

desayuno de trabajo
FINCAS ABANDONADAS y OCUPADAS:
asentamientos verticales urbanos

CAPITULO I

Informe Inicial para la discusión: *Fincas Abandonadas y Ocupadas*

En nuestro **III Informe Anual – 2009**, presentamos nuestro primer análisis sobre la temática de las “*fincas abandonadas y ocupadas*”, problemática que comenzó a ser reclamada en la Defensoría los últimos meses de ese año.

Retomamos esa presentación, buscando actualizar con los aprendizajes acumulados en esta segunda etapa, en la que se ha consolidado un grupo de trabajo interinstitucional que apunta al diseño de una propuesta que desde las políticas públicas de una respuesta integral a este hecho social.

El abandono de inmuebles por parte de sus propietarios, y por tanto los responsables de su mantenimiento, es un reclamo que comenzó a surgir fuertemente en la Defensoría del Vecino en el segundo semestre del año 2009, especialmente vinculado al tema de seguridad.

Muchas son situaciones de larga data, que se han incorporado como parte del “*paisaje*” de Montevideo, y que luego de infinidad de acciones impulsadas por distintos actores del barrio donde está asentada, sin resultados, pasan a formar parte de las características de ese barrio con todas las dificultades que ocasionan en la más clara resignación a convivir con ella, más allá de algún reclamo que resurge, y hace que llegue ahora a la Defensoría.

Es así que se incorporó como una “nueva” problemática para la Defensoría del Vecino, aquellas fincas abandonadas, generalmente de grandes dimensiones - muchas de ellas buenas construcciones ubicadas en zonas centrales, con buenos servicios-, con un deterioro importante de su estructura, cuyos propietarios no son ubicables (fallecimiento sin tramitación de sucesión; migración sin conocer paradero; empresas privadas que han cerrado; sociedades anónimas quebradas; etc.). Cada una de estas situaciones tiene múltiples dimensiones que por la complejidad que cada una de ellas acarrea, hace difícil y casi imposible (según la visión de vecinas y vecinos), la visualización de una solución radical.

Desde el punto de vista de los vecinos y vecinas de estas fincas, se presentan diversas dificultades:

- El deterioro acumulativo de la estructura causa **perjuicios a fincas vecinas** por el pasaje de humedades y filtraciones, rajaduras, etc, sin que exista un propietario o propietaria en condiciones de hacerse responsable y remediar los perjuicios causados.
- La ocupación por parte de personas de muy bajos recursos que se encuentran en situación de calle, complejiza la situación. Estas personas generalmente sin trabajo estable o ingresos propios que les permitan una convivencia armoniosa, viven allí en forma permanente o sólo pernoctan si su lugar de residencia es lejano al barrio. Estas viviendas denunciadas se encuentran en barrios de la ciudad en los que es fácil el acceso a zonas de alto tránsito de personas, comercios, bares, restaurantes y centros de diversión, y por ello son atractivas para la ocupación. Esta ubicación les permite obtener ingresos por mendicidad, “peaje” en semáforos por limpieza de vidrios, malabares, etc. e incluso por hurtos, rapiñas y/o venta de drogas. Esta dimensión agrega entonces un problema de **inseguridad barrial**, con la que pasan a convivir vecinos y vecinas del barrio que pasa a ser “invadido” muchas veces por una actividad permanente en las aceras que por un relacionamiento agresivo cuando no violento, inhibe el tránsito de la comunidad por su “territorio”.
- Las **condiciones de inhabilitación edilicia e insalubridad** de estas fincas, por carencia de luz eléctrica, agua potable y cañerías de desagüe obstruidas, lejos de inhibir su ocupación, deriva en una profundización de esas condiciones hacia la instalación de:
 - ✘ focos insalubres por no contar con saneamiento, y acumular en el interior de la finca excrementos y orines de quienes allí conviven (hasta 50 personas en una de las situaciones)
 - ✘ acumulación de grandes cantidades de basura
 - ✘ presencia de perros y eventual ataque a transeúntes
 - ✘ alta peligrosidad por conexiones caseras a los cables de alta tensión para obtener luz eléctrica
 - ✘ Robos a fincas vecinas para obtener agua potable.

