V ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI MONTEVIDÉU – URUGUAI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

FLAVIA PIVA ALMEIDA LEITE

ARTURO JUAN YGLESIAS PEROLO

Copyright © 2016 Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito

Todos os direitos reservados e protegidos.
Nenhuma parte deste livro poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

Diretoria – CONPEDI
Presidente - Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa – UNICAP
Vice-presidente Sul - Prof. Dr. Ingo Wolfgang Sarlet – PUC - RS
Vice-presidente Sudeste - Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim – UCAM
Vice-presidente Nordeste - Profa. Dra. Maria dos Remédios Fontes Silva – UFRN
Vice-presidente Norte/Centro - Profa. Dra. Julia Maurmann Ximenes – IDP
Secretário Executivo - Prof. Dr. Orides Mezzaroba – UFSC
Secretário Adjunto - Prof. Dr. Felipe Chiarello de Souza Pinto – Mackenzie

Representante Discente – Doutoranda Vivian de Almeida Gregori Torres – USP

Conselho Fiscal:
Prof. Msc. Caio Augusto Souza Lara – ESDH
Prof. Dr. José Querino Tavares Neto – UFG/PUC PR
Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Naspolini Sanches – UNINOVE
Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva – UFS (suplente)
Prof. Dr. Fernando Antonio de Carvalho Dantas – UFG (suplente)

Secretarias:
Relações Institucionais – Ministro José Barroso Filho – IDP
Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho – UPF
Educação Jurídica – Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues – IMED/ABEDi
Eventos – Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta – FUMEC
Prof. Dr. Jose Luiz Quadros de Magalhaes – UFMG
Profa. Dra. Monica Herman Salem Caggiano – USP
Prof. Dr. Valter Moura do Carmo – UNIMAR
Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr – UNICURITIBA
Comunicação – Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro – UNOESC

D598
Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI/UdelaR/Unisinos/URI/ UFSM /Univali/UPF/FURG;

Coordenadores: Arturo Juan Yglesias Perolo, Flavia Piva Almeida Leite – Florianópolis: CONPEDI, 2016

Inclui bibliografia
ISBN: 978-85-5505-245-3
Modo de acesso: www.conpedi.org.br em publicações
Tema: Instituciones y desarrollo en la hora actual de América Latina.

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Interncionais. 2. Direito urbanístico. 3. Cidade. 4. Alteridade. I. Encontro Internacional do CONPEDI (5. : 2016 : Montevidéu, URU).

CDU: 34



Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito
Florianópolis – Santa Catarina – Brasil
www.conpedi.org.br



Universidad de la República
Montevideo – Uruguay
www.fder.edu.uy

V ENCONTRO INTERNACIONAL DO CONPEDI MONTEVIDÉU – URUGUAI

DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE

Apresentação

Em 2001 estabeleceu-se o Fórum Social Mundial como espaço fundamental para a internacionalização e discussões de temas relevantes. Nesta ocasião foi elaborada a Carta Mundial do Direito à Cidade pela ONG FASE, na VI Conferência Brasileira de Direitos Humanos, com apoio ativo dos instrumentos internacionais de direitos humanos civis, políticos, econômicos, sociais, culturais e ambientais, como estratégia estabelecida por um conjunto de organizações da sociedade nas questões urbanas. Gerou-se, assim, a primeira versão da proposta denominada Carta Europeia de Salvaguarda dos Direitos Humanos na Cidade. A seguir, no Brasil, lançou-se a plataforma brasileira do direito à cidade e reforma urbana. Após treze anos de tramitação, é editado o Estatuto da Cidade. Esta Lei Federal veio para regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal. Entre críticas e elogios, a Lei nº 10.257, de 2001, gerou repercussões positivas em prol da construção de cidades sustentáveis, firmou parâmetros para a implementação da função social da cidade e viabilizou institutos relacionados à regularização fundiária.

Nesse sentido, foram os trabalhos apresentados no Grupo de Trabalho Direito Urbanístico, Cidade e Alteridade apresentado no V Encontro Internacional do CONPEDI - Conselho Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Direito realizado em Montevidéu- Uruguai, de 08 a 10 de setembro de 2016. O Grupo propiciou excelente oportunidade para se debater o grande número de institutos previstos no Estatuto da cidade e a visão do tratamento da propriedade urbana e da função social no ordenamento brasileiro e uruguaio. Assim, de forma resumida foram os trabalhos apresentados por este Grupo com a indicação de seus autores.

Esta obra inicia-se com o trabalho de Arturo Juan Yglesia intitulado “Propiedad Privada urbana y Vivienda de Interés Social”.

Na sequência, Fabiane Grando no artigo intitulado “A POLÍTICA URBANA NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E NA LEGISLAÇÃO INFRACONSTITUCIONAL” , faz uma análise da evolução do tratamento da questão urbana no Brasil, abordando a disciplina constitucional e infraconstitucional dos instrumentos de política urbana..

No artigo "A IMPORTÂNCIA DO CONCEITO DE FAMÍLIA PARA O DIREITO HABITACIONAL BRASILEIRO", Leandro Teodoro Andrade e Zulaiê Loncarcci Breviglieri analisam a relevância do conceito jurídico de Família para a realização das políticas públicas habitacionais e o efetivo cumprimento do direito fundamental social à moradia, tal como estabelece aquele que chamamos de o Microssistema de Direito Habitacional Brasileiro.

A seguir, Adriana Clara Bogo dos Santos, por meio do trabalho "A IMPORTÂNCIA DO PRINCÍPIO DA PARTICIPAÇÃO SOCIAL PARA A EFICÁCIA DAS POLÍTICAS URBANO-AMBIENTAIS NO BRASIL", faz uma reflexão sobre o Estatuto da Cidade, a Lei de Saneamento Básico e a Lei de Resíduos Sólidos, numa perspectiva democrático-participativa, destacando-se a importância da informação e da educação como mecanismos essenciais para a efetiva participação.

Em sua apresentação do trabalho intitulado "DIREITO À CIDADE ACESSÍVEL: INSTRUMENTO PARA INCLUSÃO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA", Dirceu Lemos Silva, apresenta as dificuldades que as pessoas com deficiências encontram para serem incluídas em suas cidades devido a existência de inúmeras barreiras arquitetônicas, impedindo que elas usufruam ao direito fundamental à cidade acessível.

Por sua vez, Dan Rodrigues Levy e Carla Liguori abordam no artigo "A PROTEÇÃO DO MEIO AMBIENTE URBANO FRENTE AO PROCESSO DE URBANIZAÇÃO NEOLIBERAL EM SÃO PAULO: O CASO DO PARQUE AUGUSTA", analisam o caso do Parque Augusta, área privada, recentemente considerada como parque público, atualmente sob litígio na justiça.

No artigo "ENTRE O LOCAL E O COSMOPOLITA: O DIREITO À CIDADE E A DESARTICULAÇÃO DO ESTADO NO SECULO XXI" a autora Judith Jeine França Barros analisa a relação entre a gestão estatal, enquanto principal instituição moderna, e a cidade, como principal de lugar de fluxo, encontro e convivência social.

