

Como complemento del libro *Escritos sobre Los Sin tierra Urbanos. Causas, propuestas y luchas populares*, incluimos aquí una serie de anexos al mismo, pensando fundamentalmente en el lector que se interesa en el tema más allá de un conocimiento general, y que entendimos recargaban innecesariamente la versión impresa.

Varios de ellos son las normas institucionales en las que se apoya el funcionamiento de algunas de las herramientas administrativas que se mencionan en el libro como buenas prácticas.

Llamamos especialmente la atención sobre el «Manifiesto de San Salvador», resultado del trabajo colectivo de un racimo de movimientos sociales y organizaciones de promoción de la región, que por su densidad consideramos más propio de un anexo documental que de un conjunto de textos que apuntan a una lectura más rápida, pero que bien podrían integrar la segunda parte de libro, la dedicada a las luchas, porque son un episodio de esas luchas, o la tercera, porque hacen a las propuestas.

Ese documento tiene, en nuestro concepto, un valor singular, no sólo por la riqueza de su contenido, sino por el caleidoscopio de realidades que muestra, con enormes diferencias, pero también —y quizás no tan paradójicamente— con enormes semejanzas.

Gustavo González y Benjamín Nahoum

Cartera Municipal de Tierras para Vivienda

Intendencia Municipal de Montevideo

Decreto de creación

(Nº 24.654 de 6 de setiembre de 1990)

CAPITULO I

Artículo 1º.- Créase la Cartera Municipal de Tierras para Vivienda, la que será administrada por el Director General del Departamento de Planeamiento Urbano, en un todo de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto. La finalidad de dicha Cartera será obtener predios aptos para la construcción de viviendas, a efectos de: a) utilizarlos en la ejecución de programas habitacionales promovidos por la Intendencia Municipal de Montevideo; b) venderlos u otorgarlos, en las condiciones que se establecen en el presente Decreto, a personas o grupos de personas que los requieran para solucionar satisfactoriamente su situación habitacional.

Artículo 2º.- Créase el Sector Tierras para Vivienda, en adelante llamado Sector Tierras, que funcionará dentro del Departamento de Planeamiento Urbano, al frente del cual estará un Jefe de Sector designado por el Intendente Municipal de Montevideo. El Sector Tierras tendrá a su cargo la administración de la Cartera Municipal de Tierras para Vivienda.

El Sector Tierras actuará en estrecha colaboración con las restantes dependencias municipales que tengan intervención en la administración del patrimonio prediario municipal y/o en la fijación de políticas con relación al suelo urbano y la planificación de su uso, y en especial con los Servicios de Estudios Territoriales y Regulación Territorial, y la Comisión Asesora del Plan Director.

Artículo 3º.- Se entenderá por terrenos aptos para la construcción de viviendas, a los efectos de este Decreto, a aquellos que cumplan las siguientes condiciones: a) que se encuentren en las zonas urbanas o suburbanas del Departamento destinadas a tales usos de acuerdo con las disposiciones del Plan Director; y: b) que posean los servicios complementarios a la vivienda imprescindibles, en especial el agua potable, la energía eléctrica, el acceso en todo tiempo y la posibilidad de conexión al saneamiento.

En el caso del saneamiento, también se considerará aptos a los terrenos que tengan la posibilidad de conectarse, a través de obras complementarias, a la red existente o a otros sistemas de evacuación de aguas servidas que sean igualmente aceptables desde el punto de vista sanitario a juicio de la División Saneamiento del Departamento de Obras y Servicios, siempre que dichas obras tengan un costo compatible con el precio del terreno y con la finalidad social de los respectivos programas. En el caso de que a esos efectos se realizaran obras complementarias de extensión de servicios, su costo se prorrateará entre todos los propietarios de predios beneficiados por las mismas.

Se considerarán asimismo aptos para la construcción de viviendas los terrenos que aún no poseyendo algunos de los servicios antes mencionados vayan a ser dotados de ellos por los organismos correspondientes, a costo de los mismos, de acuerdo con las previsiones de los planes quinquenales respectivos.

Artículo 4º.- Para la construcción de viviendas y programas habitacionales con materiales estables en los predios adjudicados, se requerirá la correspondiente autorización municipal. A tales efectos la Intendencia proporcionará a los beneficiarios del Sector Tierras que así lo soliciten, planos tipo de vivienda económica y eventualmente proyectos específicos, por medio de los Servicios correspondientes y de acuerdo con las modalidades que defina la reglamentación.

Artículo 5º.- Los terrenos que se adjudiquen en el marco de las disposiciones del presente Decreto serán enajenados en el caso de que los mismos se destinen a programas de vivienda con créditos hipotecarios u otras modalidades crediticias para cuyo otorgamiento se requiera la propiedad del terreno y dentro de los cuales se incluya el costo de la tierra. El precio de la operación será el que establezca una tasación realizada al efecto por la Dirección General del Catastro Nacional, siempre que este valor no sea inferior al de compra-actualizado-por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo. Si lo fuera, se tomará como precio de la operación el referido valor de compra.

En los demás casos se concederá la tenencia de los terrenos, mediante un Convenio, en la forma establecida en el presente Decreto, por un período de veinte años, quedando a cargo del destinatario el cuidado del terreno con todos los alcances que al efecto determine la reglamentación. Al término del plazo establecido para la adjudicación, la misma se renovará si se mantuvieran las condiciones que la motivaron y siempre que el destinatario hubiere cumplido con las condiciones establecidas en el Convenio. Si la adjudicación no fuera renovada al vencer el plazo de la misma, el adjudicatario será compensado, en un monto que determinará la Intendencia Municipal de Montevideo, por las mejoras que hubiere realizado en el predio adjudicado, las que se destinarán a dar solución habitacional a familias de escasos recursos; si dicha compensación no le satisficiera, el adjudicatario tendrá derecho, en su lugar, a recuperar los materiales utilizados para realizar las mejoras.

Excepcionalmente, y por causas debidamente fundadas, podrán admitirse otras situaciones de adjudicación en las que se proceda a la compraventa, la que se efectivizará siempre por un precio fijado de acuerdo con lo dispuesto en el inciso primero del presente artículo.

La Intendencia Municipal de Montevideo llevará un Registro de los terrenos que se adjudiquen con base en el presente Decreto.

Artículo 6º.- Para el caso de terrenos de propiedad municipal en que ya existan asentamientos de población con un grado de consolidación importante, caracterizado por la existencia de viviendas de materiales estables y duraderos, y la habitación en forma permanente de las mismas, dichos terrenos serán otorgados a las familias que habiten los referidos asentamientos, de acuerdo con las estipulaciones del presente Decreto, siempre que dichas familias cumplan con las condiciones establecidas en el Artículo 8º de este Decreto y que los terrenos respectivos reúnan las características especificadas en el Art. 3º.

En estos casos, previo a la adjudicación, se procederá a regularizar las condiciones de urbanización de los terrenos, estableciendo los retiros, afectaciones, espacios libres, calles y pasajes que fuera necesario. A estos efectos, así como -cuando correspondiera- para la división en lotes, la Intendencia Municipal, podrá aprobar, a propuesta fundada del Departamento de Planeamiento Urbano y con anuencia de la Junta Departamental, proyectos que presenten tolerancias en relación a las normas vigentes, siempre que respeten estrictamente los estándares mínimos que sean del caso.

Artículo 7º.- La Intendencia Municipal de Montevideo se compromete a que, en caso de que necesitara disponer posteriormente, por razones de interés general para el Departamento, de predios cuya tenencia hubiere concedido en el marco de las disposiciones del presente Decreto, previamente a toda acción para recuperar los mismos, brindará a las personas o grupos de personas que estuvieren afincadas en dichos predios de acuerdo con las disposiciones referidas, una solución habitacional sustitutiva, la que deberá tener características equivalentes o superiores a la que tuvieron en ese momento.

Artículo 8º.- Serán beneficiarios del Sector Tierras aquellas personas o grupos de personas que cumplan las siguientes condiciones: a) que tengan carencias graves de vivienda o habiten construcciones que no cumplan con los requisitos habitacionales mínimos establecidos por la Ley No. 13.728 en su artículo 22; y: b) que los ingresos del núcleo familiar correspondiente no excedan de tres salarios mínimos nacionales para el caso en que se otorgue el uso de los terrenos y de cinco salarios mínimos nacionales si los mismos se otorgan en compraventa.

Tratándose de grupos organizados de beneficiarios, la reglamentación establecerá el número de integrantes de los mismos que se admitirá que tengan ingresos superiores a los máximos establecidos en el inciso anterior.

La reglamentación establecerá asimismo los criterios para la adjudicación de tierras, en la que se dará prioridad a los grupos organizados. Entre estos criterios se tendrán especialmente en cuenta: I.) la situación de carencia en relación con la vivienda; II.) la insuficiencia del ingreso familiar; III.) la composición del núcleo familiar, en particular el número de personas dependientes, por razones de edad o salud, de quienes perciban ingreso; IV.) el apoyo solidario que puedan obtener los solicitantes, para la construcción de las viviendas, de otras familias, grupos sociales o instituciones, y el grado y tipo de organización que aquéllos posean.

La ocupación de terrenos de propiedad municipal no dará por sí derecho alguno a la adjudicación, aún si se hubieren realizado en ellos mejoras de importancia.

En el caso de adjudicaciones a núcleos familiares aislados, la Intendencia Municipal de Montevideo brindará el asesoramiento técnico necesario, en especial desde el punto de vista social, para que el núcleo pueda abordar las tareas de autoconstrucción y en lo posible unirse con otras familias para encarar colectivamente ese esfuerzo.

Artículo 9º.- En el caso de terrenos para los que se hubiera concedido la tenencia, en las condiciones establecidas en el Art. 5º, los beneficiarios abonarán, durante el lapso que dure la adjudicación, una tasa mensual por concep-

to de servicios, equivalente a un 2 (dos) por ciento de 3 (tres) salarios mínimos nacionales. Si los ingresos familiares totales del beneficiario estuvieran comprendidos entre 1 (un) y 2 (dos) salarios mínimos nacionales, se reducirá esa tasa al 1 (uno) por ciento de dichos ingresos, y si los mismos fueran inferiores a 1 (un) salario mínimo nacional, se lo exonerará del pago de la referida tasa.