- La instalación de un foco insalubre invade fincas vecinas con olores nauseabundos permanentes, aguas y excrementos humanos estancados, cuando no de insectos y roedores poniendo en peligro la **salubridad pública**.
- La instalación de esta problemática, de alta visibilidad además, y que perdura por períodos de varias décadas por lo general, **“atrapa” a vecinos y vecinas** en sus viviendas reduciendo el libre uso y goce de las mismas por la invasión de olores e insectos por sus ventanas lo que requiere mantenerlas cerradas, inhibiendo el tránsito en el espacio público vecinal por instalación de actividades que dificultan la convivencia en las aceras (basura, hurtos, mascotas atadas, provocaciones o amenazas, etc.), e imposibilidad de cambio de domicilio por la desvalorización de la vivienda propia ante la cercanía de esta problemática.
- Problemas relacionales y organizativos del barrio, empresas, y familias vecinas:
 - ✗ comerciales: cambio de horarios por seguridad de clientes y del negocio, modificaciones de roles y modalidad de atención, trabajar tras rejas, pérdida de clientela por robos constantes en la vía pública.
 - ✗ familiares: custodia obsesiva de los hijos, mudanzas transitorias por quedar mujer sola con hijos frente a la inseguridad por hechos violentos, discusiones sobre valores/derechos en la convivencia, abandono de emprendimientos familiares por dificultades para el acceso de clientes.
 - ✗ vecindario: discusiones sobre valores y derechos de los involucrados, venta a bajo precio de propiedades para alejarse del barrio y desintegración del grupo barrial, enfrentamiento ocupantes/vecinos (por abuso de los apoyos cuando se dan, y la exigencia de respuesta forzada a la mendicidad cotidiana).

Desde el punto de vista de sus ocupantes: La **condición de vida de las personas ocupantes** es de precariedad social y habitacional, sin trabajo ni vivienda, vínculos familiares débiles, sin arraigo territorial, con gran presencia de niños, niñas y adolescentes con nula o débil inserción en centros educativos, conviviendo con grupos poco estables y eventuales actividades delictivas, etc. Estos lugares permiten alternativas habitacionales que los acercan a lugares que faciliten actividades para la obtención de ingresos,

alimentos, etc., Al mismo tiempo estas fincas abandonadas, no cuentan con las condiciones edilicias básicas para una vida digna. El hacinamiento, la alta rotatividad de ocupantes sobre todo por parte de la población adulta masculina, la convivencia con actividades delictivas que impiden una mayor estabilidad del grupo de convivencia, se suma a la falta de servicios básicos como agua potable, saneamiento y luz eléctrica. El deterioro por “desarme” de la finca para la venta de lo que puede dar algún rédito (aberturas, pisos, escaleras, artefactos de baño y cocina, etc.), potencian su inhabitabilidad desde el punto de vista edilicio por riesgo de derrumbe y desde la consideración de los derechos humanos de quienes en ellas sobreviven.

Desde el punto de vista de la ciudad:

- El abandono de la finca acarrea **deudas de gran porte** con varios organismos, entre los cuales la Intendencia pasa a ser uno de los acreedores, no resolviendo la ejecución del bien.
- La **complejidad de la situación dominial** de estas propiedades que provoca el estancamiento de la posibilidad de solución definitiva por la falta de responsables ubicables, deriva en algunos casos, en el nombramiento de Síndicos por parte del Poder Judicial, como responsables ante la justicia por ese bien, quien queda en medio de una trama de acciones interinstitucionales de dificultad para una resolución coordinada.
- La diversidad de frentes a atender para su resolución, sólo enlentece los trámites instaurando un proceso de avances y retrocesos permanentes, por la dificultad de amalgamar los distintos procedimientos a gestionar en distintas instituciones.

Nos encontramos entonces con fincas abandonadas sitas en zonas céntricas, que cuentan con todos los servicios, con estructuras edilicias dañadas pero muchas veces recuperables, en las que se instalan situaciones en las que claramente quedan vulnerados los derechos ciudadanos de quienes viven en sus cercanías como de quienes las ocupan.

Esta es una de las problemáticas en las que claramente, la competencia municipal abarca por ejemplo la vigilancia de la salubridad pública, pero poco puede hacer, sin propietarios sobre los que reclamar, y en una situación jurídica compleja que involucra hasta la seguridad pública de vecinos y vecinas, y el derecho a la vivienda de quienes la están ocupando como solución alternativa.

