

ADHESION

CIUDAD Y REGION

CENTRO DE ESTUDIOS URBANOS Y REGIONALES

LIBERTAD 2429 CP 11.300 Montevideo Uruguay
Tel. (598 2) 710 39 72 E-Mail ciudyreg@adinet.com.uy

G. I. P. U.

GRUPO INTERDISCIPLINARIO DE PLANEAMIENTO URBANO

TECNICOS

Arq. Cecilia LOMBARDO - Arq. Laura MAZZINI
A.S. Patricia HAUSER - A.S. Lourdes PEPE
Ing. Agrim. Pablo ASUAGA - Ing. Agrim. Carlos ASUAGA
Ing. Sanitario Marcelo PITTAMIGLIO
Esc. Cristina PARDO - Dr. Carlos CASTRO

Manuel FERNANDEZ LUNA 226 C.P. 11200,
MONTEVIDEO - URUGUAY TEL. 408 20 64 - FAX 401 53 96

Arq. Cheung Koon Yim

ESTUDIOS INTERDISCIPLINARIOS DE

Arquitectura, Gestión urbano-ambiental, Ordenamiento territorial,
Cooperativas de vivienda, Asentamientos y Hábitat popular.

Avda. RIVERA 2042, / Javier DE VIANA 981
Montevideo, C.P. 11.200, R.O.Uruguay.

E-mail: holosyim@adinet.com.uy

Tel. 099 60 47 06

ADHESION



**SOCIEDAD DE ARQUITECTOS
DEL URUGUAY**

MEVIR



El desarrollo de un sistema de acceso a la vivienda en el medio rural*

I - INTRODUCCION

Las primeras cifras estimativas del déficit de viviendas en el país surgen de estudios de la CIDE (Comisión de Inversiones y Desarrollo Económico), en base a los datos del Censo de Población y Vivienda de 1963. Allí se establecía un déficit global de más de 85.000 viviendas para todo el país; para el interior urbano era de más de 27.000, y para el medio rural disperso más de 37.000 (N. Conti de Queiruga, La vivienda de interés social en el Uruguay, Facultad de Arquitectura, 1972). Con el agravante para el medio rural, con condiciones de vida miserables, de una dificultad enorme para instrumentar soluciones concretas (distancia, accesibilidad, recursos). A impulsos de la personalidad del Dr. Alberto Gallinal, particularmente sensibilizado por la situación, se aprueba en diciembre de 1967 la ley que genera recursos para el Movimiento para la Erradicación de la Vivienda Insalubre Rural (M.E.V.I.R.), y comienza un proceso creciente (en calidad y en cantidad) de producción de programas por ayuda mutua que ubica hoy a esta institución entre los tres principales ejecutores de viviendas del país. MEVIR no es una cooperativa, ni una empresa constructora: es una institución sin fines de lucro que ha instrumentado un sistema de acceso a la vivienda propia, adecuado al medio rural, demostrando una alta eficiencia en la ejecución de recursos y una muy importante eficacia social. Con recursos financieros públicos (Fondo Nacional de Vivienda, impuestos) y con organizaciones de obra en base a la ayuda mutua y la autoconstrucción, se ofrece la oportunidad de satisfacer con dignidad y responsabilidad la demanda de vivienda en el medio rural.



II - EL OBJETIVO INSTITUCIONAL (QUÉ LA POBLACION OBJETIVO (PARA QUIÉN))

El mandato legal (ley N° 13.640 del 26.12.97) establece que MEVIR "... tendrá por cometido la construcción de viviendas higiénicas que sustituyan las habitaciones insalubres existentes en el medio rural y aledaños de las poblaciones urbanas del interior...".