Si posteriormente a la adjudicación los ingresos del núcleo familiar beneficiario variarán en más o en menos, se modificará el monto de la tasa de servicio de manera que se ajuste a lo dispuesto en el inciso anterior.

A los efectos de la aplicación de lo dispuesto en el inciso anterior, el Sector Tierras instrumentará la realización de una declaración jurada anual de ingresos por parte de los beneficiarios del sistema con las constancias fehacientes que establecerá la reglamentación. Quien falseare la declaración jurada perderá todos los derechos que se le hubieren otorgado de acuerdo con las disposiciones del presente Decreto, sin perjuicio de las sanciones penales que le correspondieren.

En todos los casos los adjudicatarios de terrenos de acuerdo a las disposiciones previstas en el presente Decreto serán sujeto de aplicación de los tributos municipales correspondientes.

Artículo 10.- En caso de fallecimiento del titular de los derechos, los herederos que integren el núcleo familiar declarado del causante y habiten con él al momento de su deceso, deberán designar a uno de entre ellos a efectos de suscribir un nuevo Convenio con la Intendencia Municipal de Montevideo, de acuerdo con las normas de este Decreto, en un plazo de 30 (treinta) días. El nuevo Convenio se considerará continuación del original, por lo que el plazo será el que correspondiera en cada caso para completar el plazo previsto originalmente.

Vencido el término de treinta días a que se refiere el inciso anterior sin que se haya designado al nuevo beneficiario, caducará el Convenio de pleno derecho y el Municipio procederá a rescatar el inmueble.

Artículo 11.- Los derechos otorgados a los beneficiarios en el marco del presente Decreto no podrán ser traspasados a terceros por un periodo de cinco años a partir de su otorgamiento; los traspasos que se pudieran producir posteriormente deberán contar con la aprobación de la Intendencia Municipal de Montevideo, la que velará para que los mismos, en caso de producirse, no desnaturalicen los objetivos sociales perseguidos por el Gobierno Departamental al otorgar la adjudicación original, tanto en lo que se refiere a los nuevos destinatarios como al carácter no lucrativo de la transacción. En el caso de adjudicaciones a grupos organizados los traspasos a terceros deberán contar, además, con la aprobación del grupo respectivo.

Cualquier cesión de los referidos derechos que no cumpla con lo establecido en los incisos anteriores será nula y ocasionará, además, la pérdida de los mismos para el adjudicatario original.

CAPITULO II

Artículo 12.- A los efectos de la puesta en funcionamiento de la Cartera de Tierras Municipales para Vivienda que se crea por este Decreto, corresponderá al Sector Tierras:

- a. confeccionar y llevar al día un inventario de las tierras de propiedad municipal que sean aptas a los fines de la operatoria prevista en el presente Decreto;
 - b. proponer al Departamento de Planeamiento Urbano las operaciones que considere convenientes para el cumplimiento de los objetivos previstos en el presente Decreto. Estas podrán incluir: i.) canjes o compra de inmuebles a organismos públicos; ii.) compras o expropiaciones de inmuebles; iii.) eventualmente, enajenaciones a terceros no elegibles como solicitantes del sistema de Cartera de Tierras para Vivienda, de terrenos que no sean adecuados para la operatoria de aquélla;
 - c. proponer al Departamento de Planeamiento Urbano las operaciones urbanas que considere convenientes para asentar núcleos o para realojar a aquellas familias que estén afincadas en terrenos inundables, sin servicios, o que presenten otras carencias graves; en particular podrá proponer el fraccionamiento de terrenos, la modificación de los límites de las zonas urbanas y suburbanas del Departamento, la realización de obras para extender los servicios a zonas que carezcan de ellos, la adquisición de terrenos a los que se vaya a incorporar un plusvalor por la realización de obras de infraestructura, etc.
 - d. solicitar a las dependencias municipales correspondientes, de acuerdo con lo señalado en el Artículo 2º del presente Decreto, los asesoramientos que sean necesarios a los efectos de cumplir con sus cometidos;
 - e. informar sobre la utilización de terrenos que integren la Cartera de Tierras para programas de vivienda promovidos por la Intendencia Municipal de Montevideo;
 - f. asesorar al Director del Departamento de Planeamiento Urbano para la administración del Fondo de Tierras que se crea por este Decreto;
 - g. proponer las reglamentaciones o medidas que considere necesarias para el cumplimiento de sus cometidos, en especial las referidas a los criterios de adjudicación de tierras en el marco de las disposiciones del presente Decreto.
- Asimismo corresponderá al Sector Tierras, a los efectos de la atención de las solicitudes que se presenten:
- A. recibir dichas solicitudes, para lo cual se dispondrán los mecanismos de desconcentración y descentralización necesarios;
 - B. informar las mismas, con el asesoramiento de las dependencias municipales correspondientes;
 - C. proponer un orden de prioridades, cuando corresponda y en base a los criterios que establezca la reglamentación, para la atención de aquellas solicitudes que se recomiende aprobar;
 - D. realizar, o proponer la realización en su caso, de todos los actos administrativos que sean necesarios para la formalización de las adjudicaciones de tierras que se realicen;
 - E. llevar un registro de los beneficiarios del sistema a efectos de garantizar que cada núcleo familiar goce de una sola adjudicación, y que ninguna persona forme parte simultáneamente de dos núcleos adjudicatarios;
 - F. llevar, asimismo, un registro actualizado de las declaraciones juradas a que se hace referencia en el inciso 3º del Art. 9º del presente Decreto.

CAPITULO III

Artículo 13.- Las solicitudes de tierras se presentarán adjuntando -cuando corresponda- una descripción sumaria de las obras que el solicitante se propone realizar en el terreno que se le adjudique y el costo y forma de financiamiento de las mismas, así como un formulario que contendrá el padrón socioeconómico de la persona o personas solicitantes, el que incluirá:

- 1) composición de los núcleos familiares;
- 2) ingresos de los mismos;
- 3) ocupación, o condición de jubilados o pensionistas, y situación habitacional actual de sus integrantes;
- 4) declaración jurada de no poseer propiedades inmuebles.

Tratándose de grupos se adjuntará, asimismo, copia de la personería jurídica y estatutos correspondientes.

Artículo 14.- Una vez estudiada la referida solicitud por el Sector Tierras, y contando con el informe de las dependencias municipales que correspondiere, el Jefe del Sector elevará su recomendación sobre la aprobación de la solicitud y su prioridad, y, cuando corresponda, sobre el terreno a adjudicar. La resolución definitiva será dictada por el Intendente Municipal, a propuesta del Director del Departamento de Planeamiento Urbano, con la anuencia de la Junta Departamental.

Artículo 15.- Aprobada la solicitud en la forma antes señalada, se firmará el Convenio entre la Intendencia Municipal de Montevideo y la persona o grupo solicitante. En dicho Convenio constará el padrón, superficie y ubicación del terreno cuya tenencia se concede, así como las disposiciones y afectaciones urbanísticas vigentes; las condiciones de la concesión; su costo y los plazos y forma de pago, cuando corresponda; los plazos que el solicitante estima demandará la construcción de las obras proyectadas; las sanciones por incumplimiento, y los derechos y obligaciones de las partes.

Todas las obligaciones pecuniarias se fijarán en el Convenio en Unidades Reajustables.

Artículo 16.- Al Sector Tierras corresponderá asimismo la responsabilidad de las acciones de contralor necesarias para verificar el uso del terreno declarado en el Convenio, en particular en lo referente al número y características de las viviendas a construir, así como -cuando corresponda- al avance de las obras proyectadas y en general a las condiciones establecidas en el Convenio firmado con el adjudicatario, que incluirán necesariamente disposiciones relativas a la convivencia y al uso de los predios adjudicados.

El incumplimiento de dichas condiciones será causal de rescisión de la adjudicación y dará lugar al desalojo del predio de acuerdo con lo establecido por el Art. 364 del Código General del Proceso.

En los casos en que el Director del Departamento de Planeamiento Urbano lo solicite, el Sector Tierras deberá elevar un informe de evaluación sobre el cumplimiento de los convenios suscritos.

Artículo 17.- En el caso de terrenos otorgados para su compraventa, se procederá a la escritura de los mismos en el momento de efectivizarse el pago correspondiente. Este acto podrá coincidir con el de escritura del préstamo respectivo cuando se trate de operaciones de crédito con garantía hipotecaria

concedidas por el Banco Hipotecario del Uruguay u otros similares concedidos por otras entidades crediticias.

En estos casos, y hasta el otorgamiento de la escritura de compraventa, la Intendencia celebrará un compromiso de compraventa del predio con la persona o grupo solicitante, con la condición de que no será realizada en él obra, excavación ni alteración alguna que no cuente con la respectiva autorización municipal por medio del Departamento de Planeamiento Urbano. Dicho compromiso se establecerá con plazo, pudiendo renovarse si al término del mismo el solicitante no hubiera obtenido el financiamiento correspondiente, por causas que no dependan de su voluntad, lo que deberá establecerse fehacientemente por el adjudicatario.

Artículo 18.- En caso de incumplimiento por parte del solicitante de las obligaciones establecidas en el Convenio, el Sector Tierras queda facultado a llevar adelante, de acuerdo con las disposiciones pertinentes, las acciones tendientes al cumplimiento de las referidas obligaciones o a la aplicación de las sanciones previstas para tales casos.

Artículo 19.- El Sector Tierras elevará un informe y memoria anual de sus actuaciones y de la recuperación de activos lograda, por medio de las vías correspondientes, al Director General del Departamento de Planeamiento Urbano, el que dará conocimiento de ellos al Intendente Municipal de Montevideo y a la Junta Departamental, y enviará copia de los mismos al Departamento de Hacienda; dicho informe se dará a conocer asimismo a la opinión pública, por medio del Servicio de Publicaciones y Prensa.

