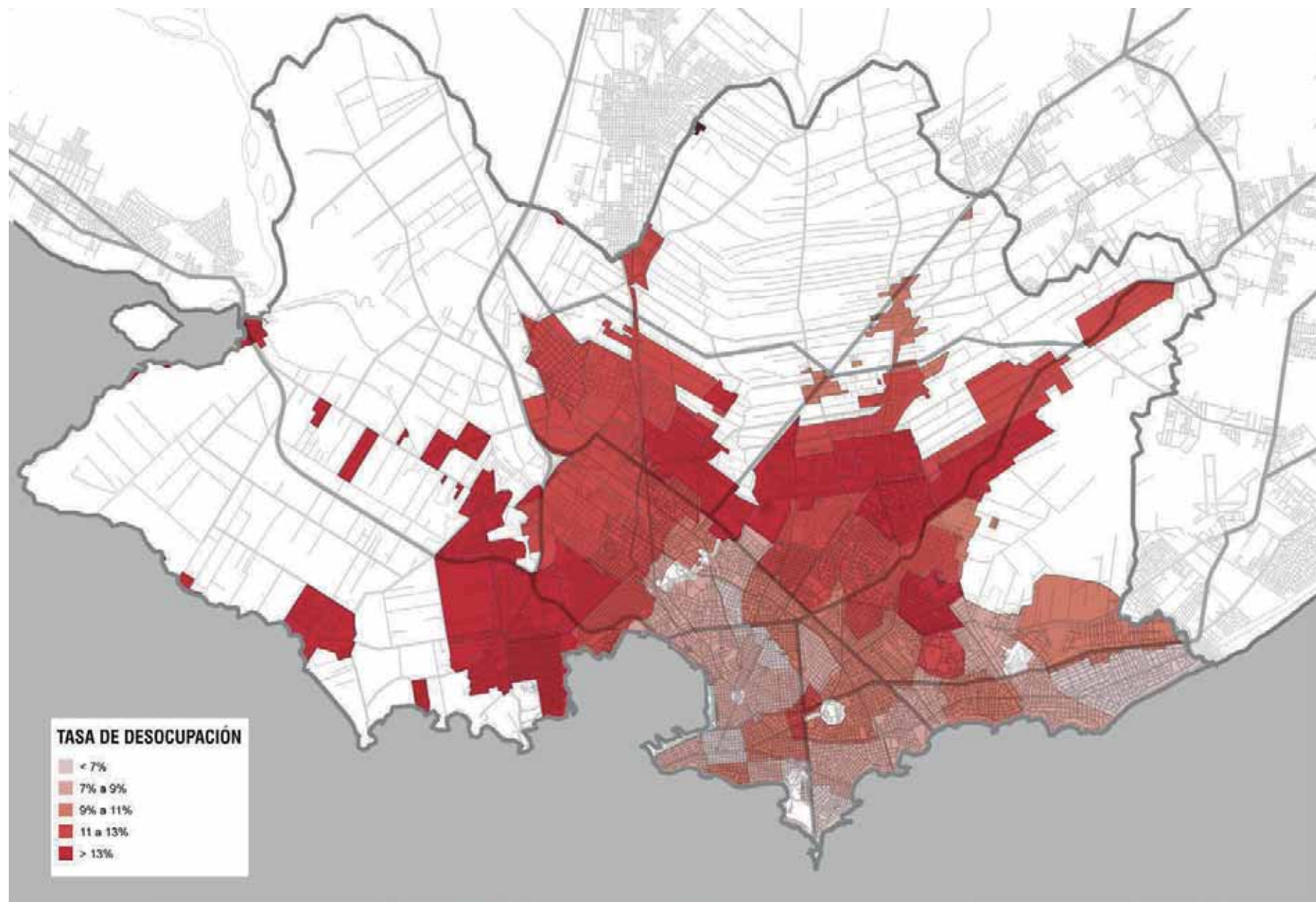


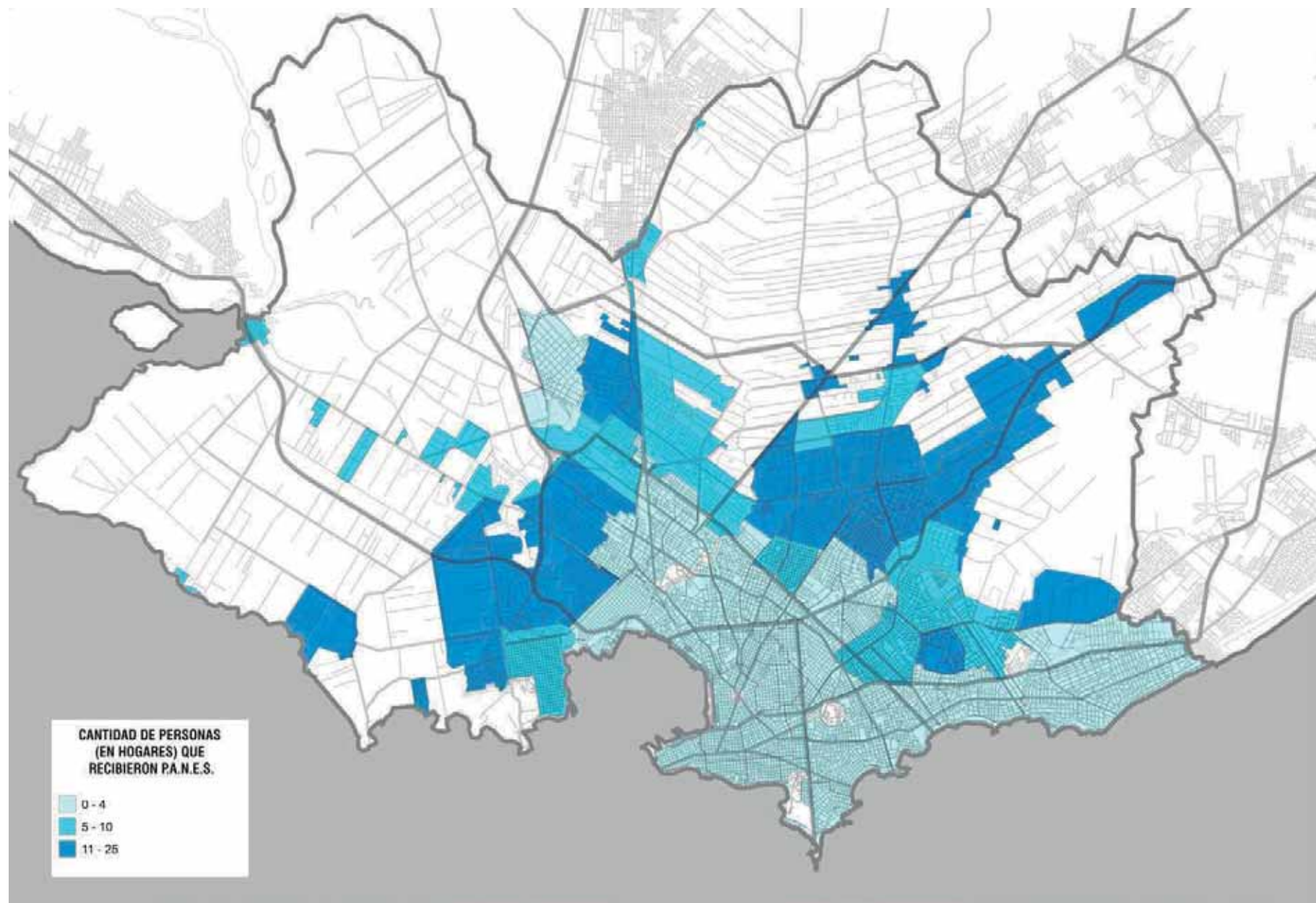
LOS INMUEBLES VACANTES DE MONTEVIDEO: UNA RESERVA PARA UN DESARROLLO URBANO INCLUSIVO