Finalmente, com o intuito de finalizar as discussões acerca desse novel diploma normativo, Carlos Araújo Leonetti e David Gomes Pontes, apresenta o trabalho intitulado "O IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO COMO INSTRUMENTO DE POLÍTICA URBANA NO BRASIL: UM CASO CONCRETO - O MUNICÍPIO DE SOBRAL-CE", onde fazem uma análise da legislação do Município de Sobral sobre o emprego de alíquotas progressivas no tempo para o IPTU (imposto sobre propriedade territorial urbana).

Por fim, os organizadores e coordenadores do Grupo de Trabalho Direito URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE parabenizam e agradecem aos autores dos trabalhos que compõem esta obra pela valiosa contribuição científica de cada um, o que por certo será uma leitura interessante e útil à comunidade acadêmica. Reiteramos a satisfação em participar da apresentação desta obra e do CONPEDI, que se constitui, atualmente, o mais importante fórum de discussão e socialização da pesquisa em Direito.

Profa. Dra. Flávia Piva Almeida Leite - FMU - Brasil

Prof. Dr. Arturo Juan Yglesias - UDELAR - Uruguai

PROPIEDAD PRIVADA Y VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

PROPRIEDADE PRIVADA E MORADIAS POPULARES

Arturo Juan Yglesias Perolo

Resumo

Muchos planes de construcción de viviendas urbanas que se promueven con la intención de hacerlas accesibles a quienes por su situación económica no están en condición de adquirirlas de otro modo, suelen fracasar en cuanto a ese objetivo, dado que los valores de las unidades así construidas suelen ser similares a los que tienen aquellas que se producen sin las facilidades y estímulos que se dan a aquellas otras. En este trabajo pretendemos demostrar que ello es el resultado esperable del hecho de volcar dichos bienes al mercado inmobiliario en régimen de propiedad privada sin ningunas limitaciones. Para ello debemos incursionar en las características esenciales de la propiedad privada y las funciones que ella cumple y en los principios económicos que regulan los valores de esos bienes, la relación de los costos de producirlos y como se establecen los precios en una economía de mercado, según el tipo de bienes de que se trata. Por fin: ¿Cuáles son las medidas adecuadas para que dichos planes alcancen su objetivo principal? ¿Qué tipos de titularidad se presentan como alternativos y que problemas ellos generan? ¿Cómo responder a la demanda de los beneficiarios de convertir los regímenes alternativos en bienes de propiedad privada comerciables en el mercado? y finalmente ¿qué medidas alternativas se han ensayado en la práctica para aplicar a dichas viviendas un régimen de propiedad privada, moderando sus efectos negativos?

Palavras-chave: Propiedad, Viviendas, Valor

Abstract/Resumen/Résumé

Muitos planos de construção de moradias urbanas que são promovidos com a intenção de torna-los acessíveis àqueles que, pela sua situação económica, não estão em condições para adquiri-los de outra maneira, tendem a falhar para esse objetivo, dado a que os valores das unidades assim construídas tendem a ser similares aos das que são construídas sem os benefícios e incentivos das anteriormente ditas. Neste trabalho, pretendemos demonstrar que este é o resultado esperado do fato de integrar esses bens ao mercado imobiliário de propriedades privadas, sem quaisquer limitações. Para isso devemos fazer uma incursão nas características da propriedade privada e as funções que ela cumpre, assim como nos princípios econômicos que regulam os valores dessas propriedades, as relações dos custos de produção e como definir os preços em uma economia de mercado, de acordo com o tipo de bens em questão. Finalmente: quais são as medidas adequadas para que tais planos atinjam o seu objetivo principal? Que tipos de propriedade podem ser apresentados como alternativa e que problemas geram? Como responder a demanda dos beneficiários em converter os

regimes alternativos em negociáveis no regime de propriedade privada? E finalmente, que medidas alternativas têm sido tentadas na pratica de aplicar a tais moradias, um regime de propriedade privada, moderando seus efeitos negativos?

Keywords/Palabras-claves/Mots-clés: Propriedade, Moradia, Valor

DESARROLLO

La cuestión central que debemos tratar aquí alude al valor de los bienes urbanos en régimen de propiedad privada y su incidencia en la cuestión de la vivienda de interés social.

Al referirnos a la Ley de Ordenamiento Territorial, tratamos del valor de los bienes en propiedad y a su incidencia en el régimen del Código Civil y el de la propia LOT. [1] Hoy nos toca volver sobre este tema que interesa tanto al Derecho como a la Economía.

En la discusión que se dio en nuestro país sobre los efectos de la ley 18.795 denominada de "Acceso a la Vivienda de Interés Social" se vertieron opiniones de las organizaciones que participaron en emprendimientos privados bajo el sistema de dicha ley donde se publicito que: "La Cámara de la Construcción hizo una evaluación positiva de la ley 18.795 porque genero una alta ocupación del sector pero advirtió que no es un instrumento efectivo para los sectores bajos;" por su parte FUCVAM que agrupa cooperativas de viviendas planteo que: "si bien la ley logro atraer inversiones privadas, es preocupante el precio de venta de las unidades, aun con la renuncia fiscal que hace el Estado a través de exoneraciones impositivas y que el precio final duplica el de sistemas de producción como el de las cooperativas de ayuda mutua y ahorro y préstamo." [2]

Estas observaciones a los resultados de la ley que así formulan estas organizaciones no son novedosas, sino que, por el contrario, son señaladas por muchos desde la puesta en mercado de las primeras unidades construidas conforme a dicha ley y generan la pregunta de: ¿por qué razón las facilidades y abatimiento de costos significativos que en virtud de esa ley se hacen a las construcciones realizadas según ella no se reflejan en los precios de venta?

La respuesta (en tren de señalar culpables) podríamos buscarla en una defectuosa aplicación de la ley que por alguna razón venga a generar costos que anulen las ventajas que acuerda y ello llevaría a considerar que la administración de las obras en régimen de cooperativas sea más eficiente que las que se realizan bajo gestión de empresas privadas y no sabemos cuáles podrían ser los motivos para entenderlo así.

[1] Derecho de las Cosas Tomo III La propiedad …Parte II Capítulo I Nº16 y sig.
[2] En varios medios de prensa se expresaron cosas similares y el propio Ministerio de Viviendas reconoció por boca del propio ministro que en principio no se había logrado el fin buscado.

