Intendencia Montevideo

Plan sectorial de acceso al suelo urbano para vivienda

Memoria de Gestión y Seguimiento
Mayo 2024

Créditos

Período 2019 - 2020

Intendente de Montevideo
Christian Di Candia (2019 - 2020)

Secretaría General
Fernando Nopitsch (2015 - 2020)

Departamento de Planificación
Arq. Patricia Roland (2019 - 2020)

División Planificación Territorial
Arq. Ana Rivera (2015 - 2020)

Departamento de Desarrollo Urbano
Arq. Silvana Pissano (2015 - 2020)

División Tierras y Hábitat
Lic. TS. Andrés Passadore

Equipo de redacción
Dpto. Desarrollo Urbano
Arq. Alicia Artigas
Arq. Florencia Baglivi
Departamento de Planificación
Arq. Sharon Recalde
Arq. Fernanda Villalba
Arq. Silvina Cantón
Arq. Verónica Pastore
Área socioeconómica
Soc. Pablo Cruz
Ec. Leticia Beledo
Área jurídica
Dr. Carlos Castro Casas
Dr. Alberto Quintela

Período 2021 - 2025

Intendente/a de Montevideo
Ec. Mauricio Zunino
Ing. Carolina Cosse (2020 - 2024)

Secretaría General
Mgtr. Pablo Barrone
Ing. Agron. Olga Otegui (2020-2025)

Departamento de Planificación
Arq. Luis Oreggioni

Gerencia de Planificación Territorial
Arq. Marcelo Roux

División Planificación Territorial
Arq. Mara Moya (2020 - 2022)

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial
Arq. María Rosa Roda

Equipo de redacción
Departamento de Planificación
Arq. Sharon Recalde
Arq. Fernanda Villalba
Arq. Silvina Cantón
Arq. Jimena Álvarez (IAE)

Asesoramiento / Colaboración

Arq. Manuel González Fustegueras (2019 - 2020)
Arq. Santiago Benenati (2019 - 2020)
Ing. Ricardo Martínez (2019 - 2020)
Arq. Mario Piazza (2019 - 2020)
As. Soc. Adriana Berdía (2019 - 2020)

Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial
Arq. Pablo Sierra
Arq. Fabiana Castillo
Arq. Eleonora Leicht
Arq. Carmen Ridao
Arq. Constance Zurmendi
Arq. Fernando Errandonea
Arq. Amancay Matos
Arq. Débora Vainer
Arq. Carina Nalerio
Bach. Carolina Santos

Unidad de Proyecto de Alineaciones y Modificación Predial
Ing. Agr. Carol Pozzi
Ing. Agr. Atilio Hernandez
Ing. Agr. Gabriela Piquet
Arq. Laura Raineri
Arq. Alba Schaffner

Unidad de Normas Técnicas
Arq. José Luis Uriano
Arq. Carlos Marcelo Rodríguez

Unidad de Protección del Patrimonio
Arq. Mariana Alberti

Servicio de Catastro y Avalúo
Ing. Agrim. Ricardo Zunino
Ing. Agrim. Natalia Canneva
Ing. Agrim. Federico Severi

Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento
Ing. Pablo Guido
Ing. Sonia Pagalday
Ing. Gabriela Dupuy
Ing. Marcos Lisboa
Ing. Elisa Quijano
Ing. Agrim. Lucía Larrea

División Tierras y Hábitat
Arq. Alicia Rubini

Servicio de Tierras y Vivienda
Ing. Agrim. Maria Cecilia Kosut
Ing. Agrim. Cecilia Abreu

Unidad Especial Ejecutora de Atención al PIAI
Arq. Pablo Mederos
Arq. Sergio Blengio
Arq. Gimena Fabre

Unidad Planificación de la Movilidad
Soc. Richard Delgado
Arq. Patricia Abreu

Comisión de Inversiones
Ec. Fernando Esponda
Ec. Magdalena Viera

Unidad de Estadística
Ec. Darío Padula

Índice

Sección I: Introducción **5**
1. Sobre la implementación del Plan 6
2. Vinculación con gobiernos y equipos técnicos locales 7

Sección II: Gestión del Plan **8**
1. Órganos del Plan 8
2. Planificación 10
3. Ejecución 10

Sección III: Seguimiento, vigencia y revisión **12**
1. Vigencia y revisión 12
2. Monitoreo y seguimiento 12
3. Tipos de indicadores 13

Anexo: Consideraciones generales sobre movilización de recursos **16**
1. Los diversos actores y roles 16
2. Intervenciones disparadoras de interés inmobiliario 16
3. Análisis de valores 17

Sección I: Introducción

Para la efectiva ejecución del Plan es necesario establecer los procedimientos, definir las responsabilidades y roles de todas las partes, instalar los servicios y comisiones que se proponen en esta memoria. Este Plan podrá ser ejecutado en la medida que se realicen estos arreglos administrativos, organizacionales y presupuestales.