Es por ello que lo hemos tomado como un desafío, en el marco del rol articulador que va definiendo la Defensoría, entre el Estado y la sociedad civil, y desde una primera experiencia piloto que comenzó en el mes de

octubre/2009 con la intervención de la finca sita en Br. Artigas y Maldonado (exCOMAEC), una de las 20 situaciones que estamos investigando (todas en la centralidad de la ciudad). El objetivo fue avanzar en la instalación de un grupo de trabajo interinstitucional que permitiera dilucidar soluciones reales, y que aportara al diseño de políticas específicas para garantizar y satisfacer los derechos de vecinas y vecinos que viven con esta situación: barrio, ocupantes y ciudad en general.

Grupo de Trabajo Interinstitucional

En la medida que fuimos avanzando en la visualización de nuevas dimensiones que requieren una solución integral de esta problemática, se fueron integrando distintas instituciones al Grupo de Trabajo de FINCAS, el que funciona desde fines del 2009.

● *Ministerio del Interior.*

Programa Mesas Locales de Convivencia y Seguridad Ciudadana: se integró inicialmente discontinuando luego su participación.

Policía Comunitaria, de la Dirección de Seguridad de la Jefatura de Policía de Montevideo. Desde distintas seccionales de policía, se han ido integrando alternativamente integrantes según la competencia territorial en una finca u otra. Aporta información sobre clima vecinal, población ocupante, acompaña en pequeños procedimientos, coordinación con bomberos, poder judicial, etc.

● *Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.*

Dirección Nacional de Vivienda. Participa activamente aportando al análisis integral y específicamente en el ajuste de alternativas habitacionales para procesos de realojos, desde su Programa de Atención Primaria Habitacional.

Cartera de Tierras. Coordinación interna permanente, e interinstitucional esporádica.

● *Ministerio de Desarrollo Social*

Coordinadora Regional Centro. Participa activamente del grupo y en el acercamiento de los recursos de esa cartera para el apoyo al proceso de reinserción social de población ocupante.

● *Intendencia de Montevideo.*

División Tierras y Hábitat. Participa activamente desde su experiencia en recuperación de fincas en zonas centrales, cartera de tierras y realojos. Integra equipo técnico para trabajo sobre realojos con MVOTMA e INAU. Dpto. Recursos Financieros. Reciente integración para el análisis conjunto de situación de deudas, situación registral y propiedad de fincas

abandonadas, alternativas para la resolución de la responsabilidad sobre las propiedades.

Alcaldías. Alcaldía B ha explicitado su interés en trabajar el tema por lo que realizaremos un proyecto específico de actuación.

Servicio Salubridad Pública. Participación eventual ante necesidad de resolución del estado de la salubridad pública de los territorios.

Servicio de Seguridad Edilicia. Coordinaciones iniciales.

● **Instituto Nacional del Niño y el Adolescente.**

Coordinadora Región Centro. Participación activa del grupo, desde la coordinación de los equipos técnicos que trabajan con población ocupante, apoyando procesos de reinserción para el realojo.

● **Ministerio de Trabajo y Seguridad Social**

Dirección Nacional de Empleo. Programa Objetivo Empleo. Integración parcial, posible cupo para incorporar población ocupante, en experiencia piloto de integración al empleo. En coordinación.

En la necesidad de “*potenciar la articulación interinstitucional en el marco del Estado a nivel nacional y departamental de Montevideo*”, y “*avanzar en la construcción colectiva de herramientas claras y estrategias desde la discusión y debate multisectorial, que aporte insumos para el diseño de una política pública integral, mejorando la garantía del ejercicio de derechos ciudadanos*”, es que **la Defensoría del Vecino y la Junta Departamental de Montevideo**, hemos resuelto convocar a un espacio de debate que habilite el logro de estos objetivos.

Como explicitamos en la invitación, queremos focalizar la discusión y presentación de propuestas en tres dimensiones, que surgen como los principales nudos que requieren del aporte articulado de por lo menos las instituciones aquí convocadas:

- ✗ **Exclusión social y ocupaciones precarias en zonas centrales:** derecho a la vivienda y la ciudad, y la convivencia comunitaria. Cuando la salubridad y la seguridad pública emergen como problemas. **Foco de la discusión:** población ocupante de fincas abandonadas, identificando nudos críticos vinculantes y aportes sobre aspectos sociales, jurídicos, urbanísticos, comunitarios, comerciales, institucionales, entre otros.
- ✗ **Derecho a la ciudad:** planificación de la ciudad para una convivencia urbana amigable, políticas públicas vinculadas a garantizar derechos a la ciudad. **Foco de la discusión:** conurrencia de derechos, identificando nudos críticos vinculantes y aportes sobre aspectos

sociales, jurídicos, urbanísticos, comunitarios, comerciales, institucionales, entre otros.