2.- La composición de los costos de la construcción de viviendas también plantea perplejidades al tiempo de considerar dichos costos independientemente de los precios de mercado. En tal sentido señalan Smolka y Furtado refiriéndose al incremento de valor resultante del incremento del valor del suelo por efecto de su plusvalía que: "…importa observar que se trata de incremento de valor (y no de precio), ya que tal alteración no siempre es captada en la variación observada en los precios del mercado, pues no siempre las intervenciones supuestamente responsables por las plusvalías se hacen acompañar de (o están asociadas a) transacciones medibles. Se trata, así, de un valor potencial relacionado al beneficio conferido al usuario y/o al propietario del terreno. Por nota aclaran este concepto diciendo que: "Nunca está de más recordar que el precio del terreno se constituye esencialmente de incrementos de valor acumulados en el tiempo o de las capitalizaciones en el presente del potencial de plusvalías que se espera captar en el futuro." [3]

En un sistema de propiedad que funciona bajo las reglas de una economía de mercado, respecto de bienes sometidos a ellas, se supone que el valor de dichos bienes se determina por el precio que se puede obtener en el mercado. La cuestión es saber si los inmuebles urbanos baldíos o construidos, son lo que se denomina: "bienes económicos" que se rigen por las reglas clásicas de la economía donde su mayor o menor producción y los costos que ella demanda regula el precio de mercado o si por el contrario debemos incluirlos en aquella otra categoría de bienes que, por ser escasos, se apartan de aquellas reglas de formación de su precio, como ya lo señalara en su tiempo David Ricardo.[4]

Hay una idea firmemente instalada y que se funda en numerosos argumentos y opiniones acreditadas, que en buena parte es correcta, que alude a la incidencia que el alto valor del terreno en zonas de ciudad consolidada tiene en el costo final de las unidades construidas en ellos y en señalar este alto valor de terreno como una razón fundamental para hacer que dichas unidades habitacionales estén fuera del alcance de muchos o la mayoría de quienes más las necesitan por el desfasaje que entre nosotros

[3] Ensayo introductorio: Recuperación de plusvalías en Latinoamérica: ¿bravura o bravata? Por Martim O. Smolka - Fernanda Furtado en Recuperación de Plusvalías en América Latina Alternativas para el Desarrollo Urbano Lom ediciones abril de 2001

[4] David Ricardo Principios de Economía Política y Tributación, citado por Arce Gustavo en De los clásicos a Keynes FCU p.39

existe, al igual que en muchos otros países, entre el precio de adquisición o de arriendo y los ingresos de esa población necesitada de habitación.

En el desarrollo de esa idea es que se llega a cuestionar el origen de los costos de ese alto valor del suelo; en particular de la incidencia del costo de adquisición del suelo en que se ha de construir y del aumento del valor de ese suelo que se produce por acción de la comunidad en tanto como es conocido el precio del suelo se incrementa por su ubicación en la ciudad consolidada y por todo lo que ella ofrece como servicios. De ese incremento de valor o "plusvalía" se estaría apropiando, sin justa causa, el propietario del mismo. Todo ello motiva diferentes propuestas y alternativas a fin de recuperar para la colectividad esa plusvalía que en algunas opiniones se le estima como una parte del valor del suelo y en otras como su totalidad.

En lo que hace a la cuestión habitacional estos razonamientos anteriores parten del presupuesto de que el costo de las unidades resultantes se compone con el precio del terreno, el de los materiales y demás que componen el capital invertido, sus utilidades o intereses y el precio de la mano de obra, esto es los salarios, honorarios profesionales y aportes sociales. Siendo así el abatimiento de uno de esos costos como lo es el valor del terreno, por deducción de su plusvalía o por el uso de terrenos más baratos, o el abatimiento de los costos fiscales como lo dispuso la ley comentada, debería resultar en un abatimiento similar del costo final del producto de modo de hacerlo más accesible a los consumidores finales. Con esta idea es que, por mucho tiempo, la construcción de viviendas de interés social se orientó hacia la periferia de las ciudades en búsqueda de suelos de menor costo que los que podían obtenerse en la ciudad consolidada.

Eso sería así si los predios ubicados en la ciudad consolidada y las unidades construidas en ellos se comportaran como bienes económicos en el sentido en que los definía David Ricardo como aquellos "que pueden producirse en mayor cantidad mediante el ejercicio de la actividad humana y en cuya producción opera la competencia sin restricción alguna"; pero resulta que: no es el caso.

Sucede que hay estudios que demuestran que, en varias situaciones, un comparativo de precios, incluyendo solo costo de construcción y costo del terreno, entre construcciones realizadas fuera o en los márgenes de la ciudad consolidada y otras realizadas en barrios consolidados y recuperados resulta favorable a estos últimos aún sin considerar los demás asuntos que debería incluir un cálculo de costos y beneficios

de un proyecto de viviendas. Así, al menos, resulta del estudio realizado por un equipo de investigación coordinado por el Arquitecto Schelotto publicado en 2012.[5]

Estos datos, de no tener otra explicación, ponen en entredicho los criterios de selección de terrenos para futuros emprendimientos de construcción de viviendas, pero a un tiempo nos ponen en entredicho ciertas afirmaciones que desde tiempo atrás se dan para explicar el costo de las unidades construidas en una ciudad partiendo del principio de que dicho costo se incrementa fundamentalmente por el valor del terreno resultante de la apropiación por parte de los propietarios de la tierra de la plusvalía que se genera por la acción pública y privada de otros en el desarrollo de la ciudad. Resulta de los datos recabados por el equipo coordinado por el Arq. Schelotto, que hay casos donde con un valor de terreno supuestamente más bajo, por ubicarse fuera de la ciudad consolidada, tenemos unidades con un precio por metro cuadrado superior al que se produce en otros casos, con la misma calidad de construcción, sobre terrenos supuestamente más caros en barrios consolidados de mayor centralidad. De ser así, esto es: si en ambos casos la construcción es similar y en ambos cálculos se incluye el valor del terreno, deberíamos suponer que además del incremento de valor que pueda proceder de la plusvalía aplicada al terreno existen otro u otros incrementos de valor posibles que vienen a encarecer, excesivamente, el costo final de las unidades.

LOS PRECIOS O VALORES DE MERCADO. -

3.- La diferenciación de costos y precios es algo que debemos hacer si pensamos en las viviendas como bienes de propiedad privada y consecuentemente como bienes cuyo precio se determina `por lo que puede obtenerse en el mercado.

En los programas públicos de viviendas los precios de las ventas iniciales a los beneficiaros de los programas se componen con los costos de construcción antes referidos más los costos de financiamiento, con deducción de aquello que el Estado está dispuesto a subsidiar; todo ello independientemente del valor de mercado, pero en cuanto esos bienes ingresan al sistema de propiedad privada y se liberan de las restricciones que les impone, entre nosotros, el régimen de subsidio, de ahí en adelante, el precio para otras operaciones, se determinara por lo que diga el mercado, independientemente del costo y precio inicial.

[55] Centro y Periferia ¿dos caras de la misma moneda? Ed. Farc Uruguay CSIC .UDELAR (abril 2012)

Fuera del precio inicial en las ventas de las viviendas de los programas públicos, rara vez ocurre que el precio de venta coincida con los costos antedichos y ello hace que en ocasiones sea más conveniente construir nuevo que comprar algo ya construido y en otras ocasiones ocurra lo inverso. Lo primero normalmente sucede en periodos de expansión de la economía y lo segundo en la situación inversa, pero en todo caso ocurre que las razones por las que el mercado fija los precios son bastante independientes de los costos a que nos referimos anteriormente. Las unidades edificadas no se venden por lo que cuesta construirlas sino por lo que la gente quiere y puede pagar por ellas y esto resulta de una suma y composición de factores objetivos y subjetivos que se dan en cada tiempo y lugar.

LA CUESTION DE LA PLUSVALIA

En este capítulo lo que nos interesa es analizar la cuestión del valor del suelo urbano y por extensión de las unidades que sobre él se construyen y ello se vincula con un tema más vasto que es la cuestión de la plusvalía.

