

CONTENIDO

Colaboradores – coautores:.....	7
Acrónimos utilizados.....	19
Prólogo	21
Introducción	23

Capítulo I

CONCEPTO DE VIVIENDA	25
Concepto de vivienda	25
Derecho a la propiedad	28
Diferencias entre derecho a la vivienda y derecho a la propiedad	31
Limitaciones al derecho de propiedad.....	35

Capítulo II

EL DERECHO HUMANO A UNA VIVIENDA ADECUADA	39
¿Qué es el derecho humano a una vivienda y hábitat adecuados?.....	39

Capítulo III

PANORAMA HABITACIONAL	45
Reglamento Artiguista de Tierras y su vínculo con el derecho humano de acceso a la vivienda.....	45
«Que los más infelices sean los más privilegiados»	45
Consagración de derechos.....	47
Plano Social	47
Modernidad.....	49

Panorama habitacional regional	54
Panorama habitacional nacional.....	69

Capítulo IV

INSTITUCIONES INTERVINIENTES.....	71
Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.....	71
Banco Hipotecario del Uruguay	74
Consecuencias de la crisis del año 2002	75
La reestructura después de la crisis del año 2002	76
La recuperación de viviendas por parte del BHU	77
El marco normativo consagrado en el Código General del Proceso para la ejecución extrajudicial	82
Régimen actual de las ejecuciones de los créditos que cuentan con una garantía hipotecaria (haciendo énfasis en las ejecuciones extrajudiciales del BHU).....	84
Desarrollo de las cuestiones que consideramos trascendentes para entender cómo se aplican las políticas estatales en cuanto al derecho a la vivienda, teniendo presente la finalidad del BHU, y cómo esta institución interviniente juega un rol preponderante como agente estatal.....	86
Análisis de las normas que se aplican al derecho a la vivienda.....	93
Reflexión final sobre el Derecho Humano a la Vivienda y su vínculo normativo	97
Agencia Nacional de Vivienda.....	99
Instituto Nacional de Colonización	105
La distribución de la tierra.....	108
Instituto Nacional de Colonización	109
Políticas públicas de distribución y explotación de la tierra	111
Movimiento para la Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural	114

Capítulo V

POLÍTICAS HABITACIONALES.....	123
Plan quinquenal de vivienda.....	123

Complejos habitacionales / INVE.....	125
Plan Nacional de Integración Socio-Habitacional Juntos.....	131
Fondo Nacional de Vivienda.....	134
Subsidios en la vivienda	141
Diferentes subsidios en la vivienda	143
Subsidio de alquiler	145
Subsidio a las Cooperativas.....	145
Compra de Vivienda Promovida.....	146
Arrendamiento	147
Marco Jurídico.....	148
I. Leyes	149
II. Reglamento de Subsidio a la Demanda Habitacional.....	150
Proyecto de Integración de Asentamientos Irregulares (PIAI)	152
Concepto de asentamiento irregular	152
Surgimiento y objetivos de los PIAI	154
¿Cómo se eligen los asentamientos que formarán parte del programa?	155
Aplicación práctica	157
Una propuesta reciente: «Plan Avanzar».....	158
Relación de los asentamientos irregulares con el Derecho a la Vivienda.....	159
Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Ley N.º 18.308.....	162
Inmuebles urbanos vacíos y degradados Ley N.º 19.676.	164
Predios abandonados	164
Definición de predio abandonado	164
Características de los inmuebles en abandono.....	165
Derecho de propiedad y abandono de inmuebles y predios	166
Limitaciones al derecho de propiedad.....	167
Justificación de las limitaciones al derecho de propiedad	168
Análisis normativo	169
Ley de Ordenamiento Territorial (N.º 18.308) y Ley de la Propiedad Inmueble Urbana en los Inmuebles Urbanos Vacíos y Degradados (N.º 19.676).....	169
Fenómeno de gentrificación.....	171
Formas de intervención del Estado.....	175

