar un estudio acabado de la zona. Por lo tanto, las hipótesis a la que se lleguen en esta investigación responden al momento en el que se realizaron las encuestas, setiembre y octubre del presente año.

INTERROGANTES

¿Es posible llevar una calidad de vida adecuada en condiciones de precariedad urbana y habitacional?

¿Puede ser saludable una vivienda autoconstruida con mínimos recursos?

¿Qué tan importantes son las características de la construcción de una vivienda y cómo esto afecta las posibilidades y condiciones de vida de las personas que en ella habitan?

¿Cómo afecta la organización espacial en las personas, tanto en lo íntimo como en lo colectivo de su vida cotidiana?

A partir de estas interrogantes, nos planteamos los siguientes objetivos:



OBJETIVO GENERAL

- Analizar como la estructura arquitectónica y la organización espacial de una casa, en un asentamiento de reciente creación, influye en las condiciones de vida de sus habitantes.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Obtener un relevamiento de la calidad de vida y sus diferentes formas de existencia en una zona de Villa Isabel. Detectar los factores más vulnerables que afectan a las viviendas, a las familias, y al barrio en general, para proponer formas de promoción de estilos de vida saludables adecuados a sus condiciones, entre las cuales encontramos la construcción de una vivienda saludable.

- Identificar como los espacios dentro y fuera de la vivienda, en un asentamiento como Villa Isabel, se cargan de significado.

- Contribuir y aportar nuevos conocimientos sobre la zona, las familias, sus posibilidades y condiciones de vida.

PROPUESTA METODOLÓGICA

Se planteó como método de trabajo del Seminario la organización en diferentes escalas: macro, meso y micro. Nuestro trabajo se desprende de la escala micro en donde nos organizamos en distintos subgrupos, a los que se les asignó una zona de los asentamientos de Paso Hondo y Villa Isabel (localizados en Villa Garcia), donde posteriormente se realizaron encuestas y fichas de observación. El resultado de las mismas fue sistematizado para un mejor manejo de la información.

Para nuestra investigación tendremos en cuenta el resultado de las sistematizaciones de las encuestas y fichas de observación realizadas en 19 familias de Villa Isabel, haciendo comparaciones entre las diferentes viviendas encuestadas para un posterior análisis de sus diferentes condiciones de habitabilidad.

Con las encuestas realizadas, proponemos tomar, para nuestro análisis, lo referente a la construcción de la vivienda, distribución de espacios, etc. y su influencia sobre las condiciones de vida de las personas que allí habitan, a fin de poder llegar a comprobar nuestra hipótesis de que existe una importante correlación entre los aspectos arquitectónicos y la calidad de vida psicológica y existencial de las personas del asentamiento en cuestión.



ANTECEDENTES

Comenzamos pensando la vivienda siempre como un derecho que forma parte de la salud de las personas: "La salud es un derecho humano fundamental e indispensable para el ejercicio de los demás derechos humanos. Todo ser humano tiene derecho al disfrute del más alto nivel posible de las condiciones que determinan su salud. Así, en el párrafo 1 del artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos se afirma que "toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios"... "Las condiciones de la vivienda han sido reconocidas desde hace tiempo como una de las principales determinantes de la salud humana."¹ "La OPS/OMS define como "vivienda" a la conjunción de la casa, como el refugio físico donde reside un individuo, el "hogar", que es el grupo de individuos que vive bajo un mismo techo, el "entorno", el ambiente físico inmediatamente exterior a la casa y la "comunidad" como el grupo de individuos identificados como vecinos por los residentes. La vivienda saludable es un espacio de residencia que promueve la salud cumpliendo con las siguientes condiciones fundamentales: Tenencia y ubicación seguras, estructura adecuada, espacios suficientes, acceso a los servicios básicos, muebles y utensilios domésticos y bienes de consumo seguros, entorno adecuado y uso adecuado de la vivienda..."²

Para nuestro trabajo nos basamos también en la ley de vivienda 13.728³ donde el Senado y la Cámara de Representantes de la

República Oriental del Uruguay, reunidos en Asamblea General (Montevideo, 17 de diciembre de 1968), decretan 212 artículos, donde se constata la necesidad de que la vivienda sea adecuada para que sus usuarios gocen de una vida confortable; de los cuales nos pareció interesante resaltar los siguientes:

"Artículo 1º.- Toda familia, cualesquiera sean sus recursos económicos, debe poder acceder a una vivienda adecuada que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en esta ley. Es función del Estado crear las condiciones que permitan el cumplimiento efectivo de ese derecho.

Artículo 2º.- 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 esta ley.

Artículo 12.- 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.

Artículo 14.- 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 éstas 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.

Artículo 22.- Entiéndase 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 esta ley.

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)."

El artículo 18 de dicha ley enumera las

1-2. Simposio Regional: "Vivienda Saludable: Reto del Milenio en los Asentamientos Precarios de América Latina y el Caribe", Dr. Manuel Peña, Representante OPS/OMS en el Perú Septiembre 5, 2005.

3. El Uruguay de la integración social en el territorio a 40 años de la Ley Nacional de Vivienda, MVOTMA, 2009.



condiciones de una vivienda de carácter mínimo habitacional. Como relevantes encontramos:

"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.

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

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.

Toda vivienda dispondrá de un sistema de desagües para la evacuación de las aguas servidas."

(La ley de vivienda aparece de forma completa anexada al final de este trabajo.)

"La evaluación en Psicología Ambiental supone que entre las personas y el ambiente se genera una interacción en la que los procesos involucrados y los resultados obtenidos están mediados no solo por las características sociales y psicológicas de los usuarios de dichos entornos, sino también por las características físicas y diseño de los mismos. Se supone en consecuencia, que

como parte de dicho proceso de interacción, el ambiente tiene un impacto sobre las personas el cual es importante conocer de manera objetiva y sistemática, a fin de establecer criterios que permitan anticipar las actitudes, comportamientos, experiencias, en diferentes lugares según sus atributos y los de las personas que los ocupen".⁴

Nos basamos en un Artículo de la Revista de la Sociedad Central de Arquitectos, (Setiembre 2000) elaborado por Alfredo Moffatt, llamado "Psicología de la vivienda popular" Teniendo en cuenta que se trata de un psicólogo social y arquitecto argentino en donde su carrera se caracterizó por su estudio y experiencia en el ámbito comunitario, nos pareció interesante su aporte como antecedente. A continuación mencionaremos a través de un pequeño resumen algunas de las cosas tratadas en dicho artículo.

Moffatt nos dice que "La arquitectura es la escenografía de los vínculos humanos, que los modifica y condiciona. Los vínculos entre las personas son ceremonias de una obra de teatro, que es la vida, cuya escenografía es la arquitectura... Por eso decía Pichón Riviere, que la ecología externa se internaliza. También decía que la casa se incorpora al esquema corporal y completa la organización de vida, es el entorno..., el mundo que nos rodea".

En el artículo también expone que la arquitectura es el campo condicionante emocional. Si uno está en un lugar sucio, gris, la sensación que tiene es de depresión, el yo absorbe el mundo circundante, sabemos en

psicopatología que en un día gris hay más suicidios que en un día de sol. Ocurre lo mismo con las formas, un lugar luminoso, nuevo, produce estimulación. El lugar donde estoy condiciona las conductas y el tono emotivo... En una tipología del hábitat, podemos ver dos actitudes frente al espacio: la claustrofobia y la agarofobia. En clase popular se da lo claustrofóbico, quieren estar afuera, sólo están adentro por la noche. Las clases altas, son más agarofóbicas, prefieren estar adentro.

Continúa diciéndonos que la casa del loteo periférico tiene un fondo común. Hay sólo un alambrado que separa y une, no como una pared que sólo separa. Se puede ver lo que hace el vecino, un alambrado permite amarse u odiarse, porque es casi una pared virtual. Los chicos pueden jugar en la calle, eso genera sociabilidad porque la vereda es un lugar comunitario, se saca la silla, es casi la continuación de la casa.

Continúa señalando: "Pensamos que el proceso de su construcción significa la metáfora de la historia familiar. Es la concreción del proyecto familiar. Se comienza con un galponcito, que todavía no tiene el baño, que está ubicado afuera. Son paredes de ladrillo y techo de chapa. Primero compra el lote y empieza con la prefabricada que la pone en el fondo. Adelante, se van haciendo los cimientos de la casa definitiva. El cuadrado grande se divide en dos rectángulos. Primero se trabaja en la construcción del primero, que

4. Wiesenfeld, E. (1995) La vivienda: su evaluación desde la Psicología Ambiental. Universidad Central de Venezuela, Consejo de desarrollo científico y humanístico; Caracas.



serían en el plano final las dos piezas y el baño. Al final, se hace una habitación para dormir y la otra se usa de cocina, con ventana al frente.

La casa es una necesidad, un objetivo. Les da arraigo... Es simbólico esto de echar raíces en la tierra, los cimientos los instala, les da pertenencia a la ciudad".

Manifiesta que el desarrollo histórico de la vivienda popular empieza con el conventillo. El patio es el gran protagonista comunitario, donde pasaban las escenas y acontecimientos vecinales. Si bien las condiciones eran de piezas pequeñas con una cocinita enfrente, estaba el gran espacio de participación. Cada uno dormía en su pieza pero vivía en el patio...

También nos habla de La Villa donde la casa está hecha con los residuos de la ciudad, esto genera un sentimiento de humillación y precariedad, que lleva a un no proyecto. Aunque para algunas personas que vienen de lugares terribles y situaciones extremas, paradójicamente, la villa es un progreso. Desde el punto de vista de la psicología del hábitat, la villa es un lugar de no configuración familiar. El hacinamiento que muchas veces ocasiona el co-lecho, (varias personas comparten la cama por el poco espacio, por el frío) esto lleva en algunos casos a relaciones familiares patológicas como el incesto, por ejemplo. Hay fricciones y conflictos entre los vecinos porque sólo los separa en muchos casos una chapa. Se gritan de una casilla a otra, no hay ningún aislamiento físico ni

acústico, todo es muy permeable y confuso. En la villa, aunque la gente no lo desee, el hacinamiento es un condicionante y la promiscuidad es una fatalidad. El caos y la violencia son casi permanentes. A los pobres se les reprocha y se los culpa por las consecuencias de las condiciones en las que se los obliga a vivir. Hay villas miserias urbanas que son las casas usurpadas, una nueva y precaria forma de hábitat en la ciudad. Viven en una sensación de inestabilidad absoluta. Son como el pájaro que usurpa nidos ajenos. Viven con la sensación de estar en falta, "mi casa es mi delito". Ni siquiera el que está en la calle usurpa un lugar sólo lo usa durante la noche.

Si bien podemos estar de acuerdo o no, con el psicólogo y arquitecto Moffatt, nos parece interesante su mirada para poder contrastarla con la nuestra luego de haber transitado por este trabajo y la participación en el asentamiento ya sea a partir de las encuestas, recorridas o las diferentes actividades realizadas.



MARCO CONCEPTUAL

"La casa se incorpora al esquema corporal y completa la organización de vida."

Alfredo Moffatt⁵

Según la Organización Mundial de la Salud: "... Además de su finalidad básica de guarecer al ser humano contra los elementos y darle un ámbito para la vida familiar, la vivienda debe protegerle contra los riesgos del entorno físico y social para la salud. Lo ideal sería que la vivienda fomentara la salud física y mental y proporcionara a sus ocupantes seguridad psíquica, vínculos físicos con su comunidad y su cultura y un medio para expresar su individualidad..."⁶

Consideramos fundamental comenzar definiendo el concepto de salud que manejamos ya que consideramos que al realizar un trabajo a nivel comunitario se requiere entender la salud como uno de los componentes fundamentales del desarrollo de una comunidad. El concepto de salud ha cambiado significativamente a lo largo del tiempo. La conceptualización de la OMS, en la primera mitad de siglo XX, entendía la salud como: "un estado de completo bienestar físico, mental y social, y no sólo como la ausencia de afecciones o enfermedades".

El actual concepto de salud se viene construyendo sobre la promoción de la salud, (Carta de Ottawa 1986) como base para un enfoque integral de la salud, donde es necesario un equilibrio dinámico de lo biológico, lo psico-social y lo ecológico. (Es necesario proteger y asegurar la calidad ambiental para el logro de la salud y el

desarrollo sostenible y sustentable). En este nuevo paradigma la salud es vista como un concepto holístico positivo que integra el derecho de cada persona y grupo social a elementos que hace parte de la salud tales como: los derechos humanos, la paz, la justicia, la opción de vida digna y la calidad de vida.

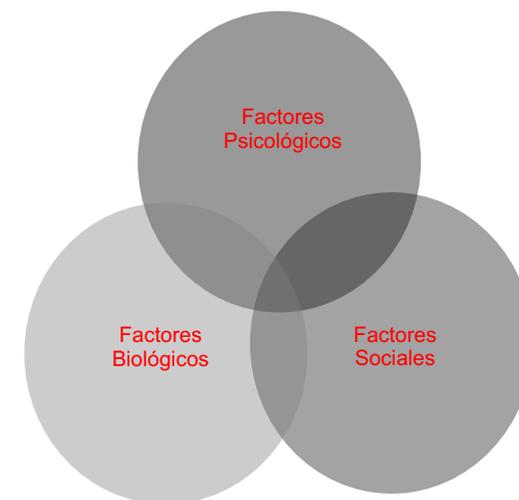
"Conocer el estado de salud de los individuos es estudiar los diferentes determinantes relacionados con la biología de la persona, con el medio ambiente, con el sistema de salud que le atiende y con los estilos de vida que caracterizan su comunidad y por consiguiente, con su cultura. Las representaciones y prácticas de salud no son hechos aislados ni espontáneos, pues tienen un desarrollo y una ubicación en el tiempo y en el espacio, en estrecha relación con la realidad económica, política, social y cultural de una comunidad o de un grupo social. Por ello, la problemática de la salud no debe afrontarse en forma individual, sino dentro de la sociedad de la cual es parte cada persona"⁷.

Teniendo en cuenta esta conceptualización de salud es que nos enfocamos en la perspectiva del hombre como ser bio psico-social.

La perspectiva biopsicosocial fue definida por G. Engel en 1977 derivada de la Teoría de los Sistemas. Parte de una visión holística de la salud y la enfermedad, donde se consideran los aspectos biológicos, sociales y psicológicos del ser humano.

La concepción del hombre como ser bio-psico-social comprende todos los planos,

los que están en constante interacción.



Las personas intercambiamos constantemente información con el medio, la cual se va cargando y dotando de un significado personal que influirá considerablemente en su conducta hacia los diferentes objetos y fenómenos del mismo. Con esto queremos decir que nuestras percepciones ambientales condicionan las actitudes, sensibilidades, influyendo decisivamente en la forma en que dirigiremos nuestras acciones hacia el entorno. A todo esto anterior además se le agregan otras variables como la edad, género, experiencia, contexto, cultura, profesión. La interacción compleja entre el mundo físico, el mundo social y el mundo simbólico, lo consideramos un proceso dialéctico.

5. Moffat Alfredo, psicólogo y arquitecto, psicología de la vivienda popular, artículo de la revista de la Sociedad Central de Arquitectos, setiembre 2000.

6. Principios de higiene de la vivienda, Organización Mundial de la Salud, Ginebra 1990.

7. María del Carmen Vergara Quintero, Tres concepciones históricas del Proceso salud enfermedad, agosto 31 de 2007, aceptado en septiembre 28 de 2007. <http://promocionsalud.ucaldas.edu.com>



Teniendo en cuenta este proceso es que nuestro trabajo se basa en que a través de la acción sobre el entorno, las personas, los grupos y las colectividades transforman el espacio, dejando en él su "huella", es decir, señales y marcas cargadas simbólicamente. Mediante la acción, la persona incorpora el entorno en sus procesos cognitivos y afectivos.

Aquí es donde se hace necesario comenzar a precisar ciertos conceptos que serán la guía de nuestro recorrido.

Como mencionamos anteriormente las personas transforman el espacio, aquí debemos detenernos y explicar el concepto de **espacio** al que nos referimos.

Nancy Sotomayor lo define de la siguiente manera: "un fluido envolvente de infinitas dimensiones que ya existen, medio físico donde el tiempo transcurre en el espacio y éste emerge en el tiempo; es un elemento físico, afectivo, simbólico, sensible, expresivo, donde el "yo" se expresa y se comunica con todos los seres y con el entorno a través del cuerpo propio y de sus sentidos, un espacio eminentemente expresivo... el espacio es un elemento afectivo, simbólico, medio de relación, de comunicación, el cual cobra gran valor según su uso y vivencia... Se debe considerar al cuerpo propio como un espacio"⁸

"Es el espacio en el que se desenvuelven los grupos humanos en su interrelación con el medio ambiente, por consiguiente es una construcción social, que se estudia como

concepto geográfico de paisaje en sus distintas manifestaciones (paisaje natural, paisaje humanizado, paisaje agrario, paisaje industrial, paisaje urbano, etc)".

La relación persona-entorno creemos es la que da sentido a nuestra vida permanentemente, contextualizada en el espacio, con nuestros actos transformamos y dotamos de significado, de sentido al entorno mientras que éste contribuye de manera decisiva a definir quienes somos, a ubicarnos no solo personalmente sino también socialmente y a establecer modalidades de relación con nuestro mundo perceptivo, funcional y simbólico. Y es en este contexto en el que creemos se podría enmarcar la dialéctica entre lo privado y lo público en relación al espacio urbano.

Nos deberemos focalizar entonces en dos tipos de espacios: **el público y el privado** y su diferenciación con el **espacio íntimo** y el **espacio colectivo**.

Lo público y lo privado, aparecen generalmente como dos elementos contrapuestos donde, a partir de ellos, se pretende entender la complejidad de la ciudad; Aldo Rossi⁹, en su libro "La arquitectura de la ciudad" se refiere al contraste entre lo particular y lo universal, entre lo individual y lo colectivo.

El espacio público, por lo tanto, sería el lugar que está abierto a toda la sociedad, a diferencia del espacio privado que puede ser administrado o hasta cerrado según los intereses de su dueño. La diferenciación del

espacio público y del espacio privado tiene implicaciones importantes en las maneras de socializar y configurar los lazos afectivos así como el ámbito de lo personal. En la época contemporánea Hannah Arendt plantea que lo público tiene dos acepciones estrechamente relacionadas, es por un lado el lugar donde lo que aparece en él puede ser visto y oído por todos y por otro lado "significa el propio mundo, en cuanto es común a todos nosotros y diferenciado de nuestro lugar poseído privadamente en él"¹⁰, relacionado no con la naturaleza ni el territorio en el que habitamos sino con lo producido por el ser humano. En tal sentido según esta autora la realidad de la esfera pública radica en la simultánea presencia de innumerables perspectivas y el significado de la vida pública estaría en la posibilidad de que las cosas puedan verse y oírse desde posiciones diferentes sin cambiar su identidad, es decir, la posibilidad de ver lo mismo en total diversidad. Frente a éste significado de lo público, lo privado mantendría su sentido privativo original en la medida que se estaría privado de ser visto y oído por los demás.