Tanto Henry George como quienes en él se inspiran actualmente en el Lincoln Institut of Land Police, tratan la cuestión de la plusvalía o ganancia de valor refiriéndola solo a la que puede obtener el propietario de la tierra, al igual que lo hicieron en su momento los fisiócratas. George, al igual que los fisiócratas, trata de esa cuestión referida fundamentalmente a la producción agraria; en tanto que hoy, sus seguidores del Lincoln, lo hacen referido al suelo urbano y a cuestiones urbanas. La cuestión de la plusvalía es un tema largamente tratado y sobre el que se sigue escribiendo hasta el presente y cuyo tratamiento se remonta hacia atrás en el tiempo hasta el siglo XVIII, al tiempo de los mercantilistas y principalmente a los fisiócratas en quienes luego se inspiraron Adam Smith, Ricardo, el propio Carlos Marx y Henry George, entre muchos otros.

Esta cuestión es uno de los temas centrales para el tratamiento de los asuntos urbanos que, como decíamos, constituyen la preocupación de instituciones como el Lincoln Institut, en cuyos cursos tuvimos oportunidad de participar, referida principalmente al valor de los predios que forman lo que hoy se conoce como “la ciudad consolidada”, esto es aquellos predios que tienen todos los servicios necesarios para la vida en la ciudad. En las numerosas publicaciones del instituto se reitera la situación de la plusvalía inmobiliaria que se produce por la actividad estatal o de otras instituciones

o personas ajena a la acción del propietario que así se enriquece sin haber dado causa para ello. La recuperación para la comunidad de esa plusvalía y los diversos instrumentos propuestos para ello es tema central de tales trabajos. [6]

TEORIAS SOBRE LA PLUSVALIA

Dada la importancia de este tema hemos recurrido para su tratamiento, entre otros materiales, a lo que nos parece el trabajo clásico más extenso y completo sobre esto que es la obra que con el mismo título "Teorías sobre la plusvalía" escribió Carlos Marx en 1861/63 como parte de los trabajos preliminares a su obra "El Capital", a la que accedemos en edición española de Ed. Cartago Buenos Aires 1974. Se trata de 3 extensos volúmenes que insumen en total más de 1500 páginas de lo que obviamente solo haremos referencia a ciertos pasajes que nos parecen importantes para el tema que nos trae. Tenemos también presentes la obra de Henry George "Miseria y Progreso" que citamos en el tomo III de nuestra obra, los trabajos de los autores del Lincoln Institut antes citados y la ficha del profesor Gustavo Arce titulada "De los Clásicos a Keynes Introducción a las ideas Económicas 2ª Parte año 2009" editada por FCU y por fin el reciente libro de Thomas Piketty titulado: "El Capital en el Siglo XXI" y comentarios anexos, de todo lo cual hemos tomado los pasajes que nos parecen relevantes para el tema que nos ocupa.

Por ser un tema propio de especialistas en Economía, cosa que nosotros no somos, procedimos también a consultar a nuestro amigo el Profesor Jorge Notaro.

DE LOS MERCANTILISTAS Y FISIOCRATAS

Los mercantilistas, antes de los fisiócratas, entendían que toda ganancia procedía del intercambio, era de esa forma "relativa" pues la ganancia de uno procedía de la perdida de otro. Por su parte James Steuart, (Principies of Political Economie 1767) vino a diferenciar la ganancia **"positiva"** de la **"relativa"**. La primera no implicaba perdida para nadie y procedía, según sus palabras del: "aumento del trabajo, la industriosidad y el ingenio." Carlos Marx, comentando a Steuart nos dice que él muestra cómo se produce la "separación entre las condiciones de producción como propiedad de una clase definida y la fuerza de trabajo".Dice Marx que: "En el sistema

[6] Martim Smolka y Fernanda Furtado "Recuperaciòn de Plusvalias en Latinoamerica. Alternativas para el Desarrollo Urbano" . Ed. Eurelibros abril de 2001;
Martim Smolka y Laura Mullahy "Perpectivas Urbanas "Temas Crìticos en Politicas de Suelos en America Latina" Ed. Lincoln Institut 2006/07

mercantil, la plusvalía es solo relativa, lo que uno gana el otro lo pierde: ganancia por enajenación" "…el sistema mercantil niega en verdad la creación de la plusvalía absoluta, los fisiócratas tratan de explicar la plusvalía absoluta: el producto neto. Y como el producto neto se fija en su pensamiento como valor de uso, la agricultura, es para ellos, su único creador."

Según Marx: tanto David Ricardo como Adam Smith fueron influidos por las ideas de los fisiócratas y bajo el título "Elementos de la teoría fisiocratica en Adam Smith" transcribe pasajes de uno y otro que fundamentan su afirmación.[7]

Los fisiócratas son, también, según Marx, los padres de la economía política moderna y su gran mérito fue concebir las formas de producción de la sociedad burguesa como su fisiología, su forma natural independiente de la voluntad de nadie y su error el concebirlas como formas abstractas independientes de todo tiempo y lugar.

Pese al tiempo transcurrido esta distinción que hace Marx, mantiene vigencia y marca la diferencia fundamental que podemos apreciar entre los economistas modernos por lo que parece conveniente reproducir el pasaje en que se refiere a como los fisiócratas entendieron las formas de producción y las leyes que la regulan. Dice Marx: "Su gran mérito consistió en que las concibieron como formas fisiológicas de la sociedad: formas que surgen de la necesidad natural de la producción misma, con independencia de la voluntad o política de nadie, etc. Son leyes materiales, y el error solo consiste en que la ley material de una etapa social histórica definida se concibe como ley abstracta que gobierna por igual a todas las formas de la sociedad." Luego señala que: "..Adam Smith heredó el legado de los fisiócratas."

Esa diferencia entre quienes entienden que las reglas que regulan la economía de mercado son leyes naturales aplicables a toda sociedad posible y quienes entienden que tales reglas solo refieren al funcionamiento o fisiología de esa sociedad parece ser, aun hoy en día, un factor de distinción entre los diferentes economistas, de ahí la discusión sobre si la Economía debe ser además Política. Thomas Piketty en la introducción de su libro nos dice que: "En efecto, el asunto de la distribución de la riqueza es demasiado importante para dejarlo sólo en manos de los economistas, los sociólogos, los historiadores y demás filósofos. Atañe a todo el mundo, y más vale que así sea."[8]

[7] Marx Carlos Teorias sobre la plusvalía. Tomo I Cap.II Num.5.
[8] Piketty Thomas "El Capital en el Siglo XXI" (2014)

Pero, volviendo a los fisiócratas, lo que de ellos nos interesa, principalmente, es la idea que ellos tenían de que la plusvalía, como **"ganancia positiva"** que solo procede del trabajo agrícola y se materializa como **renta del suelo**.