CAPITULO IV

Artículo 20.- El Intendente Municipal, en acuerdo con el Director General de Planeamiento Urbano y a propuesta del Sector Tierras, dictará el reglamento de la Cartera de Tierras y de las condiciones para la adjudicación de terrenos conforme a este Decreto.

Artículo 21.- La Intendencia Municipal de Montevideo, a iniciativa del Sector Tierras, y para el cumplimiento de los cometidos de éste, podrá:

a) adquirir por compra o -si fuere necesario- por expropiación, o por canje con otros organismos públicos, terrenos ubicados en el Departamento de Montevideo que cumplan con las condiciones establecidas en el Art. 3º;

b) recuperar terrenos de propiedad municipal cuyo uso haya sido otorgado a instituciones públicas o privadas que no hayan cumplido con las condiciones pactadas en la concesión, o que no requieran ya la utilización de los mismos; que cumplan con las condiciones establecidas en el Art. 3º, y que puedan ser empleados para los fines previstos en el presente Decreto;

c) desafectar de los usos previstos y destinar a programas de construcción de viviendas, terrenos de propiedad municipal, previo informe favorable de la División de Proyectos y Obras del Departamento de Planeamiento Urbano, y contando con la anuencia de la Junta Departamental;

d) adjudicar terrenos a personas o grupos que cumplan con las condiciones del presente Decreto, dentro de las normas previstas por el mismo;

e) establecer, a propuesta del Sector Tierras y con base en lo establecido en el Art. 8º, los criterios en función de los cuales se procederá a la adjudicación de terrenos en el marco de la operatoria del presente Decreto;

f) realizar convenios con organizaciones sociales que acrediten poseer Personería Jurídica, a efectos del cumplimiento de los objetivos previstos para la actuación del Sector Tierras por el presente Decreto.

CAPITULO V

Artículo 22.- La Intendencia Municipal de Montevideo dispondrá de los siguientes recursos, que integrarán la Cartera de Tierras para Vivienda:

- a) la asignación presupuestal que se le otorgue;
- b) los predios de propiedad municipal o que se obtengan por canje con otros organismos públicos, que sean aptos para la construcción de viviendas, no se requieran para otros usos prioritarios, y expresamente se le asignen a efectos de cumplir con su operatoria;
- c) los predios que cumplan con las condiciones referidas en el literal anterior y que se obtengan como resultado de ejecuciones judiciales u otro tipo de acciones promovidas por la Intendencia Municipal de Montevideo para el cobro de adeudos que sus propietarios tuvieran con la misma;
- d) los reintegros de las operaciones que realice el Sector, en lo que se refiere a enajenaciones, y el producido del cobro de las tasas de servicios previstas en el Art. 9º del presente Decreto;
- e) el producido de la venta de inmuebles que integren la Cartera de Tierras para Vivienda, que pudieran realizarse a terceros no elegibles para operar en este sistema, de acuerdo con lo previsto por el Art. 12., literal b), iii.), de este Decreto;
- f) el producido de las enajenaciones de otros predios de propiedad municipal que la Junta Departamental destine expresamente a este fin;
- g) las donaciones o legados efectuados a la Intendencia Municipal de Montevideo con destino a la Cartera de Tierras;
- h) los préstamos internacionales concertados eventualmente por la Intendencia Municipal de Montevideo con destino a la misma.

(FDO.) DR. TABARE VAZQUEZ, Intendente Municipal;
DR. RICARDO YELPO, Secretario General

Convenio Intendencia de Montevideo- FUCVAM

Adjudicación de terrenos a cooperativas*

En la ciudad de Montevideo, a los 27 días del mes de octubre de 1999, POR UNA PARTE: la Intendencia Municipal de Montevideo, en adelante IMM (...), representada por el Sr. Intendente Municipal, Arq. Mariano Arana y la Sra. Secretaria General, Dra. María Julia Muñoz, y POR OTRA PARTE: la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, en adelante FUCVAM (...) representada por el Esc. Víctor Fernández y el Sr. Gustavo González, en sus calidades de Presidente y Secretario General respectivamente, acuerdan: PRIMERO. ANTECEDENTES. I) FUCVAM ha manifestado a la IMM su interés en suscribir un nuevo convenio para la adjudicación de terrenos aptos para la construcción de viviendas de interés social al amparo de la Ley Nº 13.728 de 17/XII/68, por parte de las cooperativas afiliadas a la misma. II) Por resolución del Sr. Intendente Municipal Nº 2.177/99 del 14/VI/99 se elevó Proyecto de Decreto por el cual se faculta a la IMM para establecer un convenio con FUCVAM con las condiciones que el mismo determina. SEGUNDO. OBJETO. Por el presente se cederán a dicha Federación, a título de comodato, para su posterior enajenación dentro del plazo establecido en la cláusula cuarta, hasta 10 (diez) terrenos en el Departamento de Montevideo, con la finalidad de ser utilizados por Cooperativas afiliadas a FUCVAM para la construcción de conjuntos de vivienda por el sistema cooperativo con préstamos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente y/o Banco Hipotecario del Uruguay, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Nº 13.728 del 17 de diciembre de 1968, concordantes y modificativas, o de otros organismos financiadores, nacionales o internacionales. TERCERO. DE LOS TERRENOS. Los predios a adjudicarse serán ofrecidos por la IMM a FUCVAM y aceptados por ésta; la Intendencia hará los ofrecimientos del caso en un plazo no mayor de 6 (seis) meses a partir de la firma del Convenio con FUCVAM. Los terrenos a ofrecer cumplirán todos los requisitos establecidos por el Decreto Nº 24.654 de creación de la Cartera de Tierras para Vivienda. El ofrecimiento será acompañado por la indicación de la tipología de construcción que deberá ser usada (un nivel, dúplex, tres o cuatro niveles) y/o del número mínimo de viviendas a construir en el predio, entendiéndose que la aceptación del terreno implica automáticamente la aceptación de dichas condiciones. CUARTO. PLAZO. El plazo de validez del comodato referido en la Cláusula Segunda será de 3 (tres) años, pudiendo prorrogarse el mismo si no se hubieran cumplido a su término los extremos previstos en la Cláusula Quinta. FUCVAM se hará responsable por el cuidado

* Hemos preferido transcribir aquí no la versión del primer convenio firmado sino la de uno posterior, dado que la redacción de éste recoge los ajustes al texto inicial aconsejados por la experiencia.

de los predios que se otorgan en comodato, en particular por el mantenimiento de las condiciones en que se encuentren los mismos; no se podrá realizar en ellos obras, excavación ni alteración alguna sin la autorización expresa de la IMM, por intermedio del Departamento de Acondicionamiento Urbano. QUINTO. ADJUDICACIONES. La IMM adjudicará los referidos terrenos a las Cooperativas con Personería Jurídica que FUCVAM indique, de conformidad con lo dispuesto por la Cláusula Segunda. FUCVAM contará para ello con el asesoramiento de una Comisión Paritaria "FUCVAM-IMM", en la cual estarán representados los Departamentos de Descentralización y Acondicionamiento Urbano de la Intendencia. La selección de las cooperativas beneficiarias se fundará en la aplicación de los criterios y procedimientos objetivos establecidos en el reglamento interno que FUCVAM elaborará, con la aprobación de la IMM, en ocasión de los Convenios anteriormente celebrados con el mismo objeto. Entre esos criterios se otorga especial consideración a la pertenencia zonal. SEXTO. PRECIO. El precio de enajenación será el que determine la tasación que establezca la Dirección General del Catastro, salvo que el terreno haya sido adquirido por la IMM posteriormente al 1 de enero de 1994. En este caso, el precio de enajenación será igual al de la compra por la IMM, debidamente actualizado de acuerdo a la evolución de la Unidad Reajutable. El pago se hará efectivo en las condiciones establecidas por el Art. 6º de la resolución del Sr. Intendente Municipal Nº 2.791/94 del 19/VIII/94.¹ Sin perjuicio de lo anteriormente estipulado, de hacerse efectivo dicho pago en forma total en el momento en que las Cooperativas respectivas obtengan del organismo financiador el préstamo para construir sus viviendas, se establecerá un descuento en el precio del 20% (veinte por ciento). Dicho descuento será del 10% (diez por ciento) en caso de hacerse efectivo en esa instancia el pago del 75% (setenta y cinco por ciento) del precio establecido. SEPTIMO. RESPONSABILIDAD. FUCVAM será responsable de mantener los predios adjudicados libres de intrusos, sin perjuicio de las acciones que corresponda emprender a la IMM, como propietaria de los mismos, mientras dure el comodato, en caso de producirse una ocupación. Asimismo será responsable de devolver la tenencia de los predios, libres de ocupantes a cualquier título, si expirara el plazo de comodato establecido sin ser renovado, o si desistiera por cualquier causa de la utilización de los terrenos con los fines determinados en el presente Convenio. La renovación de los comodatos podrá hacerse hasta por un plazo de dos períodos consecutivos, teniendo además FUCVAM un plazo máximo de 6 (seis) años para detentar la tenencia de los mismos sin ser asignados al objeto concedido (...).

1 Que en lo fundamental establece que el 50% del precio se abonará al escriturarse el préstamo hipotecario y el saldo luego de la ocupación de las viviendas (salvo que se haga un pago mayor a la escritura, como posibilita el Convenio) y que el pago de los saldos se hará en cuotas iguales, mensuales y consecutivas y se garantizará con segunda hipoteca sobre el terreno (la primera se constituye como garantía del préstamo para construir).

Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social (CIVIS) del MVOTMA

Decreto Reglamentario

(Nº 258/10 de 24 de agosto de 2010)

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

actuando en Consejo de Ministros

DECRETA:

Artículo 1º.- Incorporación de inmuebles a la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social

El Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) podrá afectar inmuebles a la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social (CIVIS), de acuerdo a lo establecido en la Ley 18.362, de 6 de octubre de 2008.