- ✗ **Derecho a la propiedad privada:** ¿existe un límite del derecho a la propiedad privada frente a otros derechos o frente al derecho a la propiedad privada de otros? Límites alternativos. ***Foco de la discusión: resolución de la situación dominial de propiedades abandonadas.***
Identificar nudos críticos vinculantes

Listado preliminar de invitadas e invitados:

- ✗ **Junta Dptal. de Montevideo**
 - Comisión Planeamiento Urbano, Vivienda, Obras y Servicios
 - Comisión Derechos Humanos y Desarrollo Social
 - Comisión Asentamientos
- ✗ **Intendencia de Montevideo**
 - Dirección del Depto. Acondicionamiento Urbano
 - Dirección División Tierras y Hábitat
 - Dirección del Depto. Recursos Financieros
 - Dirección del Depto. de Desarrollo Social
 - Dirección Asesoría Jurídica
 - Dirección Servicio de Escribanía
 - Dirección Departamento Planificación
 - Alcaldes/as Municipios de Montevideo
- ✗ **Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**
 - Dirección de DINAVI
 - Dirección de Cartera de Tierras
- ✗ **Dirección de DINOT.**
- ✗ **Ministerio de Trabajo y Seguridad Social**
 - Coordinación del Programa Objetivo Empleo
- ✗ **Programa JUNTOS Presidencia de la República.**
- ✗ **Agencia Nacional de Vivienda**
 - Directorio
- ✗ **INAU**
 - Presidencia
 - Coordinación Regional Centro

✘ MIDES

- Coordinación Región Centro
- Coordinación Programa Situación de Calle

✘ Facultad de Derecho – UDELAR

✘ Red de Asentamientos Humanos, Hábitat y Vivienda – UdelaR

✘ Programa ART – PNUD

✘ Parlamento – Cámara representantes

- Comisión Vivienda Territorio y Medio Ambiente

✘ Facultad de Arquitectura - UdelaR,

✘ Ministerio del Interior

- Dirección Oficina Atención Comunitaria
- Dirección MLCSS

✘ Poder Judicial

✘ Fiscalía de Corte

CAPITULO II

desayuno de trabajo **FINCAS ABANDONADAS y OCUPADAS: asentamientos verticales urbanos**

*Martes 16 de noviembre, 9 a 12 hs.
Sala Artigas de la Junta Departamental de Montevideo*

A partir del análisis inicial que la Defensoría del Vecino ha realizado en torno a la problemática de las fincas abandonadas y ocupadas en Montevideo, y de la experiencia de casi un año del Grupo de Trabajo Interinstitucional convocado, resolvió invitar a un Desayuno de Trabajo a distintas instituciones del Estado para avanzar en esta construcción colectiva de políticas públicas más equitativas.

En base al documento base de la discusión elaborado y enviado oportunamente con la invitación y que inicia el presente informe, la invitación da lugar al evento que aquí se informa.

Objetivos:

- Potenciar la articulación interinstitucional en el marco del Estado a nivel nacional y departamental de Montevideo.
- Avanzar en la construcción colectiva de estrategias y herramientas claras, desde la discusión y debate multisectorial, como aporte para el diseño de una política pública integral que garantice el ejercicio de los derechos ciudadanos.

Metodología:

A partir de los 3 ejes centrales presentados en el documento enviado con la invitación, pretendemos abrir un debate abierto que, más que arribar a conclusiones y propuestas definitivas, nos permita revisar y problematizar el análisis de las distintas dimensiones que hacen a la resolución de la situación generada por **Fincas Abandonadas y Ocupadas**.