Recorriendo el material bibliográfico encontramos las siguientes diferenciaciones de términos¹¹: espacio domestico: se identifica con el ámbito reproductivo, con el espacio de la "inactividad" donde tiene lugar la crianza, los afectos y el cuidado de las

8. Hacia una definición conceptual de espacio, Nancy Sotomayor González.

9. Aldo Rossi. La arquitectura de la ciudad, colección Punto y Línea. Barcelona. 1966. Pág 239.

10. Arendt, Hannah. La condición humana. Barcelona: Seix Barral, 1974.

11. www.mujeresenred.net; (Vocabulario para la igualdad, Palabras y conceptos clave en el vocabulario de la igualdad. Biblioteca Básica Vecinal. Mujeres Vecinales. Europa con perspectiva de género. Guía metodológica para la integración de una dimensión de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres. Publicada en el proyecto "Carrefour", Ayuntamiento de Baza. Andalucía).



personas dependientes, es decir, donde se cubren las necesidades personales. Este espacio es donde se ha colocado tradicionalmente a las mujeres. En cuanto al espacio privado: es el espacio y el tiempo propio que no se dona a otras personas, que se procura para sí mismas, alejadas del espacio doméstico o del público; es ese espacio en el que las personas se cultivan para proyectarse luego en el ámbito público. "Es el lugar del tiempo singular, de lo propio, la condición de estar consigo mismo de manera crítica y reflexiva, es el culto a la individualidad y responde a la cualidad de ocuparse de sí mismo". Se pone de manifiesto como la privacidad es una parcela de la que disfrutan principalmente los hombres y que en el caso de las mujeres tiende a confundirse con lo doméstico, hurtándoles ese espacio para sí. El espacio público: se identifica con el ámbito productivo, con el espacio de la actividad, donde tiene lugar la vida laboral, social, política, económica; es el lugar de participación en la sociedad y del reconocimiento. En este espacio es donde se han colocado los hombres tradicionalmente.

De todas formas creemos que en nuestro caso deberíamos manejar los términos colectivo e íntimo ya que se acercarán más conceptualmente a nuestra forma de entender las acciones de las personas sobre el entorno. Entendemos entonces que lo colectivo se refiere a un grupo de personas que comparten o están motivados por un mismo tema u objeto de interés, o que trabajan juntos por un mismo objetivo. Se caracterizan por compartir y ejercer poder político y social, y tomar,

decisiones basados en el consenso y principios igualitarios. Por otro lado cuando nos referimos a lo íntimo estamos haciendo alusión a la preservación del sujeto y sus actos del resto de los seres humanos pero también se refiere a la característica de un lugar que invita a este estado del ser humano.

Llegando a este punto no podemos dejar afuera un concepto de fundamental importancia como el de **identidad**. Teniendo en cuenta que son varios los autores que trabajan el tema y muchas las conceptualizaciones existentes, hemos decidido crear un término acorde a nuestra investigación. Si consideramos, que la identidad de una persona contiene elementos de lo socialmente compartido, resultado de la pertenencia a grupos y otros colectivos, y por supuesto de lo que nos hace ser únicos como individuos. Entonces los elementos colectivos destacan las semejanzas, mientras que los individuales enfatizan las diferencias pero ambos se conjuntan para construir la identidad única, y multidimensional del sujeto individual. La identidad, se construye a partir de los actores sociales, cuando estos se apropian de la cultura, de los símbolos, significantes e inclusive de los lugares que hacen propios, y les dan una característica particular, a partir del uso que les dan. Todos los actores sociales, tienen una identidad individual, y en algunos casos se puede hablar de que también la comparten y la hacen colectiva.

Tomamos por tanto la identidad como el conjunto de valores, orgullo, tradiciones, símbolos, creencias y modos de

comportamiento que funcionan como elementos dentro de un grupo social y que actúan para que los individuos que lo forman puedan fundamentar su sentimiento de pertenencia que hacen parte a la diversidad al interior de las mismas en respuesta a los intereses, códigos, normas y rituales que comparten dichos grupos dentro de la cultura dominante. La construcción de identidades es "un fenómeno que surge de la dialéctica entre el individuo y la sociedad".

La noción de identidad no se construye a partir de un solo tipo de elementos o referentes sociales. Es un proceso complejo que tiene que ver con una amplia gama de disposiciones, hábitos, tendencias, actitudes y capacidades, a los que se añade lo relativo a la imagen del propio cuerpo. El proceso de construcción de la identidad individual sólo es posible en el marco de lo social. De ahí que la categoría identidad se entiende a partir de la imbricación entre la dimensión social-estructural y la dimensión subjetiva. De ninguna manera existe una separación entre estas dos dimensiones, ya que están mezcladas indisolublemente. La idea central es que en el proceso de configuración de la identidad la relación macro-micro se enmarca en un contexto histórico como principio de diferenciación- identificación y siempre en relación con otros sujetos o grupos culturalmente definidos. La sociedad no es posible sin el sujeto que transforma, regenera, reproduce y cuestiona pero, el sujeto tampoco se puede pensar sin el marco simbólico-cultural que le otorga la interacción social. La identidad se construye en el tiempo donde



tiene lugar una diversidad de fenómenos que convergen en el sujeto. La identidad es un proceso histórico contextual, la conciencia individual y la conciencia colectiva se intersectan para configurar una imagen del sujeto. El tiempo y el espacio son elementos que se conjugan en la construcción identitaria. La identidad en la modernidad no sólo se refiere a lo que se es en el tiempo presente, sino lo que se quiere ser. En ese sentido, es pertinente vincular la vida cotidiana con el proyecto de vida que los sujetos se plantean al formarse una idea de sí mismos. De este modo, la cotidianidad es constitutiva a la proyección a futuro en los jóvenes en la construcción de su identidad. Sin duda, en el proyecto de vida interviene el contexto social-estructural del que participa el sujeto. En términos de las condiciones que lo sitúan y que restringen sus proyecciones a futuro.

El concepto de identidad supone el punto de vista subjetivo de los actores sociales acerca de su unidad y de sus fronteras, una elaboración simbólica y práctica de lo que consideran propio y lo que asumen como ajeno.

Por ello, la relación entre identidad y cultura es directa; en el centro de todo proceso de producción de sentido se encuentra la construcción de una identidad colectiva; esta siempre se forma por referencia a un universo simbólico; la cultura interiorizada en los individuos como un conjunto de representaciones socialmente compartidas, entendidas estas como "una forma de conocimiento socialmente elaborado y

compartido orientado hacia la práctica, que contribuye a la construcción de una realidad común por parte de un conjunto social". En primer lugar, considerar el barrio mismo como referente de identidad, en la medida que sus pobladores al construirlo, habitarlo y -muchas veces- defenderlo como territorio, generan lazos de pertenencia "global" frente al mismo, que les permite distinguirse frente a otros colectivos sociales de la ciudad. En segundo lugar, asumir el barrio como lugar donde se construyen diferentes identidades colectivas, que expresan la fragmentación, multitemporalidad y conflictos propios de la vida urbana contemporánea.

También debemos hablar de **sentido de pertenencia** y esto porque el sentimiento de pertenencia revela un lazo afectivo del sujeto con su espacio. El sentido de pertenencia se constituye a partir de la importante incidencia del territorio en la construcción identitaria. Así pues, tiene repercusiones visibles y medianamente predecible en la configuración de la identidad de los sujetos, ya que el lazo emocional que los une con el territorio y las tradiciones no sólo los vinculan sino también conforman universos simbólicos definidos que se convierten en referentes ineludibles en este proceso. El sentido de pertenencia se explica a partir de un arraigo sentimental, emotivo, herencia tradicional que pervive en el espacio que habita el sujeto y que forma parte de su cotidianidad. El sentido de pertenencia alude, pues, a una serie de factores que se inscriben en lo subjetivo de cada persona, pero que se adquieren en el marco de su participación en un contexto cultural

fuertemente arraigado en la comunidad. Refiere a los valores y normas compartidas, convivencia y solidaridad, confianza en las instituciones y los vecinos, participación en la comunidad y apropiación del espacio. Así, la identificación social de un individuo o de un grupo es la que se deriva del sentido de la pertenencia a un entorno. Parece correcto pensar que los mecanismos de apropiación del espacio aparecen como fundamentales para este proceso de identificación. Sea a través de la acción-transformación o bien de la identificación simbólica, el espacio se convierte en lugar, es decir, se vuelve significativo. El mecanismo de **apropiación** facilita el diálogo entre los individuos y su entorno en una relación dinámica de interacción, ya que se fundamenta en un doble proceso: el individuo se apropia del espacio transformándolo física o simbólicamente y, al mismo tiempo, incorpora a su self determinadas cogniciones, afectos, sentimientos o actitudes relacionadas con el espacio y que resultan parte fundamental de su propia definición como individuo, de su identidad del yo. La apropiación sería un proceso de adaptación mutuo entre el espacio arquitectónico y el habitante; estaríamos frente a una dinámica en la cual el espacio ha sido creado y recreado constantemente, una dinámica que a su vez consideramos define al mismo tiempo el fenómeno de habitar.

En este sentido, la apropiación del espacio es un rasgo definitorio para analizar qué tipo de vínculo el sujeto crea con el territorio. Ya que el apropiarse del espacio permite al sujeto comprometerse emocionalmente, adquirir



responsabilidad sobre éste y construirlo continuamente para imprimirle su propio sello, ya sea reproduciéndolo o inaugurándolo.

Una vez ubicados en referencia a conceptualizaciones específicas avanzaremos ahora hacia otras conceptualizaciones que se hacen necesarias para enmarcar nuestro trabajo manejando definiciones como la de salud, salud mental, vivienda, habitabilidad, asentamientos, etc. haciendo un entrecruzamiento entre ellos de donde nacerán los futuros objetivos de nuestro proyecto.

Como mencionamos anteriormente en los antecedentes de este trabajo nos manejamos con el concepto de **Salud** de La Organización Mundial de la Salud (OMS)¹² que la define como el estado de completo bienestar físico, mental y social. Es decir, el concepto de salud trasciende a la ausencia de enfermedades y afecciones. En otras palabras, la salud puede ser definida como el nivel de eficacia funcional y metabólica de un organismo a nivel micro (celular) y macro (social) En grandes rasgos, la salud puede dividirse en salud física y salud mental, aunque en realidad son dos aspectos interrelacionados.

La **Salud Mental** es parte indivisible de la salud y bienestar de los humanos, bienestar que resulta de la interacción de la persona con el ambiente natural y social. Es así que la salud mental se encuentra indiscutiblemente ligada a las condiciones socioeconómicas y culturales. Es el medio social donde las personas deben encontrar, en equidad, la

oportunidad para desarrollar al máximo sus potenciales creativas, intelectuales emocionales y su capacidad de relación solidaria y constructiva con su entorno. La salud mental suele ser definida como el estado de equilibrio entre una persona y su entorno socio-cultural. Este estado garantiza al individuo su participación laboral, intelectual y social para alcanzar un bienestar y calidad de vida. Aunque el concepto de salud mental nace por analogía a la salud física, trata de fenómenos más complejos. A raíz de esto, la Organización Mundial de la Salud (OMS) ha asegurado que no existe una definición oficial acerca de la salud mental, ya que ésta siempre aparece influenciada por las diferencias culturales y la subjetividad. De todas formas, puede decirse que la salud mental es un estado de bienestar emocional y psicológico, en el cual el individuo es capaz de hacer uso de sus habilidades emocionales y cognitivas, funciones sociales y de responder a las demandas de la vida cotidiana. Podríamos también definir la salud mental como un estado de bienestar en el cual el individuo es consciente de sus propias capacidades, puede afrontar las tensiones normales de la vida, puede trabajar de forma productiva y fructífera y es capaz de hacer una contribución a su comunidad. Se refiere a la manera como cada uno de nosotros nos relacionamos con otros en el seno de la familia, en la escuela, en el trabajo, en las actividades recreativas, en el contacto diario con nuestros iguales y, en general, en la comunidad.

Según la Federación Mundial para la Salud

Mental, la salud mental tiene que ver con:

- Cómo nos sentimos con nosotros mismos.
- Cómo nos sentimos con los demás.
- En qué forma respondemos a las demandas de la vida.

Destacamos en este punto que cuando nos referimos a salud mental, ya no estamos hablando simplemente de los problemas relacionados con la enfermedad mental, sino de un concepto que trasciende, comprendiendo todas las acciones sanitarias y políticas sociales que abarcan los diferentes sectores que integran la estructura social: salud, trabajo, educación, derechos humanos, etc. y también la vivienda en la que haremos especial hincapié.

La vivienda constituye un derecho humano fundamental, contemplado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos donde puede leerse: "todos tienen derecho a condiciones de vida adecuadas para su salud y bienestar y el de su familia, incluyendo...la vivienda..."¹³

Según la Organización Mundial de la Salud la vivienda es considerada un determinante de la salud que la afecta de manera decisiva, incrementando la salud o provocando enfermedades en sus habitantes. "Las condiciones de la vivienda pueden considerarse factores de riesgo o por el contrario agentes de la salud de los residentes, según el grado de conciencia,

12. Organización Mundial de la Salud (OMS).
13. Artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos.



voluntad y los recursos de la persona que la ubica, diseña, construye y habita".¹⁴

Nos parece en este punto interesante resaltar también el concepto de **habitar**, teniendo en cuenta que en el último tiempo, la idea de habitabilidad ha ganado importancia como una concepción amplia para caracterizar los estándares de calidad de vida, especialmente en materia de vivienda. Tradicionalmente el concepto de habitabilidad se ha entendido en relación al confort (comodidad) ambiental, que se define como el conjunto de condiciones ambientales aceptada como suficiente por parte de las personas para llevar a cabo sus actividades. Hoy día la habitabilidad se entiende con un alcance más amplio y está determinada por la relación y adecuación entre el hombre y su entorno.

En la misma línea, el concepto de "**vivienda saludable**"¹⁵, desarrollado por la Organización Mundial de la Salud (OMS), abarca la prestación funcional y el adecuado desarrollo físico, social y mental de las condiciones de salud, la seguridad, higiene, comodidad y privacidad (OMS, 2000).

La vivienda saludable alude a un espacio de residencia que promueve la salud de sus moradores. Este espacio incluye: la casa (el refugio físico donde reside un individuo), el hogar (el grupo de individuos que vive bajo un mismo techo), el entorno (el ambiente físico y psicosocial inmediatamente exterior a la casa) y la comunidad (el grupo de individuos identificados como vecinos por los residentes). Una vivienda saludable carece

o presenta factores de riesgo controlados y prevenibles e incluye agentes promotores de la salud y el bienestar.

A partir de 1987, la OMS, consciente de la necesidad de promover iniciativas para identificar factores de riesgo para la salud asociados con el ambiente, el trabajo y la vivienda, estableció una comisión con el objetivo de delinear una política de vivienda saludable, basada en la estrategia de espacios saludables como herramienta de promoción.

Habitualmente se define la vivienda como un lugar cerrado y cubierto que se construye para que sea habitado por personas. Estas edificaciones ofrecen refugio a los seres humanos y les protegen de las condiciones climáticas adversas, además de proporcionarles intimidad y espacio para guardar sus pertenencias y desarrollar sus actividades cotidianas. Pero además debemos pensar la vivienda más que como una estructura física teniendo en cuenta el uso que las personas le dan a la misma. Dada la multiplicidad de funciones que la vivienda debe asumir, se cuenta con dormitorios, cocina, baño, sala de estar, etc. Estos espacios suelen contar con el mobiliario y equipamiento necesario para el desarrollo de ciertas actividades dentro de la misma, como ser acondicionamiento térmico y acústico, suficiente iluminación, dimensiones acordes al uso..etc.

La vivienda influye en los procesos de salud-enfermedad, dependiendo por ejemplo de que

sus espacios sean funcionales o no, o si reúnen las condiciones apropiadas. La vivienda se constituye por tanto en un objeto de interés en el campo de la salud.

Podríamos también hablar de **hogar** como un lugar al que se pertenece, que se conceptualiza como el espacio en el que habita la familia. Es el lugar que brinda un sentido de identidad social y de convivencia para los miembros que integran dicho hogar, creando un sentimiento de exclusividad en sus habitantes. La vida cotidiana en el hogar es un mosaico compuesto de complejos escenarios, rutinas, relaciones interpersonales, actividades y tensiones. Según Pichón Rivière y De Quiroga "la cotidianidad se puede definir como el espacio y el tiempo en que se manifiestan las relaciones interpersonales, siendo un modo de organización social de la experiencia humana en un contexto sociohistórico. Asimismo la vida cotidiana es la forma en que se desenvuelve la historia de la persona día tras día, implicando un conjunto de múltiples hechos, actos, objetos, las relaciones y actividades que se presentan como una acción en movimiento".¹⁶ "La vida cotidiana se presenta como una realidad interpretada por la sociedad y que para ello tiene significado subjetivo de un mundo coherente, ésta se divide en sectores, unos que se aprehenden por rutina y otros que presentan problemas de diversa clase. Por este hecho no se puede existir en la vida cotidiana sin interactuar y

14. Organización Mundial de la Salud. (OMS).

15. Organización Mundial de la Salud. (OMS).

16. Pichón Rivière, E. y A. De Quiroga, 1985, Psicología de la vida cotidiana. Buenos Aires: Editorial Nueva Visión.



comunicarse continuamente con otros".¹⁷

¿Pero que es la **vida cotidiana**?, Agnes Heller decía que era " el espejo de la historia", también la define "como el conjunto de actividades que caracterizan la reproducción de los hombres particulares, los cuales crean la posibilidad de la reproducción social...es la forma real en que se viven los valores, creencias, aspiraciones y necesidades"¹⁸

Nos interesa plantear lo que significa hablar de una **casa digna**, para esto nos pareció interesante utilizar el concepto que utiliza el Ministerio de Salud de Costa Rica: "como una condición necesaria para vivir con tranquilidad y con protección, y esto se ve reflejado en poder tener acceso a una mejor salud mental. Pero una casa digna no es solamente el hecho de contar con un lugar donde vivir, es crear un ambiente agradable dentro y fuera de la misma, y esto se logra promoviendo las buenas relaciones entre los miembros de la familia, usted y sus vecinos".¹⁹

La salud mental de una población puede estar afectada por una amplia gama de variables, entre ellas la vivienda. Los tipos de vivienda, calidad de vivienda, entre otras características que conformen dicha vivienda pueden influir notablemente en la salud mental de un individuo y de una familia.

Hablando de familia creemos pertinente aquí incluir el termino de **familia saludable**: es aquella en la que sus miembros se encuentran en la búsqueda continua de su bienestar físico, psíquico, social y mantienen

condiciones favorables para preservar y fomentar su desarrollo, respetando su dignidad, sus expectativas y necesidades; viven resolviendo adecuadamente los conflictos entre sus miembros y en un entorno saludable, siendo responsables de sus decisiones individuales y familiares, promoviendo principios, valores así como actitudes positivas para la vida. "Una familia organizada, que tiene visión de futuro y es capaz de solucionar sus problemas. Cuenta con servicios de saneamiento básico adecuado y satisface sus necesidades básicas de buena salud física y mental, alimentación, vivienda, vestido, educación, pertenencia, estima y seguridad de los miembros. Es una familia en la que hay comunicación, se comparten roles y practican estilos de vida saludable".²⁰

Por tanto, el origen de la particular forma de sentir, pensar y actuar de esta población lo buscamos en su vida cotidiana. Es éste el ámbito privilegiado donde se opera la "producción social de la vida" como nos dice Víctor Giorgi en su libro: "Pobreza, sobreexplotación y salud mental", allí mismo manifiesta que en estudios transculturales se demuestra una íntima relación entre la valoración, uso y apropiación de los espacios domésticos y los factores culturales y psicosociales. La vivienda precaria con escasa privacidad e indiferenciación de espacios internos, condiciona el hacinamiento y la indiscriminación por ejemplo de roles familiares ya que no existe un lugar para cada uno.