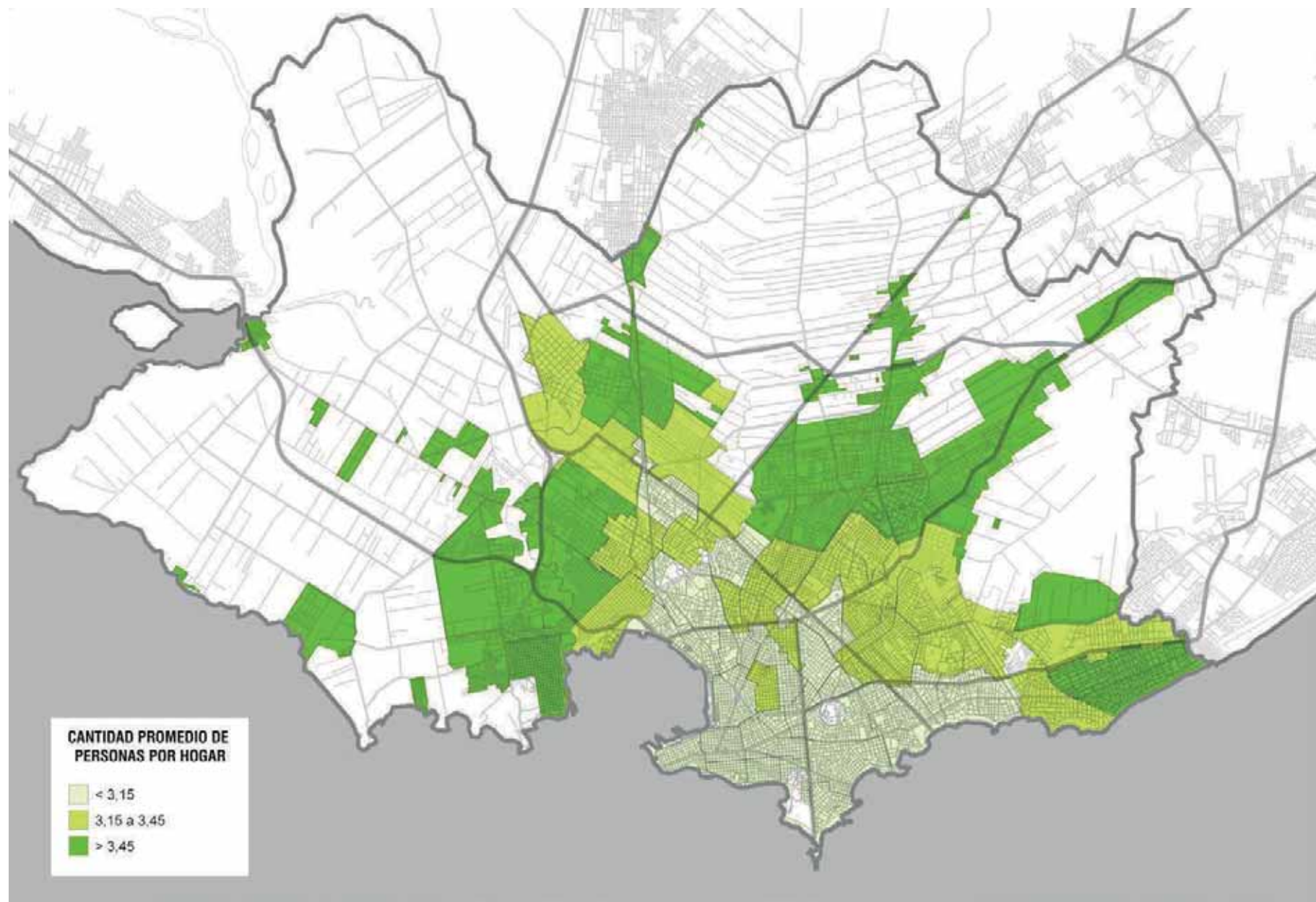
El problema objeto de estudio

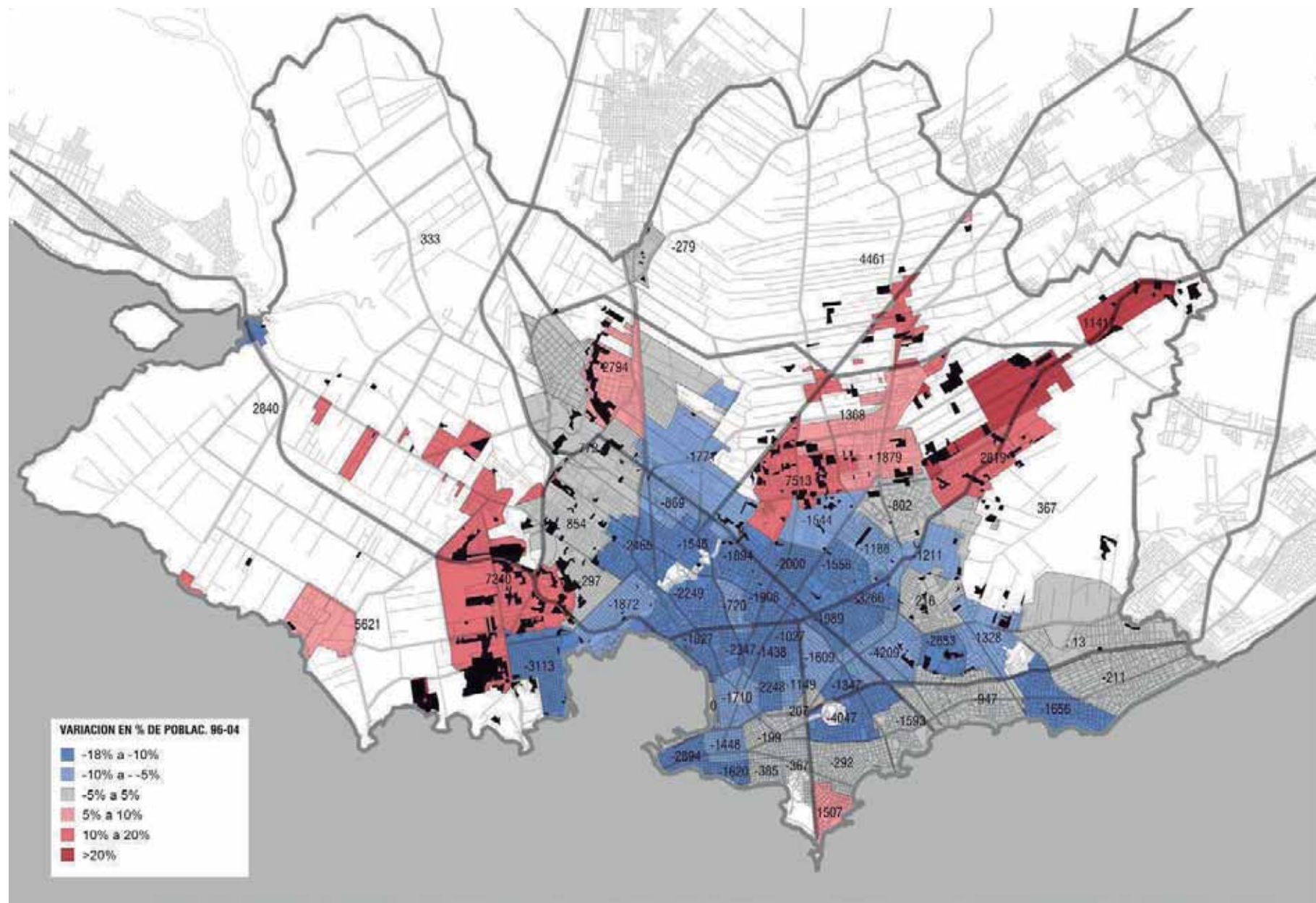
- El vaciamiento social y urbano de las zonas centrales de Montevideo
- Tendencia que se manifiesta desde hace ya varias décadas
- Diversos estudios que lo han analizado y medido (Estudio Global de Montevideo-1990, Plan de Ordenamiento Territorial-1998)