Los tópicos sugeridos son:

- 1** Exclusión social y ocupaciones precarias en zonas centrales: derecho a la vivienda y la ciudad, y la convivencia comunitaria. Cuando la salubridad y la seguridad pública emergen como problemas.
Foco de la discusión: población ocupante de fincas abandonadas, identificando nudos críticos vinculantes y aportes sobre aspectos

sociales, jurídicos, urbanísticos, comunitarios, comerciales, institucionales, entre otros.

2 Derecho a la ciudad: planificación de la ciudad para una convivencia urbana amigable, políticas públicas vinculadas a garantizar derechos a la ciudad. *Foco de la discusión: conurrencia de derechos, identificando nudos críticos vinculantes y aportes sobre aspectos sociales, jurídicos, urbanísticos, comunitarios, comerciales, institucionales, entre otros.*

3 Derecho a la propiedad privada: ¿existe un límite del derecho a la propiedad privada frente a otros derechos o frente al derecho a la propiedad privada de otros? Límites alternativos. *Foco de la discusión: resolución de la situación dominial de propiedades abandonadas. Identificar nudos críticos vinculantes y aportes sobre aspectos sociales, jurídicos, urbanísticos, comunitarios, comerciales, institucionales, entre otros.*

Elementos surgidos del debate:

La oportunidad de encuentro y debate sobre la temática, permitió recoger aportes tanto generales como propuestos concretos que desarrollamos a continuación, y que se integrarán a la línea ya planteada por la Defensoría del Vecino de Montevideo, cuyos parámetros centrales se reflejan en el documento presentado para la invitación al evento.

Intercambio de aportes sobre la situación actual.

Es muy clara en el departamento de Montevideo, la existencia de una gran cantidad de inmuebles abandonados, unos vacíos y otros ocupados, coexistiendo con una demanda insatisfecha de soluciones de vivienda de un importante sector de la población.

Es necesario profundizar en las causas que generan el abandono de ciertas propiedades, más allá del derecho a la propiedad, ya que se dirimen en la problemática derechos fundamentales de las personas que ocupan, de quienes viven en el entorno cuando esa ocupación es problemática, y de quienes mantienen hasta el momento los derechos de propiedad del bien.

La propiedad privada genera derechos y deberes respecto al dominio y mantenimiento de la misma, así como responsabilidades sociales y jurídicas frente a la ciudad y ante la ciudadanía, según el Art. 37 de la Ley N° 18.308 (Ordenamiento Territorial)

El Estado debe actuar como el garante del cumplimiento de esas responsabilidades, y en este sentido surgen de la discusión una postura general que reafirma la necesidad de encontrar o diseñar estrategias que permiten un abordaje integral e interinstitucional del tema, con una alerta que no queda ausente: el Estado ya cuenta con una cartera de propiedades cuya administración y gestión debe mejorar, por lo que no sería deseable que ingresen a ella todas aquellas propiedades que generan conflictividad por irresponsabilidad de sus propietarios, ya que se puede entender el abandono de las mismas como un tema privado.

Pero un tema directamente vinculante a la situación de abandono de los bienes inmuebles, es la ocupación cuando ésta se desarrolla en condiciones de precarización a nivel de la calidad de vida de la población ocupante.

El derecho a la vivienda forma parte del derecho a una vida digna, por lo que es una responsabilidad compartida en el marco de las instituciones estatales, y por tanto requiere de un trabajo interinstitucional sólido.

Se debería propender a la gestión y coordinación interinstitucional, ir al encuentro de las herramientas ya existentes, así como al diseño y definición de las estrategias que se requieran para mejorar la integralidad de las actuaciones.

- Sobre la resolución dominial y exigibilidad de las responsabilidades sobre la propiedad, existen varias herramientas que pueden usarse para situaciones de fincas abandonadas: desalojos judiciales con realojos, remates por deudas, prescripción, enajenación, compra por Agencia Nacional de Vivienda, expropiación (implica un costo financiero, por lo que debe realizarse libre de obligaciones), etc.
- Los realojos no resultan una única solución; asimismo si se trabaja en este tipo de solución, la intervención se debería dar en un marco de actuación integral, que efectivamente mejore la calidad de vida de la población.
- Complemento de la situación objetiva de abandono de un bien y ocupación, lo es la afectación en términos del clima comunitario pre - existente a éstas, (se instala a nivel del barrio la percepción de niveles de inseguridad e insalubridad), situación que se acrecienta en la medida en que no se interviene en tiempo y forma por parte de los organismos competentes.