Un punto que servirá a nuestro análisis es el de **hacinamiento** que adquiere importancia radical cuando hablamos de salud ya que de lo contrario cuando contamos con un espacio para el desarrollo de las actividades de los ocupantes de una vivienda propicia la disminución de los riesgos de contraer enfermedades tanto físicas como psicológicas. Así mismo, contribuye a atenuar las consecuencias negativas asociadas a la falta de privacidad, lo cual, en muchos casos da lugar a patrones de conducta no deseados en la sociedad. Podemos detectar tanto componentes físicos de la vivienda como sociales en el problema del hacinamiento. Dentro de los físicos destacaríamos el diseño de la vivienda, la habitabilidad de la construcción, la situación sanitaria, las condiciones del lugar, entre otras. El otro aspecto que consideramos fundamental en este punto es el componente de carácter más social en el que destacamos la densidad habitacional, es decir la relación entre el número de habitantes y el espacio disponible.

El Instituto Nacional de Estadística caracteriza el hacinamiento como "Hogares con más de tres personas por habitación utilizada para dormir. Los estándares internacionales establecen como límite inferior para clasificar a una vivienda como sobreocupada, la proporción de tres o más personas por habitación".²¹

17. Berger, P, 1995, Construcción Social de la realidad. Buenos Aires: Ed. Amoriotu.
18. Sociología de la vida cotidiana, Agnes Heller, (traducción de J.F. Ivars y Eric Pérez Nadal) 4a ed. Barcelona: Ediciones Península, 1994.
19. Ministerio de Salud, Costa Rica, 2010 Dirección Mercadotecnia de la Salud.
20. Manual de IMPLEMENTACION Familias y Viviendas Saludables (Ministerio de Salud, Perú).
21. www.ine.gub.uy.



Las Naciones Unidas toman en cuenta la superficie de las habitaciones para sus indicadores de desarrollo sustentable (ONU, 2001), mientras que su división de estadística utiliza la medida de personas por habitación (ONU, 2005).

Consideramos por tanto que existen diversas formas de hacinamiento: de personas por cama, de personas por cuarto, de familias por vivienda y de viviendas por terreno. Una vida mental emocionalmente sana comprendería: la privacidad y la libre circulación y cuando existe el hacinamiento, cualquiera de los anteriormente mencionados, estos factores se ven alterados generando consecuencias negativas. La ausencia de privacidad y de buena circulación provocada por la falta de espacio adecuado puede, en consecuencia, provocar alteraciones tanto en la salud física como mental como mencionábamos anteriormente. Por ejemplo, consideramos que la privacidad es un bien necesario para la persona, padre-madre e hijos entre sí, para la separación de sexos, para la familia como unidad social independiente y para la realización de determinadas actividades familiares como dormir, estudiar, etc. En cuanto a la insuficiencia de espacio, es posible que las personas se vean obligadas a comportamientos, relaciones o descargas emocionales estresantes.

Evidentemente el hacinamiento provoca desde el comienzo y el posterior desarrollo de la vida de los niños que allí crecen una afectación importante en cuanto por ejemplo no pueden hacer sus tareas en un lugar

tranquilo, duermen mal, y están expuestos a enfermedades, abusos y violencia.

Por otro lado también es importante el concepto de **calidad de vida** que define la Organización Mundial de la Salud:

"...la percepción del individuo sobre su posición en la vida dentro del contexto cultural y el sistema de valores en el que vive y con respecto a sus metas, expectativas, normas y preocupaciones. En un contexto extenso y complejo que engloba a la salud física, el estado psicológico, el nivel de independencia, las relaciones sociales, las creencias personales y la relación con las características sobresalientes del entorno."²²

Para la OMS la definición de calidad de vida debe considerar los siguientes elementos:

1. la percepción personal del estado físico, como síntomas de la enfermedad y efectos del tratamiento.
2. la percepción de la persona de su estado emocional y cognitivo frente a la enfermedad y su rehabilitación (la ansiedad, la depresión, la negación de la enfermedad, el miedo a la muerte, etc.).
3. la percepción de la persona de su vida social (sus relaciones interpersonales, en los ámbitos familiar y laboral, pero, también, la necesidad de reforzar sus redes de apoyo social y la relación específica con su médico).

22. OMS, 1998.



DESARROLLO

"Las condiciones de la vivienda pueden considerarse factores de riesgo o por el contrario agentes de la salud de los residentes, según el grado de conciencia, voluntad y los recursos de la persona que la ubica, diseña, construye y habita". O.M.S, 2000.

La comprensión de la complejidad de las dimensiones de la vivienda y el hábitat como de las diferentes formas de existencia que de las mismas se desprenden, obligan a un abordaje integral de la problemática. Es importante por lo tanto destacar el papel de hábitat como el espacio condicionante de la vida que constituye el lugar cultural de soporte y significación para el desarrollo de los procesos sociales y de las actividades humanas y por otro lado la vivienda como "satisfactor" de múltiples necesidades, trasciende la interioridad de la casa como refugio o morada familiar, integrándose a su entorno comunitario y representando un lugar de identidad, tanto individual como colectivo. El proceso de conformación del hábitat ha conducido a una situación en la cual la mayoría de los habitantes de dicho asentamiento que ha sido autoproducido sin financiamiento ni apoyo técnico, presentando dificultades de habitabilidad, situación de riesgo y deficiencias de accesibilidad y servicios, mantengan relaciones de "convivencia solidaria" a la hora de las encuestas, por ejemplo cuando se les pregunta si estarían dispuestas a participar en actividades para la mejora del barrio la gran mayoría de las personas contestaron que sí. La situación de deterioro del espacio

habitante en los asentamientos humanos condiciona las posibilidades de una vida digna. Por esta razón el hábitat y la vivienda adecuados son considerados un derecho humano esencial. Esto es reconocido en la propia Declaración Universal de los Derechos Humanos como hemos mencionado anteriormente, "...los objetivos universales de garantizar una vivienda adecuada para todos y de lograr que los asentamientos humanos sean más seguros, salubres, habitables, equitativos, sostenibles y productivos".²³



Para empezar, en el primer recorrido por Villa Isabel pudimos constatar a nivel barrial los primeros factores de riesgo de habitar en el mencionado asentamiento: las casas se encuentran asentadas bajo una torre de alta tensión que resulta contraproducente para la salud; calles en muy mal estado y un basural al costado de la ruta que es uno de los lugares de acceso al asentamiento. Esto claramente nos habla de un deterioro del espacio habitable que de entrada ya no nos estaría garantizando la posibilidad de condiciones de vida

saludables en el lugar. Por otro lado las encuestas develaron el desconocimiento por parte de sus habitantes de organizaciones que estén trabajando en la zona, así como tampoco cuentan con una policlínica propia teniendo que dirigirse a la de un asentamiento cercano llamado El Monarca. Por lo tanto en una primera instancia de acercamiento al territorio se pudo observar en cuanto a los servicios básicos, que si bien se poseía agua potable y energía eléctrica, éstas eran conexiones clandestinas.

Se destaca una población con conflictos relacionados con los servicios básicos y las malas condiciones de las viviendas, acompañados además por la inseguridad (Se detecta una boca de pasta base señalada por los propios vecinos).

Ya la infraestructura para la habitabilidad (agua potable, desagües, calles, servicios de saneamiento, centros de salud, etc) resulta a primera vista escasa y precaria.

El conocer la historia del barrio (Véase fig.1) nos habla de cómo las personas se identifican y se apropian del mismo, la gran mayoría dice no conocerla, se puede deber a un desinterés por la misma o por el poco tiempo que hace que el barrio está asentado. El supuesto desinterés respecto al barrio se puede deber a la prioridad de preocupaciones. Primero, encuentro el lugar para vivir (lo que sería lo macro del proceso), sigue el hacer mi casa,

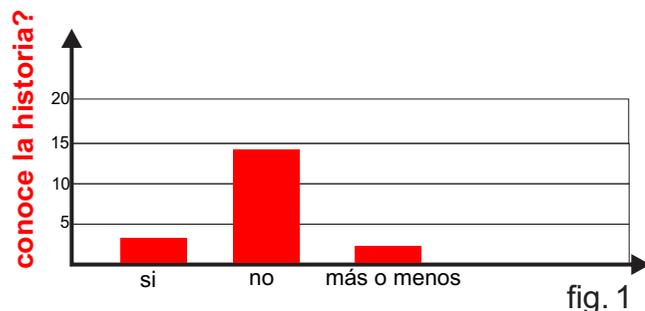
23. NACIONES UNIDAS. Conferencia sobre los Asentamientos Humanos. Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos. Estambul (Turquía), 1996. <http://habitat.aq.upm.es/aghhab/adecl'estambul.html>



mejorar la situación de mi familia y cómo hago día a día para sostenerla. En eso se va el día.. no hay tiempo de conocer el barrio..

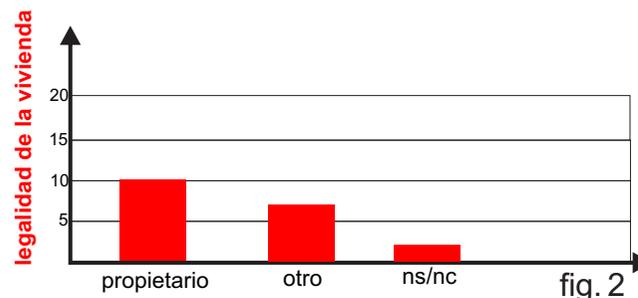


Esta relación establecida entre la casa y la identidad se puede captar en su máxima expresión, estableciendo el vínculo entre él, como puntos característicos del barrio reconocidos por todos. También otra hipótesis sería que quizá estas personas necesiten alguien que venga de afuera, como ser la IMM o alguna organización, que lo haga por ellos.



El que la gran mayoría conteste que es propietario de su vivienda, siendo que legalmente no es así, habla del sentido de apropiación y un incipiente sentido de pertenencia al lugar. Lo dicen porque lo creen, ellos pagaron por construir ahí. Aun así saben que están fuera de regla ya que en varias oportunidades nos hablan del "deseo" de que

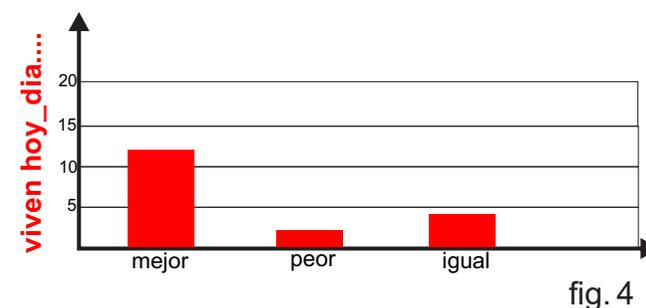
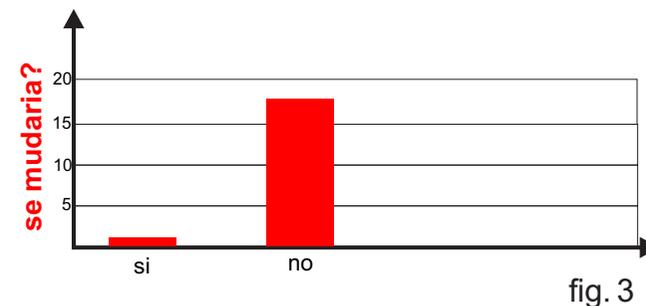
el asentamiento sea regularizado. (Véase fig.2).



Sin embargo cuando se les pregunta si se mudarían el 99 % aproximado contestó que no (Véase fig.3) y esto también habla de Sentido de pertenencia al lugar. Por otro lado podríamos preguntarnos si se debe a que en el asentamiento sienten que tienen ventajas como no pagar luz o agua, es decir que económicamente se sienten menos presionados...o también podría deberse a una situación que vemos repetirse en cada familia visitada, el límite de sus aspiraciones, la meta es un techo, después de conseguirlo la misión está cumplida, no importa si está en condiciones...por el momento ya tengo algo seguro. Esto a su vez coincide cuando en las encuestas se les pregunta si hoy día viven mejor, peor o igual (Véase fig.4) que antes ya que un alto porcentaje dice vivir mejor, solamente 2 de los 19 encuestados dicen estar peor que antes. Dentro de los que dicen estar mejor encontramos el caso de una familia, compuesta por una madre y tres hijos menores de edad, que hace tres años viven en Villa Isabel, donde la mujer nos cuenta que antes de vivir allí estaban en la calle y que el cura del barrio les regalo el terreno para que

luego se hiciera la casa de un "Techo para mi País" con la que cuenta ahora. Tiene luz eléctrica y agua de O.S.E sin abonar ninguna de ellas. La vivienda cuenta con un único ambiente, donde ella separó la cocina del dormitorio con muebles.

En la habitación tiene tres camas. El baño lo construyó ella misma de chapa haciendo una abertura en una de las paredes para poder ingresar al mismo desde la casa. Esto último cuenta que lo hizo por los niños, es decir, para que contaran con un baño dentro del hogar; piensa mejorarlo. En un futuro tiene también pensado agregar más "piezas", ya que alude a que el problema más importante de su casa es que es muy pequeña.





Esta casa se ve reflejada en la mayoría de las viviendas encuestadas, el principal problema de las mismas es de tipo espacial (espacios reducidos) (Véase fig. 5, 6 y 7). Podemos apreciar que dentro de sus preocupaciones, la ampliación de la vivienda resulta fundamental antes inclusive que patologías como ser la humedad, saneamiento, etc. Se detectaron en las visitas factores que atribuyen a hacinamiento en muchas de ellas. Si observamos la siguiente tabla (véase fig. 8) vemos que el hacinamiento no tiene que ver con co-habitación o co-lecho que eran la minoría de los casos sino que el hacinamiento era producido por los espacios reducidos.

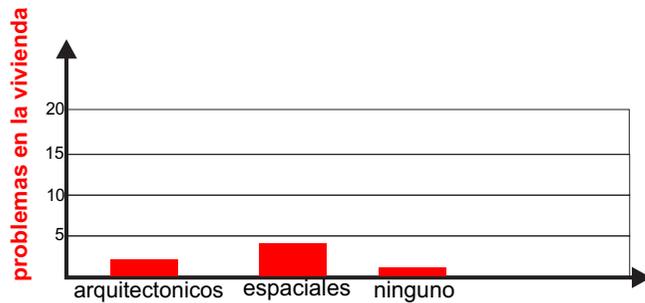


fig. 5

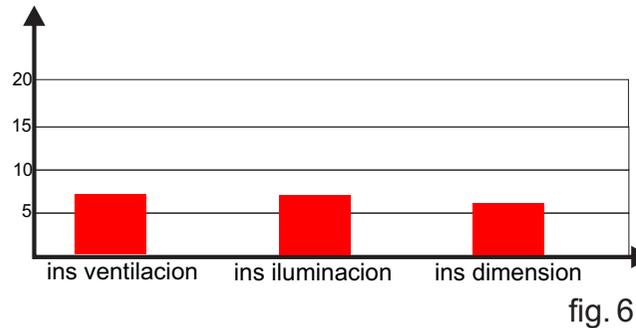


fig. 6

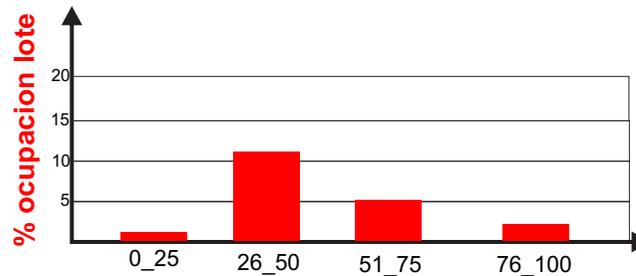


fig. 7

nro habitantes	nro habitaciones	nro camas
2	2	1
3	-	-
4	3	5
3	1	2
4	3	3
4	1	-
3	2	3
6	2	5
3	-	-
3	2	3
9	2	2
2	2	1
4	1	3
3	-	3
4	3	3
5	6	3
10	4	8
4	2	-
5	2	-
4	3	3

fig. 8

De todas formas pudimos observar la existencia en las viviendas de área multifuncionales (véase fig.9 y 10), se tiende a organizar la vivienda siguiendo la lógica del “adelante, al lado, fondo”, separando por ejemplo el cuarto con cortinas, todo en un bloque solo, pero con un proyecto supuesto a futuro de ampliación. El baño que nos mostró la encuestada, se resumía a una taza apoyada en el suelo, donde no se cuenta con lavabo, cisterna, ni siquiera un pozo negro. El tener ese elemento es un símbolo de baño, no un baño.

A través del espacio doméstico podemos hacer múltiples lecturas del acontecer familiar y grupal. Muchas relaciones se objetivan a través del espacio-casa: parentales, sexuales, religiosas, políticas, etc. En cuanto a la funcionalidad y uso de las áreas existentes, están estrechamente vinculadas al sentido de la intimidad, privacidad y colectividad. Teniendo en cuenta los espacios reducidos de las viviendas visitadas, notamos que el hacinamiento afecta la vida íntima y privada de las personas que en ella habitan así como también la realización de actividades colectivas.

Con relación a la oposición dentro/fuera de la vivienda, podemos indicar que la ventana y la puerta, juegan un papel importante en la casa. A pesar de la constatación de la necesidad de la ventana como medio de “purificación del ambiente” por la ventilación y la entrada de luz, estas características adjudicadas, se producen de manera limitadas, encontrándonos con algunas viviendas casi



en penumbras y poco ventiladas. Podemos plantear dos hipótesis de por qué sucede esto: por seguridad o por falta de dinero. Mayor número de ventanas es una oportunidad física más para que un intruso ingrese a mi casa o me mantenga "vigilado". Testimonio de ellos en las entrevistas de la escuela fue que nunca dejaban la casa sola, siempre había alguien y si no se cerraba todo con cadenas y candados. A su vez tener una ventana más significa más vidrio, más rejas, más frío o calor, en resumen más gastos extras. Se ignora la buena salud del hogar, se prefiere la seguridad.

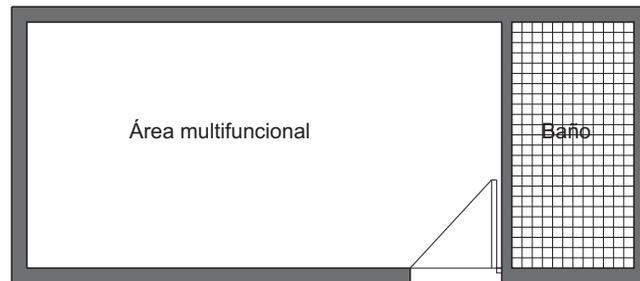


fig. 9



fig. 10

En cuanto a las puertas, vemos que también resulta un factor fundamental a observar ya que produce ligazones y separaciones en la relación mundo interior/ exterior, familia/colectividad. Cuando la puerta permanece abierta, especialmente en las viviendas más precarias, vemos que se rompe con la dicotomía público/privado; de hecho la calle se convierte en extensión de la casa. Se rompe la frontera entre lo público y lo privado. Los habitantes no realizan una separación definitiva entre lo público y lo privado: La separación entre el espacio habitado y el espacio de las calles en este asentamiento no es tan fuerte como en asentamientos vecinos como Paso Hondo donde las casas cuentan con rejas y muros. La única separación con los vecinos y/o la calle son cercas o alambrados y en algunos casos no existe nada. Por otro lado las casas que cuentan con candados en las puertas se encuentran deshabitadas.

La casa se usa para dormir, descansar, refugiarse, estar en familia con sus relaciones y conflictos, por ello el sitio es cerrado, "de propiedad privada"; en contraposición está la calle como sitio abierto para la circulación y el desplazamiento de un lugar a otro, espacio público de uso colectivo en donde se producen algunos contactos sociales. Sin embargo en lo cotidiano estos territorios más que oponerse sin embargo se acercan haciéndose permeables, menos rígidos, trascendiendo los límites.