En caso que dichos inmuebles no revistan la calidad de aptos conforme lo dispone el artículo 368 de la ley que se reglamenta, no cumplan con lo establecido en las normas o instrumentos de ordenamiento territorial o con la normativa departamental aplicable, o no cuenten con condiciones ambientales adecuadas, el MVOTMA está habilitado a realizar las obras y acciones necesarias para su regularización, previo a la adjudicación del inmueble a cualquier programa de vivienda.

Artículo 2º.- Afectación de Bienes Inmuebles del Estado.

El Poder Ejecutivo a iniciativa del MVOTMA y previo informe favorable del Ministerio de Economía y Finanzas, podrá afectar al patrimonio del MVOTMA con destino a la CIVIS, bienes inmuebles pertenecientes al dominio público o privado del Estado. Estas afectaciones serán en todos los casos a título gratuito.

Artículo 3º.- Acuerdos con Gobiernos Departamentales, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados para la adquisición de inmuebles con destino a la CIVIS.-

El MVOTMA podrá realizar acuerdos con Gobiernos Departamentales, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados, a los efectos de adquirir y afectar bienes inmuebles a la CIVIS para el cumplimiento de programas de vivienda, regularización de asentamientos irregulares, realojo de asentamientos irregulares, actuaciones de recuperación urbana, o dotación de infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, vialidad, servicios culturales, sociales, deportivos, de enseñanza, de salud y/o espacios de uso público.

Cuando las transferencias del dominio sean a título oneroso, la contraprestación a cargo del MVOTMA podrá consistir en cualquiera de las siguientes:

1. El pago de un precio en dinero, abonado en una única partida en efectivo o en cuotas consecutivas, según acuerdo de partes.
2. La transferencia del dominio de otro bien inmueble de valor equivalente.
3. La transferencia del dominio de otro bien inmueble cuyo valor de tasación, difiera en más o en menos del valor del inmueble a transferir a la CIVIS, en cuyo caso la parte a la cual le corresponda, abonará la diferencia en efectivo o en cuotas consecutivas.
4. La ejecución de obras de servicios de infraestructura: agua potable, saneamiento, electricidad, vialidad y/o espacios de uso público, cuyo costo sea similar al valor de tasación del inmueble a transferir. En caso que de estas operaciones resulte un saldo a favor de cualquiera de las partes, el mismo podrá ser integrado en efectivo o en cuotas consecutivas.

Artículo 4º.- Convenios con fraccionadores privados.-

El MVOTMA para la incorporación de tierras a la CIVIS, al amparo de lo establecido en el literal D) del artículo 369 de la Ley 18.362, de 6 de octubre de 2008, podrá:

1. Ejecutar o financiar total o parcialmente obras de infraestructura, en terrenos de propiedad privada de personas físicas o jurídicas, destinadas a permitir el fraccionamiento de los inmuebles, recibiendo de dichas personas como contrapartida tierras urbanizadas y fraccionadas.
2. Adjudicar la ejecución de obras de infraestructura en terrenos de su propiedad a personas físicas o jurídicas, las cuales resulten necesarias para proceder al fraccionamiento de los bienes, otorgando como contraprestación a dichas personas tierras urbanizadas.

El MVOTMA podrá recibir propuestas de parte de fraccionadores privados para cualquiera de las operaciones referidas precedentemente, debiendo realizar previamente a la celebración de cualquier contrato, el llamado a licitación correspondiente de acuerdo a la normativa vigente.

En todos los casos los inmuebles deberán cumplir con la legislación y normativa nacional y departamental vigente.

Artículo 5º.- Adquisición de Inmuebles por Dación en Pago

El MVOTMA podrá aceptar como dación en pago, por cualquier crédito del que sea titular, bienes inmuebles para afectar a la CIVIS.

En caso que el valor venal de los inmuebles aceptados como dación en pago, descontadas las obligaciones y/o gravámenes a favor de terceros, sea igual o superior al 80% de lo adeudado al MVOTMA, de acuerdo a la tasación realizada por la Dirección Nacional de Catastro, éste tendrá por cancelada la totalidad de la deuda; en caso contrario, cobrará la diferencia en efectivo o en cuotas, con cargo al Proyecto de Inversión 705.

En todos los casos el inmueble deberá ser apto para la construcción de viviendas de interés social, de acuerdo a informe técnico de los servicios de la Dirección Nacional de Vivienda, la cual establecerá los procedimientos y condiciones necesarias para la instrumentación de estas transacciones.

Artículo 6º.- Adjudicación de inmuebles que integran la Cartera de Inmuebles para Vivienda de interés Social (CIVIS)

El MVOTMA podrá destinar inmuebles afectados a la CIVIS para el desarrollo de programas llevados adelante por cualquiera de sus Unidades Ejecutoras.

En los programas de vivienda que requieran la transferencia de inmuebles en propiedad a personas físicas, fondos sociales, Cooperativas de Vivienda u otras personas jurídicas, los destinatarios deberán estar incluidos en el grupo de población atendido por el MVOTMA, de acuerdo a lo establecido en el Plan Quinquenal de Vivienda vigente, quedando la traslación de dominio sujeta a la normativa vigente.

Asimismo, dichas adjudicaciones deberán cumplir con las disposiciones de la Ley 13.728 del 17 de diciembre de 1968, modificativas y concordantes, conforme lo establecido en el artículo 370 de la Ley 18.362 que se reglamenta.

Artículo 7º.- Adjudicación de inmuebles de la CIVIS a Organismos Públicos a título oneroso.

El MVOTMA podrá transferir en forma onerosa la propiedad de los inmuebles afectados a la CIVIS, entre otros, a los siguientes organismos vinculados a la producción pública de viviendas, de regularización de asentamientos irregulares y/o de realojo de asentamientos irregulares, para la concreción de programas de vivienda de interés social desarrollados por éstos: Agencia Nacional de Vivienda (ANV), Movimiento Pro Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural (MEVIR), Servicio de Vivienda de las Fuerzas Armadas, Servicio de Tutela Social del Ministerio del Interior, Banco de Previsión Social e Intendencias Departamentales y todo otro que en el futuro cumpla igual finalidad.

Asimismo, podrá transferir la propiedad de inmuebles afectados a la CIVIS, a organismos públicos que desarrollen servicios asociados a la función residencial: infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, vialidad, servicios culturales, sociales, deportivos, de enseñanza, de salud y/o espacios de uso público.

Estas traslaciones de dominio deberán realizarse de regla a título oneroso, a cambio de cualquiera de las siguientes contraprestaciones a cargo del organismo correspondiente:

1. El pago de un precio en dinero, abonado en una única partida en efectivo o en cuotas consecutivas, según acuerdo de partes.
2. La transferencia del dominio de otro bien inmueble de valor equivalente siempre que revista la calidad de apto para desarrollar programas de vivienda de interés social.
3. La transferencia del dominio de otro bien inmueble apto para desarrollar programas de vivienda de interés social, cuyo valor de tasación difiera en más o en menos del valor del inmueble transferido por el MVOTMA. En tal caso, la parte a la cual le corresponda, abonará la diferencia en efectivo o en cuotas consecutivas, según acuerdo de partes.
4. La ejecución de obras de servicios de infraestructura: agua potable, saneamiento, electricidad, vialidad y/o espacios de uso público cuyo costo sea similar al valor de tasación del inmueble a transferir. En caso que de estas operaciones resulte un saldo a favor de cualquiera de las partes, el mismo podrá ser integrado en efectivo o en cuotas consecutivas, según acuerdo de partes.

En cualquiera de los casos, los organismos públicos deberán remitir solicitud fundada al MVOTMA, especificando las características del programa a desarrollar, el cual deberá ser acorde a la reglamentación vigente para programas habitacionales ejecutados por éste, y será evaluado por las reparticiones técnicas competentes del MVOTMA. Dichas reparticiones podrán solicitar ampliación de la información y sugerir modificaciones al programa, a fin de adecuarlo a las políticas habitacionales llevadas adelante por el MVOTMA. La Dirección Nacional de Vivienda establecerá los procedimientos para el procesamiento de dichas solicitudes.

Artículo 8º.- Adjudicación de inmuebles de la CIVIS a Organismos Públicos a título gratuito.

El Poder Ejecutivo en forma excepcional, por resolución fundada y siempre que se cumplan las condiciones previstas en el presente artículo, podrá transferir la propiedad de los inmuebles afectados a la CIVIS, en forma gratuita por título donación, entre otros, a los siguientes organismos vinculados a la producción pública de viviendas, de regularización de asentamientos irregulares y/o de realojo de asentamientos irregulares: Agencia Nacional de Viviendas (ANV), Movimiento Pro Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural (MEVIR), Banco de Previsión Social para la construcción de viviendas destinadas a pasivos de BPS, e Intendencias Departamentales, así como a aquellos organismos públicos que desarrollen servicios asociados a la función residencial: infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, vialidad, servicios sociales, culturales, deportivos, de enseñanza, de salud, y/o espacios de uso público.

Será requisito indispensable para que se pueda resolver la transferencia a título gratuito que los bienes inmuebles se vayan a destinar a:

- a. Programas de vivienda de interés social, de regularización de asentamientos irregulares, de realojos de asentamientos irregulares o de actuaciones de recuperación urbana declarados de especial interés por parte del MVOTMA.
- b. Programas que desarrollen servicios asociados a la función residencial: infraestructura de agua potable, saneamiento, electricidad, vialidad, servicios culturales, sociales, deportivos, de enseñanza, de salud y/o espacios de uso público.

Los inmuebles transferidos al amparo del presente artículo no podrán ser utilizados por el organismo adquirente para otros fines que los relacionados en los literales a) y b), salvo anuencia previa del MVOTMA, ni enajenados a terceros, a excepción de las adjudicaciones que se establecen a continuación, de todo lo cual se dejará constancia en la escritura de traslación de dominio.

Si el organismo desiste de la realización del proyecto acordado, el bien inmueble deberá ser reintegrado inmediatamente, sin costo y libre de toda obligación y gravamen al MVOTMA, afectándose nuevamente a la CIVIS.

Cuando el programa de vivienda de interés social contemple la transferencia del inmueble en propiedad a personas físicas o jurídicas, dichas transferencias deberán ser exclusivamente a título gratuito.