Tiene especial importancia aclarar que la ejecución del Plan trasciende las competencias de la Intendencia de Montevideo, que deberá necesariamente tener un rol de promotora y facilitadora de la acción de otros organismos tanto estatales como privados y organizaciones sociales.

En dicho sentido el presente Plan constituye, en primer lugar un conjunto ordenado de orientaciones, directivas y acciones que podrán ser desarrolladas por diversos actores los cuales ejercerán sus competencias de acuerdo al mismo, incluyendo los servicios actuantes en el ámbito descentralizado. En segundo lugar, permite vislumbrar la oportunidad para la actuación interinstitucional de acuerdo a las regulaciones o convenios de cogestión que define la normativa a tal fin a nivel nacional y departamental.

Que los contenidos del Plan se plasmen depende de la implementación de lo expuesto en esta Memoria. La retroalimentación que deviene de los procesos de seguimiento permitirán ajustarlo a la realidad cambiante.

Este Plan, a través de todos sus documentos, expresa la voluntad de orientar y ordenar las actuaciones de los agentes públicos y privados en el territorio departamental.

Los resultados e impactos del Plan también estarán vinculados a las articulaciones que se realicen con el Plan Quinquenal de Vivienda del MVOT y los programas habitacionales que de él deriven, así como también con otros órganos del mismo Ministerio.

Las actuaciones privadas en el territorio departamental en relación a la utilización del suelo y la participación de los propietarios privados en la provisión de vivienda se regirán por este Plan pudiendo beneficiarse de las facilidades que la administración otorgue en función de las prioridades que establezca en los instrumentos correspondientes.

Por otro lado, en este documento se expone una primera aproximación a ideas para el financiamiento de las acciones que deriven, siempre estableciendo que no se trata exclusivamente de la inversión directa por parte de la Intendencia de Montevideo (IM), sino que se trata de la movilización de recursos económicos provenientes de diversos sectores públicos y privados.

1. Sobre la implementación del Plan

La implementación de este Plan implica la acción conjunta de diferentes actores públicos y privados coordinados por la Intendencia de Montevideo. Se distinguen aquellos que realizarán la implementación, de los que harán seguimiento y control de su evolución.

Dentro de la Intendencia existen varios sectores que tienen incidencia directa en el Plan, especialmente el Departamento de Planificación, Departamento de Desarrollo Urbano, Departamento de Desarrollo Ambiental, Departamento de Movilidad, Departamento de Recursos Financieros.

Se identifican las principales oficinas que ya funcionan y tienen relación con este Plan:

- **Departamento de Planificación**
    - Gerencia de Planificación Territorial
        - Unidad del Plan de Ordenamiento Territorial
        - Unidad de Gestión Territorial
        - Unidad de Protección del Patrimonio
    - Gerencia de Producción, Gestión y Análisis de la Información
        - Servicio de Catastro y Avalúos
        - Unidad de Proyecto de Alineaciones y Modificación Predial (UPAMP)
        - Unidad de Expropiaciones y topografía
    - Gerencia de Proyectos y Agendas Estratégicas
        - Unidad de Proyectos Urbano Territoriales (UPUT)
- **Departamento de Desarrollo Urbano**
    - Unidad de Gestión de Acceso al Suelo Urbano (UGASU)
    - División Tierras y Hábitat
        - Servicio de Tierras y Vivienda
        - Unidad Especial Ejecutora de Atención al PIAI
        - Unidad Ejecutora de Urbanización de Tierras para Vivienda (UEUTV)
        - Unidad Asesoría para la Regularización de la Propiedad y el diseño participativo del hábitat
    - Gerencia de Permisos de Construcción
        - Servicio de Contralor de la Edificación
        - Servicio de Regulación Territorial de las Implantaciones
- **Departamento de Desarrollo Ambiental**
    - División Saneamiento
        - Servicio de Estudios y Proyectos de Saneamiento (SEPS)
- **Departamento de Movilidad**