Entendemos que la imagen que tenemos del espacio doméstico, corresponde a la "conciencia" que tiene el grupo de sí y de los

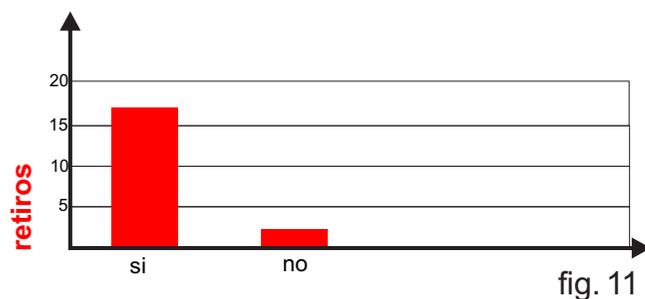
otros; así como de los valores que va construyendo en el tiempo y en el espacio, por tanto el lugar para vivir, implica una construcción.



Todas las viviendas encuestadas contaban con baño dentro de la misma, aunque en algunos casos observando el tamaño de la vivienda no era posible que el baño estuviera incluido aunque las repuestas de las personas digieran lo contrario.

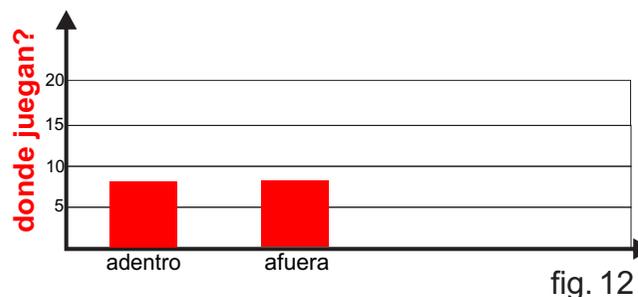


Como observamos (véase fig. 11) la mayoría de las viviendas cuentan con retiro, es decir que la gran parte de ellas se encuentran construidas al fondo, una de las hipótesis que podría manejarse es que el lugar que queda de terreno al frente podría utilizarse en el futuro para una nueva posible construcción o la construcción de lo que sería la vivienda definitiva si suponemos que la de atrás se trata de una vivienda de tipo provisora. "El tamaño del lote, usualmente muy reducido por los pocos metros que se dejan sobre la calle en este tipo de reparto predial, determina una de las dimensiones de la superficie de la fachada: el ancho. La altura de la construcción, planteada y ejecutada usualmente por los usuarios, es la otra dimensión que define la proporción de la fachada. Condicionada también por la estructura de las construcciones en este tipo de asentamiento y el estar entre medianeras."²⁴



Teniendo en cuenta los problemas referidos a los espacios reducidos de la vivienda y el contar con retiros sería lógico que los niños jugaran afuera de la misma, sin embargo los gráficos (véase fig. 12) muestran de forma muy pareja niños que juegan tanto dentro como fuera del hogar. Llegamos a la hipótesis

que los niños de un asentamiento juegan en la calle, pero al recorrer la zona y en los encuentros en la escuela, vemos que son los varones los que juegan principalmente en los espacios abiertos. Las niñas sin embargo permanecen en el hogar, o en la casa de una amiga, resguardadas en espacios cerrados. Esto se puede deber a que ayudan a la madre en las tareas domésticas, o por inseguridad, aunque no se diga explícitamente. La falta de actividades extracurriculares para niñas también influye. Algunas de las madres encuestadas aludían a que no dejaba salir a jugar a la calle a sus hijos por temas de inseguridad, en una misma cuadra el motivo era una boca de pasta base. En cuanto a preocupaciones provenientes de los padres en cuanto a los niños, tres nos hablan de la droga, uno sobre la educación y el resto dice no tener preocupaciones respecto a los mismos. Cuando se les pregunta que les gustaría darles, seis hablan de actividad física extra, cuatro poder dedicarles más tiempo, dos educación y el resto contesta que nada.



El espacio de los niños es prácticamente inexistente, es decir, hay escasos espacios organizados para instancias recreativas, algunas de ellas son organizadas por

estudiantes de la Universidad, también la iglesia del barrio otorga oratorios, campamentos en verano y otras actividades. Podemos ver que los espacios de fuga (como lo son el patio, o en este caso el retiro de la casa), son espacios multifuncionales (por ejemplo el lugar donde se encuentran los materiales de construcción de la vivienda).

Los habitantes de Villa Isabel nos cuentan que el lugar de esparcimiento de los niños es la cancha, sin embargo, en nuestro recorrido nos encontramos con que "la cancha" es un espacio verde sin equipamientos, como ser arcos, delimitaciones y otros. Por la falta de estas áreas, la mayoría de los niños de Villa Isabel, pudimos observar en las recorridas que en oposición a lo que los padres dicen, se han visto expulsados a las áreas adyacentes a la vivienda, para satisfacer sus necesidades lúdicas, por ejemplo la calle, inclusive más de lo que reflejó la encuesta al preguntar donde jugaban los niños preferentemente (Véase fig. 12). En el ambiente que viven estos niños es de considerarse la influencia negativa que este ejerce en su proceso de salud-enfermedad. El hacinamiento, el espacio físico reducido de las casas, así como el mal estado de las calles del barrio, pueden dificultar su desarrollo en la niñez, una etapa que se caracteriza por la curiosidad y la exploración del medio que los rodea. Por ello, en este ambiente, podemos pre suponer que se encuentran constantemente expuestos a riesgos. Muchas veces, el hecho de que los niños permanezcan encerrados en sus casas

24. Artículo: Vivienda e identidad, Fachada, el fundamento de la expresión urbana, Lorenzo Fonseca Martínez



o deambulando por el asentamiento, se puede deber también en gran medida a que los padres necesitan salir a trabajar y no tienen con quién dejarlos, por lo que los niños pasan muchas horas del día solos.

En cuanto a lo cotidiano un alto porcentaje de familias siempre se reúnen para comer (Véase Fig.13), esto ocurre generalmente durante la cena, cuando todos los integrantes del hogar se encuentran en el mismo.

Hablamos de los vínculos y las relaciones, ya que por lo menos una vez al día tienen la oportunidad de compartir un espacio entre todos, ya que un porcentaje de los niños desayunan o almuerzan en la escuela (Véase Fig. 14).

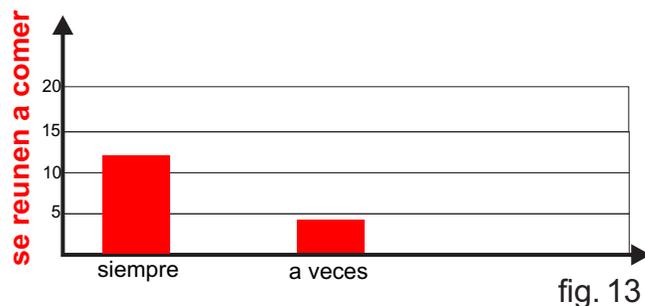


fig. 13

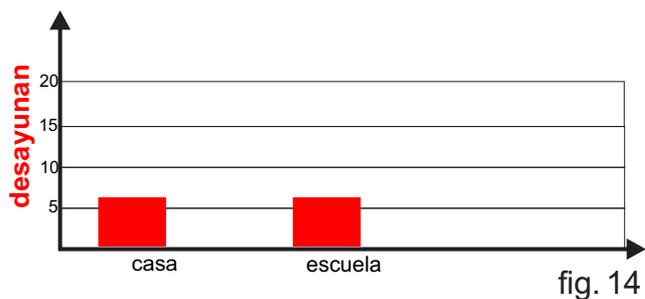


fig. 14

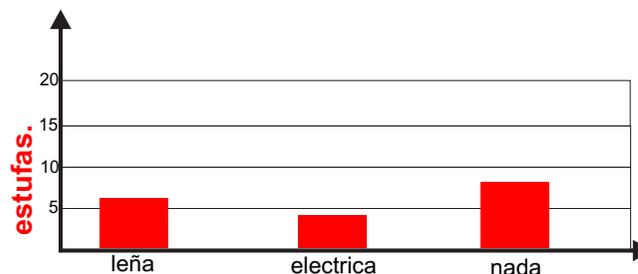


fig. 15

En la casa se producen encuentros entre sus miembros, estableciéndose una primera cohesión grupal y ciertas bases de la organización social observable en los relatos de las encuestas, donde aparecía la vivienda como refugio relativo contra los excesos del medio o las agresiones humanas, y debiendo asegurar a sus ocupantes reposo, alimento y confort, como ser la calefacción del hogar, en la medida que esto les sea posible.

La calefacción de la casa (Véase Fig.15) nos habla de la calidad de vida, si la tomamos como requisito para una vivienda saludable como lo dispone la OMS. Se puede observar que el 50 % aproximado de las viviendas poseen estufa eléctrica o a leña mientras el otro 50 % no poseen ningún tipo de calefacción.

En términos constructivos si comparamos el estado de la vivienda (Véase Fig.16) con el tipo de construcción (Véase fig. 17), el nivel de porcentaje de la misma, que resultó regular, coincide con un alto número de viviendas auto-construidas. Así mismo, si bien el resultado de las encuestas nos da un alto porcentaje de viviendas finalizadas (Véase

Fig.18) no coincide con lo que debería ser una vivienda claramente terminada, es decir no coinciden los datos reales que parten de las fichas de observación de las viviendas, con lo que nos dicen las personas que en ellas habitan. Esto se puede deber a que su meta primordial es la necesidad básica de resguardarse, acorde a los recursos con los que cuentan. Por otro lado a un mismo nivel se encuentran las viviendas que aparecen en constante reforma y construcción. Quizás esto se deba a que las familias se van extendiendo, haciéndose necesarias ampliaciones, o a la falta de recursos económicos que le permitan empezar y terminarla de una sola vez; así como también podría responder a la construcción de la misma por una necesidad imperiosa de un techo donde refugiarse como mencionamos anteriormente.



fig. 16

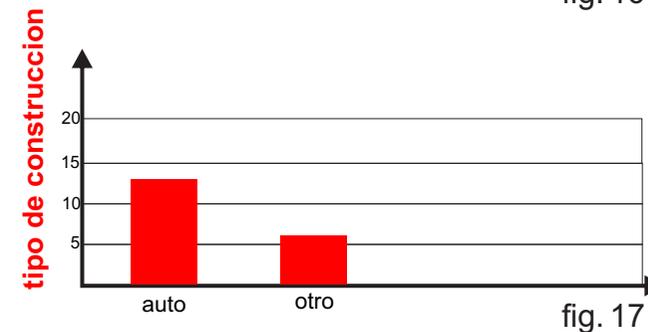


fig. 17

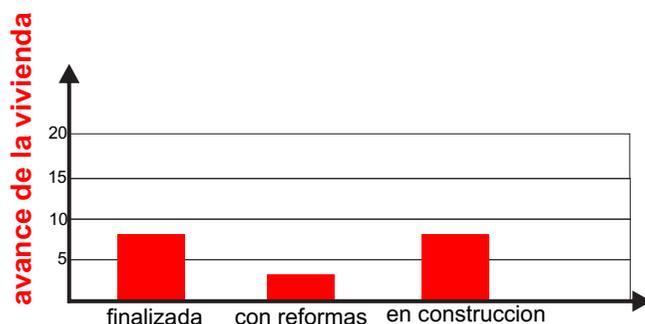


fig. 18

En algunos casos observamos que en un principio se da la construcción de la vivienda con materiales livianos como ser de costanero, para luego construir al fondo o al frente del terreno, la vivienda de material. Para esto, puede pasar mucho tiempo o quizás la vivienda de costaneros termine siendo la vivienda definitiva ya que los recursos económicos no le permiten la construcción de la casa de material. En algunos casos la casa de costanero responde a la necesidad imperiosa de ocupar un terreno antes de que sea ocupado por otros, como una forma inmediata de instalarse en el territorio.

Es la familia quien ha logrado a través del tiempo y del espacio, la conformación de la vivienda, jugando un papel determinante sus habitantes en la organización del espacio construido. La auto-construcción que salta a la vista es entre otras cosas construcción al ritmo de las posibilidades y necesidades de los usuarios; es pues construcción progresiva. Es el trabajo de auto-construcción de los miembros de la familia, del amigo, del vecino, en suma, las redes de solidaridad es lo que ha dado forma finalmente a la vivienda. La mano de obra, así como la compra de los materiales, el financiamiento frecuentemente, pudimos

observar que ha sido pagada por las familias sólo contando con recursos económicos limitados. La vivienda generalmente se ejecuta durante las noches o fines de semana o en épocas de desempleo del "jefe" de hogar. La vivienda puede pasar muchos años a medio hacer, observándose en el asentamiento viviendas en etapas iniciales, otras en construcción o reforma constante.

Un gran porcentaje de la vivienda tradicional y la popular, es construido por sus "dueños" como en el caso de Villa Isabel, entonces, ¿por qué no interrogarnos acerca de la significación las expresiones específicas contenidas en el hecho de hacer casa? Cada uso de una técnica tradicional o popular, va dándole forma a un espacio, lo viven como un proyecto de vida y es una forma de mantener una red de relaciones con el barrio, ya que todos allí están pasando por el mismo proceso de construcción; y esto a su vez habla de una forma de identificación entre ellos en ese valor de "el hacer su propia casa". Se establecen formas concretas de dominio y apropiación del lugar, operando para ello toda una estructuración simbólica y memoria del entorno, cargando de sentido el uso y función que los habitantes le dan a sus espacios fundados. La valoración de la casa, por parte de las familias encuestadas, como el fruto materializado de las historias de familia, hace tangible la herencia del construir; es decir, la casa representa el saber hacer, saber decir de los sectores populares. Esta herencia del construir se logra por la vía de la transmisión familiar, a partir del hacer casa a través del tiempo (los hijos que colaboran en la

construcción de la vivienda, tendrán como proyecto de vida la construcción de su casa) y de la transmisión colectiva, ya que el arte de construir, se convierte en un acto social: la red de relaciones que se entreteje al hacer casas.

La vivienda creada, construida, se concreta así en la objetivación del poderío existencial, de la capacidad de hacer, más allá de las implicaciones socioeconómicas que ello conlleva. Así, la casa creada por la familia en colectivo, viene a compensar el malestar, las privaciones. Se convierte en una meta, en un proyecto de vida, enseñándonos las estrategias del hacer.

En la construcción de la casa, es importante señalar la activa participación de la mujer, a veces es ella misma por ser la jefa del hogar, la que emprende el reto de construir o mejorar la casa o participar en la construcción de la misma a la par del hombre. Como narrábamos anteriormente el caso de una mujer que había construido ella misma el baño para que sus hijos tuvieran una mejor calidad de vida en su vivienda. Muchas veces los habitantes de estas viviendas, desconocen los detalles de lo que sería una construcción adecuada, no obstante, las familias han asumido la construcción de su casa sin la elaboración de un proyecto ni apoyo de los expertos. La casa se encontrará en construcción permanente a la misma vez que se desarrolla la vida familiar. Esto a su vez será motivo de dificultades y limitaciones; sin embargo, estas construcciones van a responder a un conjunto de necesidades y de prioridades sentidas por las familias.



CONCLUSIÓN

Pudimos detectar que la infraestructura que caracteriza las viviendas y la forma en la que está construida influye de forma decisiva en los modos de vida de las personas que habitan en el asentamiento. Si bien se trata de un objeto complejo que intentamos comprender a través de diversidad de miradas de distintas disciplinas como la psicología y arquitectura sabemos que dicho objeto resulta frágil con restricciones por su incipiente proceso de asentamiento e instauración.

La calidad de vida dentro de un asentamiento como lo es Villa Isabel se ve seriamente comprometida ya que no se cuenta con los recursos necesarios ya sean de tipo constructivo, técnicos o de infraestructura como ser saneamientos, desagües, calles, etc.

El mejoramiento de las condiciones de la vivienda "propia" y del barrio no solo depende de cada uno por separado sino por el colectivo de personas que allí habitan. Es decir que se hace necesario establecer redes de trabajo comunitario ya que hoy día resulta inexistente en la zona encuestada. Por esta razón creemos fundamental fomentar estrategias para fortalecer el colectivo barrial posibilitando que se disparen distintos procesos participativos donde se puedan tratar temas de importancia barrial o de cada uno de los vecinos que en ellos participen.

Dentro de las principales problemáticas como ser la forma en la que estas viviendas están construidas, la insuficiencia de los espacios, de los materiales, de la forma en la que está

organizada funcionalmente; no responden a lo que sería una vivienda digna donde se priorice la salud, se prefiere por ejemplo ahorrar en cerramientos como ser ventanas para no sentir el frío o adquirir mayor seguridad sin tener en cuenta que esto conlleva a una mala ventilación e iluminación que afecta la salud de estas personas.

Otro problema de las viviendas es el hacinamiento que funciona como otro condicionante de la forma de vida que llevan las familias. Hablamos también de la permeabilidad de los materiales por tratarse de tabiquería liviana; no es lo mismo una cortina que una pared de bloques, haciéndose confusa la convivencia. Se pone en juego entre tantas cosas la intimidad y la privacidad de cada uno de los integrantes creándose relaciones conflictivas no saludables. Esta es una problemática de tipo también funcional, es decir, lo reducido de los espacios hace que se den situaciones conflictivas dentro de la vivienda, situaciones de violencia tanto física como psicológicas. En muchos casos esto último trae como consecuencia la expulsión de los niños al exterior de la vivienda exponiéndolos a distintos riesgos dificultando además su aprendizaje y su continuidad educativa.

En cuanto a la autoconstrucción, que se va dando de generación en generación, como "única" posibilidad real de tener la casa propia, mas allá de no tener los recursos materiales ni técnicos adecuados para que resulte una vivienda saludable o digna. Nuestra labor como psicólogos y arquitectos, podrá ser

brindarles las herramientas y funcionar como guía, para que se llegue a la auto-construcción de una vivienda saludable teniendo en cuenta sus posibilidades.

Se observo la falta de infraestructura barrial como ser espacios públicos que sirvan como lugares recreativos, lúdicos, de encuentro que puedan ser aprovechados por la población más joven del asentamiento. A raíz de esto pensamos que se podrían detectar lugares que sirvan multifuncionalmente, es decir, producir nuevos espacios que a su vez permita la familiarización con el territorio donde se puedan desarrollar diferentes prácticas de forma colectiva que ayuden a crear un sistema de identificaciones a nivel barrial.

No fue posible detectar modelos identificatorios fuertes en la zona que generen sentimiento de pertenencia al lugar. Nos encontramos con un asentamiento muy fragmentado que falta aún que se instituya ya que es de muy reciente creación, como hemos mencionado anteriormente, lo que no nos permite obtener un relevamiento exacto de la zona encuestada ya que se encuentra en constante evolución. Seguramente si volviéramos a hacer nuevas encuestas en el lugar los resultados variarían a los manejados en este trabajo.

Existe una diversidad de modos subjetivos que responden a diferentes prácticas de funcionamiento familiar y condiciones de existencia que aún no se han colectivizado por la falta de relación inter vecinal. Dentro de las



nuevas subjetividades que pudimos percibir encontramos mujeres constructoras jefas de hogar lo que nos habla de nuevas condiciones de vida en expansión. Esto nos habla de cómo el asentamiento se representa, se muestra y es percibido en el "afuera" en donde sí se podría definir como una forma de identificación común que es la pertenencia a un mismo lugar: Villa Isabel.