Asimismo, dichos adjudicatarios deberán estar incluidos en el grupo de población atendido por el MVOTMA, de acuerdo a lo establecido en el Plan Quinquenal de Vivienda y Urbanización y la normativa vigente.

En esos casos, el valor del inmueble transferido, deberá considerarse como un subsidio de capital otorgado por el MVOTMA a sus destinatarios, quedando sujeto a las disposiciones reglamentarias vigentes en materia de subsidios.

Artículo 9.- Adjudicación de inmuebles de la CIVIS a personas físicas.

La adjudicación de inmuebles afectados a la CIVIS a favor de personas físicas, sólo podrá realizarse al amparo de un programa de viviendas desarrollado por el MVOTMA, o por organismos públicos vinculados a la producción pública de viviendas, de regularización de asentamientos irregulares y/o de realojo de asentamientos irregulares, como ser, entre otros: Agencia Nacional de Viviendas (ANV), Movimiento Pro Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural (MEVIR), Servicio de Vivienda de las Fuerzas Armadas, Servicio de Tutela Social del Ministerio del Interior, Banco de Previsión Social e Intendencias Departamentales.

Dichos programas deberán ser de conocimiento público y deberán establecer la modalidad de tenencia de los bienes inmuebles por parte de las personas físicas, pudiendo adoptarse cualquiera de las previstas legalmente.

Cuando la modalidad adoptada por el programa respectivo hubiere sido la concesión del derecho de superficie sobre los inmuebles, el Estado, en cualquier momento y por razones fundadas de interés general, podrá rehacerse del derecho de superficie de los predios adjudicados en dicho régimen. En tal caso, el Estado previo a toda acción para recuperar el derecho de superficie del bien, estará obligado a conceder a los titulares afincados en los mismos, el derecho de superficie de otro inmueble sustitutivo que cuente con una solución habitacional con características similares y nunca inferiores, a las que tenían al momento de la sustitución, en cuanto a ubicación, dimensiones, materiales y servicios. Cumplida la concesión del derecho de superficie del inmueble sustitutivo, los adjudicatarios nada más tendrán que reclamar del Estado por tales circunstancias.

Los inmuebles adjudicados a personas físicas en el marco de los programas de vivienda, deberán ser aptos para vivienda de interés social, de acuerdo a lo establecido en el artículo 368 de la Ley N° 18.362, de 6 de octubre de 2008, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 370 de la referida Ley.

Artículo 10.- Adjudicación de inmuebles de la CIVIS a Cooperativas de Vivienda.

El MVOTMA, al momento de adjudicar los inmuebles de la CIVIS, deberá dar prioridad, hasta un 50% de la totalidad de las adjudicaciones de los inmuebles, a las demandas del programa "Cooperativas de Vivienda". Dichos inmuebles deberán ser aptos para vivienda de interés social, de acuerdo a las disposiciones legales vigentes.

La adjudicación de bienes inmuebles a Cooperativas de Vivienda, se llevará a cabo a través de llamado público, que se realizará de acuerdo al procedimiento que establezca el MVOTMA.

Dicho procedimiento deberá contemplar las instancias de participación de delegados de todas las Federaciones de Cooperativas de Vivienda en el proceso de adjudicación, a efectos de garantizar la transparencia e igualdad de oportunidades para todas las cooperativas interesadas.

El MVOTMA, por resolución ministerial, podrá adjudicar inmuebles de la CIVIS a Cooperativas de Vivienda, en la modalidad de comodato, para la construcción o adquisición de única vivienda de sus socios, en el marco del reglamento aprobado por dicho Ministerio para el programa "Cooperativas de Vivienda". La Cooperativa que reciba el inmueble en comodato adquirirá la mera tenencia y el uso del mismo, debiendo custodiarlo y conservarlo como un buen padre de familia, sin perjuicio de los deberes del propietario respecto al bien.

El comodato habilitará a las Cooperativas de Vivienda a realizar el trámite de solicitud de financiación de las viviendas por parte del MVOTMA, de acuerdo a los procedimientos establecidos a esos efectos.

El comodato queda sujeto al cumplimiento por parte de las comodatarias de los procedimientos necesarios para la obtención de la financiación. Cumplidas satisfactoriamente las instancias correspondientes, el inmueble será enajenado a la Cooperativa de Vivienda, de acuerdo a la reglamentación vigente y en las condiciones establecidas en la adjudicación.

El MVOTMA podrá enajenar bienes inmuebles afectados a la CIVIS, a Cooperativas de Vivienda que no soliciten financiación de dicho organismo, siempre que verifique que las características de los socios de la cooperativa y de las viviendas, se enmarquen dentro de los requisitos establecidos por el Plan Quinquenal de Viviendas y la Ley Nº 13.728, del 17 de diciembre de 1968, y a la viabilidad financiera de la propuesta. En cualquier caso la escrituración se hará contra el pago del inmueble.

En cualquier caso, las enajenaciones de inmuebles afectados a la CIVIS a Cooperativas de Vivienda serán a título oneroso, por el valor de tasación del inmueble establecido por los servicios técnicos del MVOTMA; sin perjuicio de que el citado Ministerio podrá otorgar subsidios en el marco de la normativa vigente.

Artículo 11. Adjudicación de inmuebles de la CIVIS a otras Personas Jurídicas.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo precedente, el MVOTMA podrá adjudicar inmuebles de la CIVIS a otras personas jurídicas, en especial a Fondos Sociales de Vivienda, siendo de aplicación para dichos casos lo previsto en el artículo anterior en cuanto corresponda y en especial la posibilidad de darles en comodato los inmuebles, mientras se instrumenta la financiación y/o se escritura el inmueble a favor del destinatario final.

Artículo 12. Inventario de Inmuebles de interés para la CIVIS.

Constituye un objetivo sustancial de la CIVIS la confección de un inventario de Inmuebles propiedad del Estado, Entes Autónomos y Servicios Descentralizados que por sus características puedan resultar de interés para su incorporación a la CIVIS.

A los efectos de posibilitar que la CIVIS constituya y mantenga un inventario actualizado de dichos bienes inmuebles, el Estado, tendrán la obligación de proporcionar al MVOTMA toda la información que le sea solicitada a este respecto, en un plazo no mayor a 30 días de solicitada la misma.

Artículo 13.- Comuníquese, publíquese, etc.-

Manifiesto de San Salvador

Introducción

por Gustavo González y Benjamín Nahoum

El tema de la vivienda sigue estando en el «debe» de los gobiernos de América Latina; más allá de los discursos, la realidad sigue demostrando que aun con cambios en los gobiernos y con la llegada de gobiernos «progresistas» (y en algunos casos, decididamente de izquierda), aún se está muy lejos de comenzar a ver el tema con una óptica que no sea neoliberal... o por lo menos no se hace nada que lo evidencie.

Y tanto la banca privada como las distintas cámaras de empresas constructoras siguen marcando, con el concurso de los organismos multilaterales de crédito, la tónica de las políticas de vivienda de la inmensa mayoría de nuestros países.

Paralelamente a esta realidad objetiva, también es cierto que hoy como nunca existe en el continente una importante maduración de los Movimientos Urbanos Populares. Y que los mismos, en su inmensa mayoría, han colocado a la vivienda como un derecho y no como una mercancía, y al problema del suelo como la primera y gran componente de aquel.

El gran debate a dar en la actual coyuntura es que se pase de las palabras a los hechos, *de los discursos a los recursos*. Que los presupuestos nacionales asignen rubros importantes para atender el problema de la vivienda y que se *ataque decididamente, de una vez, el latifundio urbano*.

Sin financiamiento y sin una política de suelo que lo ponga al alcance de los sectores populares no es posible enfrentar los verdaderos nudos del problema. Y eso es lo que deben reclamar los Movimientos Urbanos, cada vez más unidos en sus esfuerzos y con propuestas claras y concretas en este sentido.

Sin olvidar que esta batalla es política, es de intereses. Y que en el sistema capitalista la indebida apropiación del suelo por parte del latifundio urbano es la causa central del problema y que los dueños del mismo no resignarán fácilmente sus privilegios: el derecho humano a la vivienda y el suelo, para los muchos, más tarde o más temprano va a chocar necesariamente con el derecho de propiedad privada de los pocos, y habrá que pelear.

Para esa pelea el arma fundamental será tener una idea clara de cómo funcionan las cosas en este modelo, y levantar una plataforma clara y consensuada para respaldarla. Que culmine en propuestas, porque no alcanza con el mejor diagnóstico de la situación: *hay que tener alternativas de solución*.

En esa línea, en diciembre de 2007, una reunión de pobladores y técnicos de Bolivia, Brasil, Paraguay y Uruguay, realizada en Cochabamba y promovida por el Programa de Vivienda y Hábitat para América Latina del Centro Cooperativo Sueco (SCC), pasó revista a la situación del problema de la vivienda

popular en esos países, evidenciando, una vez más, la amplitud y profundidad del problema. Allí estaban la Unión Nacional de Movimientos de Moradía, de Brasil; la Federación de Inquilinos y Vivienda de Tarija (FEDINVIT), de Bolivia; la Central de Cooperativas de Vivienda, de Paraguay; FUCVAM, y representantes de equipos técnicos que trabajan con estas organizaciones populares, como el CIPAE paraguayo y la PROCASHA cochabambina.

Un documento elaborado por estas organizaciones establece que «[...] Se vio allí la importancia estratégica de profundizar en los aspectos que hacen parte de la problemática general de la vivienda, y en particular en el del acceso al suelo urbanizado, que no sólo es uno de los principales, sino el primero en orden cronológico, lo que lo hace especialmente importante. Es que, como bien decía el luchador nicaragüense Bernardino Díaz Ochoa, “No somos pájaros, para vivir del aire. No somos peces, para vivir del mar. Somos humanos y vivimos de la tierra”, y por ello necesitamos tierra para vivir, y en particular para residir en ella.