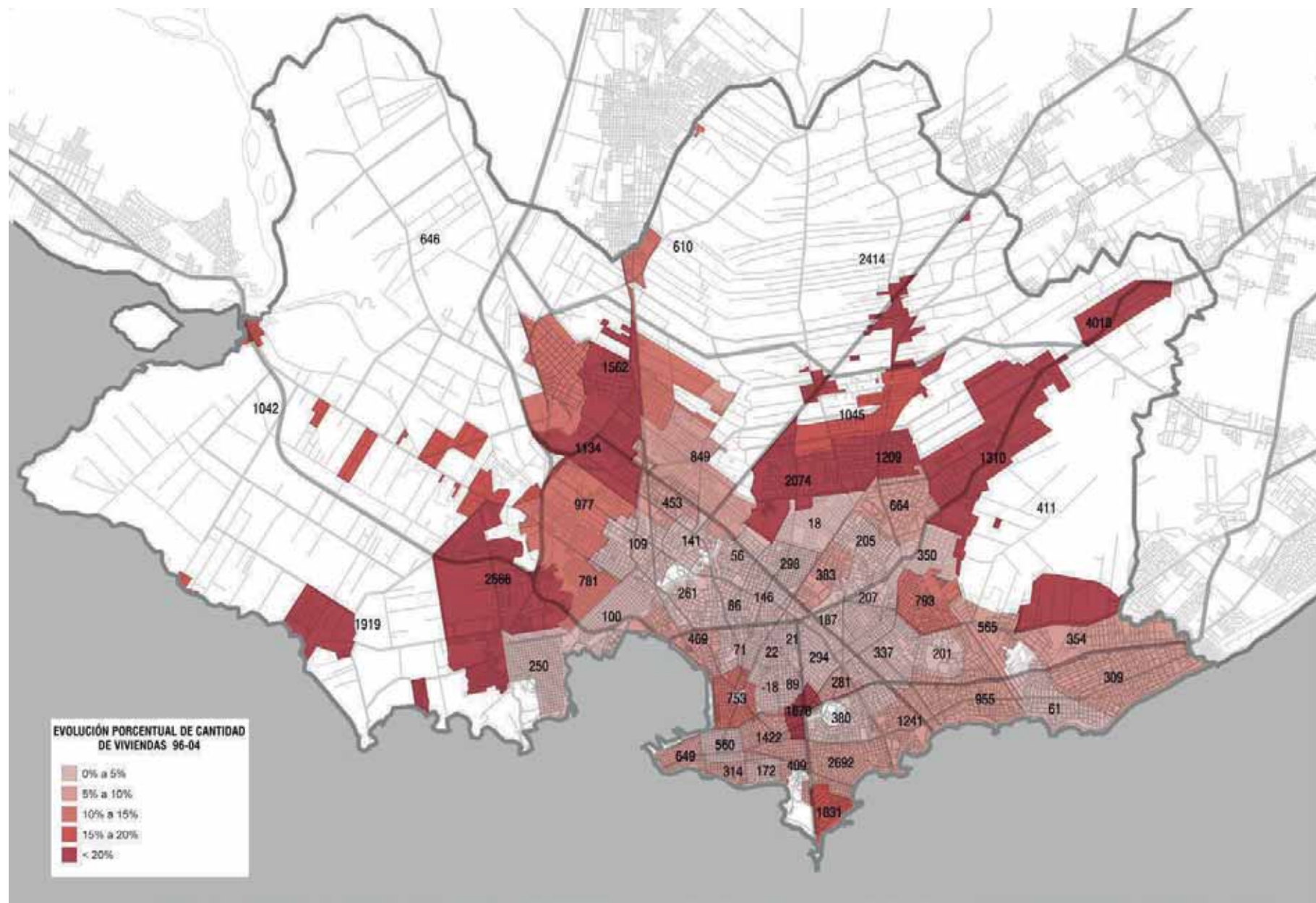
**ALGUNAS DE LAS
PRINCIPALES MANIFESTACIONES
DE ESTE CRÓNICO PROBLEMA
DE MONTEVIDEO**







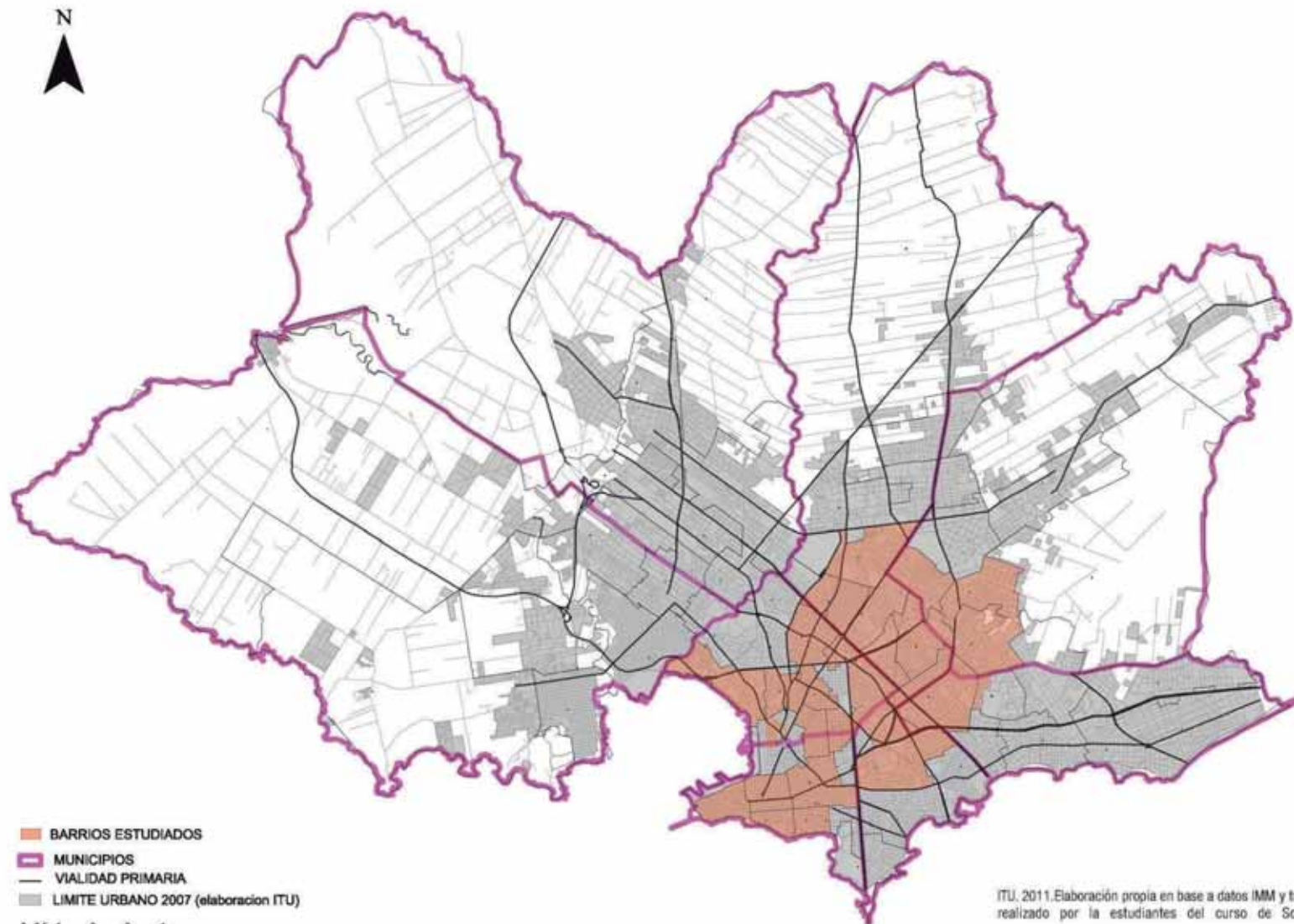




ESTUDIO DE INMUEBLES VACANTES DE MONTEVIDEO

- Metodología empleada:
 - la realidad observada: lotes baldíos, fincas sin uso o establecimientos industriales o comerciales sin uso
 - 26 barrios del INE observados por grupos de estudiantes del primer y segundo semestre del 2010
 - sub registro de la realidad