BIBLIOGRAFIA

- Agnes Heller, "Sociología de la vida cotidiana", (traducción de J.F. Ivars y Eric Pérez Nadal) 4a ed. Barcelona: Ediciones Península, 1994.
- Aldo Rossi, "La arquitectura de la ciudad", Pág 239., colección Punto y Línea. Barcelona. 1966.
- Arendt, Hannah. "La condición humana". Barcelona: Seix Barral, 1974.
- Berger, "Construcción Social de la realidad". Buenos Aires: Ed.Amoriotu, 1995
- Fonseca Martínez Lorenzo, Artículo: "Vivienda e identidad, Fachada, el fundamento de la expresión urbana"
- Instituto Nacional de Estadística : <http://www.ine.gub.uy>
- Ministerio de Salud, Costa Rica, Dirección Mercadotecnia de la Salud, 2010
- Ministerio de Salud, Perú, "Manual de implementación :Familias y Viviendas Saludables"
- Moffat Alfredo, "Psicología de la vivienda popular", artículo de la revista de la Sociedad Central de Arquitectos, setiembre 2000.A
- MVOTMA, "El Uruguay de la integración social en el territorio a 40 años de la Ley Nacional de Vivienda", 2009.
- NACIONES UNIDAS. Conferencia sobre los Asentamientos Humanos. Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos. Estambul (Turquía), 1996. <http://habitat.aq.upm.es.html>
- Nancy Sotomayor González, Apuntes de la profesora: "Hacia una definición conceptual de espacio"
- Organización Mundial de la Salud, <http://www.who.int>
- Organización Mundial de la Salud, Principios de higiene de la vivienda, Ginebra 1990



- Dr. Peña, Manuel Representante OPS/OMS, Simposio Regional: "Vivienda Saludable: Reto del Milenio en los Asentamientos Precarios de América Latina y el Caribe", en el Perú Septiembre 5, 2005.
- Pichón Rivière, E. y A. De Quiroga, Psicología de la vida cotidiana. Buenos Aires: Editorial Nueva Visión, 1985
- Wiesenfeld, E." La vivienda: su evaluación desde la Psicología Ambiental". Universidad Central de Venezuela, Consejo de desarrollo científico y humanístico; Caracas, 1995
- www.mujaresenred.net; (Vocabulario para la igualdad, Palabras y conceptos clave en el vocabulario de la igualdad. Biblioteca Básica Vecinal. Mujeres Vecinales. Europa con perspectiva de género. Guía metodológica para la integración de una dimensión de igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres. Publicada en el proyecto "Carrefour", Ayuntamiento de Baza. Andalucía).
- Vergara Quintero María del Carmen, "Tres concepciones históricas del Proceso salud enfermedad", agosto 31 de 2007, <http://promocionsalud.ucaldas.edu.com>



Seminario - Habitat y territorio.

ANEXO



CAPITULO I PRINCIPIOS GENERALES

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

Artículo 2º.- 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 esta ley.

Artículo 3º.- Declárase de interés general el establecimiento de una política planificada de vivienda, integrada 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 esta ley 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.

Artículo 4º.- El Poder Ejecutivo, con intervención de la Oficina de Planeamiento y Presupuesto y tomando en cuenta las propuestas de la Dirección Nacional de Vivienda, ajustará y enviará al Parlamento, dentro del primer año de cada período de Gobierno y simultáneamente con el Presupuesto, 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 de los organismos públicos; la previsión de recursos, su distribución y las medidas complementarias que se consideren necesarias.

Artículo 5º.- Sin perjuicio de lo anterior, el Poder Ejecutivo, simultáneamente con la Rendición de Cuentas, enviará cada año al Parlamento un Plan Anual de vivienda que incluya un detalle ajustado del mismo para el período anual correspondiente.

Artículo 6º.- Si estos planes no recibieren observaciones del Parlamento o si las observaciones fueran aceptadas por el Poder Ejecutivo, se tendrán por aceptados, pero sólo tendrán fuerza de ley las disposiciones de los mismos que se aprueben expresamente en ese carácter.

CAPITULO II CALIFICACION DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 7º.- A los fines de esta ley, se clasificará las familias en categorías de ingresos en relación al nivel teórico de suficiencia. La reglamentación determinará el nivel teórico de suficiencia entendiendo que es el menor ingreso nominal familiar que permite adquirir una vivienda adecuada mediante un préstamo cuyo servicio no obligue a afectar a ese fin más de un 20% (veinte por ciento) del mismo ingreso.

Entiéndese por familia exclusivamente a los fines de esta ley, el núcleo familiar que ha de convivir establemente bajo un mismo techo, esté o no vinculado por razones de parentesco.

Artículo 8º.- Se considerarán comprendidas en la categoría A) aquellas familias cuyo ingreso no alcance a un tercio del nivel teórico de suficiencia.



Artículo 9º.- Se considerarán comprendidas en la categoría B) las familias cuyo ingreso no alcance al nivel teórico de suficiencia ni sea inferior al tercio de su valor.

Artículo 10.- Se considerarán comprendidas en la categoría C) las familias cuyo ingreso sea igual o mayor que el nivel teórico de suficiencia pero no alcance a dos veces y media de ese valor.

Artículo 11.- Se considerarán comprendidas en la categoría D) las familias cuyo ingreso sea igual o mayor que dos veces y media del nivel teórico de suficiencia.

Artículo 12.- 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.

Artículo 13.- Los límites de ingresos de cada categoría estarán relacionados con el número de dormitorios necesarios y responderán al siguiente criterio. Se calculará primero el límite de ingresos adecuado a la familia que necesite dos dormitorios. El límite se incrementará o reducirá en el porcentaje que fije la reglamentación por cada dormitorio, en más o en menos. que requiera la familia.

Artículo 14.- 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 éstas 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.

Artículo 15.- 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, aún 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.

Artículo 16.- 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.

CAPITULO III CONDICIONES Y TIPOS DE VIVIENDA

Artículo 17.- Todas las viviendas que se construyan en el país deberán cumplir con el mínimo habitacional definido en el artículo siguiente.



Artículo 18.- 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 32m². Este mínimo será aplicable a las viviendas que tengan un dormitorio. Por cada dormitorio adicional se incrementará el mínimo en 12 m². 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 necesario definido en el artículo 14 de esta ley.
- 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 proibir u obstaculizar los tipos de vivienda de interés social que más adelante se definen.

Artículo 19.- Entiéndese por "área habitable" de una vivienda, al objeto de esta ley, la superficie horizontal ocupado 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.

Artículo 20.- 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.

Artículo 21.- 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 centro 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.

Artículo 22.- 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 esta ley.

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).

Artículo 23.- 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.

Artículo 24.- 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 esta porcentaje cuando se trate de conjuntos habitacionales que requieran por razones justificadas una inversión elevada en obras de urbanización.

Artículo 25.- 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 del 100% (cien por ciento) los límites establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Artículo 26.- Entiéndese por Vivienda de Interés Social, cualquier vivienda definida como Económica o Media según los artículos anteriores de esta ley.

Artículo 27.- Entiéndese por Vivienda Confortable en relación a una familia, aquella que separando 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 del 300% (trescientos por ciento) los límites máximos establecidos en el artículo 22 para la Vivienda Económica.

Artículo 28.- Entiéndese por Vivienda Suntuaria la que supere uno o más de los límites establecidos para la Vivienda Confortable.

Artículo 29.- El Poder Ejecutivo, al enviar los planes de vivienda al Parlamento podrá, a iniciativa de la Dirección Nacional de Vivienda, proponer 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 usuarios.

Artículo 30.- 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.



CAPITULO IV DEL CREDITO SECCION I

Principios Generales

Artículo 31.- Entiéndese por préstamos de vivienda los créditos que se conceden con la finalidad de construir, reformar, ampliar, complementar o adquirir una vivienda.

Artículo 32.- 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 esta ley 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 esta ley establece para compensar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda.

Artículo 33.- Los organismos de derecho público sólo podrán otorgar préstamos de vivienda en los casos que esta ley prevé en el presente Capítulo 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 esta ley. 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 esta ley. A partir de esa fecha, los recursos previstos en dichas leyes, así como las amortizaciones de los préstamos concedidos, pasarán a verse en el Fondo Nacional de Vivienda, establecido en el artículo 81 de la presente ley.

Artículo 34.- Los programas de construcción de viviendas para la venta promovidos por el sector privado podrán gozar de los beneficios, exenciones y aplicación del sistema de reajuste establecido en la presente ley, 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 3º, 4º, 5º y 6º de esta ley;
- 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 esta ley 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.

Artículo 35.- Ninguna persona podrá recibir del Fondo Nacional de Vivienda, 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 defecto del reajuste o por la evolución de los ingresos familiares el servicio llegara a representar más del 30% (treinta por ciento) de los ingresos totales, el deudor tendrá derecho a acogerse a las soluciones que la reglamentación establezca con el objeto de no superar esta proporción. Esas soluciones podrán basarse en extensiones del plazo, hasta un máximo de treinta y cinco años, en el cambio de vivienda, o en el otorgamiento de subsidios, según se requiera en cada caso. La extensión del plazo se documentará mediante acta que se inscribirá en el Registro de Hipotecas, sin cargo alguno, dándole nueva fecha a la 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 la cooperativa.

Artículo 36.- En la determinación de los ingresos la carga de la prueba corresponderá al mutuario, 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.

Artículo 37.- No podrán ser objeto de los préstamos de vivienda establecidos al amparo de esta ley, las viviendas suntuarias ni las viviendas de temporada.

SECCION 2

Reajuste

Artículo 38.- Créase una "Unidad Reajutable" cuyo valor será de \$ 1.000.00 (mil pesos m/n) durante el período siguiente al 1º 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 1º 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 1º de setiembre del año respectivo.

Artículo 39.- Cométese al Poder Ejecutivo la elaboración de un Índice Medio de Salarios que será usado a todos los fines indicados en esta ley. 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.

Artículo 40.- 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 Reajustables.

Artículo 41.- Cuando los organismos financiadores de viviendas realicen tasaciones de inmuebles o proyectos y cuando autoricen préstamos o subsidios expresarán los valores correspondientes en Unidades Reajustables. El beneficiario de la operación tendrá derecho a que, en el momento de percibir el dinero, las cantidades equivalgan al monto autorizado en Unidades Reajustables.

Artículo 42.- Todo préstamo de vivienda efectuado al amparo de esta ley será documentado y valorizado en 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.

Artículo 43.- 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.

Artículo 44.- Los contratos de construcción podrán ser establecidos en 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.

SECCION 3

Préstamos para vivienda nueva

Artículo 45.- 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 su adquisición. En todos los demás casos el préstamo se considerará para vivienda usada.

Préstamos a los destinatarios de las viviendas

Artículo 46.- 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 compraventa, 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.

Artículo 47.- 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 esta ley.

Artículo 48.- Existirán dos categorías de préstamos a destinatarios de vivienda nueva:

A) Préstamo sin ahorro previo. Su monto no sobrepasará por unidad de vivienda, el máximo de valor de tasación admitido para una Vivienda Económica adecuada a la familia del destinatario.

El porcentaje del préstamo podrá alcanzar hasta el 90% (noventa por ciento) del valor de tasación; pero el mismo se determinará teniendo en cuenta, según el tipo de préstamo, las posibilidades reales del destinatario de integrar el complemento que debe aportar en dinero, en especie o mano de obra.

Los plazos no excederán de veinticinco años.

Los intereses no sobrepasarán el 6% (seis por ciento);

B) Préstamos con ahorro previo. Estos préstamos estarán condicionados a la realización previa de ahorro en la forma que se establece en el Capítulo VIII y los intereses no sobrepasarán el 8% (ocho por ciento).

El monto del préstamo más el ahorro obligatorio no sobrepasará el máximo valor de tasación admitido para una Vivienda Media adecuada a la familia del destinatario.

La suma del préstamo más el ahorro obligatorio podrá alcanzar el 100% (cien por ciento) del valor de tasación.

Los plazos no excederán de veinticinco años.

Los préstamos definidos en los Incisos A) y B) de este artículo podrán otorgarse aun cuando el valor de tasación supere el máximo admitido para una vivienda de interés social, pero en ese caso se elevará progresivamente la tasa de interés y se reducirá el plazo del préstamo.



Préstamos a los organismos públicos promotores de viviendas.

Artículo 49.- Existirán dos categorías de préstamos para viviendas nuevas a los organismos públicos promotores de viviendas:

A) Viviendas para vender. El plazo del 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).

Préstamos a los promotores privados de viviendas para vender

Artículo 50.- 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 para 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.

Artículo 51.- 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.

Artículo 52.- 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 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.

Préstamos a empresarios que construyan viviendas destinadas a residencia de su personal

Artículo 53.- Los préstamos que se otorguen a empresarios que construyan viviendas para residencia de su personal se sujetarán a las condiciones siguientes:

El préstamo alcanzará 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% del ingreso salarial.

SECCION 4

Préstamos para locales nuevos no destinados a vivienda

Artículo 54.- Los locales destinados a comercio, industria o servicios 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.

Artículo 55.- 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 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.



Artículo 56.- 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.

SECCION 5

Préstamos para vivienda usada

Artículo 57.- Existirán las siguientes categorías de préstamos para la adquisición de vivienda usada con destino a residencia propia en las condiciones del artículo 46:

A)Préstamos sin ahorro previo. Se otorgarán en las condiciones que el artículo 48, Inciso A) estipula para la vivienda nueva, pero su monto no superará el 60% (sesenta por ciento) del valor de tasación de una Vivienda Económica adecuada a la familia, ni el 60% (sesenta por ciento) del valor de tasación de la unidad objeto del préstamo;

B)Préstamos con ahorro previo. Se otorgarán en las condiciones estipuladas para la vivienda nueva en el artículo 48, Inciso B), pero su monto no superará el 60% (sesenta por ciento) del valor de tasación de una Vivienda Media, ni el 60% (sesenta por ciento) del valor de la unidad objeto del préstamo.

Artículo 58.- 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.

Artículo 59.- 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.

Artículo 60.- 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.

Artículo 61.- 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.

SECCION 6

Metas y prioridades

Artículo 62.- 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.



Artículo 63.- 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.

CAPITULO V DEL SUBSIDIO A LA VIVIENDA

Artículo 64.- Entiéndese por subsidio a la vivienda, al objeto de esta ley, 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 esta 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.

Artículo 65.- Es finalidad del subsidio a la vivienda permitir que las familias cuyos ingresos no alcancen al nivel de suficiencia puedan acceder a viviendas adecuadas.

Artículo 66.- Los subsidios que los organismos de derecho público otorguen a la vivienda podrán tomar las siguientes formas, que se reglamentarán según lo dispuesto por el artículo 75. Inciso 3°.

- 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 construcción y 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.

Artículo 67.- Los subsidios otorgados en las formas indicadas en los Incisos A), B) y C) del artículo anterior, se entenderán subsidios directos y sólo podrán otorgarse a familias de las categorías A y B para la obtención de viviendas económicas, y en la proporción en que sus recursos no les permitan financiarlas. Sólo en el caso de familias de la categoría A el subsidio podrá alcanzar el valor total de la vivienda.

Artículo 68.- Los subsidios otorgados en las formas indicadas en el Inciso D) del artículo 66 se entenderán subsidios indirectos y podrán otorgarse a viviendas económicas.



Artículo 69.- Podrán recibir subsidios dentro de las condiciones señaladas anteriormente:

- A) Los destinatarios de las viviendas, personas físicas, que cumplan 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 esta ley y su reglamentación;
- C) Los organismos públicos promotores de vivienda con el mismo objeto.

Artículo 70.- Cuando se otorgue un subsidio en la forma especificada en el Inciso A) del artículo 66 deberá dejarse constancia en el título de propiedad del 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 sin reembolsar al organismo pertinente el subsidio reajustado y depreciado a razón de 1/25 por año transcurrido desde la habilitación.

Artículo 71.- 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.

Artículo 72.- El beneficio 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.

Artículo 73.- 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.

CAPITULO VI DE LA DIRECCION NACIONAL DE VIVIENDA

Artículo 74.- Créase la Dirección Nacional de Vivienda en el Ministerio de Obras Públicas para entender en todo lo concerniente al planeamiento, promoción, financiación, evaluación y contralor de la acción de los organismos que actúan en el campo de la vivienda y, en general, en todo lo concerniente al cumplimiento de esta ley.

Artículo 75.- Son cometidos de la Dirección Nacional de Vivienda:

- 1º Establecer las medidas conducentes a asegurar el cumplimiento de los planes y orientaciones aprobados por el Poder Ejecutivo en materia de vivienda. En particular fijar prioridades cuando fuere necesario en los aspectos no previstos en las normas generales y asignar en consecuencia los recursos.



- 2° Formular y presentar al Poder Ejecutivo las propuestas de planes de viviendas y cooperar con la Oficina de Planeamiento y Presupuesto en su ajuste definitivo.
- 3° Someter a la aprobación del Poder Ejecutivo las normas reglamentarias que deriven de la presente ley, así como sus modificaciones.
- 4° Coordinar la política de vivienda con las decisiones que adopten otros organismos públicos en aspectos conexos.
- 5° Realizar el contralor del cumplimiento de las normas vigentes y evaluar la realización de los planes. A este efecto podrá:
 - A) Requerir toda clase de información a los organismos públicos y privados que operen en materia de vivienda;
 - B) Tomar conocimiento y observar en un caso previamente a su entrada en vigencia, las normas que dicten los organismos públicos para regular su forma de operar en la materia de esta ley. A ese fin, dichos organismos remitirán a la Dirección Nacional de Vivienda esa información en la forma que ésta establezca;
 - C) Observar toda norma o procedimiento que considere ilegal o inconveniente por parte de los organismos responsables de la ejecución de los planes. Interpuesta la observación, si el organismo afectado no ajustara su conducta al criterio de la Dirección, la misma remitirá los antecedentes al Poder Ejecutivo al objeto de lo dispuesto en los artículos 197 y 198 de la Constitución.
- 6° Promover, orientar y estimular las investigaciones tecnológicas, sociales y económicas vinculadas a vivienda y locación.
- 7° Promover, asistir y fiscalizar las cooperativas de viviendas y otras sociedades sin fin de lucro, que actúen en materia de vivienda.
- 8° Establecer, por vía reglamentaria, las condiciones que deben reunir las áreas urbanas y suburbanas para el afincamiento de viviendas que se construyan de acuerdo a esta ley en cuanto a servicios, equipamiento e instalaciones de uso colectivo.

Dichas disposiciones deberán cumplir las ordenanzas vigentes en las Intendencias Municipales, en OSE y en UTE y de acuerdo a los objetivos y normas contenidas en los planes de vivienda y planes nacionales de desarrollo.

Artículo 76.- Créase la Comisión Asesora de la Dirección Nacional de Vivienda que se integrará con 14 miembros y el Director Nacional que la presidirá sin derecho a voto. Los integrantes serán:

Un delegado del Banco Hipotecario del Uruguay; uno del Instituto Nacional de Viviendas Económicas; uno de los Municipios del Interior; uno del Municipio de Montevideo; uno del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social; uno de los organismos públicos que operen en vivienda rural; uno de la Universidad; uno de la Universidad del Trabajo del Uruguay; uno de la Sociedad de Arquitectos; uno de la Sociedad de Ingenieros; uno del Programa de Seguridad Social del Ministerio de Defensa Nacional; uno de la Comisión Honoraria por Erradicación de la Vivienda Rural Insalubre; uno de las gremiales de empresarios y uno de los Sindicatos Obreros de la construcción. La reglamentación establecerá el procedimiento de elección de los representantes profesionales y del representante de los Municipios del Interior.



Artículo 77.- La Comisión Asesora se integrará y comenzará a funcionar cuando hayan sido designados seis de sus miembros. El quórum mínimo para sesionar será de cinco miembros. La Comisión una vez constituida dictará su propio Reglamento.

Artículo 78.- La Comisión Asesora podrá prestar su asesoramiento en todos los asuntos de la competencia de la Dirección.

Artículo 79.- La Comisión Asesora deberá ser consultada necesariamente sobre propuestas de reglamentación y de planes de vivienda, a elevar al Poder Ejecutivo. En estos casos la Dirección podrá fijarle los plazos máximos para expedirse, que no podrán ser inferiores a 15 días.