Esta idea de que la renta del suelo se conciba como la única forma de plusvalía la encontramos luego en los trabajos de George también referido a la producción agraria y referido a las cuestiones urbanas en los trabajos de Smolka, Furtado y demás autores del Lincoln Institut. En dicha concepción la ganancia del capital incorporado al suelo es beneficio o interés y ello no es un nuevo valor creado, no es plusvalía sino una forma de participar de la plusvalía del suelo esto es una "ganancia relativa". En esa concepción que fue la de los fisiócratas y que en la actual versión urbana es la de los georgianos, "la renta del suelo es la forma general de la plusvalía" y la ganancia industrial y el interés del capital aplicado son nada más que distintas categorías en que se disgrega la renta del suelo y que en ciertas proporciones pasa de manos de los terratenientes a las otras clases sociales.

DE RICARDO A ADAM SMITH

Esa visión de la plusvalía como "un regalo de la naturaleza" (la naturaleza es lo que se representa con la tierra) vista como un regalo del que se apropia el dueño del suelo, es todavía la visión de David Ricardo que razona sobre la realidad de una Francia esencialmente agrícola y preindustrial.

Tal concepción, según Marx, "es todo lo contrario de la concepción que sostienen los economistas posteriores, comenzando por Adam Smith, porque consideran, y con razón, que la ganancia industrial es la forma en que el capital se apropia primitivamente de la plusvalía,". David Ricardo y Adam Smith razonaron en momentos diferentes y sobre ejemplos diferentes y de ahí las diferencias de sus conclusiones.

Volviendo, por un instante a nuestro tiempo y a los ejemplos que planteamos al principio, nos parece que: quienes confían en que abatiendo el valor del suelo se debería llegar necesariamente a un abatimiento del precio de las unidades más accesible para el consumidor, están siguiendo la idea de los fisiócratas; están radicando la plusvalía únicamente en la renta del suelo, sin considerar las ganancias del resto del capital, aunque mas no sea como "ganancia relativa".

EL PRINCIPIO DE ESCASEZ

Un detalle a tener en cuenta es que los bienes inmuebles, construidos o no, en la ciudad consolidada son bienes escasos y ello los hace apetecibles no solo como valores de uso para quienes así los requieren, sino como valores de cambio y principalmente como resguardos de valor y también de ganancia de valor para quienes quieren resguardar o reproducir sus capitales.

No solo el suelo puede tener incrementos de valor que se producen con independencia del trabajo a ellos incorporado, también el capital en el invertido para producir unidades habitacionales, comerciales o para otros destinos pueden tenerlos pues ese es un efecto de una de las funciones que tienen los bienes, principalmente los escasos, en una economía de mercado. Eso mismo ocurre con las obras de arte, los minerales preciosos y cualquier otro bien que existe en el mercado y es apetecido por ser escaso.

Decía David Ricardo que: "en esta clase de bienes su valor es totalmente independiente de la cantidad de trabajo originariamente necesaria para producirlos. Su valor o precio depende de la utilidad, de la escasez, del gusto del consumidor o de su producción en situación de monopolio."[9] "Por poseer utilidad los bienes obtienen su valor en cambio de dos fuentes: de su escasez y de la cantidad de trabajo requerido para obtenerlos. Existen ciertos bienes cuyo valor está determinado tan solo por su escasez. Ningún trabajo puede aumentar la cantidad de dichos bienes y por tanto su valor no puede ser reducido por una mayor oferta de los mismos. Ciertas estatuas y cuadros raros, libros y monedas escasos, vinos de calidad peculiar que solo pueden elaborarse con ciertas uvas cosechadas en un determinado suelo, del cual existe una cantidad muy limitada, todos ellos pertenecen a este grupo. Su valor es totalmente independiente de la cantidad de trabajo originariamente necesaria para producirlos, y varia con la diversa riqueza y las distintas inclinaciones de quienes desean poseerlas"[10] [11]

El economista de moda en la actualidad: Thomas Piketty comentando las tesis sobre el valor de David Ricardo nos dice hoy en su libro "El Capital del Siglo XXI":

[9] Arce op.sit.

[10] Ricardo David Principios de Economia Política y Tributación 1817 citado por Arce op.sit 15-17

[11] Señala Notaro que: Marx criticó a Ricardo por que no diferenciaba valor y precio y por lo tanto no descubrió la plusvalía; Marx conserva de Ricardo la idea de valor asociada a producción en serie o de mercancías pero diría que "Su (valor es: no precio y puede ser totalmente independiente de la cantidad de trabajo originariamente necesaria para producirlos.

“Para Ricardo, que en 1817 publicó sus Principios de economía política y tributación, la principal preocupación era la evolución a largo plazo del precio de la tierra y del nivel de la renta del suelo. Al igual que Malthus, casi no disponía de ninguna fuente estadística digna de ese nombre, pero eso no le impedía poseer un conocimiento íntimo del capitalismo de su época. Al pertenecer a una familia de financieros judíos de origen portugués, parecía tener menos prejuicios políticos que Malthus, Young o Smith. Influyó en él el modelo de Malthus, pero llevó el razonamiento más lejos. Se interesó sobre todo en la siguiente paradoja lógica: desde el momento en que el incremento de la población y de la producción se prolonga de modo duradero, la tierra tiende a volverse cada vez más escasa en comparación con otros bienes. La ley de la oferta y la demanda debería conducir a un alza continua del precio de la tierra y de las rentas pagadas a los terratenientes. Con el tiempo, estos últimos recibirían una parte cada vez más importante del producto nacional, y el resto de la población una fracción cada vez más reducida, lo que sería destructivo para el equilibrio social. Para Ricardo, la única salida lógica y políticamente satisfactoria es un impuesto cada vez más gravoso sobre la renta del suelo. Esta sombría predicción no se confirmó; desde luego, la renta del suelo permaneció mucho tiempo en niveles elevados, pero en resumidas cuentas, a medida que disminuía el peso de la agricultura en el producto nacional el valor de las tierras agrícolas decayó inexorablemente respecto de las demás formas de riqueza. Al escribir en la década de 1810, sin lugar a dudas Ricardo no podía anticipar la amplitud del progreso técnico y del desarrollo industrial que se daría en el siglo que iniciaba. Al igual que Malthus y Young, no lograba imaginar una humanidad totalmente liberada del apremio alimenticio y agrícola. No por ello su intuición sobre el precio de la tierra deja de ser interesante: el “principio de escasez” sobre el que se apoya puede potencialmente llevar a algunos precios a alcanzar valores extremos durante largos decenios. Esto bastaría para desestabilizar de modo profundo a sociedades enteras. El sistema de precios tiene un papel irreemplazable en la coordinación de las acciones de millones de individuos, hasta de miles de millones de individuos en el marco de la nueva economía mundial. El problema estriba en que este sistema no conoce ni límite ni moral. **Cometeríamos un error al despreciar la importancia de este principio en el análisis de la distribución mundial de la riqueza en el siglo xxi; para convencerse de ello,**

baste con reemplazar en el modelo de Ricardo el precio de las tierras agrícolas por el de los bienes raíces urbanos en las grandes capitales….."[12]

Aun para quienes no somos especialistas en temas de Economía, nos es fácil advertir que: en un mundo, como es el actual, donde abundan los capitales que pululan en la búsqueda de inversiones que les permitan conservar e incrementar su valor, la demanda en el mercado de bienes escasos tiende a elevar sus valores más allá de las posibilidades de quienes solo los requieren para su uso y habitación; y que cuando esos capitales aumentan en forma desmedida, como sucede actualmente por diversas razones, también los precios de los bienes en que dichos capitales buscan radicar su valor se incrementan de igual forma.[13]