LA REALIDAD OBSERVADA

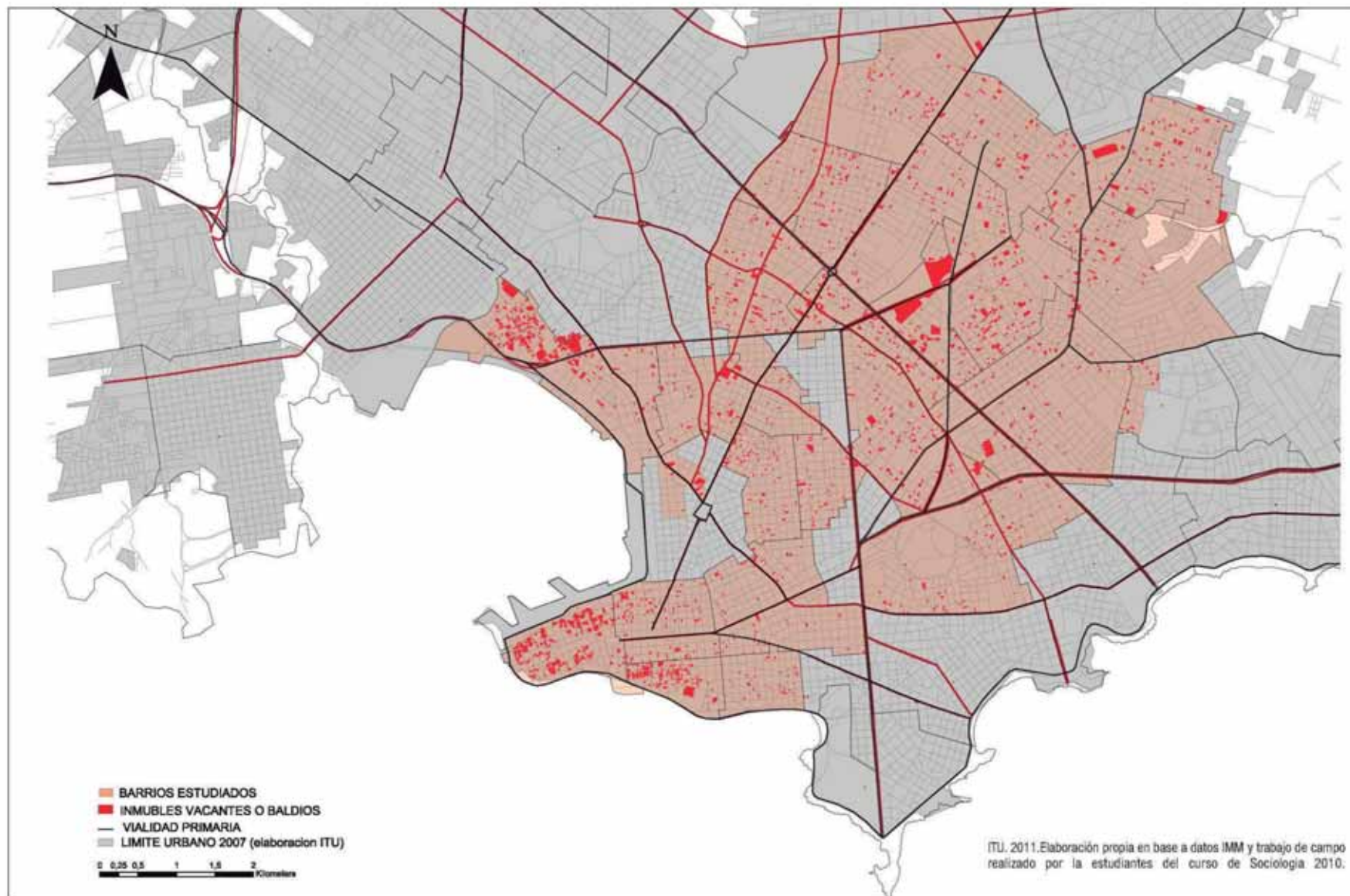


■ BARRIOS ESTUDIADOS
■ MUNICIPIOS
— VIALIDAD PRIMARIA
■ LIMITE URBANO 2007 (elaboración ITU)

0 0.5 1 2 3 4 Kilómetros

ITU, 2011. Elaboración propia en base a datos IMM y trabajo de campo realizado por la estudiantes del curso de Sociología 2010.

INMUEBLES VACANTES EN AREAS CENTRALES DE MONTVEIDEO



INMUEBLES VACANTES EN AREAS CENTRALES DE MONTVEIDEO

MAGNITUDES DEL ÁREA ESTUDIADA

- Área total edificable estudiada: 2.901há
- Población en 1996 : 502.857
- Población en 2004 : 459.924