La resolución final de la problemática de las fincas abandonadas y ocupadas, no se culmina sin una intervención en las tres dimensiones planteadas, ya que sin la clarificación de la situación dominial que permita una tenencia responsable de la misma, no es posible evitar que grupos de personas sin vivienda, resuelvan ocupar nuevamente en condiciones que tanto por el hacinamiento como por la falta de estructura y servicios básicos, empeoran muchas veces sus condiciones de vida. Para muchos la alternativa son los

refugios transitorios, por lo que la “estabilidad” de una finca abandonada, aunque no cuente con saneamiento ni agua potable, es sentida como elementos de mayor independencia.

Existen algunas experiencias exitosas, como ejemplo se presenta una expropiación como inversión para vivienda en Ciudad Vieja, hoy habitada principalmente por jóvenes. IM lo ha hecho iniciando proceso de inversión con plan de recuperación de la inversión y ha dado buenos resultados. (Edificio Jaureguiberry)

Identificación de dimensiones vinculantes

Siguiendo las dimensiones planteadas en el programa arriba reseñado, se presentan los aportes de la discusión.

Sobre las personas que ocupan las fincas

- ✘ Se plantea como necesaria la revisión del prejuicio de la población joven con la actividad delictiva. Por diversas circunstancias son parte de la población ocupante de algunas de las fincas abandonadas.
- ✘ Cuando en el marco de programas de realojos se realiza por parte del Estado la entrega de propiedades, muchas veces la propiedad permanece en manos de quien la recibe poco tiempo, ya que la venden o entregan a terceros.
- ✘ En la población ocupante conviven familias con niños pequeños, trabajo informal en la vía pública, que encontrándose en situación de calle, ha empeorado la situación de vida.
- ✘ Muchas situaciones de abandono y ocupación, cuya gestión trasciende la acción individual:
 - Situación de calle: niños y adolescentes crecen en condiciones insalubres.
 - Enfermedades mentales presente en personas en situación de calle.

Sobre vecinos y vecinas del entorno

- ✘ Les “pinchan” la energía eléctrica, ruidos molestos, insalubridad por falta de saneamiento en la finca, problemas de inseguridad.
- ✘ Esta situación hace que vecinos quieran abandonar sus propiedades ya que tampoco la pueden vender.

Sobre la situación dominial de los inmuebles:

- ✘ Existen grandes dificultades en la gestión de herencias y procesos sucesorios que llevan al abandono de las mismas. ¿Cómo se resuelve

este dificultad?. Cuando hay un gran número de herederos, tanto como cuando no los hay, se generan situaciones difíciles de resolver que culminan generalmente con el abandono de las propiedades.

- ✘ Los problemas sucesorios duran años, provocando abandono, destrozos y ocupación de bienes, pero existen formas jurídicas de poner coto, hay que resolver hacerlo.
- ✘ Existen muchas casas abandonadas y tapiadas, que por falta de reglamentación de la Ley de de Ordenamiento Territorial no es posible recuperar.
- ✘ En la gestión de las expropiaciones, el problema se plantea en la dificultad del procedimiento general, requiere un seguimiento que inicia en la IM, continúa por JDM para la resolución de la inversión y proceso de desalojo posterior.
- ✘ La Ley de Ordenamiento Territorial prevé la prescripción luego de 5 años de abandono y a favor del ocupante, pero no en viviendas que causan perjuicio. La posibilidad de prescripción adquisitiva favor del Estado no está prevista.
- ✘ Las herramientas de registración no funcionan. No podemos ingresar propiedades al Estado. Es necesario resolver claramente la disposición del bien.

Como premisas generales, se concluyó en que han instalado agujeros negros en torno a la necesidad de vivienda de un sector de la población más vulnerable, que convive con la existencia de gran cantidad de viviendas abandonadas sin un uso digno.

“En la degradación de las áreas centrales, el Estado es el mayor degradante”.

“Existe gran número de viviendas subutilizadas en cuanto a las soluciones habitacionales que brindan.”

Propuestas surgidas en el debate

Tomar medidas concretas sobre qué ciudad queremos y qué sociedad queremos, promoviendo mayor tolerancia, diálogo y mejores condiciones para la convivencia comunitaria.