Para ello colabora la pérdida de confianza en los bancos que hoy existe en todo el mundo generada por las crisis financieras recientes; también las medidas de policía económica que se siguen a nivel global persiguiendo en los circuitos bancarios las ganancias mal habidas procedentes de actividades delictivas, evasiones o elusiones fiscales, vienen indirectamente, como efecto colateral a incrementar esa avidez por la adquisición de bienes escasos con el único propósito de resguardar capitales lejos de la vista de las autoridades judiciales y administrativas que los persiguen. Según información accesible incluso por TV vertida en sus noticieros por el canal alemán D.W. (julio/2015): en Suiza, ante las restricciones impuestas a la actividad bancaria y sobre el secreto bancario, se ha creado un mercado paralelo y vastos depósitos de obras de arte con el exclusivo propósito de dar cabida a capitales que no quieren ser vistos. Seguramente el ingenio financiero estará creando en otros lugares resguardos con el mismo fin; no sería extraño que buena parte de las construcciones y entre ellas unidades de vivienda construidas entre nosotros y en el resto del mundo tengan similares causas y destinos. Basta recorrer nuestras ramblas y otras zonas bien valoradas de nuestra ciudad para ver numerosas unidades de viviendas en edificios construidos hace ya cierto tiempo que dan toda la impresión de estar desocupadas sin perjuicio de estar bien mantenidas con los costos que ello representa.

[12] Piketty Thomas "El Capital en el Siglo XXI" Introducción.- La Gaceta (julio 2014)

[13] Sobre esto agrega Notaro: De acuerdo, con algún agregado: en el acelerado aumento de los precios de la tierra también incide el aumento de los precios internacionales de los productos agropecuarios ; en los precios de las viviendas también incide la volatilidad de las monedas y la baja de las tasas de interés, de modo que "los ladrillos" son más confiables para conservar el capital que el dólar o el euro, y los alquileres generan un ingreso mayor que los intereses de deuda pública o de depósitos bancarios

Lo anterior no es un cuestionamiento a la actitud de quienes utilicen bienes inmuebles, en régimen de propiedad privada, como resguardos de valor y no, así como objetos de utilización por sí o por terceros. Los bienes en régimen de propiedad privada cumplen lícitamente tanto funciones de utilización como de intercambio y de resguardo o ganancias de valor y hay que reconocer que, si bien eso no colabora a la cuestión de la vivienda, favorece la industria de la construcción que es de aquellas que más generan empleo y movilizan la economía en general.

Favorecer las funciones de intercambio, de garantía, de reserva y ganancia de valor son las funciones esenciales del sistema de propiedad privada; son las características que tiene y le diferencian de otros posibles modelos que existen y existieron en el pasado y la razón por la que, en forma intuitiva, todos los sistemas de viviendas que han regido entre nosotros durante el siglo XX, que buscaron priorizar la estabilidad de las familias en sus hogares, se han apartado en mayor o menor grado del modelo de propiedad privada.

Por ello, sin perjuicio de lo anterior, esto es sin negar la licitud de aquella utilización de los inmuebles, si se quiere que hayan unidades de vivienda en la ciudad consolidada que estén al alcance de aquella parte de la población que las necesitan para habitarlas, siendo personas, que no están en condiciones económicas de competir en un mercado sobredimensionado por aquellas circunstancias, las unidades habitacionales destinadas a dicha población deberían estar en un sistema de propiedad diferente a la propiedad privada, de la misma forma que si queremos que haya obras de arte estén a la vista del público, para ser disfrutadas por la población deberán estar en espacios y museos públicos y no en el mercado de obras de arte donde en su función de reserva o ganancia de valor, alcanzan precios siderales, para terminar encerradas en la bóveda de algún banco.

Establecer reglas que difieren de la propiedad privada es algo que efectivamente se hizo entre nosotros en muchas oportunidades conforme a las normas que han regido nuestros diferentes programas de vivienda y su financiamiento, el régimen de subsidio etc.

Por tales razones, cuando tiempo atrás tuvimos la oportunidad de proponer un régimen de propiedad para las unidades adjudicadas en ejecución del programa PIAI/OPP/BID siguiendo lo que entendimos la tradición en nuestro país y los dictados

de nuestra Constitución, propusimos un régimen diferente inspirado en el régimen de bien de familia.

Hoy muchos recurren a la Constitución de la República para fundamentar su oposición a cualquier regulación o reforma del régimen de la propiedad, suponiendo que la carta magna se refiere a la propiedad privada en su versión original, pero, eso es algo que no resulta ni de la letra ni de los antecedentes del texto constitucional, es una afirmación sin sustento; el único tipo de propiedad a que se refiere el texto constitucional es el régimen de bien de familia (art. 49). El art. 7 solo menciona la propiedad sin decir como es o debe ser. Por todo ello compartimos la tendencia tradicional de nuestras leyes que lleva a moderar la titularidad de las viviendas con normas especiales y no compartimos la tendencia novedosa que nos viene de las cunas del neoliberalismo, que procura volcar todo tipo de viviendas en mercados formales o informales bajo reglas de propiedad privada con todas sus consecuencias.

CONCLUSIONES

En consecuencia, es cuestión de sincerarse y resolver:

a) Si lo que se procura es fomentar la producción y adjudicación de viviendas a las familias necesitadas de ellas para que constituyan su hábitat, sus hogares estables,

b) si lo que se procura es fomentar la industria de la construcción, favoreciendo así la actividad económica y la creación de fuentes de trabajo, o

c) si lo que se procura es mejorar las estructuras habitacionales en aquellas partes de las ciudades que teniendo todos los servicios públicos requeridos para las viviendas se encuentran, sin embargo, deprimidas con estructuras perimidas o abandonadas que determinan su baja densidad habitacional.

Los tres objetivos son atendibles y respetables y pueden coincidir total o parcialmente en una misma ley para su prosecución, pero al tiempo de formularlos y también al tiempo de evaluar sus resultados es necesario saber: ¿Qué es lo que principalmente se persigue?

Esa cuestión la tenemos planteada entre nosotros al tiempo de evaluar la aplicación que se hizo de la ley 18.795, debemos saber: ¿Si el objetivo era construir

viviendas de interés social? (como en su momento se dijo) ¿o si se trataba de "renovar el stock de viviendas céntricas" sin atender a quienes habrían de ser sus ocupantes o cuales sus destinos? (como ahora se sostiene) ¿o si se trataba de estimular la actividad de las empresas de construcción? (como sospechan otros).[14]

En un asunto donde el Estado ha colaborado con una importante renuncia fiscal, la evaluación de esta experiencia parece imprescindible para planificar futuros emprendimientos.