Artículo 80.- En los asuntos de competencia de la Comisión Asesora tendrá iniciativa el Director o cualquiera de sus miembros.

CAPITULO VII

Del sistema financiero de vivienda

Artículo 81.- Créase el Fondo Nacional de Vivienda que se integrará con los siguientes recursos:

- A) El producido de un impuesto permanente del 1% (uno por ciento) a todas las retribuciones nominales sujetas a montepío, tanto en la función pública como en la actividad privada. El impuesto será de cargo del empleador, no pudiendo ser trasladado.
- B) Con una contribución del Banco de Previsión Social, de la Caja de Jubilaciones Bancarias, de la Caja de Jubilaciones de Profesionales Universitarios, de la Caja Notarial de Jubilaciones y Pensiones, equivalente al 1% (uno por ciento) del total de las aportaciones a cargo de sus respectivos afiliados y de sus empleadores, que a cada una de ellas le corresponda percibir.

El sistema de recaudación y contralor de ambos gravámenes estará sometido a las siguientes reglas cuya reglamentación compete al Poder Ejecutivo:

- a) En los recibos o documentos que acrediten el pago de sueldos, salarios, honorarios y remuneraciones personales en general que generen aportes jubilatorios, deberán adherirse, debidamente inutilizados, timbres del "Fondo Nacional de Vivienda" por valor equivalente al 2% (dos por ciento) de la remuneración nominal. El patrono deducirá del conjunto de aportes obreros y/o patronales que deba verter en el instituto jubilatorio que corresponda, la cantidad equivalente al 1% (uno por ciento) de las remuneraciones que generen obligaciones jubilatorias a favor de los mismos.

Para que los recibos mencionados tengan validez legal que acredite el pago deberán cumplir con el requisito "ad-solenmitatem" del Inciso anterior, no pudiendo ser sustituido por ningún otro medio incluso la escritura pública. La omisión en el timbrado de los recibos, además de quitarle toda validez al pago, cuya repetición podrá reclamarse, generará una multa equivalente al 100% (cien por ciento) del importe del sueldo o salario que beneficiará al Organismo de Previsión Social que en cada caso corresponda.



- b) Los timbres serán emitidos y administrados por el Banco Hipotecario del Uruguay en la forma que se establezca en la reglamentación que dictara el Poder Ejecutivo.
- c) Cuando se trate de los fictos para las jubilaciones patronales o de las recaudaciones que resulten de arreglos que hagan los institutos recaudadores con las empresas por atrasos o diferencias en los pagos, los respectivos organismos de Previsión controlarán la inclusión de los adeudos que corresponden al Fondo de la Vivienda, vigilarán en todo caso su pago y verterán el producido en el Fondo, dentro de los diez días siguientes a la recaudación. En caso de mora de los institutos recaudadores, el Directorio del Banco Hipotecario del Uruguay pondrá los antecedentes en conocimiento del Poder Ejecutivo a los efectos de lo dispuesto en los artículos 197 y 198 de la Constitución de la República.
- d) El Poder Ejecutivo determinará la forma en que este régimen se adecuará a los mecanismos de la Caja de Jubilaciones Rurales y Domésticas, de la Caja Notarial y de la Caja de Jubilaciones de Profesionales Universitarios.
- B) La amortización de los préstamos efectuados con los recursos previstos en los Incisos A) y A') y el 2% (dos por ciento) de los intereses de los mismos.
- C) El producido de la emisión y colocación de Obligaciones Hipotecarias Reajustables, que emitirá el Banco Hipotecario del Uruguay. Estas obligaciones podrán tener su valor fijado en Unidades Reajustables, gozarán de un interés del 5% (cinco por ciento) anual, serán emitidas dentro de los montos que autorice cada Plan Anual de Vivienda y gozarán de la garantía del puntal máximo de emisión previsto en el artículo 188.
- D) Las disponibilidades no necesarias para el rescate de las obligaciones hipotecarias correspondientes a la amortización de los préstamos efectuados con los recursos previstos en el Inciso C) de este artículo.
- E) El redescuento de hipotecas en el Banco Central del Uruguay de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 26 de la ley N° 13.608, de 8 de setiembre de 1967.
- F) Los préstamos que la banca privada efectúe al Fondo Nacional de Vivienda por decisión del Banco Central del Uruguay, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5° de la ley N° 13.330, de 30 abril de 1965 y en las condiciones que éste establezca.
- G) Los reintegros de subsidios que correspondan.
- H) El producido del impuesto establecido en el artículo 199 de esta ley, cuando el mismo grave los saldos de los préstamos hipotecarios constituidos en favor del Banco Hipotecario del Uruguay o de su Departamento Financiero de la Habitación y que se hayan otorgado mediante la emisión de títulos hipotecarios o la colocación de fondos pertenecientes a terceros (artículos 197 y 198).
- I) El producido de los recursos a que hace referencia el Inciso final del artículo 33 de la presente ley.
- J) Los reembolsos de los saldos de hipotecas vigentes que se produzcan por cancelaciones o amortizaciones extraordinarias, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 206, cuando no se trate de colocaciones del capital propio del Banco Hipotecario del Uruguay o de su Departamento Financiero de la Habitación.
- Artículo 82.- Todas las instituciones bancarias deberán integrar sus encajes en Obligaciones Hipotecarias Reajustables, en las proporciones que el Banco Central del Uruguay fije.



Artículo 83.- Todas las instituciones que realicen operaciones de seguros, deberán integrar sus reservas en Obligaciones Hipotecarias Reajustables en los porcentajes que el Banco Central del Uruguay establezca.

Artículo 84.- 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.

Artículo 85.- Todos los depósitos que por obligaciones legales o contractuales o 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.

Artículo 86.- Los recursos del Fondo Nacional de Vivienda, se distribuirán de acuerdo con esta ley y, a sus fines, en las cuentas siguientes:

- A) Cuenta de préstamos;
- B) Cuenta de subsidios;
- C) Cuenta de reajustes;
- D) Cuenta de gastos.

Artículo 87.- Se destinarán a la Cuenta de préstamos los siguientes recursos:

- A) La proporción que el Plan Anual establezca de todos los ingresos provenientes del impuesto a que hace referencia el artículo 81, Incisos A) y A').
- B) El total del producido de la colocación de obligaciones a que hace referencia el Inciso C) del mismo artículo.
- C) Los recursos provenientes del redescuento, de los préstamos, de las amortizaciones e intereses, de los reembolsos y versiones a que hacen referencia los Incisos B), D), E), F), I) y J) del mismo artículo.

Se destinarán a la Cuenta de Reajustes el producido del impuesto mencionado en el Inciso H) del artículo 81 y los recursos necesarios para atender el reajuste de las Obligaciones Hipotecarias Reajustables que se emitan en el futuro y a las que resulten de la conversión dispuesta en los artículos 185 y siguientes. La satisfacción de esta exigencia financiera tendrá primer grado de prioridad.

Artículo 88.- Serán destinados a la Cuenta de Subsidios y a la Cuenta de Gastos los porcentajes respectivos que el Plan Anual establezca sobre las recaudaciones permanentes a que hace referencia el artículo 81, Incisos A) A') y G).

Artículo 89.- El Banco Hipotecario del Uruguay será el órgano central del sistema financiero de vivienda. En ese carácter tendrá los siguientes cometidos que deberá desempeñar en un todo de acuerdo a esta ley, a los planes de vivienda y a las orientaciones que fije el Poder Ejecutivo:

- A) Administrar el Fondo Nacional de Vivienda.



- B) Otorgar a los destinatarios personas físicas y a las cooperativas, los préstamos para vivienda nueva sin ahorro previo a que hace referencia el artículo 48 Inciso A) de la presente ley.
- C) Otorgar a los organismos públicos promotores de vivienda los préstamos a que hace referencia el artículo 49 de la presente ley.
- D) Otorgar a los promotores privados de viviendas, los préstamos a que hace referencia el artículo 50 de la presente ley.
- E) Otorgar a los empresarios que construyan viviendas destinadas a residencia de su personal los préstamos a que hace referencia el artículo 53 de la presente ley.
- F) Otorgar para la construcción de locales destinados a comercio, industria o servicios, los préstamos a que hace referencia el artículo 54 de la presente ley.
- G) Otorgar para la construcción de edificios destinados a instituciones deportivas, culturales, gremiales y sociales, los préstamos a que hace referencia el artículo 55 de la presente ley.
- H) Otorgar los préstamos de vivienda usada sin ahorro previo, establecidos en el Inciso A) del artículo 57 y en los artículos 58, 59 y 60.
- I) Otorgar a los destinatarios personas físicas y a las cooperativas los subsidios a que hacen referencia los Incisos A) y B) del artículo 66.
- J) Orientar, controlar y asistir financieramente, a cualquier organismo que la Ley autorice a crear, cuando entre sus facultades se encuentre recibir depósitos específicamente destinados a ser invertidos en vivienda y/o a otorgar préstamos con ahorro previo para ese fin.
- K) Realizar a través del Departamento Financiero de la Habitación los préstamos con ahorro previo a personas físicas, cooperativas y Fondos Sociales a que hacen referencia el artículo 48 Inciso B) y el artículo 57 Inciso B) de la presente ley.
- L) Elevar a la Dirección Nacional de Vivienda propuestas de planes y reglamentaciones relativos al financiamiento de la vivienda dentro de los plazos que la misma Dirección fije.
- LL) Recopilar toda la información estadística relativa al financiamiento de vivienda y elevarla a la Dirección Nacional de Vivienda dentro de los plazos que esta misma fije.
- M) Aplicar, si lo estima conveniente, el procedimiento establecido en el artículo 4º y normas complementarias 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 a los prestatarios individuales que se beneficien de cualquiera de las líneas operativas mencionadas en el Capítulo IV de la presente ley.

Artículo 90.- El Banco Hipotecario del Uruguay asignará los recursos disponibles de la Cuenta de Préstamos de la siguiente manera:

- A) Pondrá a la orden del Instituto Nacional de Viviendas Económicas los montos en Unidades Reajustables, que el Plan Anual asigne al Sistema Público de



las fechas y montos establecidos en este preventivo, el Instituto Nacional de Viviendas Económicas tendrá prioridad absoluta en el uso de los recursos.

La Dirección Nacional de Vivienda podrá reglamentar la forma de realizar las entregas y el ajuste trimestral del preventivo para adaptarlo a la utilización efectiva de los recursos.

B) Asignará los montos que el Plan Anual establezca a prestar asistencia crediticia al sistema de ahorro y préstamo.

C) Asignará los montos que el Plan Anual establezca para ser empleados por sus propias Reparticiones en las operaciones descritas en los Incisos B), D), E), G) y H) del artículo 89. Este monto se incrementará automáticamente con las sumas eventualmente disponibles por los ajustes trimestrales previstos en el Inciso A) de este artículo.

Artículo 91.- El Banco Hipotecario del Uruguay será responsable de la recuperación y conservación total, en Unidades Reajustables, de los recursos de la Cuenta de Préstamos, salvo las responsabilidades que esta ley delega en el Instituto Nacional de Viviendas Económicas. Las tasas de interés de las distintas operaciones serán establecidas dentro de los límites que fija esta ley, de modo de asegurar esa conservación.

Artículo 92.- El Banco Hipotecario del Uruguay podrá cobrar comisiones por todas las operaciones relativas al Fondo de Préstamos. Estas comisiones deberán ser previamente aprobadas por la Dirección Nacional de Vivienda con el informe del Banco Central del Uruguay. En el caso de operaciones con los organismos públicos promotores de vivienda, estas comisiones no podrán exceder del costo mínimo de administración a juicio del Banco Central del Uruguay.

Artículo 93.- La totalidad de los recursos de la Cuenta de Subsidios será destinada a financiar los subsidios directos a que hace referencia el artículo 67 de la presente ley. El Banco Hipotecario del Uruguay asignará los recursos del siguiente modo:

A) Pondrá a la orden del Instituto Nacional de Viviendas Económicas los montos que el Plan Anual asigne, de subsidios al Sistema Público de Producción de Vivienda, según un preventivo de usos mensuales presentado por el Instituto y refrendado por la Dirección Nacional de Vivienda. Dentro de las fechas y montos establecidos en este preventivo el Instituto tendrá prioridad absoluta en el uso de los recursos del Fondo.

B) Asignará los montos restantes para ser empleados por sus propias Reparticiones con el objeto de subsidiar a familias de las categorías A y B de acuerdo a lo establecido en el Capítulo V de esta ley y complementando operaciones de préstamos realizadas según el Inciso B) del artículo 89.

C) Será aplicable a la Administración de la Cuenta de Subsidios el sistema de ajuste trimestral previsto en el artículo 90.

Artículo 94.- El Banco Hipotecario del Uruguay, al administrar los subsidios comprendidos en el Inciso B) del artículo anterior será responsable de que esos recursos sean empleados para los fines y del modo previsto en esta ley y en los planes.

Artículo 95.- El Banco Hipotecario del Uruguay tendrá la exclusividad en la realización de las operaciones indicadas en los incisos B), C), D), E), F), G), H), I) y K) del artículo 89, con excepción de los préstamos que para edificios industriales se acuerden dentro de la política de promoción industrial.

No obstante el Banco Hipotecario del Uruguay podrá establecer convenios con el Banco de la República Oriental del Uruguay por los cuales éste tome a su cargo, total o parcialmente, el otorgamiento y la administración de los préstamos para viviendas rurales o para viviendas situadas en pequeños núcleos poblados.



En ese caso entregará los recursos correspondientes al Banco de la República Oriental del Uruguay, el que actuará dentro de las normas de esta ley, pero el Banco Hipotecario del Uruguay conservará la responsabilidad superior sobre estas operaciones.

CAPITULO VIII

Del sistema de ahorro y préstamo

Artículo 96.- Se comete al Banco Hipotecario del Uruguay, las funciones de órgano central del sistema de Ahorro y Préstamo, que por esta ley se implanta en todo el territorio nacional, pudiendo a ese fin ejercer todas las facultades y cumplir todas las obligaciones que le confiere esta ley con el fin de regular y dirigir el sistema de ahorro y préstamo con destino a vivienda, pudiendo dictar las reglamentaciones internas que el funcionamiento del sistema exija.

Para el cumplimiento de estos 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 otras 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 ese 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 establezca en las referidas escrituras.
- F) Cooperar con la Dirección Nacional de Vivienda, en la promoción, asistencia y fiscalización de las entidades sin fin de lucro a que hacen referencia los Capítulos X y XI, cuando persigan la obtención de vivienda mediante la realización del ahorro y el uso del crédito en forma colectiva.

Artículo 97.- 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 1947, y 12.011, de 16 de octubre de 1953, es el órgano operativo del sistema de Ahorro y Préstamo a nivel nacional.

Artículo 98.- Dentro de los noventa días de la fecha de publicación de esta ley, 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.



Artículo 99.- 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.

Artículo 100.- 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.

Artículo 101.- 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.

Artículo 102.- 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.

Artículo 103.- 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.

Artículo 104.- 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.

Artículo 105.- Los actuales ahorristas del Departamento Financiero de la Habitación del Banco Hipotecario del Uruguay, tendrán derecho al reajuste de su ahorro, a partir del 1º 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 esta ley 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.

Artículo 106.- 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.



Artículo 107.- 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.

Artículo 108.- 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.

Artículo 109.- Los depósitos de cuentas de ahorro del Departamento Financiero de la Habitación del 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.

Artículo 110.- 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 determine en cada caso, el propio ahorrista.

Artículo 111.- Deróganse los apartados a) y f) del artículo 10 y el artículo 12 de la ley N° 10.976, de 4 de diciembre de 1947, modificada por la ley N° 12.011, de 16 de octubre de 1953. Modifícase el artículo 6° de las mismas leyes, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 6°.- Cuando el Fondo de Reserva General alcance un monto equivalente al 20% (veinte por ciento) de la suma de los saldos de ahorro vigentes y de los créditos hipotecarios que el Departamento tenga en la 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°".



CAPITULO IX DEL SISTEMA PUBLICO DE PRODUCCION DE VIVIENDAS

Artículo 112.- 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.

Artículo 113.- El sistema público de producción de viviendas tiene por objeto proporcionar viviendas económicas a familias de categorías A) y B), 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 al objeto de evitar una segregación social inconveniente.
- B) Cuando se construyan viviendas para alojar personal de empresas públicas en lugares donde existan facultades de alojamiento también para los niveles medios.

Artículo 114.- 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.

Artículo 115.- 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.

Artículo 116.- 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.

Artículo 117.- 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.

Artículo 118.- El Instituto Nacional de Viviendas Económicas será el órgano central del sistema público de producción de viviendas. En ese carácter tendrá la responsabilidad del cumplimiento total de los planes de vivienda en la parte correspondiente al sector público y en particular la consecución de las metas en lo que se refiere a número de viviendas a construir, distribución geográfica y por nivel de ingresos, tipos de vivienda, inversiones, etc.



Para el cumplimiento de ese objeto, el Instituto Nacional de Viviendas Económicas tendrá a su disposición en la forma que se detalla en el artículo 90, Inciso A) y en el artículo 93, Inciso A) de la presente ley, el total de los recursos de préstamo y subsidio que el Plan asigne a este fin.

Artículo 119.- El Instituto Nacional de Viviendas Económicas con la aprobación de la Dirección Nacional de Vivienda podrá establecer convenios con otros organismos de derecho público habilitados legalmente para construir viviendas o entidades privadas por los cuales éstos se obliguen a tomar a su cargo la promoción y/o construcción en forma no lucrativa de conjuntos de viviendas comprendidos en las metas del Plan y sujetos a sus normas.

Estos convenios podrán igualmente limitarse a establecer meras aportaciones, de los aludidos organismos públicos y entidades privadas, en tierras, urbanizaciones, servicios, dinero, trabajo o especies, a fin de colaborar en la realización de programas de viviendas cuya ejecución esté a cargo de INVE. En ese caso el instituto podrá transferir a dichos organismos el derecho de usar la parte correspondiente de los recursos a que hace referencia el artículo 118.

Artículo 120.- En el caso de los convenios a que hace referencia el artículo anterior, el Instituto deberá aprobar los programas y proyectos y supervisar la ejecución, pudiendo interponer el veto cuando se aparten de las normas del Plan o de los términos del Convenio. El veto del Instituto tendrá efecto suspensivo sobre el uso de los recursos. La Dirección Nacional de Vivienda será Juez en todo diferendo surgido con referencia a un Convenio y su fallo será inapelable.

Artículo 121.- Los Gobiernos Departamentales podrán reclamar una participación de hasta el 50% (cincuenta por ciento) de las metas departamentales del plan del sector público, por la vía de los convenios mencionados en el artículo anterior, siempre que en las fechas que se estipulen presenten programas y proyectos adecuados, aportando a su costo las tierras necesarias urbanizadas y dotadas de servicios de agua, alcantarillado, alumbrado público, pavimentos y energía domiciliar y demostrando su capacidad de realización. La negativa del Instituto será recurrible ante la Dirección Nacional de Vivienda que decidirá en definitiva.

Artículo 122.- La Comisión Nacional de Acción Comunitaria y en general los organismos que se creen por ley 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.

Artículo 123.- En los convenios con entidades privadas se exigirá que éstas 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.

Artículo 124.- Los organismos públicos podrán construir viviendas para alquilar o para transferirlas a propiedad de los destinatarios personas físicas o de cooperativas de usuarios.

Artículo 125.- 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 Reajustables, del conjunto habitación, y podrá solicitar:

- A) De la Cuenta "Préstamos de Vivienda" y en las condiciones establecidas en el artículo 49, Inciso B) de la presente ley, 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 artículo 69, Inciso C) de la presente ley, la financiación complementaria.