Conocer existencia de cartera de propiedades del Estado. Mejorar la articulación interestatal:

- Promover que propiedades del estado improductivas se vuelquen a proyectos específicos. El desarrollo de distintos programas requieren locaciones físicas, por ejemplo para la Residencia Social hubo que

alquilar una finca, lo que también es difícil cuando se sabe cuál es el fin de la misma (provoca resistencias de propietarios).

- Conocer las experiencias existentes para articular aprendizajes y recursos.

Es necesario validar los diagnósticos que ya existen sobre el tema fincas abandonadas, hay varios y actuales.

Propuestas sobre las personas que ocupan las fincas, y la necesidad de resolver soluciones habitacionales para esta población

- DINATRA presenta el Programa Objetivo Empleo y disponibilidad para incluir población de realojos en las oportunidades que brinda el programa.
- Vigilar cómo no expulsar a la periferia a la población que ha elegido y tiene derecho a vivir en zonas centrales y centralidades de la ciudad.
- Pensar en repoblar las centralidades como un objetivo presente en los procedimientos de realojos. Considerar que la población de bajos ingresos que ha elegido vivir en centralidades de la ciudad puedan permanecer en ella, y no sean expulsadas a la periferia.
- Son necesarias políticas para revertir esta situación de aumento de personas en situación de calle, herramientas para trabajar en la inclusión social, visión que he empeorado la situación de población en calle.

Ideas sobre posibles nuevas soluciones habitacionales

- Necesidad y posibilidad de recuperar las mismas viviendas que causan el problema como alternativa para dar solución integral a las situaciones instaladas: falta de vivienda y viviendas “insalubres”.
- La Residencia Social como oportunidad para la reinserción social, que en 6 meses ha logrado 33% de reinserción efectiva. Experiencia del Programa interinstitucional Inter-Calle.
- Convertir edificios vacíos en viviendas para jóvenes, quienes no quieren vivir con sus familias, quieren independizarse igual que jóvenes de otros sectores sociales.
- El modelo de viviendas colectivas de usuarios es una posibilidad que habilitaría la permanencia de población de bajos recursos en soluciones habitacionales, no así la cooperativización. Mantenerse en el modelo de funcionamiento así como en el sistema de pagos seguramente no pueda concretarse y en definitiva se transforme en un modelo expulsivo para población de bajos recursos.
- Subsidio a la localización por parte del MVOTMA. Promover la permanencia en determinados territorios.

- La Agencia Nacional de Vivienda maneja toda la cartera de vivienda social y parte de la vivienda comercial, trabajando cotidianamente en temas como:
 - Irregularidad de la vivienda
 - Viviendas ocupadas en su cartera
 - Grandes estructuras para ver cómo se construye viviendas
 - Apoyo a comisiones administradoras de complejos habitacionales
 - Políticas de repago para facilitar recuperación
 - Políticas jurídico-notariales para aclarar dominios, etc.

Propuestas sobre la situación dominial de las propiedades:

- El Estado no puede hacerse cargo de la administración y gestión de todas las situaciones, por lo que es necesario generar oportunidades para que el mercado intervenga por medio de estos mecanismos para lograr la utilidad social de los padrones en cuestión.
- Es preciso diseñar una propuesta jurídica o legislativa que proponga solución del estancamiento de propiedades que requieren gestión de sucesiones y herencias.
- Crear nuevas herramientas concretas para que el Estado se haga de esas fincas subutilizadas o abandonadas por un tema de derechos, sin que se atropellen los derechos a la propiedad privada.
- Necesidad de reglamentar la Ley de Ordenamiento Territorial.
- Escribanía de Intendencia de Montevideo se compromete, para los proyectos en que se resuelva la expropiación como alternativa, a una resolución rápida de la tramitación con toma urgente de posesión como alternativa que permite avanzar en el procedimiento, pero requiere de un trabajo integral que habilite a la resolución final de la gestión.
- Propuesta de Prescripción Especial ante la ausencia e incumplimientos de los deberes ante el derecho de la propiedad privada. La herramienta facilitaría que el Estado pueda actuar más eficientemente en el tema de las propiedades abandonadas, permitiría actuar frente a inmuebles abandonados y podría agregarse a las herramientas ya existentes. La propuesta contempla un concepto específico de abandono, con un plazo y procedimientos que puedan verificar esa calidad (10 años de abandono, intimación a última persona que figura en datos registrales, etc.)
 - ✓ La Prescripción Especial busca que el bien abandonado, sin utilidad social, pueda volver al mercado. No es quitar el bien al propietario, sino recuperarlo del abandono. Muchas veces incluso no existe un propietario, o ésta ni sabe que cuenta con esa propiedad.