- División Vialidad
    - Servicio de Estudios y Proyectos Viales
- Unidad Planificación de Movilidad

- **Departamento de Recursos Financieros**

- División Administración de Ingresos
    - Servicio de Ingresos Inmobiliarios
        - Unidad de Gestión Tributaria

Según el tipo de actuaciones que se desarrollen en el territorio, se podrán incorporar otras dependencias de la Intendencia. A su vez, se deberá coordinar especialmente con los gobiernos y equipos técnicos locales, a través de los Municipios y Centros Comunales Zonales, dando participación a la Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación.

2. Vinculación con gobiernos y equipos técnicos locales

La contribución del tercer nivel de gobierno con la ejecución de este Plan es indispensable por su cercanía al territorio y su población, tanto por su posible participación en la detección de suelo vacante, como por su evaluación respecto al mejor uso que se le pueda dar y su capacidad de controlar la evolución de las actuaciones y sus efectos.

Se propone incorporar las capacidades y recursos humanos de los Centros Comunales Zonales para la detección de predios subutilizados, baldíos o abandonados que potencialmente podrían aprovecharse para la construcción de viviendas, espacios públicos u otros proyectos de interés social sustanciales para este Plan. Estos predios podrán incorporarse a la Cartera de Tierras o disponibilizar para uso de los CCZ. Se deberán establecer procedimientos específicos para estas incorporaciones.

Los equipos técnicos locales podrán participar en el equipo intrainstitucional en la detección, estudio y evaluación de predios.

Sección II: Gestión del Plan

1. Órganos del Plan

- **Oficina del Plan SUVI**

Se propone la creación de una Oficina de Gestión del Plan de Acceso al Suelo Urbano para Vivienda (en adelante oficina del Plan SUVI) que dependerá del Departamento de Planificación de la Intendencia de Montevideo.

Realizará las gestiones para la efectiva implementación, facilitando las coordinaciones necesarias, institucionales e interinstitucionales.

La oficina del Plan SUVI será una oficina técnica integrada por:

- Coordinador/a
- Administrativo/a
- Ayudante tecnológico
- Un/a profesional de cada una de las siguientes disciplinas:
    - Arquitectura, agrimensura, economía, comunicación y escribanía

Contará además con el asesoramiento de una Comisión nombrada por resolución, integrada por técnicos de las diversas áreas vinculadas al tema, siendo la base de integración técnicos de los Departamentos de Desarrollo Urbano y Planificación.

Tendrá los siguientes cometidos:

- Elaborar el Plan con horizonte 2050 y los Planes operativos quinquenales, incluyendo agendas de corto, mediano y largo plazo para su concreción, que podrán desarrollarse como planes operativos anuales o bianuales.

- Gestionar las actuaciones del Plan en coordinación con las oficinas o servicios de los Departamentos de Planificación, Desarrollo Urbano, Desarrollo Ambiental, Movilidad, Recursos Financieros, así como con la Asesoría Jurídica y Asesoría de Desarrollo Municipal y Participación.

- Articular con los organismos externos que tengan competencia en temas vinculados a la ejecución del Plan, especialmente con el MVOT, los Municipios, y los organismos y oficinas que corresponda.

- Promover y orientar las iniciativas privadas que pudieran plantearse para el desarrollo de las actuaciones del Plan.

- Realizar el seguimiento y monitoreo del avance del Plan, mediante la utilización de indicadores u otros instrumentos que se crean adecuados.

- Producir periódicamente los reportes de agenda de trabajo y evaluación de avance, como mínimo cada cinco años, para elevar al Departamento de Planificación y a la Comisión Permanente del Plan Montevideo.

- Asesorar a todos los actores interesados, ya sea de forma individual o colectiva.
- Coordinar la acción en territorio de equipos de trabajo itinerante vinculados a los equipos técnicos de los Municipios, según áreas de priorización de las actuaciones. Los cometidos de estos equipos serán:
    - Identificación del universo de oportunidades en las áreas de actuación priorizadas.
    - Prefiguración y estudio de factibilidad de acciones concretas en el territorio.
    - Diseño de estrategias de difusión.
    - Identificación de actores.
    - Capacitación a profesionales independientes, así como los pertenecientes a los CCZ y municipios.