- Vivienda en 1996 : 181.882
- Vivienda en 2004 : 189.914

- **ÁREA VACANTE DETECTADA: 133há**
- **% DE ÁREA VACANTE SOBRE EL TOTAL DEL ÁREA EDIFICABLE ESTUDIADA: 4.6%**

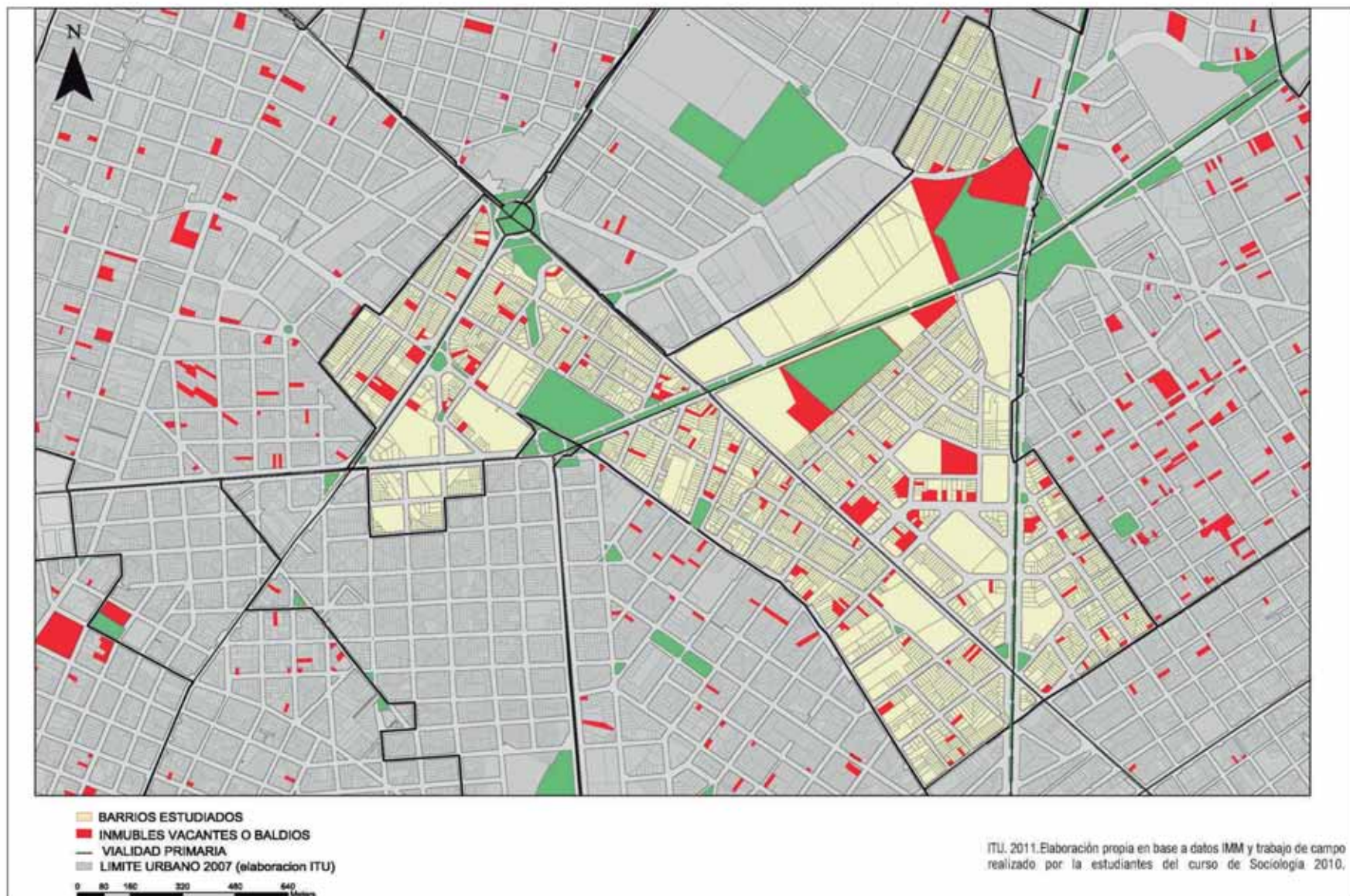
**ALGUNOS BARRIOS
EMBLEMÁTICOS
EN ÁREAS VACANTES**

