



## **GRUPO TEMATICO 2**

***Política de tierras y servicios de infraestructura asociados a la vivienda. Estado de situación de CIVIS, realidades departamentales, marco legal y reglamentario.***



## **DIFICULTAD DE ACCESO A SUELO CON SERVICIOS**

- ✓ ***Buscar instrumentos para facilitar el acceso***
- ✓ ***Optimizar el aprovechamiento del suelo disponible***



## **Facilitar el acceso**

- ✓ Aplicación de instrumentos de LOTDS
- ✓ Generación de convenio marco con gobiernos departamentales, aplicando criterios de carácter nacional, que regule los aportes de MVOTMA para la gestión de las carteras de tierra
- ✓ Análisis de incidencia del costo de la tierra para cooperativas, revisando tasaciones, %, existencia de servicios, equipamiento urbano, etc habilitando el mecanismo de consulta a DNC
- ✓ Búsqueda de mecanismos que eviten competencia por el suelo, generada por la demanda de otros programas también promocionados por MVOTMA.



Se valora la importancia de la **disponibilidad de carteras estatales** para el sistema cooperativo de vivienda, dado el difícil acceso a tierras privadas en el mercado, tanto por el costo como por el mecanismo de préstamo, que genera compromisos de **compra a largo plazo**.

**\* CIVIS**

- ✓ Recursos suficientes y nuevos mecanismos de adquisición de suelos.
- ✓ Mejorar el funcionamiento de la cartera, dando mayores plazos para la presentación a licitaciones y permitiendo aumentar el padrón social según el máximo aprovechamiento del terreno.

**\* CARTERAS DEPARTAMENTALES**

- ✓ Transmitir la importancia de la creación de carteras y mejorar el funcionamiento de las que existen.



## ***AMPLIACIÓN DE CARTERAS***

### ***\* Tierra del estado:***

Actualizar censo de tierras del Estado y pasar a CIVIS los predios adecuados.

### ***\* Inmuebles abandonados:***

Promover proyecto de Ley de Inmuebles declarados judicialmente en abandono.  
(Asti – Guarinoni)

### ***\* Tierra de privados:***

Pensar nuevas estrategias y mecanismos que faciliten la compra de tierra de privados por parte del Estado.

Eventualmente aplicar el derecho de preferencia de intendencias según art. 66 de LOTDS.



## ***Aprovechamiento de tierras con servicios***

### **Densificación**

- ✓ Aprovechar el máximo de ocupación permitido.
- ✓ Actualmente se exige sólo para cooperativas con terrenos de carteras.
- ✓ Pensar una modificación de la reglamentación para exigir el máximo aprovechamiento, pensando en nuevas tipologías, construcciones en alturas, etc.

### **Otros mecanismos**

- ✓ Pensar y profundizar la idea de lotes dispersos.
- ✓ Aprovechamiento de suelo vacante en complejos habitacionales.





## **RECOMENDACIÓN:**

Teniendo en cuenta la complejidad de estos temas, se sugiere la creación de mesas de trabajo interdisciplinario e interministerial, convocando a los gobiernos departamentales y a la sociedad civil, para profundizar en su abordaje.

*A modo de ejemplo, se identifican algunas propuestas:*

- Análisis costos reales de terrenos + servicios en muestreo de cooperativas ya finalizadas como base a posibles modificaciones a reglamentos vigentes
- Exploración de soluciones de saneamiento no convencionales
- Análisis de aptitud de tierras públicas y su posible reasignación
- Evaluación de necesidad de adaptación del programa cooperativo de vivienda a la necesidad de acceder a suelo con servicio y maximizar su aprovechamiento
- Determinación de criterios para urbanizar



**MUCHAS GRACIAS**