Viviendas rescatadas del abandono	175
Proyecto fincas abandonadas de la Intendencia Municipal de Montevideo	175
Marco normativo	179
Esquema del proceso de recuperación de las fincas abandonadas	182
Cita al final del proyecto.....	184
Medios contractuales de acceso a la vivienda.....	185
Compra de vivienda nueva proveniente de estructuras edilicias recuperadas	186
Compra de vivienda usada en remate judicial	186
Intervenciones en Área Rural Dispersa	187
Compra de vivienda nueva	187
Fondo de Garantía de Alquiler	188
Fondo de Garantía de Créditos Hipotecarios (FGCH)	188
Oficinas de rehabilitación urbana	188
Tu casa como la soñaste (ex-Credimat).....	189
Autoconstrucción en terreno propio	189
Compra de vivienda usada y reacondicionada.....	189
Cooperativas.....	189
Adquisición de vivienda en el mercado	190
Ahorro Joven para la Vivienda.....	190
Políticas sociales y políticas de vivienda	190
Conclusión	191
Propiedad horizontal.....	192
Requisitos para el acceso al régimen de Propiedad Horizontal.....	194
Marco Normativo Nacional: Derecho de propiedad vs. Propie- dad Horizontal.....	195
Relación del Derecho a la vivienda con la Propiedad Horizontal	198
Análisis jurisprudencial.....	199
Actualidad	201
Alquileres	203
El subsidio de alquiler como política social	203
Un caso para comentar	205
Las garantías de alquiler.....	205
¿Las garantías están limitadas expresamente?	205

Diferentes modalidades de garantía	206
Contaduría General de la Nación.....	207
Requisitos para acceder a la CGN.....	207
Derechos y obligaciones del inquilino	208
Alquiler sin garantía: la LUC y su nuevo régimen	209
Análisis de la sentencia N.º 196/ 2012 del Tribunal de Apelaciones en lo Civil de 5º Turno.....	209

Capítulo VI

PROPUESTAS PRIVADAS.....	213
Cooperativismo.....	213
Instituto Técnico de Asistencia Cooperativo	218
Cooperativa de propietarios	229
Origen del pronunciamiento cooperativista en el Uruguay.....	231
Definición de cooperativas de propietarios	231
Diferencia entre una cooperativa de propietarios con una cooperativa de usuarios.....	232
Organizaciones y federaciones.....	233
Requisitos de ingreso	234
Información sobre las cooperativas y artículos de interés	234
Decreto N.º 183/018. 15 de junio de 2018.....	235
Procedimientos para formar una cooperativa.....	235
Acta de fundación	235
Registro de la cooperativa (en MVOT)	236
Estudio de factibilidad del terreno (en ANV).....	236
Forma de acceso	237
Ingreso de Anteproyecto (en ANV)	237
Escrituración del préstamo (en ANV)	237
Ejecución de la obra (en ANV)	238
Para firmar el acta de inicio se deben presentar los siguientes documentos:	238
Final de obra (en ANV)	238
Convivencia y proceso de amortización (en ANV)	238
Relación de la Cooperativa con el Derecho Humano a la vivienda.....	239