Pero así como el acceso al financiamiento, a los materiales y aun al conocimiento técnico hoy pasan por unas reglas de mercado que no hacen lugar a los sectores populares, también el acceso al suelo está regido por esas reglas, que no apuntan a la satisfacción de derechos elementales sino a la creación e incremento del lucro sobre la propiedad y el capital de las clases poseedoras y a la expropiación del trabajo de las clases desposeídas.

Es así que el primer paso en la procura de una vivienda digna no puede darse, o se da en condiciones de precariedad e inseguridad extremas: el mercado no provee tierra para que los pobres construyan allí sus moradas, y por ello deben asentarse en zonas alejadas, carentes de servicios imprescindibles, o directamente tomar terrenos en las laderas, que se deslavan y arrastran con ello sus modestas viviendas, o en las orillas de ríos que crecen y se llevan las precarias construcciones, o próximos a depósitos de basura o en zonas tuguizadas de las ciudades.

El intercambio de ideas y experiencias en la reunión de Cochabamba mostró que éste es un eje esencial de la problemática habitacional y que es necesario un enfoque particularizado del mismo, que arroje luz sobre sus características y sobre las acciones que es necesario emprender para darle solución, y que defina una estrategia regional común al respecto. Se vio la importancia, además, de unir en este esfuerzo a otros países de América Latina, por lo cual se convocó a integrarse al mismo a compañeras y compañeros de Argentina, Costa Rica, Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Perú y República Dominicana, conformando así un grupo que representa a la mayoría de los países de la región».

Como bien dice ese documento, el intercambio generado evidenció que si bien existen rasgos comunes muy importantes entre la situación en unos países y en otros, también hay elementos diferenciadores, que incluso pueden darse entre regiones o ciudades del mismo país. Por ello se resolvió trabajar en dos etapas: primero, se elaboró un diagnóstico sintético para caracterizar los principales aspectos del problema en la región, y luego se intentó articular una propuesta de solución al mismo que, contemplando las diversidades, fuera válida para todos los países.

El trabajo realizado abarca a doce países de Centro y Sudamérica: Argentina, Bolivia, Brasil, Costa Rica, El Salvador, Guatemala, Honduras, Nicaragua, Paraguay, Perú, República Dominicana y Uruguay, y los autores de este libro, que tuvimos oportunidad de participar en él, pensamos que fue en sí mismo muy importante, así como también lo fueron las consideraciones que del mismo surgieron, y las conclusiones y propuestas a que arribaron las organizaciones sociales y técnicas que participaron.

Por esa razón, y porque además compartimos esas conclusiones y propuestas, nos ha parecido oportuno incluir aquí ese material, lo que hacemos a continuación; en primer lugar, el diagnóstico a que se arribó, y finalmente, las conclusiones, recogidas en el llamado «Manifiesto de San Salvador», ciudad donde se desarrolló la reunión final.

El diagnóstico fue elaborado a partir de un trabajo de los técnicos, que culminó en una primera reunión, realizada en Salvador de Bahía, en junio 2008, pero el documento de conclusiones y propuestas fue discutido rigurosamente por todos los participantes, y en su contenido tuvieron fundamental incidencia las organizaciones sociales presentes.

Lo que sigue es la transcripción de los textos correspondientes, con sólo algunos ajustes de edición para dar mayor ilación a su exposición.

Un diagnóstico sintético

El diagnóstico se hizo en base a los aportes de los participantes de cada país y a una encuesta que fue realizada tratando de recoger opiniones representativas y consensuadas en organizaciones de cada país.

Se partió de una serie de ideas-base, sobre las cuales existía un acuerdo generalizado, fruto de los primeros intercambios:

- que aun siendo derechos fundamentales, amplios sectores sociales carecen de vivienda digna y acceso al suelo urbanizado (entendido como el que cuenta con los servicios de infraestructura física y social necesarios para gozar de un hábitat digno, no está en zonas de riesgo y reúne condiciones ambientales adecuadas);
- que la dificultad de acceso a la vivienda y el suelo se hace crítica para la población de bajos ingresos, existiendo en particular un grave desequilibrio en perjuicio de las mujeres;
- que las formas de tenencia que admite la legislación, que enfatizan en la propiedad privada individual, sirven más a los intereses del mercado que a la seguridad de los pobladores;
- que parte fundamental del problema es que la tierra urbanizada es suelo fiscal ocioso, o está en manos privadas y el acceso a ella lo rige el mercado a través de una oferta todopoderosa y una demanda que tiene enormes dificultades para satisfacer mínimamente sus necesidades;
- que los desalojos agravan la situación del hábitat popular;
- que el papel del Estado (entendido como el poder público en sus distintos niveles: gobierno central, municipios y gobiernos locales) se ha ido limitando, de acuerdo a una supuesta nueva concepción de su rol, a actuar

como «facilitador» de la acción privada; esto en definitiva deriva en que su intervención sólo contribuya a asegurar mejores negocios a las clases poseedoras, (muchas veces modificando a su favor las normativas) así como a su perpetuación mediante el clientelismo;

- que quebrar estas reglas en favor de las clases desposeídas necesariamente significa afectar la propiedad privada, restringiendo su ejercicio absoluto en aras de asegurar su función social de contribución al bienestar colectivo, tal como postulan nuestras constituciones y nuestras leyes, y los pactos y convenios internacionales;
- que la falta de información, o su opacidad, contribuye a desmovilizar a los sectores afectados;
- que el acceso al suelo, como la cuestión habitacional toda, no se resuelve solo con bellas ideas y palabras, sino que hay que volcar recursos, redefiniendo las prioridades del gasto del Estado hacia las políticas sociales y obteniendo esos recursos allí donde ellos existen: los sectores de mayores ingresos;
- que en el medio rural, el problema del acceso al suelo habitacional forma parte de un problema más amplio, el del acceso al suelo productivo, por lo que requiere otro tipo de estrategias.

Esta situación se da en un contexto económico de amenaza de recesión a nivel mundial, (aunque con fuertes alzas en los precios del petróleo, las materias primas y otros factores, que llevan a crecimientos del PBI medido en dólares en algunos países de la región); *boom* de los bienes raíces, fruto de la especulación; mantenimiento de situaciones de pobreza y pobreza extrema y graves carencias sociales, y ascenso en varios de nuestros estados de gobiernos de cariz progresista, que asumen en medio de una gran expectativa popular. Todo lo cual debe tenerse en cuenta, aprovechando las oportunidades que plantea este nuevo escenario sociopolítico regional.

La investigación realizada para arribar al diagnóstico comenzó por el aporte de las organizaciones de cada país de un conjunto de datos básicos, que permitieron armar el cuadro general. A efectos de hacer comparables las informaciones se partió de un cuestionario común, que contenía las siguientes preguntas, con su correspondiente menú de posibles respuestas, ordenadas en tres grandes bloques y que también fueron construidas, a partir de una propuesta inicial, como resultado del intercambio generado:

1. ¿Cuál es el problema?

a) Falta de suelo urbanizado por dificultades topográficas o ambientales que impiden la extensión de las áreas urbanas.

b) Falta de suelo urbanizado por carencia de servicios.

c) El suelo urbanizado no se vuelca al mercado por motivos especulativos.

d) Condiciones de financiamiento no accesibles (cuotas, ahorro previo, garantías).

e) Suelo en situación de riesgo.

f) Mala ubicación del suelo con respecto al lugar de trabajo.

g) Normativas irreales y/u obsoletas.

h) Falta de planificación de los municipios y gobiernos.

- i) Tierra baldía y viviendas desocupadas.
- j) El Estado no vuelca recursos suficientes para solucionar el problema.
- k) Dificultades para la legalización de la tenencia del suelo: normativas, costos (trabajo profesional, impuestos), modalidades de tenencia.
- l) Segregación espacial como resultado de la económica.
- m) Roles del mercado, la sociedad civil y el Estado inadecuadamente asignados.
- n) Hay asentamientos que no aparecen en el catastro urbano.
- o) Urbanización de la tierra rural, salvaje o clandestina.
- p) El plusvalor que la sociedad incorpora a la tierra (obras, modificaciones de normativa) es privatizado.
- q) Procesos de gentrificación (desplazamiento de los pobladores originarios) en las zonas de mayor valor, particularmente las centrales.

2. ¿Cuáles son las actuales respuestas?

- a) Propiedad del suelo: latifundio urbano, minifundio y propiedad pública.
- b) Invasiones de tierras públicas.
- c) Invasiones de tierras privadas.
- d) Invasiones y ocupación múltiple de edificios abandonados. Tugurización.
- e) Tierra baldía y viviendas desocupadas a la espera del «engorde».
- f1) Especulación con la tierra rural.
- f2) Loteamientos en zonas sin servicios o clandestinos.
- g) Políticas estatales de tierra y vivienda como mecanismos compensatorios.
- h) Se regulariza para integrar fiscalmente, poder cobrar impuestos y volcar nueva tierra al mercado. La regularización es sólo o fundamentalmente dominial.
 - i) Creación espontánea de barrios populares.
 - j) Funcionamiento patológico del mercado de arrendamientos: altos precios, venta de garantías, seudopensiones.

3. ¿Cuáles serían las propuestas de solución?

- a) Carteras estatales de inmuebles para vivienda del Estado y producción de asentamientos regulares: políticas preventivas antes que regularizaciones de lo irregular.
- b) Densificación de las actuales zonas urbanas.
- c) Creación de ciudades satélites.
- d) Urbanización planificada de la tierra rural.
- e) Repensar la normativa, aprendiendo de la realidad (amanzanamientos, construcciones en altura, segundas viviendas en el lote, etcétera).
- f) El problema de la propiedad. Derecho de superficie, formas nuevas de tenencia e imaginación en la búsqueda de soluciones.
- g) Control del precio de la tierra.
- h) Operaciones público-privadas para crear suelo urbano.
- i) La progresividad como estrategia.
- j) Participación popular en la definición de políticas y ejecución de programas.