MERCADO MODELO

Área total edificable: 169.9há

Área vacante: 24.9há

% de área vacante: 14.9%



INMUEBLES VACANTES EN AREAS CENTRALES DE MONTVEIDEO







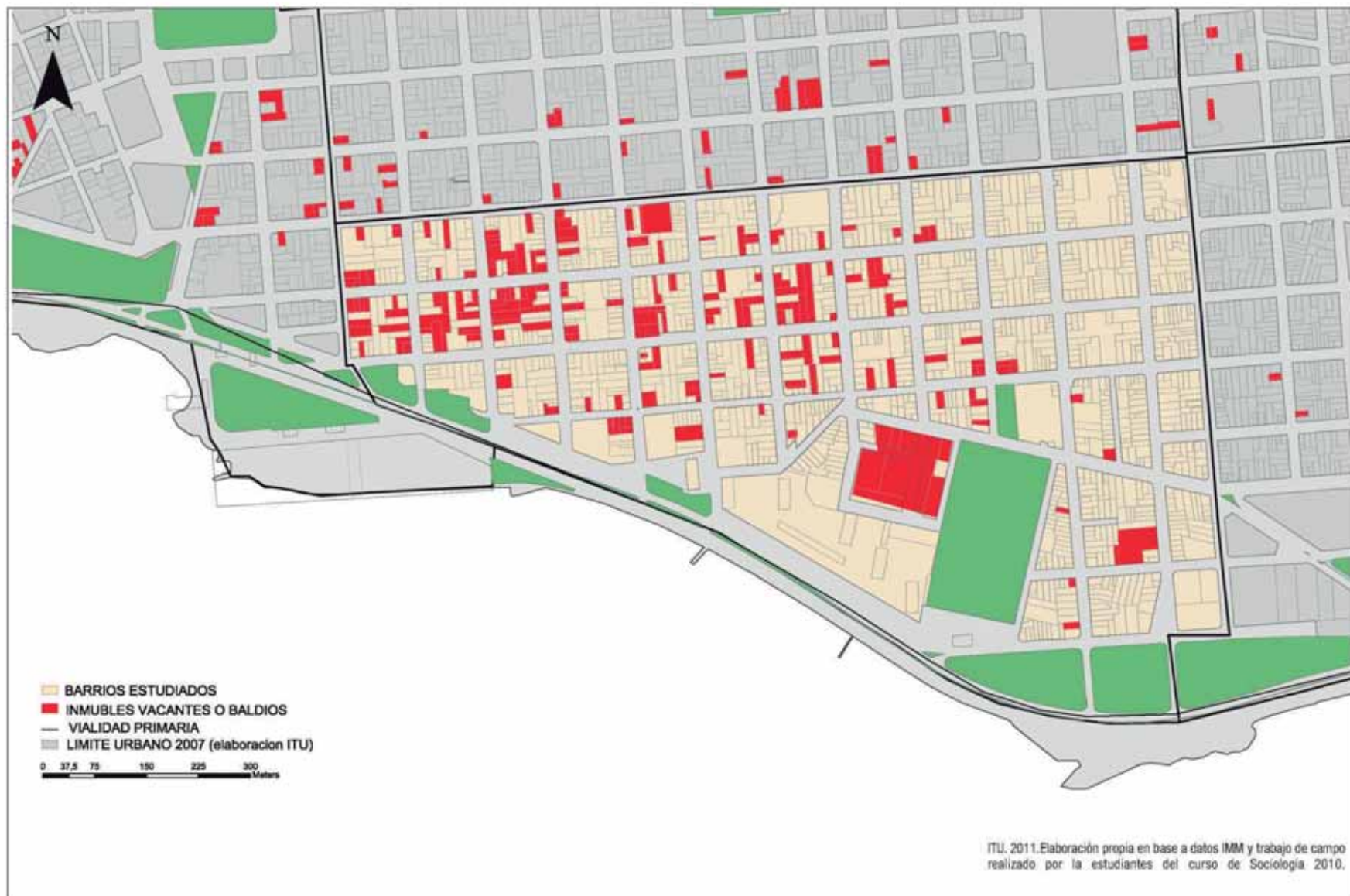


BARRIO SUR

Área total edificable: 43.9há