El organismo propietario quedará obligado a mantener en las viviendas alquiladas, familias de los niveles de ingreso inicialmente estimados, salvo expresa y fundada autorización de la Dirección Nacional de Vivienda.

Artículo 126.- 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 este artículo.

Artículo 127.- Cuando se construyan viviendas para alquilar a familias de las categorías A y B, podrán solicitarse la totalidad de los recursos de la "Cuenta de Subsidios". En ese caso el organismo fijará alquileres mínimos, cuyo monto se calculará teniendo en cuenta un objetivo educativo y social, y afectando su producido a solventar el mantenimiento y la administración del inmueble.

Artículo 128.- Cuando se construyan viviendas para vender, el organismo promotor determinará los niveles de ingresos de las familias destinatarias y solicitará en consecuencia:

A) De la Cuenta "Préstamos de Vivienda" un monto de préstamo equivalente a la suma de lo que los usuarios recibirán en préstamos individuales sobre sus viviendas en razón del valor de las mismas y de sus niveles de ingresos. Este préstamo será otorgado por el Banco Hipotecario del Uruguay en las condiciones establecidas en el artículo 49, Inciso A) de esta ley.

B) De la Cuenta "Subsidios a la Vivienda", la financiación complementaria de acuerdo al artículo 69. Sin perjuicio de lo anterior el organismo presentará al Banco Hipotecario del Uruguay el proyecto y la información sobre las familias destinatarias con el objeto de que éste fije en definitiva los montos de Préstamo y subsidio a otorgar a los usuarios o a las cooperativas de usuarios, en el momento de la venta. Al producirse la venta el préstamo y el subsidio, otorgados originalmente al organismo, serán sustituidos por los préstamos y subsidios otorgados a los adquirentes en las condiciones normales. Los préstamos para adquirir vivienda construidas por organismos de derecho público se considerarán en todos los casos préstamos para vivienda nueva.

Artículo 129.- 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.

CAPITULO X DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

SECCION 1

Disposiciones generales

Artículo 130.- Las cooperativas de viviendas son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, Y Proporcionar servicios complementarios a la vivienda.



Artículo 131.- Las cooperativas de vivienda deberán organizarse sobre la base de los siguientes principios:

- A) Sus excedentes se distribuirán a prorrata entre quienes contribuyan a crearlos.
- B) Su propósito será de servicio y no de lucro.
- C) Cada socio tendrá derecho a un solo voto, sea cual fuere el número de sus partes sociales.
- D) Serán neutrales en materia religiosa y política.
- E) El capital social será variable e ilimitado.
- F) Carecerán de plazo de duración.
- G) Deberán establecer en su objeto social el fomento de la cultura en general y en especial el ideario y prácticas del cooperativismo.
- H) Suministrarán viviendas al costo, no admitiéndose ningún tipo de práctica especulativa.
- I) Los derechos y obligaciones de los socios se regularán con sujeción a los principios de igualdad y solidaridad cooperativa. No podrán otorgar ningún tipo de privilegio a asociado alguno.

Artículo 132.- Las cooperativas gozarán de personería jurídica desde que los estatutos sean aprobados en la forma que más adelante se especifica para cada caso. Deberán constituirse en documento público privado y la tramitación de sus estatutos se hará siempre ante la Dirección Nacional de Vivienda, la que llevará el registro correspondiente y realizará su contralor.

Artículo 133.- Los estatutos de estas sociedades establecerán necesariamente lo siguiente:

- A) Denominación, con el aditamento "Cooperativa".
- B) Domicilio y objeto social.
- C) Capital social inicial y monto de las participaciones sociales.
- D) Condiciones de admisión, suspensión, cesación y exclusión de los socios. Sus derechos y deberes.
- E) Criterio de adjudicación de las viviendas.
- F) Convocatoria, cometidos, y funcionamiento de la Asamblea y forma de elección. Número de integrantes de los órganos directivos, forma de elección, cometidos y funcionamiento de los mismos.



Artículo 138.- Los órganos de las sociedades cooperativas serán: la Asamblea General, el Consejo Directivo, la Comisión Fiscal y la Comisión de Fomento Cooperativo.

La Comisión de Fomento Cooperativo se encargará de todo lo referente a la educación, integración y fomento cooperativo, de los socios y de terceros.

Artículo 139.- Las cooperativas se disolverán:

- A) Por la terminación del objeto para el que fueron creadas;
- B) Por resolución de dos tercios de los socios habilitados, como mínimo en asamblea extraordinaria convocada al efecto;
- C) Por la fusión con otra cooperativa, resuelta por la misma mayoría del Inciso anterior;
- D) A solicitud de la Dirección Nacional de Vivienda y por la autorización judicial respectiva. La demanda deberá fundarse en causales expresas de descapitalización, infracción reiterada a las normas de esta ley o toda otra que taxativamente establezca la reglamentación en defensa de los derechos de los cooperarios.

Para que surta efecto frente a terceros, será necesario inscribir la disolución en el Registro de Cooperativas de Vivienda.

Salvo en los casos de fusión, la disolución de una cooperativa será seguida de su liquidación, la que se hará conforme a las normas previstas para la liquidación de las sociedades anónimas.

Artículo 140.- Las Cooperativas de Vivienda se clasificarán en "Unidades Cooperativas de Vivienda" y "Cooperativas Matrices de Vivienda".

Artículo 141.- Las unidades cooperativas de vivienda y las cooperativas matrices podrán integrarse a organismos cooperativos nacionales e internacionales en acción solidaria.

SECCION 2

De las Unidades Cooperativas de Vivienda

Artículo 142.- Son unidades cooperativas de vivienda las que, constituidas por un mínimo de diez socios y un máximo de doscientos, tiene 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 146.

Artículo 143.- Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios.

Artículo 144.- Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas. Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrán cederse por acto entre vivos, pero sujeto a las limitaciones que se establecen en la presente ley.



Artículo 145.- Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen la propiedad exclusiva e individual de la propiedad horizontal (ley N° 10.751, de 25 de junio de 1946), sobre las respectivas viviendas, pero con facultades de disponibilidad y uso limitadas, según lo que prescriben los artículos 161 y 162.

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 146.- 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, 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 presente ley, con la finalidad de adquirir dicho inmueble según el régimen establecido por el artículo 142.

Artículo 147.- 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 Comisión de Fomento Cooperativo serán desempeñadas directamente por la Asamblea General.

Artículo 148.- La aprobación de estatutos de las unidades cooperativas de vivienda será hecha por el Poder Ejecutivo, previo informe jurídico. La resolución correspondiente deberá ser comunicada a los interesados dentro de los treinta días de presentados los documentos requeridos.

Artículo 149.- Para solicitar su personería la unidad cooperativa en formación deberá acompañar obligatoriamente un estudio socioeconómico que determine:

- A) Datos sobre la familia e ingresos de los asociados.
- B) Plan de obras con costos parciales y totales estimados del programa de vivienda.
- C) Plan de financiación.
- D) Si actuará con el asesoramiento directo de la Dirección Nacional de Vivienda, o de otro organismo público o privado reconocido por la misma.

SECCION 3

De los usuarios

Artículo 150.- Cuando se trate de unidades cooperativas de usuarios la sociedad suscribirá con cada uno de los socios adjudicatarios y con carácter previo a la adjudicación de las respectivas viviendas, un "contrato de uso y goce", que tendrá una duración indefinida mientras las partes cumplan con sus obligaciones.



El "contrato de uso y goce" se otorgará en instrumento privado, con certificación notarial de la firma de los otorgantes y deberá ser inscrito en el Registro de Arrendamientos.

Artículo 151.- Los asociados deberán destinar la respectiva vivienda adjudicada para residir con su familia y no podrán arrendarla o cederla, siendo nulo todo arrendamiento o cesión, salvo lo dispuesto en los artículos siguientes.

Si el usuario no destinara la vivienda para residencia propia y de sus familiares, será causa bastante para la rescisión del contrato de uso y goce, y la expulsión de la cooperativa.

Artículo 152.- El derecho de uso termina:

- A) Por el retiro voluntario del socio o de los herederos.
- B) Por la expulsión del socio a consecuencia del incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones o falta grave a sus obligaciones de socio.
- C) Por la disolución de la sociedad.

En caso de renuncia, anulación o conclusión por cualquier otra causa de los derechos de los usuarios, los mismos deberán desocupar la vivienda dentro de los 90 días de ocurrido el hecho.

La cooperativa dispondrá de un plazo de 180 días para hacer efectivo el pago del 50% (cincuenta por ciento) del reintegro a que el usuario tuviera derecho. El 50% (cincuenta por ciento) restante deberá hacerse efectivo con más los intereses legales, una vez designado el nuevo socio que lo sustituya, pero no más tarde del año, contado a partir del vencimiento del plazo anterior.

Artículo 153.- El retiro voluntario dentro de los 10 años de adjudicada la vivienda deberá solicitarse ante el Consejo Directivo, con la fundamentación correspondiente.

Si el retiro se considerara 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 considerara 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.

Cuando ocurrieren desinteligenacias entre los usuarios y la sociedad en cuanto a la naturaleza del retiro o a las sumas que por tal concepto se adeudan, resolverá el Juez Letrado del lugar, con carácter inapelable y por el método de los incidentes, quedando reservada a las partes la correspondiente vía ordinaria.

Artículo 154.- El incumplimiento en el pago de las aportaciones que corresponden a la amortización de la vivienda, 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 el caso de corresponder el desalojo, se procederá en la forma establecida en el artículo anterior para el retiro voluntario.

Artículo 155.- El incumplimiento grave de sus obligaciones con la cooperativa, que perjudique a la institución o a los demás socios, podrá determinar que sea solicitada la rescisión del "contrato de uso y goce". ante el 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 rescisión el socio reasumirá plenamente sus derechos.

Artículo 156.- En caso de fallecimiento, 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, o por retirarse de la sociedad, recibiendo el valor de tasación del inmueble, o el porcentaje de lo amortizado, tomado sobre dicho valor de tasación.

Cuando los herederos optaron por continuar en el uso de la vivienda, el valor patrimonial de la misma estará exento del impuesto a las herencias. Este impuesto se deberá siempre que los herederos se retiren de la sociedad dentro de los diez años de la muerte del causante.

En caso de disolución del matrimonio, tendrá preferencia para continuar en el uso y goce, aquél cónyuge que conserve la guarda de los hijos del matrimonio, sin perjuicio de las compensaciones que correspondieron.

Artículo 157.- Los asociados aportarán mensualmente las cuotas correspondientes a la amortización de la vivienda, cuyo monto se reajustará semestralmente y una suma adicional, destinada a cubrir los gastos de mantenimiento y demás servicios que suministre la cooperativa a las organizaciones de usuarios. Esta suma adicional no integra la cuota social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de esta suma adicional será considerado causal suficiente para declarar la rescisión del contrato. La reglamentación establecerá cuándo se configura el atraso reiterado.

Artículo 158.- La cooperativa pondrá a los asociados 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 159.- Serán de cargo de la cooperativa todas aquellas reparaciones que derivan del uso normal de la vivienda y no se producen por cuenta del usuario. Las viviendas de interés social que, según el régimen de la presente ley, se otorguen en uso y goce a los socios de cooperativas gremiales o locales, no pagarán mientras se mantengan en tal carácter, impuesto alguno que grave la propiedad del inmueble.

Artículo 160.- Se aplicarán en todo lo que no se oponga a la presente ley, las disposiciones del Código Civil relativas al arrendamiento, para regular las relaciones entre la cooperativa y los usuarios.



SECCION 4

De los Propietarios

Artículo 161.- 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 sociedad por las normas establecidas en la Sección 3 de este Capítulo en todo lo que les fuere, aplicable, pero sin los beneficios que otorga el artículo 159, Inciso 2º

A partir del momento en que la cooperativa adjudique en propiedad las viviendas, los socios, podrán o no continuar integrando la cooperativa, según lo establezcan los estatutos, pero serán deudores directos por los créditos hipotecarios que les hubieren otorgado.

Artículo 162.- Durante diez años, el propietario debe destinar la vivienda para residencia propia y de su familia y no podrá enajenarla ni arrendarla sin causa justificada ante la Dirección Nacional de Vivienda o en caso, de mantenerse vinculado a la cooperativa, ante el Consejo Directivo de la misma cuya resolución se podrá apelar ante la Dirección Nacional de Vivienda.

Serán nulas y posibles de las sanciones establecidas en el artículo 46 las operaciones que se realicen en contravención de esta disposición.

SECCION 5

De las Cooperativas Matrices de Vivienda

Artículo 163.- Son Cooperativas Matrices de Vivienda aquellas que reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aportes sistemáticos ahorro y con la finalidad de asistirlos en la organización de Unidades Cooperativas de Vivienda, en la definición 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 164.- Las Cooperativas Matrices de Vivienda actuarán limitadas a un gremio o a un ámbito territorial determinado y se denominarán, respectivamente, gremiales locales. La reglamentación determinará las condiciones que deberán reunir los grupos gremiales o locales para ser considerados tales a los efectos de esta ley.

Artículo 165.- 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 166.- 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 167.- 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.

Entre tanto la Cooperativa Matriz estará obligada a prestarles asistencia técnica y financiera y tendrá sobre ellas el contralor que la reglamentación establezca.

Artículo 168.- Las Cooperativas Matrices en caso de promover grandes conjuntos habitacionales, deberán establecer proyecto urbanístico y edificio de conjunto. Los lineamientos generales de estos proyectos deberán ser respetados por las unidades cooperativas filiales.

Artículo 169.- Las Cooperativas Matrices de Vivienda tramitarán su personería jurídica ante la Dirección Nacional de Vivienda la que requerirá la aprobación del Poder Ejecutivo.

Artículo 170.- 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.

SECCION 6

De los Institutos de Asistencia Técnica

Artículo 171.- 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 172.- Estos Institutos gozarán de personería jurídica desde que sus estatutos sean aprobados por el Poder Ejecutivo. Los mismos deberán constar en escritura pública o privada y ser inscritos en el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda.

Artículo 173.- Los estatutos de estos Institutos establecerán necesariamente:

- A) Denominación y domicilio.
- B) Servicios que presta a las cooperativas.
- C) Organización interna.

Artículo 174.- La reglamentación determinará los costos máximos de los servicios que proporcionan los Institutos de Asistencia Técnica, no pudiendo sobrepasar en ningún caso el 5% (cinco por ciento) del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en el artículo 171.

Artículo 175.- 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 176.- La Dirección Nacional de Vivienda podrá, disponer el retiro de la personería jurídica a estos Institutos por las siguientes causales:

- A) Por exceder los topes fijados por la Dirección Nacional de Vivienda en la percepción de las retribuciones por sus servicios.
- B) Por insolvencia técnica determinada por peritos de dicha Dirección.
- 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.

CAPITULO XI DE LOS FONDOS SOCIALES

Artículo 177.- Declárase de interés público la creación de un sistema de aporte solidario gremial que se denominará "Fondos Sociales".

Cuando una organización representativa de trabajadores establezca en un convenio colectivo o se disponga en éste o en un laudo de Consejo de Salarios, la inclusión de un aporte por sector o mixto para constituir Fondos Sociales, se entenderá que el mismo adquiere carácter definitivo y obligatorio para todos los trabajadores y/o empleadores del grupo de que se trate. Ese aporte estará destinado a la construcción y conservación de viviendas propias y permanentes de los partícipes.

La formación de los Fondos, su administración y distribución así como el destino de los mismos, deberán ajustarse a las prescripciones de esta ley y de su decreto reglamentario.

Artículo 178.- La constitución de los Fondos Sociales se considera una forma de participación en los planes nacionales de, vivienda y en tal sentido los Fondos y las viviendas que se financien con ellos se beneficiarán de todas las franquicias fiscales establecidas en esta ley y estarán sometidos a sus disposiciones.

Artículo 179.- Los Fondos serán indivisibles e inalienables bajo ningún concepto podrá prorratearse o pagarse con, ellos, suma alguna por devoluciones, indemnizaciones o compensaciones.

Artículo 180.- Los aportes de las empresas a los fondos depositados por las mismas conjuntamente con los aportes para las asignaciones familiares y bajo las mismas condiciones. Los convenios colectivos podrán sustituir este mecanismo de recaudación por otro que garantice iguales o similares condiciones de seguridad y economía.

Las sumas recaudadas serán depositadas en cuentas especiales de ahorro en el Departamento Financiero de la Habitación dentro de las cuarenta y ocho horas de su percepción.

Estas cuentas se establecerán por la vía de convenios colectivos de ahorro y préstamo como se establecen en el artículo 108.



Artículo 181.- Los Fondos Sociales serán administrados por Comisiones Honorarias de integración paritaria que tendrán personería jurídica y actuarán coordinadas con la Dirección Nacional de Vivienda y bajo su vigilancia y contralor.

A las Comisiones Administradoras de los Fondos Sociales compete especialmente:

- A) Controlar la correcta percepción, depósito y destino de los Fondos;
- B) Adoptar las decisiones y efectuar las opciones que resulten de la aplicación de la presente ley y de sus reglamentaciones.

Quando éstas se refieran a la elección de programas de inversiones o adjudicaciones o gastos de administración, deberán notificarlas a las organizaciones representativas profesionales;

- C) Dictar sus reglamentos de funcionamiento interno;
- D) Concertar, previa anuencia de la Dirección Nacional de Vivienda, programas de financiamiento colectivo; a cuyos efectos podrán gravar los bienes que administran.

CAPITULO XII MODIFICACIONES A LA CARTA ORGANICA DEL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Artículo 182.- Los artículos 13, 14, 15, 16, 17, 18 (numerales 7º 16, 17 y 18), 40, 43, 46, 53, 54, 55, 58, 59, 60, 61, 69, 71, 72, 74, 77 y 81 (numerales 1º, 2º y 3º) de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay quedarán redactados de la siguiente manera:

"ARTICULO 13.- Su capital queda fijado en la suma de pesos 555:000.000.00 (quinientos cincuenta y cinco millones de pesos).

ARTICULO 14.- El Banco Hipotecario del Uruguay, deberá constituir un fondo de reserva, con los beneficios líquidos anuales que resulten después de establecer las provisiones y previsiones, que demande la naturaleza y situación de las operaciones realizadas.

ARTICULO 15.- La única contribución por cualquier concepto, que el Banco Hipotecario del Uruguay deberá eventualmente verter a Rentas Generales será la que, en cada caso, se determine en la Ley de Recursos quinquenal a que se refiere el artículo 214 de la Constitución de la República. Esta contribución no podrá afectar sino los beneficios líquidos de gestión.

ARTICULO 16.- El Banco podrá acrecer los recursos disponibles para sus operaciones, con capitales tomados en préstamo, quedando autorizado para afectar con prenda créditos hipotecarios, caucionar valores y, en general, realizar todas aquellas operaciones financieras conducentes a los fines preindicados.



ARTICULO 17.- Los fondos disponibles correspondientes al capital, fondos de reservas, provisiones y previsiones, podrán colocarse en la oportunidad y monto que fije el Directorio, en operaciones, preferentemente a corto plazo, de las enumeradas en el artículo 18.

ARTICULO 18:

Numeral 7°. Hacer anticipos con caución prendaria de títulos de deuda pública y de los valores hipotecarios que emite el propio Banco, por plazos que no excedan de 90 días.

Numeral 16. Construir o adquirir edificios para sus oficinas centrales y/o sucursales en los que podrá reservar locales o espacios para ampliaciones futuras de sus servicios, quedando facultado para arrendar o vender eventualmente estos últimos locales o espacios.

Numeral 17. Otorgar préstamos en efectivo sin garantía hipotecaria con fondos que no provengan de la emisión de obligaciones, complementarios de sus préstamos hipotecarios a plazos que no excedan de cinco años.