BIBLIOGRAFIA

Acquarone Maria T. Las nuevas urbanizaciones y aspectos del tiempo compartido – Ed.Abaco 1998

Alterini Jorge Horacio "Los derechos reales en el Proyecto de Código Civil(argentino) en Instituciones de Derecho Privado Moderno Abeledo Perrot 2001

Andorno Luis "Las acciones reales en el Código Civil y en el Proyecto de Código Civil (argentino) en Instituciones de Derecho Privado Moderno Abeledo Perrot 2001

Arce Gustavo "De los clásicos a Keynes" CED 2009

Boronat Yolanda y Risso Marta La vivienda de interés social en el Uruguay 1970 – 1983 Ed. FCU octubre 1992

Calatraba Escobar y ot. "La ciudad paraíso y conflicto" Ed. Junta de Andalucìa" 2007

Caralho Pinto Victor Direito Urbanistico" 2ª ed. Rev. Dos Trib. 2010

CIDES "Politicas de Financiamiento Habitacional en Chile" 1995

Clerc Carlos Mario "El derecho de dominio y sus modos de adquisición" Ed.Abaco 1982

Conti de Queiruga Nydia "La vivienda de interés social en el Uruguay" Ed.Univ. de la Rep. 1986

Cossari Nelson y Luvera Miguel "El derecho de sobreedificar como objeto de tráfico jurídico en el régimen de propiedad horizontal" en XIII Congreso Nacional de Derecho Registral Mendoza, 14 al 16 de octubre de 2004

De Cores Helguera Carlos "Pasado presente y futuro de la Teoria General del Contrato" Ed. Universidad Catolica del Uruguay 2015

De Moraes Alfonsin Betania Legalidad e ilegalidad en la producción del espacio urbano – (2006) (Lincoln Inst.)

[14] Ver sobre el particular el extenso artículo de Brecha del 7 de agosto de 2015 páginas: 5, 6, 7 y 8 donde se aportan un número importante de datos a tener en cuenta.

De Moraes Alfonsin Betania REGULARIZAÇÃO DE ÁREAS PÚBLICAS Ana Carolina Figueiró Longo (Supremo Tribunal Federal – constitucionalidad – venta de aéreas públicas – regularización)

De Soto Hernando – "El Misterio del Capital"

Defensoría del Vecino de Montevideo "Fincas Abandonadas" 2014

Di Paula Jorge (REAHVI) "La habitación como necesidad, el hábitat como satifactor" - Ponencia a ULACAV XIV

Di Paula Jorge, Romero Sonnia, Notaro Jorge, Piccion Alicia López Maria Noel , Yglesias Arturo (REAHVI) LA INTERDISCIPLINARIEDAD EN LA FORMACION UNIVERSITARIA EN GESTIÓN DEL HABITAT SOCIALMENTE CONSTRUIDO.

Dillon Gregorio A. Proteccion Juridica de la Vivienda Ed. Cuyo 2006

EAD-PLHIS Curso a distância – Planos Locais de Habitação de Interesse Social – Política urbana y habitacional en Brasil - Ministerio das Cidades "O processo de urbanização brasileira e a função social da propriedade urbana." "Política e Sistema Nacional de Habitação, Plano Nacional de Habitação. " "Assentamentos precários: identificação, caracterização e tipos de intervenção." "Assentamentos precários: identificação, caracterização e tipos de intervenção."

Esquirol Jorge L. en Direito e Interpretacao" Ed. Saraiva 2011

Fernandes Edesio "Del Código Civil al Estatuto de la Ciudad" Algunas notas sobre la trayectoria del Derecho Urbanístico en Brasil

Fernandes Edesio La ley y la producción de ilegalidad urbana – (2001) (Lincoln Inst.)

Fernandez Wagner Raul y otros. "La vivienda entre el Derecho y la Mercancía" publicación colectiva. Ed. Trilce 2014

Fernandez Wargner Raul El derecho a la Vivienda –en XIII ENCUENTRO DE LA RED ULACAV Y V JORNADA INTERNACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL "El Derecho a la Ciudad y a la Vivienda: Propuestas y Desafíos en la Realidad Actual" Octubre 10 al 13 de 2007 / Valparaíso / Chile

Flechas Camacho Ana Luisa Ordenamiento territorial y movilidad sostenible: Caso Bogotá (Documentación de cursos del Lincoln)

Foucault Michel "Seguridad territorio, poblacion" F. de C. Econ. 2009 3ª Ed.

Fustel de Coulanges "La ciudad Antigua" Ed. Daniel Jorro Madrid 1920

Garcia Bouzas Raquel "El georgismo entre los intelectuales del 900" Cuad. Hist. De las Ideas 2009

George Henry "Progreso y Miseria"

Harvey David El Derecho a la Ciudad - (Artículo)

Helguera y García Álvaro de la "Manual Práctico de la Producción de la Riqueza" Capítulo VIII: Diversas teorías sobre la renta de la tierra. En Biblioteca Virtual de Derecho, Economía y Ciencias Sociales – Barcelona

Hernandez Gil Antonio "La Función Social de la Posesión" Alianza Editorial 1969

Historias mínimas 2 " la casa es una caja, lo bueno esta dentro. Anibal Parodi. Alternativas habitacionales para la emergencia. Ines Artecona, Enrique Neirotti. Los estudiantes proponen: una propuesta para el borde Montevideano. Huertos urbanos- Lourdes Tindade. Ana Lopez

Howard Walter Modos de Adquirir Universidad Católica de Montevideo 2002

Keynes John Maynard "Teoría general sobre el empleo el interés y el dinero", 1936

Ki Moon Ban"Planificación Urbana participativa" Secretario General de Naciones Unidas en el Día Mundial del Habitat 2009 Report Global de ONU-HABITAT2009

Lanziano Washington "Construcciones de edificios paralizadas" Mont.2005

Lanziano Washington Estudios de Derecho Administrativo FCU 1993

Lanziano Washington Estudios de Derecho de Superficie y de Propiedad Horizontal FCU 2007

Levy Lea y ot. "Protección de la Vivienda Familiar" Hammurabi 2011 B.A.

Maldonado Copello Maria Mercedes, Pinilla Pineda Juan Felipe, Rodriguez Vitta Juan Francisco, y Valencia Dávila Natalia "Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación" (Lincoln Inst.)

Martins Daniel Hugo "Nuevo régimen de Derechos y Deberes de los propietarios de Inmuebles" FCU 2008

Martins Daniel Hugo "Ordenamiento Territorial Análisis de la ley 18.308" FCU junio 2009

Marx Carlos "Teorias sobre la Plusvalia" T.I Ed. Cartago B.A. 1974

Molla Roque Manifestaciones actuales relativas al derecho de dominio. La multipropiedad o tiempo compartido. El derecho de sobreelevar en propiedad horizontal. ADECU T.XIX

Morales Schechinger Carlos LAS REFORMAS AL SUELO URBANO en 2° SEMINARIO INTERNACIONAL: REFORMAS AL SUELO URBANO:ACIERTOS, DESACIERTOS Y RETOS Organizado por el Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad y la Coordinación deHumanidades de la Universidad Nacional Autónoma de México y el Lincoln Institute of Land Policy.Ciudad Universitaria, 4 y 5 de Julio de 2002

Moysés Rodríguez Arlete LUCHAS POR EL DERECHO A LA CIUDAD Scripta Nova REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES Universidad de Barcelona. ISSN: 1138-9788.