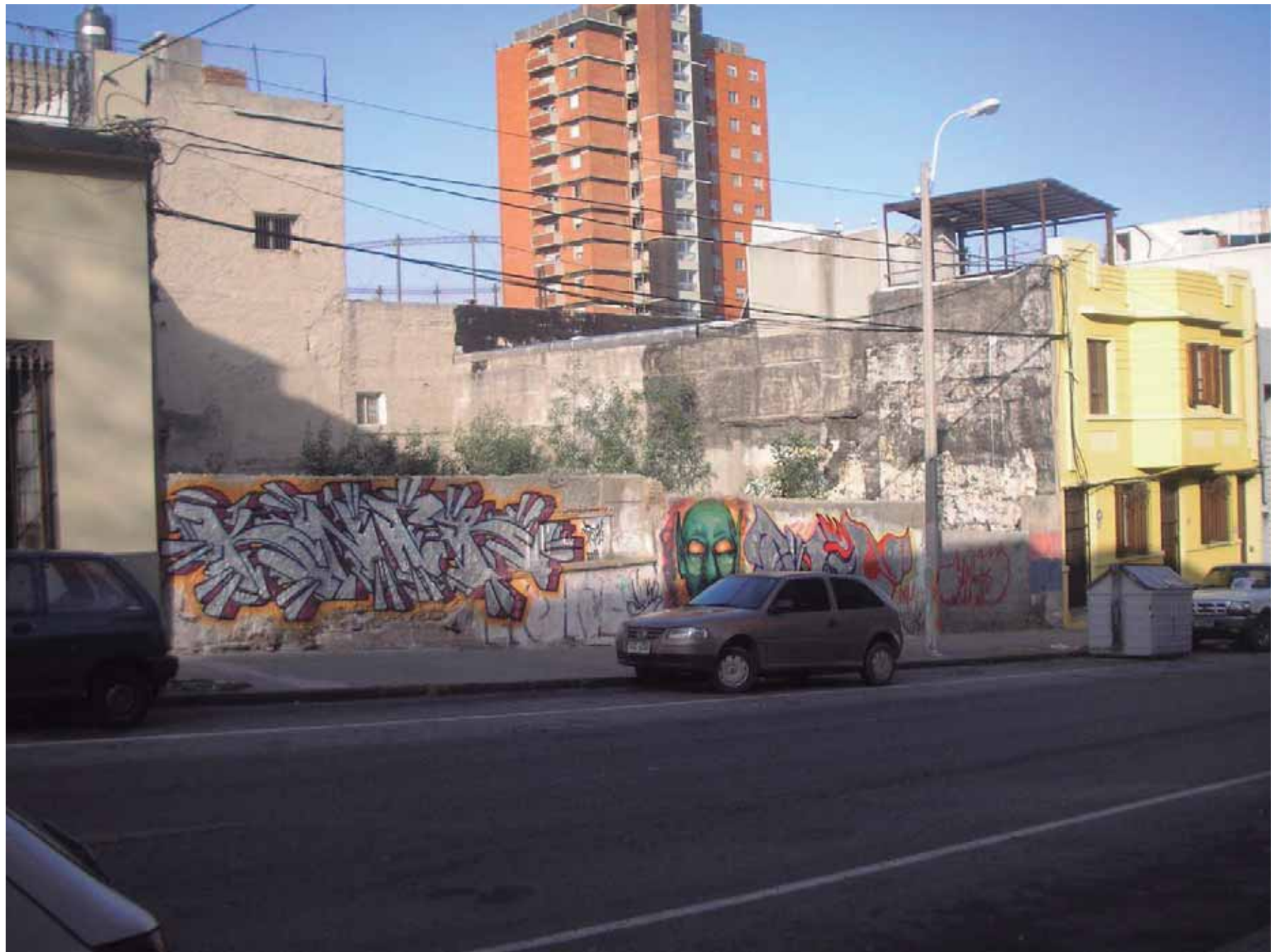
Área vacante: 6.1há

% de área vacante: 14%



INMUEBLES VACANTES EN AREAS CENTRALES DE MONTVEIDEO











Cofler



Disfrutá el tuyo

Purementes

CERVEJA
"TAMARI"

MPP.org.ar

EDUCACION.
EDUCACION..
HEDUCASION... TA!!