Numeral 18. En general, todas aquellas operaciones sean implícitamente necesarias para llevar a efecto o liquidar las indicadas anteriormente.

ARTICULO 40.- Sin perjuicio de atenderse el pago de los intereses y amortizaciones ordinarias de las obligaciones las sumas que se reciban provenientes de cancelaciones o amortizaciones anticipadas de préstamos hipotecarios en efectivo, podrán ser empleadas en el rescate de esas obligaciones o en nuevos préstamos de igual clase.

ARTICULO 43.- Los préstamos se harán en títulos, en bonos o en dinero en efectivo. Los que se realicen en títulos serán reembolsados en plazos que no excedan de treinta y un años, según tablas que formará el Banco, mediante el pago de anualidades fijas o variables. Sin embargo, el plazo máximo podrá sobrepasarse, en los casos en que se otorgue ampliación del préstamo originario con destino a construcción, debiéndose inscribir nuevamente en este caso la respectiva hipoteca.

Los que se acuerden en bonos, deberán ser reembolsados dentro del plazo máximo de tres años.

Los que se verifiquen en numerario, deberán ser reembolsados en plazos que no excederán de treinta y un años en las condiciones fijadas para los préstamos en títulos, salvo las ampliaciones que se otorguen por aplicación del sistema de reajuste. Sin embargo, tratándose de los fondos a que se refiere el artículo 17, el reembolso podrá efectuarse a su vencimiento, en especie, con anualidades o sin ellas, tratándose de operaciones renovables de hasta cinco años de plazo.

ARTICULO 46.- Los préstamos sólo se harán con garantía de primera hipoteca y, sobre bienes raíces situados en la República, que se posean en propiedad, con títulos de dominio libres de todo vicio y de gravámenes que perjudiquen la operación, a cuyo efecto el Banco exigirá y conservará en su poder los certificados que tal cosa acrediten, expedidos a su solicitud por los registros correspondientes, exigiendo también cuando lo crea necesario, se compruebe la posesión continuada hasta treinta años.

El Banco podrá conceder ampliaciones de los préstamos indicados en el Inciso primero, dentro de las limitaciones de su Carta Orgánica.

No obstante el Banco podrá conceder préstamos a aquellos proponentes que tengan deudas por pavimento, saneamiento, cordón, vereda y obras sanitarias internas realizadas por los Gobiernos Departamentales o por su cuenta, siempre que dichas deudas tengan plazo para su pago (artículo 70).



ARTICULO 53.- El préstamo como regla general, no excederá de los dos tercios del valor venal del inmueble, fijado en última instancia por el Directorio, no pudiendo exceder ese valor del establecido en la tasación que practicará un perito nombrado por el Banco.

El Directorio podrá ordenar una nueva valuación del bien a hipotecarse cuando lo estime conveniente por cualquier causa o hayan transcurrido más de seis meses de verificada la tasación anterior.

ARTICULO 54.- Los préstamos destinados exclusivamente para construcción podrán alcanzar al 90% (noventa por ciento) del valor venal fijado, teniendo en cuenta el valor del terreno y de la construcción proyectada, en la forma dispuesta en el artículo anterior, siempre que la principal superficie de solado del nuevo edificio se destine a vivienda, y que el mismo se encuentre ubicado en zonas donde existan todos los servicios de urbanización y los proyectos estén debidamente financiados a juicio del Banco.

Los préstamos a los organismos públicos promotores de vivienda podrán alcanzar al 100% (cien por ciento) de la inversión total.

ARTICULO 55.- Sobre terrenos no edificados sólo se harán préstamos destinados a edificación. Las cuotas que el Banco fijará serán entregadas al mutuario, a medida que avance la construcción y siempre que un técnico de la Institución considere que las obras realizadas correspondan a la respectiva cuota, siendo de cargo de los deudores los honorarios y gastos de inspección.

Podrá sin embargo, adelantarse el importe de las cuotas hasta el máximo del 100% (cien por ciento) del valor del terreno, más obras realizadas y otras garantías reales, por un importe que no exceda del 35% (treinta y cinco por ciento) de las obras a construir, cuando el deudor lo solicite, para efectuar acopios de materiales a incorporarse en la construcción que se financia con el préstamo del Banco, siempre que la adquisición misma y su destino se justifiquen fehacientemente a juicio discrecional del Banco Hipotecario del Uruguay, según reglamentaciones que éste dictará.

ARTICULO 58.- En las operaciones que no se destinen a construcción a una misma persona natural o jurídica, aun cuando sea por medio de distintos mutuos, no podrá acordársele en préstamo una suma superior a los \$ 1.500.000.00 (un millón quinientos mil pesos), salvo en los préstamos establecidos por ley para la adquisición de inmuebles colectivos y conjuntos habitacionales por Cooperativas y Fondos Sociales.

Cuando el monto del préstamo de construcción a otorgarse, o a la suma de las diversas operaciones vigentes, de una misma persona natural o jurídica, supere \$ 10.000.000.00 (diez millones de pesos) la resolución del Directorio deberá contar con el voto conforme de cuatro de sus miembros. La misma regla se aplicará cuando el monto del mutuo exceda de los dos tercios del valor venal del inmueble.

En todos los casos en que las reglamentaciones o esta ley fije topes numéricos, al solo efecto de calcularlo y sin que implique admitir la divisibilidad de la hipoteca, tratándose de propiedades en condominio, la parte del préstamo, que corresponda a cada condómino, se determinará tomando como equivalente entre sí las partes de cada uno de ellos salvo que otra proporción resulte del título de propiedad o de la escritura de préstamo hipotecario.

Cuando por la herencia o compra de los bienes hipotecarios se excedieran los límites previstos, el deudor tendrá un año de plazo para ponerse en las condiciones exigidas.

ARTICULO 59.- Los préstamos en cuenta corriente, no podrán exceder de \$ 400.000.00 (cuatrocientos mil pesos).



ARTICULO 60.- Las obras de edificación se verificarán de acuerdo con los reglamentos que el Directorio del Banco dicte al efecto y los planos, memorias descriptivas y contratos de construcción, aprobados al concederse el préstamo, no siéndole posible al mutuario hacer o consentir ninguna variación en el plan de obras sin la anuencia del Banco.

ARTICULO 61.- Por el hecho de otorgar la escritura respectiva, los deudores transfieren a la Institución los derechos que les acuerda el artículo 1.844 del Código Civil. El Banco no hará entrega alguna al prestatario sin que previamente el empresario de las obras o constructor se haya notificado de la cesión a que se refiere el Inciso precedente, notificación que será hecha por un escribano o funcionario del Banco.

ARTICULO 69.- Antes de constituir el préstamo y contrato accesorio de hipoteca, se exigirá seguro contra incendio de las construcciones por la cantidad que fije el Banco, la cual no deberá exceder del valor de estas construcciones, deducido el de los cimientos. Toda póliza sobre el bien afectado, así como sus renovaciones, estarán constituidas o endosadas a favor del Banco y quedarán depositadas en él hasta la cancelación del préstamo.

La institución aseguradora será indicada en todos los casos por el Banco, el que podrá concertar el seguro y pagar las primas por cuenta del propietario, quien adquiere por este hecho todas las obligaciones de asegurado, tan plenamente como si hubiese contratado directamente.

La falta de cumplimiento de las condiciones del seguro, faculta al Banco para proceder a la ejecución.

En caso de siniestro, si el deudor no procediera a reconstruir la propiedad dentro de los tres primeros meses de producido, el Banco podrá acreditar el importe percibido del seguro, hasta la concurrencia de su crédito y liquidará el préstamo inmediatamente.

En caso de reconstruirse la propiedad, el Banco facilitará al deudor, el importe del seguro, entregándoselo como en los casos de préstamos de edificación. El nuevo seguro será obtenido en la misma forma establecida en los párrafos precedentes.

En los casos de préstamos para edificación en que los edificios no tengan más de dos pisos, el seguro se exigirá antes de entregar la cuota que corresponda a la colocación de los techos.

Si los edificios tienen más de dos plantas el seguro se exigirá antes de proceder el Banco al pago de cada cuota, teniéndose en cuenta el valor de la parte construida, excluyendo los cimientos.

El Banco podrá optar en sustitución del régimen preestablecido en este artículo, por la constitución de un fondo de protección de la garantía hipotecaria, cuya formación y empleo serán regidos por la reglamentación que dicte al efecto el propio Banco, el que queda facultado para incluir en la cuota del servicio hipotecario el importe necesario a ese fin.

ARTICULO 71.- Los deudores tienen derecho a anticipar en cualquier momento, el reembolso de todo o parte del capital prestado.

El reembolso de los préstamos en numerario se hará siempre en numerario.

El reembolso de los préstamos en títulos podrá ser hecho en numerario o en títulos hipotecarios correspondientes a cualquiera de las series en vigor, siempre que éstas no sean de un interés escrito inferior al de la serie de la deuda que se amortiza.



Estos títulos se recibirán por su valor nominal, sea cual fuere su cotización y deberán entregarse con los cupones no vencidos. El reembolso parcial anticipado no podrá sin embargo, ser menor del 5% (cinco por ciento) del capital por el cual se realizó el préstamo. Los deudores pueden pedir que a su costa se extienda escritura haciendo con cada una de las entregas que hagan a cuenta del préstamo y que se anoten en el registro respectivo, esas cancelaciones parciales. El Banco podrá percibir por concepto de indemnización, hasta el 3% (tres por ciento) en efectivo sobre la suma que se anticipe, cuando el reembolso total o parcial se verifique en títulos. Esta indemnización no se hará efectiva, sin embargo, en el caso de que la cancelación vaya acompañada de un nuevo contrato hipotecario con el Banco sobre la misma propiedad.

Si el reembolso se realizara en efectivo, el Banco podrá cobrar al deudor, hasta el monto del interés convenido en la hipoteca por todo el tiempo que medie entre la fecha del pago y la que corresponda a cinco días después de la fijada para la próxima amortización de los títulos hipotecarios de la serie en que se realizó la operación. La nueva cuota que debe abonar el prestatario, se calculará, en los casos de reembolsos parciales, de forma que el saldo de la deuda quede amortizado dentro del plazo establecido en el contrato hipotecario.

El Banco se reserva el derecho, si a su juicio resultara así conveniente, de disponer de las sumas retenidas por cualquier concepto en el otorgamiento del préstamo, una vez que haya transcurrido un año a partir de la fecha de la retención o depósito.

El Banco dispondrá de dichas sumas, dándole el destino que motivó la retención o bien aplicándolas al pago de servicios atrasados, amortizaciones extraordinarias, contribución inmobiliaria, seguro contra incendio, pavimento, saneamiento o cualquier otra deuda o pago que se traduzca en un beneficio para la propiedad, a cuyo efecto procederá a la liquidación de los saldos depositados, vendiendo los títulos si fuere necesario. Este procedimiento podrá ser seguido por el Banco sin necesidad de ninguna gestión judicial. Las facultades que se le acuerdan al Banco por este artículo, alcanzarán también a los préstamos hipotecarios celebrados con anterioridad a la promulgación de esta ley.

ARTICULO 72.- Mientras dure la mora en el pago de los servicios o en el de cualquier otra suma que se adeude al Banco, éste tendrá derecho a cobrar un recargo que podrá llegar hasta el máximo establecido por las leyes nacionales por concepto de mora en el pago de las obligaciones fiscales.

ARTICULO 74.- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 el Banco tiene la facultad de proceder en la forma establecida en el Inciso 7º del artículo 81, a la toma de posesión de la propiedad hipotecada y al embargo y percepción inmediata de su renta para aplicarla al pago de los servicios, gastos de administración y conservación de la propiedad si el deudor dejase pasar 90 días desde la fecha en que debió pagar el servicio respectivo.

El Banco, en estas circunstancias, percibirá comisión por concepto de cobranza y administración de acuerdo con sus aranceles.

En cualquier momento en que el deudor se ponga al día en el servicio de su hipoteca se le devolverá la posesión del inmueble y se levantará el embargo de la renta, sin perjuicio de la subsistencia de los contratos que por vía de administración haya celebrado el Banco, no pudiendo los arrendamientos exceder de 4 años, si se tratase de predios rurales, y de 2 años si fuesen urbanos.

ARTICULO 77.- Ningún deudor atrasado en el servicio de hipoteca constituida a favor del Banco podrá celebrar con éste nuevo contrato hipotecario, sin que previamente regularice su situación.

En los casos de préstamos de edificación, las cesiones de cuotas sólo serán válidas con respecto al Banco, siempre que el mutuario esté al día en los servicios del préstamo en el momento de ser entregada la cuota.



El Banco podrá en cualquier momento ordenar la venta de los títulos depositados o disponer del efectivo también depositado para entregarse por cuotas en los préstamos de construcción y cubrir con su importe los servicios atrasados que se adeuden, siempre que las cuotas estén garantizadas por las construcciones efectuadas según inspección del Banco. Los embargos que se traben en las cuotas no impedirán al Banco el cobro de sus créditos, estando sólo obligado a rendir cuenta de las operaciones efectuadas si los acreedores lo solicitan.

ARTICULO 80.- En los casos de venta a que se refiere el artículo anterior el Banco, con prescindencia absoluta del deudor, estará especialmente facultado para:

1º) Hacer, rematar, por el martillero que designe sin necesidad de intervención judicial los inmuebles hipotecados, anunciando la venta durante 10 días: los 5 primeros en sección especial del "Diario Oficial" y los 5 restantes en un diario de la capital.

2) Disponer que la venta se haga en el paraje que indique, al mejor postor, y sobre la base de lo que importe la deuda, intereses punitivos líquidos y gastos de, la ejecución, exigiendo al comprador como seña, una suma prudencial que por lo menos cubra totalmente los gastos, debiendo mencionarse esas circunstancias en los avisos respectivos, así como el nombre del deudor, cantidad adeudada o indicación de si la finca está o no arrendada por contrato inscrito en el Registro de Locaciones, y en caso afirmativo, por cuánto tiempo, renta que produce y forma de pago; los honorarios del rematador que no excederán del 1% (uno por ciento). Los honorarios y gastos de escrituración serán de cuenta del comprador.

3º) Al vender las propiedades, recibir, a su arbitrio, hasta el importe del saldo del préstamo en efectivo o en cédulas o títulos hipotecarios por su valor nominal. El excedente sobre el importe del préstamo deberá cubrirse siempre en moneda nacional de curso legal".

Artículo 183.- La cantidad que fije el Banco por concepto de seguro, contra incendio a que se refiere el artículo 69 y los topes en moneda nacional establecidos en los artículos 58 y 59 de la Carta Orgánica, serán actualizados anualmente de acuerdo con el porcentaje que se establezca por aplicación de las disposiciones de la Sección 2 del Capítulo IV de la presente ley.

Artículo 184.- Derógase el Inciso g) del artículo 52, de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, y sustitúyese el Inciso f) del mismo artículo por el siguiente: "f) Los terrenos baldíos, salvo en el caso de edificación prevista en el artículo 54".

CAPITULO XIII

DISPOSICIONES TRANSITORIAS REFERENTES AL BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY Y A SU DEPARTAMENTO FINANCIERO DE LA HABITACION

SECCION 1

Conversión

Artículo 185.- Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay, para proceder a la conversión de los títulos hipotecarios emitidos hasta la fecha, en Obligaciones Hipotecarias 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.

Artículo 186.- El Banco Hipotecario del Uruguay fijará las fechas, plazos, requisitos y procedimiento 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.

Artículo 187.- El tenedor que dentro del plazo que fije el Banco Hipotecario del Uruguay, no se presente a la conversión, se entenderá que la acepta.

El tenedor que recuse 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.

Artículo 188.- 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 esta ley sólo 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, las provisiones y fondos del Banco Hipotecario del Uruguay.

Artículo 189.- Las obligaciones que se emitan de conformidad con lo dispuesto en esta ley gozarán de todas las prerrogativas que preceptúa la Ley Orgánica del Banco Hipotecario del Uruguay, así como de todas las exenciones fiscales establecidas para los títulos hipotecarios.

Lo dispuesto en los artículos 37 y siguientes de la ley N° 13.659, de 2 de junio de 1968, respecto de los títulos hipotecarios será igualmente aplicable a las Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

SECCION 2

Emisión de Obligaciones

Artículo 190.- Autorízase al Banco Hipotecario del Uruguay para emitir en las condiciones que indica esta ley, hasta la cantidad de \$ 3.000.000.000.00 (tres mil millones de pesos) en Obligaciones Hipotecarias Reajustables.

Artículo 191.- 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.

Artículo 192.- Dichas Obligaciones gozarán del 5% (cinco por ciento) anual pagadero trimestralmente.

Artículo 193.- 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.

Artículo 194.- 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.

Artículo 195.- Queda autorizado el Banco Hipotecario del Uruguay para emitir cautelas provisorias 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.

SECCION 3

Reajuste

Artículo 196.- El sistema de reajuste se aplicará a los contratos celebrados con posterioridad a la vigencia de esta ley 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 presente ley.

Artículo 197.- Los fondos netos emergentes del reajuste y del impuesto a que se refiere el artículo 199, de los 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.

Artículo 198.- 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 Habitación en la forma prevista en esta ley.



SECCION 4

IMPUESTOS

Artículo 199.- 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 presente ley.
- 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 para el caso de incumplimiento o mora del deudor.
- D) Es aplicable a este tributo lo dispuesto en los artículos 35 y 36 de esta ley.

Artículo 200.- Sustitúyese el artículo 7º 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:

"ARTICULO 7º.- 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 económico sociales y que deberán ser expresamente determinados en la reglamentación de esta ley.
- 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 compraventa 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 Hipotecas no inscribirán ningún documento si no lleva 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".

CAPITULO XIV

Disposiciones varias

Artículo 201.- 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.

Artículo 202.- Exonérase del pago del impuesto a las Transmisiones Inmobiliarias la primera transmisión del dominio de viviendas declaradas de interés social destinadas a habitación del adquirente.

Artículo 203.- En razón de la fecha de entrada en vigencia de esta ley, 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.

Artículo 204.- 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 esta ley.

Artículo 205.- La prohibición establecida por el artículo 33 no regirá para la Caja Nacional de Ahorro Postal durante un lapso de 30 meses a partir de la vigencia de esta ley.

El Directorio de dicho Organismo elevará al Poder Ejecutivo, dentro del plazo de un año, un proyecto de reforma de su Carta Orgánica.

Disposiciones Transitorias

Artículo 206.- 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 presente ley, estarán eximidos del pago del impuesto mencionado en la Sección IV del Capítulo XIII.

Artículo 207.- 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 presente ley y el 1° de agosto de 1969.



Artículo 208.- Encomiéndase a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, en forma transitoria, las funciones asignadas en la presente ley a la Dirección Nacional de Vivienda. Esta disposición regirá hasta la aprobación del primer Plan de Vivienda de acuerdo a los artículos 3º, 4º, 5º y 6º y la puesta en marcha, de la Dirección Nacional de Vivienda.

Artículo 209.- 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 presente ley, 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 presente ley, el Banco Hipotecario 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 intereses lo dispuesto en el artículo 81 literal B).

Artículo 210.- 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 presente ley, 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.

Artículo 211.- Quedan exceptuados de la aplicación de las exigencias constructivas previstas en la presente ley, 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 firmado, 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 esta ley, a la Oficina de Planeamiento y Presupuesto, quien resolverá si se ejecutan como se han programado o si deben ajustarse a las previsiones de esta ley. INVE y las Intendencias Municipales podrán enajenar las viviendas construidas, conforme a la presente disposición, aplicándoles el sistema de reajustes previsto en la presente ley.

Artículo 212.- Comuníquese, etc.

Sala de Sesiones de la Cámara de Representantes, en Montevideo, a 13 de diciembre de 1968.