Nacido para "sustituir rancheríos", MEVIR ha debido ampliar su ámbito de acción, de modo de cubrir la creciente demanda que ha ido recibiendo de:

- ° asalariados vinculados a las producciones agropecuaria y agroindustrial (sectores primario y secundario);
 - ° asalariados del sector servicios (terciario) de los centros poblados (excluidas las ciudades capitales): maestros, policías, administrativos;
 - ° jubilados y pensionistas residentes en las localidades del interior;
 - ° pequeños productores rurales de economía familiar.
- En todos los casos, se trata de las franjas de más bajos ingresos del país (promedio aproximado: 15 UR - US\$ 270/mes por núcleo familiar) y cuya condición socio-económica no les permite acceder a las soluciones de vivienda del mercado o a quienes no llegan los programas del MVOTMA, y que vivan en forma insalubre o carezcan de vivienda

III - LA PRODUCCION LOS RESULTADOS

Hoy, después de treinta años de trabajo, MEVIR ha consolidado su actuación en base a un concepto integral del "hábitat", según el cual la vivienda es un elemento dentro de una estructura compleja donde interactúan equilibradamente varios factores:

- A- el territorio, con sus características y determinantes geográficas, climáticas y potencial productivo;
- B- la producción de bienes y servicios actividades generadoras de fuentes de trabajo;
- C- el hombre en comunidad, las familias de asalariados, productores, empresarios, funcionarios, profesionales, administradores; las asociaciones, las actividades culturales;
- D- los servicios comunitarios de salud, educación, administración, transporte y espacios culturales;
- E- las infraestructuras físicas: las vías de comunicación, servicio de agua potable, saneamiento, energía eléctrica, locales, edificios y espacios públicos y culturales, y vivienda.



Pueblo Gallinal, Paysandú

(* El presente artículo fue especialmente preparado para VP por MEVIR.

**PAGUE SU CASA
CON TARJETA**

Además del más bajo interés de plaza y los servicios que le ofrecen las tarjetas **VISA y MASTERCARD** del Banco Hipotecario, ahora puede pagar la cuota de su préstamo del BHU en la **Red ABITAB de Montevideo.**

Infórmese sobre ésta y otras ventajas en Casa Central, Sucursales y Agencias de Montevideo.



BANCO HIPOTECARIO DEL URUGUAY

Un país en obra



Dentro de ese marco integral, ha encarado:

◦ **Programas nucleados**

(para asalariados, 261 a Setiembre/98 con 12.902 viviendas):

*Núcleos de viviendas, originando centros poblados "ex-novo" (p.e.: Pueblo Gallinal) o integrados a centros poblados existentes, incluyendo salones comunales, caminería, abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica.

*Obras por convenio con organismos del Estado:

Escuelas, Liceos - Policlínicas - Juzgados - Destacamentos policiales - CAIF, etc.

◦ **Programas de Unidades Productivas**

(para pequeños productores dentro de su predio)

(23 programas entregados a Setiembre '98):

*Vivienda nueva, ampliación y/o reforma (incluyendo saneamiento y agua potable).

*Construcciones para la producción (nuevas, reformas y/o ampliaciones):

galpones / depósitos - salas de ordeño - depósitos de agua potable.

*Mejoras prediales:

perforaciones, equipos de bombeo - caminería interna conexión y transmisión de energía eléctrica.



Cerro Colorado (Florida)

◦ **Los programas de desarrollo:**

Como complemento de los productos de infraestructuras, y con la finalidad de acompañar procesos, promover emprendimientos, apuntalar inquietudes, también encaramos programas que apuntan a incrementar o generar ingresos y en definitiva, a mejorar la calidad de vida del trabajador rural:

* Programas de desarrollo local, promoviendo organizaciones, micro-empresas, coordinaciones con otras organizaciones, canalización de créditos.

* Programas de capacitación (en convenio con otros organismos), a efectos de mejorar la oferta laboral y empresarial.

* Emprendimientos productivos, de modo de generar fuentes de trabajo, mediante créditos y asistencia técnica.

IV - EL SISTEMA (CÓMO)

Los recursos financieros

Los recursos humanos

MEVIR es un sistema, una herramienta diseñada para materializar el trabajo solidario; funciona con voluntades, aportes y organización:

* Voluntad y aportes de quienes aceptan libremente integrarse al sistema y aportan su fuerza de trabajo en la obra, en régimen de ayuda mutua o de auto-construcción.

* Aportes financieros provenientes del FNV e impuestos (solidaridad nacional) y de las amortizaciones de deuda de los propios participantes (solidaridad entre los beneficiarios). Con estos recursos MEVIR suministra materiales, herramientas, mano de obra contratada y dirección técnica.