- k) Democratización del uso de la ciudad.
- l) Disminución del plazo necesario para prescribir la propiedad por quien posee.
- m) Prescripción («usucapión») por el Estado de inmuebles abandonados.
- n) Traspaso a los municipios y organismos responsables de la vivienda de los inmuebles estatales ociosos.
- o) Política fiscal que presione al uso del suelo y evite su vacancia.
- p) Escrituraciones judiciales en expropiaciones y prescripciones por el Estado para acelerar su realización.
- q) Pago diferido de compra o expropiación de tierras por el Estado.
- r) Dación de tierras en pago de deudas.
- s) Actuación y regulación del mercado de arrendamientos.
- t) Catastramiento de todos los asentamientos.
- u) Retorno, a través de la tributación, del plusvalor incorporado al suelo privado por obras o modificaciones de normativa.
- v) Volcar recursos públicos en la adquisición y financiamiento del suelo urbano.

Un cuarto bloque, en un formato más libre, habilitaba a aportar otros elementos para la comprensión del problema, y allí se manejaban cuestiones como: la definición de suelo urbanizado; la existencia de rasgos comunes y rasgos diferenciadores en el problema, a nivel de las regiones de cada país; la discusión si todos los derechos humanos tienen igual importancia, focalizada en una posible antinomia Propiedad *vs.* Vivienda; el dilema de la centralización o la «localización» de las políticas y programas, con todas sus componentes: opinar, resolver, administrar, ejecutar; las alternativas de respuestas individuales y respuestas colectivas; la compleja cuestión del mercado formal e informal de suelo; la incidencia de la corrupción en los términos del problema; los beneficios de la propiedad inmobiliaria y sus perjuicios, o el cómo pasar de la solución al problema del suelo a la solución al problema de la vivienda.

Los siguientes cuadros resumen los resultados de la encuesta, agrupados de acuerdo a los tres grandes bloques de interrogantes. Para cada pregunta existían tres opciones de respuesta, calificando el ítem considerado como Prioritario, Relevante o No relevante. Cuando la respuesta corresponde a la opción «Prioritario» se ha coloreado el casillero correspondiente del cuadro en negro, y en gris y blanco en los otros dos casos. Así, la mancha en cada cuadro permite advertir visualmente cuáles de las alternativas analizadas revisten mayor importancia. En la parte inferior de cada cuadro se han establecido a su vez los porcentajes de frecuencia de cada respuesta, coloreándose con el color correspondiente la que se consideró más representativa.

Diagnóstico sobre el acceso al suelo en la región. Resumen

		1. ¿Cuál es el problema?																
		a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q
Argentina					■					■			■	■				
Bolivia		■		■					■									
Brasil				■				■		■							s/d	s/d
Costa Rica					■				■				■					
El Salvador										■			■	■				
Guatemala				■									■	■				
Honduras			■					■					■	■				
Nicaragua									■		■							
Paraguay			■					■					■					■
Perú				■									■					■
Rep. Dominicana		■	■							■								■
Uruguay				■					■				■					■

Prioritario	8%	25%	25%	42%	8%	0%	17%	33%	25%	33%	8%	50%	33%	0%	0%	0%	0%	36%
Relevante	42%	33%	58%	42%	75%	67%	75%	58%	42%	42%	83%	33%	33%	75%	67%	64%	36%	
No Relevante	50%	42%	17%	17%	17%	33%	8%	8%	33%	25%	8%	17%	33%	25%	33%	36%	27%	

		2. ¿Cuáles son las actuales respuestas?										
		a	b	c	d	e	f1	f2	g	h	i	j
Argentina			■						■	■		■
Bolivia						■				■		■
Brasil		■	■		■			■			■	■
Costa Rica			■					■		■	■	
El Salvador			■		■			■		■	■	
Guatemala				■				■			■	■
Honduras			■					■			■	■
Nicaragua								■				■
Paraguay		■						■			■	■
Perú			■		■			■			■	■
Rep. Dominicana		■				■		■		■	■	■
Uruguay			■		■			■			■	■

Prioritario	8%	42%	17%	17%	17%	50%	42%	25%	25%	83%	42%	
Relevante	17%	42%	58%	33%	58%	50%	50%	0%	42%	17%	17%	
No Relevante	75%	17%	25%	50%	25%	0%	8%	75%	33%	0%	42%	

3. ¿Cuáles son las soluciones?																							
	a	b	c	d	e	f	g	h	i	j	k	l	m	n	o	p	q	r	s	t	u	v	
Argentina																							
Bolivia																							
Brasil																							
Costa Rica																							
El Salvador																							
Guatemala																							
Honduras																							
Nicaragua																							
Paraguay																							
Perú																							
Rep. Dominicana																							
Uruguay																							

Prioritario 67% 42% 8% 25% 50% 67% 25% 0% 8% 58% 33% 0% 0% 8% 17% 0% 0% 8% 25% 18% 18%

Relevante 17% 42% 0% 25% 33% 25% 33% 58% 75% 33% 67% 67% 75% 58% 67% 75% 67% 58% 33% 64% 36%

No Relevante 17% 17% 92% 50% 17% 8% 42% 42% 17% 8% 0% 33% 25% 33% 17% 25% 33% 33% 42% 18% 45%

Nota: No se consideran porcentajes para la alternativa "v", porque no fue respondida por todos los países.

Como se advierte, en la investigación realizada fueron indicados como aspectos fundamentales del problema regional, en ese orden: la segregación espacial, como resultado de la económica; las condiciones de financiamiento no accesibles (ahorro previo, garantías, cuotas) y los procesos de expulsión y sustitución de los sectores carenciados; en un segundo nivel, y también por orden: la ausencia o inadecuada planificación de municipios y gobiernos; que el Estado no destina recursos suficientes; los roles inadecuadamente asignados al mercado, la población y el Estado, y que el suelo urbanizado no se vuelca al mercado por motivos especulativos. Finalmente, en un tercer nivel de importancia, se señalan, de mayor a menor: existencia de tierra baldía y viviendas desocupadas; falta de suelo urbanizado por carencia de servicios; normativas irreales y/u obsoletas; dificultades para legalizar la tenencia del suelo: normativas, costos (trabajo profesional, impuestos), modalidades de tenencia; suelo en situación de riesgo; asentamientos que no aparecen en el catastro urbano; mala ubicación del suelo respecto al lugar de trabajo, y que el plusvalor que la sociedad incorpora a la tierra (obras, modificaciones de normativa) es privatizado.

Es interesante observar que la falta de suelo urbanizado por dificultades topográficas o ambientales, que impide la extensión de las áreas urbanas, que fue considerado mayoritariamente como no relevante, fue calificado, en cambio, como de extrema importancia por un país y como relevante por otros cuatro, lo que refleja que no es un problema menor, sino que su preponderancia está fuertemente influida por las características locales.

Se destaca también que los aspectos del diagnóstico identificados como fundamentales tienen relación entre sí y en general están vinculados directamente con la acción o inacción del Estado; ello advierte sobre la importancia de exigir que éste asuma un rol protagónico, definiendo lineamientos, requisitos y condiciones, pero también participando directamente en el mercado de suelo urbano.

Respecto a las respuestas actuales al problema del suelo en los doce países, las más importantes son, de acuerdo a la encuesta: la creación espontánea de barrios populares; la especulación con la tierra rural; los loteamientos en zonas sin servicios o clandestinos; las ocupaciones de tierras públicas, y el funcionamiento patológico del mercado de arrendamientos (altos precios, venta de garantías, seudopensiones), aspecto en el que las contestaciones se dividen, sugestivamente, entre considerarlo principalísimo y verlo como irrelevante, según el peso que el sistema tenga en cada país; en un segundo nivel aparecen, por orden de importancia: las regularizaciones (sólo o fundamentalmente dominiales) para integrar fiscalmente, cobrar impuestos y volcar nueva tierra al mercado; las ocupaciones de tierras privadas, y la tierra baldía y viviendas desocupadas en «engorde».

Las otras tres posibles respuestas investigadas (ocupación de edificios abandonados; políticas estatales de tierra y vivienda como mecanismos compensatorios, y propiedad del suelo caracterizada como latifundio urbano, minifundio y/o propiedad pública) fueron consideradas mayoritariamente no relevantes, pero con la peculiaridad de que en los tres casos se las calificó como respuestas prioritarias o al menos relevantes por varios países, lo que obliga a tenerlas en cuenta en el análisis regional.

En cuanto a las propuestas, las tres que se consideraron fundamentales, con una alta proporción de contestaciones favorables fueron: la creación de carteras estatales de tierra, para crear «asentamientos regulares», previniendo para no tener después que curar; la utilización de mecanismos nuevos y diferentes de tenencia, en vez de recurrir al estereotipo de la propiedad privada como única alternativa, y la participación popular en la definición de las políticas y la ejecución de los programas.

A estas propuestas siguen en orden de priorización: la revisión de la normativa, aprendiendo de la realidad para introducir nuevos conceptos en materia de amanzamientos, construcciones en altura, segundas viviendas en el lote, etcétera, y la democratización de la ciudad, que también han sido consideradas por casi la totalidad de los países como relevantes para la solución del problema del acceso al suelo urbano.

Importa destacar que las propuestas que se priorizan en la mayoría de los países tienen que ver con acciones que debe emprender el Estado y con la participación en las mismas de los sectores populares organizados, compartiendo crecientes cuotas de poder.

Resulta también fundamental señalar que en el conjunto de las acciones, y particularmente entre las que se entienden como prioritarias por los diferentes países, hay algunas que requieren necesariamente la inversión de recursos importantes, como la implementación de carteras de tierras, pero otras sólo necesitan que se tengan las voluntades políticas para llevarlas adelante y se esté dispuesto a soportar los embates de los sectores que puedan ser o sentirse perjudicados por determinadas decisiones.

Así, la utilización de mecanismos de tenencia como el derecho de superficie, el usufructo, u otros similares (que no son los que más se adecúan al funcionamiento del mercado, pero sí a las necesidades de la gente), no tiene en principio un costo económico, pero puede ser cuestionada por sectores que responden a los intereses inmobiliarios y que hoy operan en base a la compra y venta del derecho de propiedad privada de la tierra. De la misma forma, democratizar la ciudad implica que el poder, que hoy tienen unos, pase a otros, o al menos sea compartido con otros, y aunque quizá no haga falta más dinero para ponerlo en práctica (sino más bien usar de otra manera el dinero que ya se utiliza) aquéllos que pierdan poder se sentirán afectados y lo resistirán.