El equipo de trabajo itinerante estará compuesto como mínimo por:

- Un/a agrimensor/a
- Un/a arquitecto/a

- **Comisión Permanente del Plan Montevideo (CPP)**

La Comisión Permanente del Plan Montevideo, en correspondencia con las definiciones del mismo (Artículo D.223.86 del Digesto Departamental, Decreto JDM Nº 28.242 de 16.09.1998 art. 3 y modificativos), será la encargada de realizar el control y seguimiento del Plan y definirá la necesidad de su revisión con el debido fundamento.

Evaluará y aprobará el Plan con horizonte 2040, los Planes Operativos quinquenales y los planes operativos anuales o bianuales que se elaboren.

- **Consejo Consultivo del Plan Montevideo (CCP)**

El Consejo Consultivo del Plan Montevideo, previsto en el Artículo D.223.88 del Digesto Departamental (Decreto JDM Nº 28.242 de 16.09.1998 art. 3 y modificativos), tendrá carácter de asesor y articulador a los efectos del Plan SUVI; sus informes y actuaciones no son preceptivos. Asesorará y pondrá a consideración los documentos remitidos por la Comisión Permanente; facilitará la comunicación y articulación entre sus miembros y la Intendencia, procurando el cumplimiento de los objetivos y principios del Plan SUVI; podrá elaborar sugerencias y propuestas. Asesorará en los contenidos del Plan con horizonte 2040 y los Planes Operativos quinquenales.

Se entiende que en este organismo participan actores clave del sistema habitacional, tanto públicos como privados, que se han convocado para la elaboración del Plan y es el ámbito idóneo de negociación de los actores involucrados en la temática. Establecerá mesas de negociación y producirá informes específicos, pudiendo sugerir la revisión del Plan.

2. Planificación

En el momento de ponerse en vigencia el Plan, la Intendencia promoverá la elaboración de un **Plan con horizonte 2040** con metas quinquenales y se elaborará el primer **Plan Operativo quinquenal**, vinculado al próximo presupuesto de la Intendencia. Estos planes serán elaborados por la Oficina del Plan SUVI, y puestos a consideración de la Comisión Permanente del Plan.

Asimismo se establecerán metas por períodos menores, que podrán desembocar en planes operativos anuales o bianuales, acorde a las dinámicas y procesos dispuestos por la administración de turno.

Se priorizarán las acciones que estén vinculadas con las acciones más estratégicas o prioritarias del ordenamiento territorial vigente, expresadas en las Directrices Departamentales y los instrumentos especiales de ordenamiento territorial y desarrollo sostenible (planes parciales, sectoriales, inventarios, programas de actuación integrada, entre otros).

Se definirán intervenciones concretas por ámbitos territoriales, áreas de actuación, modalidad de actuación, entre otros, acorde a lo expresado en la Memoria de Ordenación y Actuaciones.

La planificación deberá estar vinculada al Plan quinquenal de vivienda del MVOT / DINAVI ya que el suelo público que el plan ponga a disposición deberá ser adjudicado a programas de vivienda en forma inmediata para evitar desviaciones de los objetivos del plan (ocupaciones, uso para otros fines).

3. Ejecución

- **Acciones previas**

Durante el inicio de la ejecución del Plan se realizarán las gestiones administrativas y normativas para contar con las **herramientas** necesarias. La Oficina del Plan SUVI, en coordinación con las dependencias competentes, elaborará las propuestas de reglamentación y los protocolos para la aplicación de:

- Derecho de preferencia
- Derecho de superficie
- UPH, entre otros.

Asimismo resulta importante a los efectos de este Plan, proceder a la elaboración de herramientas tributarias finalistas, de incentivos y desincentivos a la actuación privada:

- Impuesto progresivo a los inmuebles deshabitados y sin uso.
- Impuesto progresivo al baldío.
- Exoneración de derechos de construcción.
- Exoneración de contribución a unidades resultantes de la densificación.