(250)

CIUDAD VIEJA

Área total edificable: 75há

Área vacante: 11.1há

% de área vacante: 14.8%



INMUEBLES VACANTES EN AREAS CENTRALES DE MONTVEVIDEO













RELACIÓN ENTRE VACANCIA INMOBILIARIA Y DISMINUCIÓN DE POBLACIÓN

BARRIOS	HECTARES	area en desuso tot ha	% AREA VACANTE	TOT POB 2004	TOT POB 1996	% variacion
AGUADA	26,1	1,5	5,9	3572	3667	-2,6
BARRIO SUR	43,9	6,1	14,0	12908	14583	-11,5
BRAZO ORIENTAL	136,8	10,7	7,8	17022	18930	-10,1
CAPURRO BELLA VISTA	167,6	16,9	10,1	16593	18420	-9,9
CASTRO CASTELLANOS	151,5	1,8	1,2	14206	15764	-9,9
CENTRO	84,3	5,6	6,6	20841	22289	-6,5
CERRITO	139,0	2,7	1,9	18385	20385	-9,8
CIUDAD VIEJA	75,0	11,1	14,8	11841	14447	-18,0
CORDON	158,5	2,0	1,3	42063	42262	-0,5
FIGURITA	59,9	0,8	1,3	11633	13071	-11,0
FLOR DE MAROÑAS	201,9	9,5	4,7	19828	21039	-5,8
ITUZAINGO	144,9	3,4	2,3	14233	15421	-7,7
LA BLANQUEADA	54,7	1,8	3,3	9493	10840	-12,4
LA COMERCIAL	57,8	2,3	4,0	11766	12915	-8,9
LARRAÑAGA	114,5	3,7	3,2	18132	19741	-8,2
LAS ACACIAS	122,7	2,4	2,0	20878	22255	-6,2
MALVIN NORTE	20,3	0,7	3,5	20271	22924	-11,6
MAROÑAS PARQUE GUARANI	89,9	2,3	2,5	20113	19897	1,1
MERCADO MODELO Y BOLIVAR	166,9	24,9	14,9	15712	17701	-11,2
PALERMO	50,5	0,9	1,7	13528	13913	-2,8
PQUE BATLLE VILLA DOLORES	188,0	2,4	1,3	32292	36339	-11,1
REDUCTO	93,1	3,3	3,5	14259	16606	-14,1
UNION	289,0	7,0	2,4	41473	45682	-9,2
VILLA ESPAÑOLA	189,5	7,4	3,9	23849	27115	-12,0
VILLA MUÑOZ RETIRO	75,4	2,1	2,8	14403	16651	-13,5
	2901,600	133,3	4,593	459294	502857	-8,7

Algunas causas determinantes del vaciamiento urbano

- La lógica de un mercado inmobiliario desregulado
- Políticas habitacionales que favorecieron la periferización
- Ausencia de una cartera de tierras significativa orientada hacia vivienda de interés social
- Prestigio de la opción habitacional suburbana e incremento en el uso del automóvil

POTENCIAL DE USO RESIDENCIAL DEL ÁREA VACANTE DETECTADA

Imaginando un densidad
promedio por há de 250 personas
(densidad media para Montevideo)
en el área vacante podrían localizarse

33.250 personas

Alternativas posibles

- De la planificación pasiva a la planificación activa
- Concebir la producción de vivienda de interés social desde un sistema público (estatal, privado social y privado empresarial) de producción al margen de las formas mercantiles convencionales

UNA NUEVA CONSIDERACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

- El mercado inmobiliario es en la actualidad el responsable directo de la localización de las actividades y las personas (cada quien se ubica de acuerdo a sus ingresos)
- Desde la dictadura con la aplicación de las políticas urbanas neoliberales (desregulación, retroceso del Estado, aliento a la especulación) el mercado inmobiliario no ha tenido mayores restricciones

- Ello ha determinado la conformación de la fragmentación urbana y la segregación espacial (ciudad dual)
- El mercado inmobiliario determina a todo el tejido urbano pero solamente opera intensamente en parte de él

ELEMENTOS PARA UNA NUEVA REGULACIÓN DEL SUELO URBANO

- Aplicación de políticas e instrumentos diferentes en los distintos espacios del tejido urbano tomando como unidad a los municipios
- Involucramiento directo a la población desde los municipios para atender su demanda de suelo y vivienda (registro local de demanda y proyectos)
- Regulación diferencial :
 - en **áreas centrales** (como las estudiadas) aplicación de instrumentos que habiliten el espacio desperdiciado
 - en la **franja costera** énfasis en la regulación morfológica y de protección de los espacios públicos

INSTRUMENTOS OPERATIVOS PARA UNA INTERVENCIÓN EFICAZ

- **Tributación finalista.** Impuesto progresivo a los inmuebles vacantes
- Oferta de significativos **estímulos fiscales** (exenciones de tributos municipales) en proyectos constructivos en correspondencia con la definición de usos vigente (POT)
- Utilización de manera ágil y eficiente de los nuevo **instrumentos para la adquisición de suelo** (LOTDS)
- **Asistencia técnica** a los proyectos
- **Asistencia y estímulos al crédito hipotecario**

Modalidad operativa

- Coordinación de la intervención desde los municipios
- Inicio de la operativa en algunos municipios
- Intensa promoción social e identificación de interesados
- Articulación de los proyectos concretos

LOS INMUEBLES VACANTES DE MONTEVIDEO: UNA RESERVA PARA UN DESARROLLO URBANO INCLUSIVO