El mismo tipo de consideraciones puede hacerse para las restantes propuestas consideradas relevantes (casi todas), por lo que nos parece indudable que, ya sea porque se requieren recursos importantes para llevar adelante estas propuestas (y esos recursos deben salir de los sectores más pudientes) o porque deben adoptarse medidas que cuestionan el *statu-quo*, se enfrentarán reacciones y resistencias que sólo podrán vencerse en la medida que haya organización popular que las respalde y que haga de locomotora de los grupos políticos dispuestos a llevarlas adelante, aun los que hoy, en algunos de nuestros países, son gobierno.

Manifiesto de San Salvador.

Propuesta de acción regional para América Latina

El análisis de la situación descrita y de las diversas alternativas propuestas para darle solución, conduce a plantear las siguientes medidas fundamentales, que deben complementarse con las acciones necesarias en materia de producción de vivienda:

Consideramos necesario:

1. Consagrar constitucionalmente y por ley el derecho de toda mujer y todo hombre a acceder y garantizar la permanencia en el suelo urbanizado y la vivienda digna. Entendemos como suelo urbanizado el que posee la infraestructura de servicios básicos, físicos y sociales, necesaria para gozar de un hábitat digno, no está en zonas de riesgo y reúne condiciones ambientales adecuadas. Es deber del Estado garantizar el ejercicio de este derecho promoviendo políticas públicas claras, formuladas con participación popular, asegurando la función social de la propiedad y proveyendo los recursos necesarios. Estos deberán provenir, entre otras fuentes, de los sectores con capacidad contributiva y estar previstos en los presupuestos públicos, posibilitando que en veinte años como máximo no existan más familias carentes de vivienda adecuada. Deberá aplicarse un enfoque de promoción de la equidad de género, con políticas incluyentes y preferenciales hacia la mujer, tanto en lo relativo a la tenencia como en la solución de conflictos.
2. Establecer nuevas formas de legalización de la tenencia del suelo, más adecuadas, que no se limiten a la propiedad individual y respeten las modalidades ancestrales (como las arrendaticias, la propiedad colectiva, comunitaria y familiar, o los derechos de superficie, uso o posesión). Las formas de legalización de la tenencia deberán garantizar que en casos de fallecimiento, separación o abandono, quede protegido el grupo familiar, y deberán impedir además que la vivienda sea objeto de especulación.
3. Constituir carteras, bolsas o bancos estatales de tierras, edificadas o no, adecuadas a las necesidades habitacionales, con participación y control social, para facilitar el acceso al suelo urbanizado de los sectores populares. Deberá garantizarse el conocimiento de la información sobre estos bancos de inmuebles y sobre los demás inmuebles estatales, así como sobre el uso que se les está dando. En ningún caso los inmuebles públicos deben ser objeto de especulación.
4. Garantizar, mediante un marco jurídico específico, la participación popular en todos los niveles, a través de instancias claras y democráticas, y de la capacitación necesaria. Dicha participación debe ser representativa de las organizaciones del hábitat popular y tener incidencia efectiva en la definición de políticas, en la toma de decisiones (especialmente las que impactan

sobre la comunidad), en el control de los recursos y de los registros públicos de propiedad y los catastros, y en la ejecución de los programas.

5. Repensar las normativas e incidir para que se evalúen y ajusten, aprendiendo de la realidad (amanzanamientos, construcciones en altura, segundas viviendas en el lote, densidades y otros) e institucionalizando el control social de su cumplimiento.
6. Densificar las actuales zonas urbanas, en particular las centrales, respetando espacios mínimos adecuados y dignos, y máximos sostenibles, para aprovechar los servicios existentes y los vacíos de la trama urbana.
7. Democratizar el uso de la ciudad (acceso igualitario de todas y todos al suelo, a los bienes, servicios y equipamientos urbanos), combatiendo la segregación económica, social, espacial y racial, mediante herramientas construidas participativamente y materializadas con la inversión del Estado.
8. Eliminar en forma inmediata la criminalización de las ocupaciones de tierras e inmuebles que realicen familias de bajos ingresos para resolver su problema habitacional.
9. Implementar, cuando sea necesario, en un plazo máximo de cinco años, y actualizar periódicamente, el catastro y los registros de inmuebles de propiedad pública y privada, incluyendo en ellos a todos los asentamientos espontáneos.
10. Regular el mercado de arrendamientos mediante leyes inquilinarias justas, con protección a los arrendatarios en cuanto a precios, plazos y garantías, reconociendo la importancia del acceso a la vivienda por esta vía.
11. Garantizar el derecho al arraigo, suspendiendo los desalojos en los asentamientos populares. Se debe asegurar la defensa judicial y crear instancias de mediación pública de conflictos, ante todos los casos de amenazas de desalojos de familias de sus viviendas.
12. Cuando excepcionalmente deban hacerse reubicaciones por situaciones extraordinarias consensuadas, el Estado debe garantizar previamente soluciones alternativas de realojo digno y adecuado, evitando el desarraigo familiar, cultural y laboral, y contemplando el resarcimiento de las mejoras realizadas y la sostenibilidad de la población en las nuevas condiciones.
13. Incluir, en la planificación del desarrollo urbano, criterios para la transformación en urbana de tierra rural no utilizada como tal, en acuerdo con las políticas productivas y el mejoramiento de los servicios correspondientes, en especial el transporte.
14. Recuperar el plusvalor incorporado al suelo privado por obras estatales o modificaciones de normativas, mediante el pago de tributos, para invertirlo en acciones relacionadas a la vivienda y los servicios para los sectores de bajos ingresos, o a través de la realización de obras de interés social. Deben establecerse procedimientos claros y objetivos para determinar dicho plusvalor.

15. Aceptar el pago de deudas con el Estado mediante dación de inmuebles al banco de inmuebles, con el correspondiente control social, para destinarlos a programas de hábitat popular.
16. Traspasar los inmuebles estatales ociosos al banco de inmuebles, para su utilización en programas de hábitat popular.
17. Aplicar políticas tributarias fuertes, como el pago de impuestos progresivos, que desestimen el abandono de tierras y edificios y que eviten su vacancia; este recurso debe destinarse específicamente a la vivienda u otras obras de interés social.
18. Transferir al dominio del Estado, sin indemnización, e incorporar al banco de inmuebles, los inmuebles privados que no registren uso alguno o carezcan del mantenimiento imprescindible durante un cierto lapso, determinado de acuerdo a la realidad de cada país.
19. Implementar procedimientos judiciales de muy corto plazo para acelerar la adquisición del dominio de inmuebles por parte del Estado y de organizaciones sociales (expropiaciones, prescripciones), para usarlos en programas de hábitat popular.
20. Establecer en cinco años el plazo para prescribir la propiedad por el que la posee con fines habitacionales en forma pacífica, pública e ininterrumpida, y desburocratizar los procedimientos correspondientes.
21. En los casos de compra o expropiación de tierras por el Estado, efectuar el pago en forma diferida y contemplando solamente el valor catastral, excepto en el caso de propietarios de bajos recursos económicos.
22. Contemplar en los programas y proyectos habitacionales criterios de sustentabilidad y protección ambiental y de los acuíferos, de acuerdo a estudios de impacto.
23. Destinar, en todos los nuevos emprendimientos de vivienda y terrenos urbanizados, un área porcentual obligatoria de suelo adecuado como reserva para vivienda social.
24. Crear zonas de prioridad para la construcción de vivienda popular dentro de la ciudad como parte de los planes de ordenamiento territorial.
25. Otorgar créditos estatales para el acceso al suelo, aplicando subsidios en los casos que sea necesario y/o crear mecanismos de cofinanciamiento con ahorro de los pobladores y aporte del Estado.
26. Reconocer la posesión legítima del suelo como requisito suficiente para la obtención de créditos destinados al mejoramiento habitacional.
27. No permitir ningún loteamiento privado con fines de lucro que no cuente previamente con los servicios básicos ya implementados.
28. Establecer leyes y programas de regularización dominial y urbanística de los asentamientos populares informales y garantizar la regularización gra-

tuita de estos, priorizando las formas colectivas de propiedad y el mejoramiento y la integración a la ciudad.

Firman este *Manifiesto de San Salvador*, las siguientes organizaciones de América Latina reunidas en San Salvador del 28 al 30 de noviembre de 2008, en el Encuentro de Organizaciones Sociales, que corresponden a los doce países que participaron en el estudio, más Ecuador y México:

Hábitat International Coalition (HIC), México; Movimiento Urbano Popular (MUP), México; Unión Nacional de Movimientos de Moradía, Brasil; Grupo Promotor de Pobladores del Centro Histórico, Perú; Federación de Inquilinos y Vivienda de Tarija (FEDINVIT), Bolivia; CODECA, Comunidad La Carpio, Costa Rica; Central de Cooperativas de Vivienda (CCVAMP), Paraguay; Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), Uruguay; Federación Tierra y Vivienda (FTV), Argentina; Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), Argentina; Grupo de Pobladores de Vivienda, República Dominicana; Federación de Cooperativas de Vivienda (FECOVI), Ecuador; Comité Hondureño de Vivienda Solidaria (COHVISOL), Honduras; Central de Cooperativas de Vivienda, Nicaragua; Movimiento Comunal Nicaragüense, Nicaragua; Movimiento Guatemalteco de Pobladores, Guatemala; Mesa de Cooperativas, Guatemala; Plataforma Urbana, Guatemala; Mesa de Coordinación de las Cooperativas de Vivienda, El Salvador; Comisión Nacional de Pobladores (CONAPO), EL Salvador.

Equipos Técnicos de FUNDASAL, El Salvador; CEPRODEL, Nicaragua; ICADE, Honduras; FUPROVI, Costa Rica; IDESAC, Guatemala, CIPAE, Paraguay; PROCASHA, Bolivia.