Cooperativas de usuarios y el derecho a la vivienda.....	239
Características del uso y goce en las cooperativas de usuarios.....	241
Documento de uso y goce, art. 135 de la Ley N.º 18.407	242
I. Posiciones doctrinarias a favor de la naturaleza contractual.	243
II. Posiciones doctrinarias a favor de la naturaleza de acto cooperativo.....	244
Obligaciones de la cooperativa	244
Obligaciones del socio.....	245
Extinción del derecho de uso y goce	245
III. Incidencia de las cooperativas de usuarios en el derecho a la vivienda. Reflexiones finales	246
Beneficios tributarios a la construcción	247
Beneficios tributarios	249
I) De Viviendas	249
II) En el desarrollo inmobiliario	250
III) En el sector hotelero	251
IV) De estacionamientos	252
Fondos sociales de la construcción	254
Vínculo con el derecho humano a la vivienda.....	256
Viviendas de interés social	258
Vivienda social y Vivienda de Interés Social: cambio de <i>nomen iuris</i>	259
Los objetivos de la Ley N.º 18.795 y su Decreto Reglamentario son:	261
Beneficios para los Inversores:	263
Beneficios de las Viviendas Promovidas para los compradores finales:.....	263
Comisión Asesora de Inversiones en Vivienda de Interés Social (CAIVIS)	264
Tercer sector.....	266
A. Techo.....	267
Modelo de trabajo	268
Las viviendas de emergencia.....	268
B. Fundación piso digno	270

C. Asociación cirineos: «el gordo» verde..... 271

Capítulo VII

MECANISMOS DE ARTICULACIÓN DE LAS POLÍTICAS

PÚBLICAS 275

Sindicato Único Nacional de la Construcción y Anexos (SUNCA) 275

Marco normativo 277

SUNCA 278

 Integración..... 278

 Relación del SUNCA con el derecho a la vivienda 279

 ¿Quiénes tienen derecho a la vivienda otorgada por el FOS-VOC? 280

 Relación con el Plan Juntos 280

 Cámara de la construcción..... 281

 Jurisprudencia 281

 Sentencia N.º 1160 «Castillo, Mario y Otros c/Aflerío SA y otros - Demanda laboral – Casación», IUE: 522-174/2017: 281

Licitación pública y su impacto en la política de vivienda..... 284

 Licitación Pública en Materia de Vivienda..... 284

 Derecho Humano a la Vivienda y Licitación Pública 285

 Licitación Pública Nacional N.º 02/002/2022 (Montevideo) 288

Building Information Modeling..... 292

 Características del BIM: trascendencia de la interdisciplinariedad 292

 Trascendencia del BIM, su desarrollo en el mundo y nuestro país 293

 Etapas en el desarrollo de BIM 294

 Fase 1: Diagnóstico inicial 294

 Fase 2: Definición de los nuevos flujos de trabajo 295

 Fase 3: Consolidación del equipo de trabajo 295

BIM como alternativa habitacional desde la óptica de la política pública 295

 BIM y la política pública de vivienda en Uruguay 295

 Procesos dentro de la implementación del BIM en la Política Pública de Vivienda:..... 296

1) Definición y Promoción de Estándares Mínimos:	296
2) Adopción de tecnologías y captación de capital humano.....	297
Conclusiones.....	297

Capítulo VIII

PROCEDENTE REGULATORIO	299
Observaciones a Uruguay.....	299
Protección internacional.....	300
I. Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas	300
II. Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (PIDCP) y Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)	300
III. Carta de la OEA	302
IV. Comité de Derechos Humanos.....	302
V. Observación del Comité respecto a la inclusión de los refugiados	303
VI. Protección constitucional	303
VII. Observaciones a Uruguay	305
VIII.....	
Respuesta de Uruguay.....	306
Derecho humano a una vivienda adecuada – análisis jurisprudencial.....	307
Sentencia Nro. 9/2021 - Tribunal Apelaciones Familia 2° Turno.....	308
Primer apartado: extremos principales.....	308
Segundo apartado: análisis.....	309
Sentencia Nro. 46/2021 - Tribunal Apelaciones Civil 1° Turno.	313
Primer apartado: extremos principales.....	313
Segundo apartado: análisis.....	313
Enfoque comparativo de las sentencias analizadas	315
Marco Normativo.....	319
Código de la Niñez y la Adolescencia y Convención sobre Derechos del Niño: todo niño tiene derecho a vivir y crecer junto a su familia	321

El derecho a la vivienda y los Derechos Humanos 322
Conclusiones respecto de la realidad jurisprudencial actual 324
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS..... 327
ANEXOS..... 331