- **Asignación de Recursos financieros**

Los Planes Operativos quinquenales y anuales deberán contar con la asignación presupuestal correspondiente para su ejecución. Los recursos podrán provenir de:

- FEGUR (Fondo Especial de Gestión Urbana y Rural)
- Cartera de tierras
- Impuesto progresivo adicional a la contribución inmobiliaria a inmuebles deshabitados y sin uso, impuesto al baldío e impuesto a la edificación inapropiada
- Otras partidas del presupuesto de funcionamiento
- Otras partidas por convenio interinstitucional

- **Coordinación de acciones**

Las acciones que se promuevan desde el Plan SUVI deberán coordinarse con las actuaciones de Ordenamiento Territorial vinculadas al Departamento de Planificación y las actuaciones de los Departamentos de Desarrollo Urbano, de Desarrollo Ambiental y de Movilidad.

Asimismo deberá coordinarse con las actuaciones del 1er y 3er nivel de gobierno, tanto los Municipios como los organismos públicos con injerencia en la materia de ordenamiento territorial, hábitat y vivienda (no sólo el MVOT sino también los entes que dan servicios urbanos como UTE y OSE, y otros organismos que construyen viviendas o tienen predios públicos vacantes como el BPS, el Ministerio de Defensa, entre otros).

- **Actuaciones, herramientas y procedimientos**

Serán de aplicación todas las actuaciones, herramientas y procedimientos descritos en la Memoria de Ordenación y Actuaciones, así como las que puedan crearse a futuro en consonancia con los objetivos y lineamientos del Plan SUVI.

Sección III: Seguimiento, vigencia y revisión

1. Vigencia y revisión

El Plan entrará en vigencia a los treinta (30) días corridos a partir de la promulgación del Decreto del Plan.

El plazo de vigencia será de 15 años, con revisiones periódicas cada cinco años a partir de los Informes de Evaluación formulados por la Oficina del Plan, no obstante lo cual, podrá ser objeto de revisión o modificación durante su vigencia cuando existan circunstancias que lo justifiquen, siguiendo los procedimientos para la elaboración de los Instrumentos de Ordenamiento Territorial previstos en la Ley Nº 18.308 del 18 de junio de 2008.

2. Monitoreo y seguimiento

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Sostenible establece que los Instrumentos de Ordenamiento Territorial deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de implementación y aplicación de lo dispuesto por los mismos.[1]

En este sentido, el seguimiento continuo del Plan es fundamental para asegurar que los objetivos se cumplan dentro de los plazos previstos y con los recursos disponibles. Este sistema de monitoreo se basa en la recolección y análisis de datos a lo largo del tiempo, permitiendo:

- Evaluar el cumplimiento de los objetivos propuestos.
- Monitorear la eficiencia en la asignación de recursos.
- Identificar problemas o retrasos en el proceso de implementación.
- Tomar decisiones informadas sobre ajustes en las estrategias de intervención.

La evaluación consiste en la comparación de los impactos generados con las acciones estratégicas acordadas.

El seguimiento de la ejecución del Plan involucra también a todas las dependencias de la IM en la ejecución de sus metas particulares. Para ello, se establecen una serie de indicadores, de atributos medibles y verificables objetivamente que permiten comprobar los cambios o los resultados de la actividad, en este caso, de la implementación del Plan.

[1] **Ley 18.308, Artículo 28** (Seguimiento durante la vigencia).- Los Instrumentos de Ordenamiento Territorial conforme a la presente ley deberán prever mecanismos de seguimiento, control y evaluación técnica y monitoreo ciudadano, durante el período de vigencia. Las entidades públicas responsables de la implementación y aplicación de las disposiciones de los instrumentos deberán rendir cuenta de su actividad regularmente, poniendo de manifiesto
los resultados de su gestión.

3. Tipos de indicadores

El seguimiento del Plan y su evaluación periódica será realizado en función de un sistema indicadores, que debe permitir, a futuro, a la vez que evaluar el desempeño y la efectividad de las actuaciones propuestas, valorar el avance en la construcción de sus objetivos, en coherencia con el modelo territorial propuesto.

Con este fin, el sistema de indicadores se organiza en tres grupos:

- **Indicadores de diagnóstico:** Permiten caracterizar la situación de partida del territorio y sus dinámicas. Aportan información clave para comprender las condiciones actuales del suelo, la infraestructura, la necesidad y vacancia de vivienda y la situación socioeconómica de la población.
- **Indicadores de desempeño (o de proceso):** Éstos miden la eficiencia y eficacia en la ejecución de las actuaciones previstas por el Plan. Permiten monitorear si las metas inmediatas se están cumpliendo dentro de los plazos establecidos y con los recursos disponibles.
- **Indicadores de impacto:** Evalúan el impacto de las actuaciones. Se enfocan en los resultados a mediano y largo plazo.