- ✓ Existen algunos puntos discutibles que han sido revisados en distintas instancias y a verificar para mejorar los cuidados de no avasallar el derecho a la propiedad privada. (Vallés, Squettini y Gandelman. Consultoría para MVOTMA)
- Iniciar un análisis e intervención con las propiedades que son del Estado, facilitaría el procedimiento ya que está resuelto el tema del dominio.
- Complementar información y propuestas sobre los aspectos jurídicos/notariales/sociales.
- Crear una Unidad de Gestión Efectiva, para resolver temas jurídicos, derecho privado, y analizar distintas alternativas en una escala que trascienda la IM, involucrando distintos organismos del Estado.

Próximas actividades para dar continuidad al proceso...

- Envío de informe final del evento a participantes.
- Integración efectiva al Grupo de Trabajo Interinstitucional de las instituciones que manifestaron interés, al comienzo del año 2011:
 - ✓ REAHVI
 - ✓ Comisión Asentamiento JDM
 - ✓ Agencia Nacional Vivienda
 - ✓ Fiscalía de Corte
- Presentación de Informe del evento a la Comisión Vivienda y Medio Ambiente de la Cámara de Representantes. (febrero 2011)
- Convocatoria a la Sociedad Civil para comenzar el proceso iniciado con instituciones del Estado.
- Planificación de actuaciones para profundizar algunas dimensiones de la problemática, según propuestas surgidas del evento.
 - Recomendaciones
 - Grupos de discusión y análisis de propuestas
 - Investigaciones (bibliográficas, jurídicas, etc)

A.S. Elena Goiriena
Area Incidencia en Políticas Públicas

Psic. Soc. Fernando Rodríguez
Defensor del Vecino de Montevideo

Listado de participantes:

- ✗ **Junta Dptal. de Montevideo**
 - Pta. Edila Cecilia Cairo
 - Edilas Gabriela Barreiro, Adriana Balcarcel, Graciela Villar y Grisel Bertiz.
- ✗ **Intendencia de Montevideo**
 - Depto. Acondicionamiento Urbano: Laura Methol
 - División Tierras y Hábitat: Mercedes Hegoburu y Mario Piazza
 - Dirección del Depto. Recursos Financieros: Arturo Echevarría y Patricia Perandones
 - Dpto. de Desarrollo Social: Graciela Garín (Ps. Ss)
 - Dirección Asesoría Jurídica
 - Dirección Servicio de Escribanía: Luis Rodríguez
 - Departamento Planificación: Cristina Pastro
 - Municipio B de Montevideo: Cristina Olivera
 - Municipio C de Montevideo: Víctor Hugo Díaz
 - Municipio G de Montevideo: Daniel Abreu
- ✗ **Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente**
 - DINAVI: A.S. Rosana Vede
 - Cartera de Inmuebles: Fernando Apólito
 - Dirección de DINOT. Manuel Chabalgoity y Mabel Olivera
- ✗ **Ministerio de Trabajo y Seguridad Social**
 - Director Nacional de Empleo: Eduardo Pereyra
- ✗ **Agencia Nacional de Vivienda**
 - Directorio: Eduardo Sarni
- ✗ **INAU**
 - Coordinación Regional Centro: Elena Antelo
- ✗ **MIDES**
 - Coordinación Región Centro: Mabel Osano
- ✗ **Red de Asentamientos Humanos, Hábitat y Vivienda (REAHVI-UdelaR):** Sonia Romero Gorski
- ✗ **Programa ART – PNUD:** Ma. Del Huerto Delgado
- ✗ **Facultad de Arquitectura – UdelaR:** Raúl Vallés
- ✗ **Ministerio del Interior**
 - Dirección Oficina Atención Comunitaria: Angela Rodríguez
 - MLCSC: Miguel Mariño
- ✗ **Poder Judicial:** Raúl Oxandabarat
- ✗ **Fiscalía de Corte:** Graciela González López y Silvana Irureta
- ✗ **Ma. Araceli Schettini y Eduardo Gandelman.** Equipo ex. Consultoría MVOTMA