Estructura de Ingresos

Fondo Nacional de Vivienda:	60 %
Impuestos y Otros:	25 %
Cobranza de Cuotas:	15 %
	<u>100 %</u>

*Organización social de los grupos de participantes para la ejecución de la obra.



Unidad Productiva en Costas de Mauricio (SAN JOSE): VIVIENDA Y SALA DE ORDEÑO



V - REFLEXION FINAL

Esto, que pretendió ser una "muestra" primaria de lo que es y hace MEVIR puede constituirse en el comienzo de un interesante (y necesario) intercambio entre un organismo netamente ejecutor y la institución formadora e investigadora por excelencia.

Somos conscientes que en más de treinta años hemos transformado el paisaje del país: los centros poblados del interior rural nacieron, crecieron o se consolidaron casi exclusivamente mediante el "sistema MEVIR".

Además de sustituir rancheríos, dimos solución de vivienda a nuevas familias (crecimiento vegetativo o migración), consolidamos centros poblados con viviendas y servicios comunitarios, acompañamos procesos agroindustriales, detuvimos la emigración hacia las ciudades capitales (en algún caso, revirtiendo el proceso) y descentralizamos el crecimiento.

En síntesis, aplicamos empíricamente una política o estrategia de ordenamiento del territorio, lo que nos llama a reflexionar y eventualmente confrontar conceptualmente nuestro accionar futuro. Vemos con optimismo el inicio de un postergado diálogo donde aportar nuestra experiencia para enriquecer la reflexión teórica, de modo de llegar más y mejor a nuestra población objetivo.

LOS RESULTADOS:

- Más de 260 programas
- 13.000 viviendas
- 55.000 personas accedieron a una vivienda digna (30% de la población rural en situación de pobreza)
- Más de 80 rancheríos erradicados
- 1.000.000 m² construidos

LOS COSTOS DE MEVIR

En toda gestión la determinación del costo aparece como medida inevitable de valor: en las empresas privadas, para conocer si la actividad genera ganancias o pérdidas, y en las empresas públicas y en las haciendas de erogación en general, sin fines de lucro, el costo es testigo del grado de eficiencia. Este último caso es el de MEVIR.

La construcción de las viviendas con el mínimo costo compatible con los niveles de calidad que también se procuran, es una preocupación constante. Con este propósito, a través del tiempo se han perfeccionado los procedimientos para determinar el costo de las viviendas. Para ello fue preciso estructurar un plan de cuentas capaz de reflejar la individualidad de cada programa y, dentro de éste, las diferentes clases de costos. Con este esquema MEVIR lleva los costos individuales de cerca de noventa programas simultáneamente, cantidad que tiende a crecer.

Para su mejor interpretación, se han clasificado los costos según un criterio funcional. Tenemos así: 1. Costo del terreno; 2. Costos de construcción; 3. Costos administrativos; 4. Costos financieros. El costo así obtenido se coteja con su correspondiente presupuesto, rubro a rubro, lo que permite hacer un análisis de las variaciones que explican un mayor o menor costo.

La Unidad de Seguimiento, integrada por el Contador, el Asesor Económico y un representante de la Oficina Técnica, cumple esta tarea mediante el análisis de los costos y a través de reuniones con los Directores de Obra.

Los costos de MEVIR figuran entre los más bajos -sino el más bajo- del país, siendo el costo promedio actual por metro cuadrado de 16,48 UR, lo que equivale a U\$S 274. Este costo incluye el IVA y los costos de infraestructura (agua, luz, saneamiento y caminería). No se computa el costo de la mano de obra benévola que aportan los participantes, que puede estimarse en un 20% del costo total.



- VIVIENDAS CONSTRUIDAS
- ◐ VIVIENDAS en CONSTRUCCION
- UNIDADES PRODUCTIVAS CONSTRUIDAS con NUCLEO MEVIR
- ◐ UNIDADES PRODUCTIVAS en CONSTRUCCION con NUCLEO MEVIR
- UNIDADES PRODUCTIVAS CONSTRUIDAS sin NUCLEO MEVIR
- CAPITAL NACIONAL
- △ CAPITALES DEPARTAMENTALES

VIVIENDAS CONSTRUIDAS.....	12.332
VIVIENDAS en CONSTRUCCION.....	2.454
	Abril 1998