Los indicadores se ordenan en una ficha estructurada por:

- Tema
- Descripción
- Objetivo SUVI al que responde
- Etapa a la que aplica (diagnóstico, proceso o impacto)
- Objetivo específico del indicador
- Periodicidad con la que se actualizará
- Fuente de datos

Esta estructura permite una lectura integral de los avances del Plan y habilita el monitoreo ciudadano en cumplimiento del Art. 28 de la LOTDS.

Tema	Indicador	Objetivo SUVI	Etapa a la que aplica			Objetivo	Periodicidad	Fuente
			Diagnóstico	Proceso	Impacto			
Compacidad y consolidación urbana	Compacidad absoluta de vivienda	2	x		x	Evolución de la compacidad de la vivienda en el ámbito del Plan	Anual	Intendencia de Montevideo: Unidad de Análisis Territorial
	Compacidad corregida	2	x		x	Evolución de la compacidad relativa al espacio público de la vivienda en el ámbito del Plan.	Anual	Intendencia de Montevideo: Unidad de Análisis Territorial
	Saneamiento	2	x	x	x	Evolución de la extensión del servicio en suelo urbano.	Anual	Intendencia de Montevideo: SEPS
	Acceso a zonas verdes y espacios públicos	2	x	x	x	Conocer la proporción de área ocupada por espacios públicos en relación al área edificada.	Anual	Intendencia de Montevideo: Espacios públicos
	Acceso a zonas verdes y espacios públicos	2	x	x	x	Conocer la proporción de área ocupada por espacios públicos en relación a la población.	Anual	Intendencia de Montevideo: Espacios públicos
	Accesibilidad al transporte público	2	x	x	x	Proporción de población con acceso a transporte público	Anual	Intendencia de Montevideo: Movilidad
Demografía y socio-habitaciona	Densidad de población	1	x		x	Variación intercensal de la densidad de población	Intercensal, Anual	Instituto Nacional de Estadística: Censos, Encuesta Continua de Hogares
	Densidad de vivienda	1	x		x	Variación intercensal de la densidad de vivienda	Intercensal Anual	Instituto Nacional de Estadística: Censos, Encuesta Continua de Hogares
	Tamaño de los hogares	1	x	x	x	Variación intercensal del tamaño de los hogares	Intercensal Anual	Instituto Nacional de Estadística: Censos, Encuesta Continua de Hogares
	Crecimiento de hogares	1 | 3	x	x	x	Variación intercensal de hogares	Anual	Instituto Nacional de Estadística: Censos, Encuesta Continua de Hogares
	Necesidad habitacional SUVI	1 | 3 | 5	x	x	x	Conocer la necesidad de suelo para vivienda	Anual	Intendencia de Montevideo: Oficina SUVI
	NBI espacio habitable	1 | 2 | 5	x	x	x	% de hogares con allegamiento	Anual	Instituto Nacional de Estadística: Censos, Encuesta Continua de Hogares
	Viviendas en AI a relocalizar	1 | 5	x	x	x	% de hogares a relocalizar	Anual	Intendencia de Montevideo: UEEA PIAI
	Capacidad de pago de los hogares	1 | 2	x	x	x	Valoración del costo de las viviendas en relación con los ingresos	Anual	Instituto Nacional de Estadística: Encuesta Continua de Hogares
Suelo construido	Viviendas vacías - desocupadas	4 | 5	x		x	relación entre la cantidad de viviendas desocupadas y el total de viviendas	Intercensal Anual	Instituto Nacional de Estadística: Censos, Encuesta Continua de Hogares
	Inmuebles gravados con impuesto a fincas deshabitadas	4 | 5	x	x	x	Relación entre la cantidad de inmuebles gravados y el total de inmuebles	Anual	Intendencia de Montevideo
	Inmuebles gravados con impuesto a la edificación inapropiada	4 | 5	x	x	x	relación de inmuebles gravados con dicho impuesto sobre el total de predios sujetos de gravámenes (por municipio, por área diferenciada, por zona suvi)	Anual	Intendencia de Montevideo