Vol. X, núm. 218 (91), 1 de agosto de 2006

MVOTMA - DERECHO A LA VIVIENDA ADECUADA URUGUAY 1997-2006 (REPORTE 2007)

Nahoum Benjamin La Tierra como respuesta

Nieto Alejandro "Bienes Comunales" Ed.Rev.Derecho Privado 1964

Notaro Jorge (REAHVI) Mercado Hipotecario en el Uruguay –Trabajo de Investigación (1996 a 2007)

Orelle Jose Maria y ot. Financiamiento de la Vivienda y de la Construccion Ley 24411 Ed. Ad-Hoc Argentina 1995

Orelle Jose Maria "La propiedad horizontal en el Proyecto de Código Civil" (argentino) en Instituciones de Derecho Privado Moderno Abeledo Perrot 2001

Ortiz Flores Enrique America Latina. Crisis y vivienda . Reseña bibliografica, web , eventos

Pasquier Romain (y otros) "Dictionnaire des politiques territoriales" CNRS/UMR 6051 France 2011

Perez Gil de Hoyos Irma "Lineamientos Generales para la Elaboración de un Derecho Urbanístico Mexicano" Ed.Tesis 1979

Pi Ugarte Renzo y Wettstein German Rasgos Actuales de Un Rancherío Uruguayo Ed. Fac. de Derecho 1955

Piketty Thomas "El capital en el siglo XXI" F.de. C. Econ. 1974

Pinilla Pineda Juan Felipe y Villegas del Castillo Las alternativas del derecho urbano colombiano para la obtención pública de suelo: entre las formas expropiatorias tradicionales y las nuevas formas de gestión del suelo. (Lincoln Inst.)

Politicas de regularizacao fundiaria – (1999) (Lincoln Inst.)

Proudhon Pierre Joseph ¿Qué es la propiedad? 1809-1865

Publicación Colectiva "El Derecho Humano a la Vivienda. Perspectiva nacional sobre la vivienda adecuada". Elaborado en base a ponencias presentadas en Seminario Derecho humano a la Vivienda Capítulo Uruguayo de la Plataforma Interamericana de Derechos Humanos, Democracia y Desarrollo con el auspicio de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República, Montevideo , Setiembre 2009. Ed. Plataforma Interamericana de Derechos Humanos, Democracia y Desarrollo 2009.-

Publicación Colectiva de REAHVI en REVISTA DE VIVIENDA POPULAR (diversos números) Dir. Jorge Di Paula

Publicación Colectiva Derecho a una Vivienda Adecuada desde la perspectiva de los derechos Humanos Defensoría del Pueblo . Colombia. Delegada para el Seguimiento y Evaluación de Políticas Públicas en Derechos Humanos , Programa de Seguimiento y Evaluación de Política Pública en Derechos humanos - ProSeDHer- 2007

REAHVI "Derecho a la Vivienda" FCU 2014

REAHVI Publicación Colectiva. Producción Familiar Intergeneracional e Informal de Vivienda – FCU. 2009

Red-DESC - Red Internacional para los Derechos Económicos, Sociales y Culturales © Red-DESC Tel/Fax: +1 212.681.1236/1241 | info@escr-net.org | an iapps site

Revista del Sur - Red del Tercer Mundo - Third World Network Secretaría para América Latina: Jackson 1136, Montevideo 11200, Uruguay Tel: (+598 2) 419 6192 / Fax: (+ 598 2) 411 9222 redtm@item.org.uy - www.redtercermundo.org.uy

Ricardo David "Principios de economía política y tributación" (1817)

Rolnik Raquel EXCLUSÃO TERRITORIAL E VIOLÊNCIA. (Publicacion del Lincoln Institute)

Rolnik Raquel NACIONES UNIDAS – ASAMBLEA GENERAL CONSEJO DE DERECHOS HUMANOS Décimo período de sesiones (febrero 2009) Tema 3 de la agenda Informe de la Relatora Especial sobre la vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado sobre el derecho de no discriminación a este respecto.

Silva Forné Diego La Ley de Ordenamiento Territorial y la Autonomía de los Gobiernos Deplartamentales y Aplicación de la LOT por los Gobiernos Departamentales –en Revista de la Facultad de Derecho Nº27 2008-2009

Smith Adam "Investigación sobre la naturaleza y causas de la riqueza de las naciones" (1776)

Smolka Martim O. y Mullahy Laura "Perspectivas Urbanas. Temas críticos en políticas de Suelos en América Latina" (Publicación colectiva Biblioteca virtual del Lincoln Institute)

Smolka Martim y Ambrorski David "Captura de plus valias para el desenvolvimiento urbano. Una comparación Interamericana" Ed.especial , Trad. Portugués Fernanda Furtado

Tedeschi Sebastian – Fernandes Edesio y otros Boletin Derecho a la Vivienda y a la Ciudad en América Latina 2008 () (octubre noviembre 2008 y otros números)

Touriño Rosario "El cuco del ordenamiento territorial" Brecha 23/5/08

Valles Raul (REAHVI) y otros en Revista vivienda popular segunda EPOCA. Junio 2009/18 Vivienda , habitat, y sostenibilidad. Editorial. La sostenibilidad en construcción. Tema de tapa: arquitectura y sustentabilidad : Otra mirada Graciela Martinez Díaz. Desarrollo sostenible: posturas contemporaneas y desafios en la construccion del espacio urbano- Eduardo Gudynas. O caso de Curitiba. A CONSTRUÇAO da sustentabilidade nas cidades -Liana Vallicelli, Priscilla Tibonini Enseñanza: enseñanza/ aprendizaje/ investigación en anteproyecto. Colectiva. Anteproyecto III. Taller Scheps Una aclaracion necesaria . Dullio Amandola Reflexiones propositivas y saldos pedagógicos . Viviendo al margen. Raul Valles Investigacion: un estudio de caso en asentamientos irregulares, vivienda productiva urbana: limitaciones y potencialidades .Andrea Francisco Pollero.

Vaz Ferreira Carlos "Sobre la propiedad de la Tierra". Ed. Homenaje de Cámara de Representantes 1957

Vazquez Dendi Alberto Urbanizaciones Privadas en Propiedad Horizontal - Ed. Amalio Fernandez 2004

Vazquez Gabriela Alejandra "Las propiedades especiales en el Proyecto de Código Civil (argentino) en Instituciones de Derecho Privado Moderno Abeledo Perrot 2001

Viana Isabel “Planes de Ordenamiento Territorial y Regulación de la Tierra Urbana” Montevideo 2001 publicación del Lincoln Institute of Land Policy.

Yglesias Arturo Comentarios sobre la Ley de Ordenamiento Territorial Sostenible y De la Prescripción en la Ley de Ordenamiento Territorial- en Revista de la Facultad de Derecho Nº27 2008-2009

Yglesias Arturo Derecho de superficie y de elevar en P.H –Ed.AEU (Encuentro Regional Cerro Largo) 1999. Ed. AEU

Yglesias Arturo La Posesión y sus Circunstancias en “Derecho de las Cosas” Tomo II – Vol. I y II 2ª Ed. FCU

Yglesias Arturo La Propiedad. Especialmente la Territorial Urbana en “Derecho de las Cosas” Tomo III Ed. FCU