Suelo vacío	Cantidad de baldíos	3 | 4 | 5	x	x	x	Relación entre la cantidad de baldíos y el total de predios	Anual	Intendencia de Montevideo
	Inmuebles gravados con impuesto al baldío	4 | 5	x	x	x	relación de inmuebles gravados con dicho impuesto sobre el total de predios sujetos de gravámenes (por municipio, por área diferenciada, por zona suvi)	Anual	Intendencia de Montevideo
	Inmuebles gravados con impuestos progresivos	4 | 5	x	x	x	relación de inmuebles gravados con dicho impuesto sobre el total de predios sujetos de gravámenes que pagan el impuesto	Anual	Intendencia de Montevideo
	Área total de baldíos (>400m2) en Suelo urbano consolidado	3 | 4 | 5	x		x	Conocer la cantidad de predios baldíos que pueden ser subdivididos en suelo urbano consolidado	Anual	Intendencia de Montevideo
	Área total de baldíos (>600m2) en Suelo urbano no consolidado	3 | 4 | 5	x		x	Conocer la cantidad de predios baldíos que pueden ser subdivididos en suelo urbano no consolidado	Anual	Intendencia de Montevideo
Suelo subutilizado	Predios grandes con baja ocupación	4 | 5	x		x	Conocer la cantidad de grandes predios subutilizados	Anual	Intendencia de Montevideo: Geomática
	Grandes contenedores industriales vacantes	4 | 5	x	x	x	Conocer la cantidad de grandes contenedores industriales vacantes	Anual	Intendencia de Montevideo: Oficina del SUVI
	Edificabilidad vacante	3 | 4 | 5	x		x	Conocer la edificabilidad vacante (m3)dia	Anual	Intendencia de Montevideo: Geomática
Suelo rural	Suelo sin urbanizar con PAI aprobado	3 | 5	x		x	Conocer suelo factible para ser utilizado	Anual	Intendencia de Montevideo
	Suelo sin urbanizar sin PAI aprobado	3 | 5	x		x	Conocer suelo factible para ser utilizado	Anual	Intendencia de Montevideo

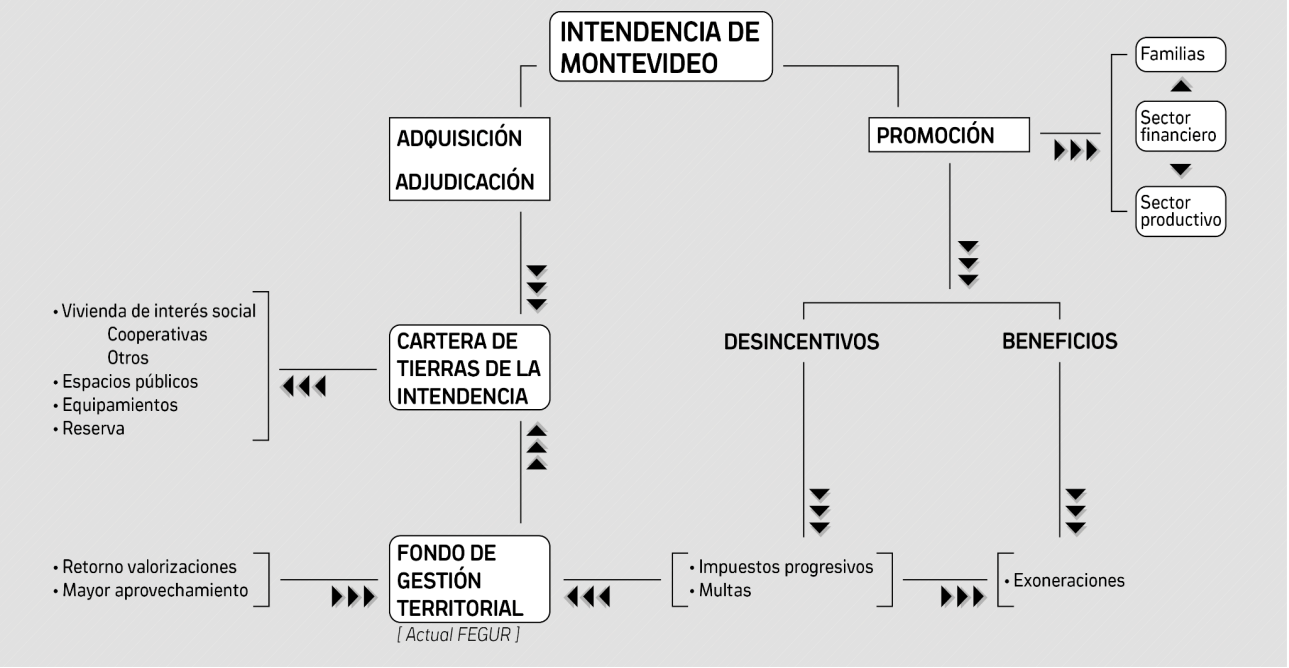
Anexo: Consideraciones generales sobre movilización de recursos

1. Los diversos actores y roles

El Plan Sectorial se concibe como una ejecución coordinada de múltiples actores vinculados al suelo urbano, ya sean públicos (nacional, departamental o municipal) o privados (organismos asociados al movimiento cooperativo o promoción de la vivienda y construcción). Los costos y retornos de las intervenciones propuestas en el Plan, pueden ser asumidos por estos actores.

La Intendencia tiene el rol de administradora de la Cartera de Tierras para vivienda y como promotora para que otros actores (familias, sector financiero, sector productivo) vean facilitada o alentada su acción en el ámbito habitacional a través de beneficios y desincentivos (que a su vez alimentan el fondo de gestión territorial -actual FEGUR-).

En el siguiente esquema se muestra la participación de actores y su vinculación para la movilización de recursos económicos y lo que se considera como "activos territoriales" -suelo urbanizado que se integra al mercado inmobiliario-.



2. Intervenciones disparadoras de interés inmobiliario

En diversas consultas realizadas, tanto a la interna como a otros agentes del territorio, se ha recibido la opinión compartida que la IM debe generar condiciones en los territorios seleccionados para actuar para que la valorización derivada atraiga el interés del sector público y privado.

Se ha puesto como ejemplo la renovación del MAM en la zona de Goes y el impacto positivo registrado en sus alrededores, como por ejemplo la dinamización de la concreción de ventas en el emprendimiento Alpargatas.

En este sentido, sería esperable que acciones de la IM que aporten a la renovación de ciertas áreas se acompañen de la implementación de actuaciones propuestas por este Plan. Si se optara por proponer una intervención específica para el desarrollo de un área se deberá pensar esta como una inversión a realizar por parte de la IM.

3. Análisis de valores

Se realizó un análisis económico preliminar en donde se evaluaron los costos e ingresos potenciales asociados a diferentes estrategias para acceder al suelo.

Algunas conclusiones del estudio son:

- Las viviendas vacantes son la opción más económica en términos de costo por unidad habitacional. Invertir en su recuperación es más asequible que construir desde cero.
- Los terrenos baldíos implican costos altos, especialmente por la necesidad de consolidación urbana y por la construcción de infraestructura básica.
- El suelo rural con APT es el más costoso por unidad habitacional, especialmente si no tiene PAI aprobado, y además implica pérdida de productividad
- El reciclaje de grandes industrias vacantes aparece como una opción intermedia.

En ese sentido, intervenir en suelo urbanizado o urbanizable tiene varias ventajas:

- Ahorro en infraestructura: ya existen redes de servicios básicos o están parcialmente desarrolladas.
- Evita expansión urbana innecesaria, reduciendo impactos ambientales y costos asociados a nuevos equipamientos y transporte.
- Reduce la vacancia: el uso eficiente del suelo evita deterioro urbano, inseguridad y pérdida de valor inmobiliario.
- Mejora la eficiencia fiscal, al activar propiedades que actualmente generan poca o nula recaudación.

A modo de conclusión:

- Poner en el mercado viviendas vacantes es la intervención más eficiente en términos de costo por vivienda.
- La intervención en industrias en desuso es también razonable en costos y puede tener impacto positivo en barrios degradados.
- La urbanización de suelo rural es la opción menos eficiente: es más cara, lenta y genera pérdida de productividad.

Una fortaleza de este Plan es que sus determinaciones no obligan exclusivamente a la IM a realizar inversiones específicas. Lo que propone el Plan es optimizar la utilización de recursos públicos y especialmente movilizar en forma guiada los recursos privados.