

posibilidades de los usuarios, siendo numerosas y muy arraigadas las experiencias en las cuales éstos son protagonistas en casi todas las fases de la producción de viviendas, se trate de autoconstrucción, autogestión o ayuda mutua.

Permitásenos algunas reflexiones, quizá deshilvanadas, en esta dirección. "En los barrios periféricos se vende cuatro veces más cemento portland que en otros barrios de la ciudad", cita el Presidente de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, Arq. Ricardo Muttoni, en referencia al *arquitecto de la comunidad*, una idea que busca acercar la profesión a la *arquitectura sin arquitectos*, o sea a las cuatro quintas partes de lo que se construye en el país.

El programa de vivienda económica de la Intendencia Municipal de Montevideo, por su parte, tiene ya más de cincuenta años de existencia, con cincuenta y cuatro mil permisos aprobados, lo que hace un promedio de mil por año. Este tipo de programa también existe en otros departamentos, donde se han realizado asimismo muchas viviendas de este tipo y se ha *hecho ciudad* de esta manera. Con planos, o sin planos: pensemos, por ejemplo, en la "Costa de Oro".

La capacidad de construir que tiene la gente en Uruguay es muy grande y excede largamente a la que tiene el Estado: basta ver cómo se extiende como mancha de aceite la periferia de la ciudad (muchas veces infelizmente, pero ése es nuestro pecado), o cómo crecen las viviendas, en todos los sectores socioeconómicos, agregando cada tanto un nuevo dormitorio, o un comedor diario, cuando no una casita en el fondo para los hijos.

Aprovechar esta capacidad, significa aprovechar los recursos que la población posee para la resolución de sus propios problemas, cuando tanto nos preocupan los problemas de los recursos siempre insuficientes. Potenciar esta capacidad, evitando los errores que se cometen por falta de conocimientos o por carecer de asesoramiento técnico adecuado, con consecuencias en la calidad de las viviendas o en relación a la ciudad que se está generando, es indudablemente un desafío que debe ser tomado por los técnicos y los organismos públicos promotores de programas de vivienda.

Pero no sólo la autoconstrucción es una forma de participación de la sociedad civil con tradición en el país; desde hace años, el cooperativismo de autogestión y ayuda mutua se ha transformado en un referente de nuestro

país en el mundo, con más de tres décadas dando soluciones de vivienda de buen nivel a miles de uruguayos y también generando nuevos tejidos urbanos.

No nos vamos a extender sobre este tema, suficientemente reconocido. Sí nos importa señalar que el cooperativismo también tiene por delante nuevos desafíos, integrando a sus filas a otros sectores de la población con menos capacidad organizativa o dando nuevas respuestas urbanas para insertarse en zonas consolidadas y en particular en los centros, mediante la modalidad de reciclaje.

Nuevas formas participativas y nuevas alternativas están en la palestra: *viviendas cáscara*, *viviendas evolutivas*, *lotes con servicios*, préstamos para *arreglos y mejoras* en el parque existente a ser realizadas por el usuario. Ellas implican nuevos esfuerzos de parte de técnicos y promotores de vivienda social para contribuir con éxito en esta tarea colectiva.

No menor es el rol que la sociedad civil, fundamentalmente a través de sus organizaciones sociales, debe cumplir en la instrumentación de las políticas que le conciernen en materia de hábitat: es como la piedra fundamental, los cimientos sobre los que luego se construye.

Es necesario señalar que la resolución de un tema complejo, como es el de la vivienda popular, necesita de respuestas también complejas. Es importante insistir una y otra vez sobre esto: no existen soluciones mágicas, aplicables en todos los casos, sino que se requiere de una multiplicidad de herramientas que permita seleccionar las más adecuadas a cada caso concreto.

Tampoco *participación* es una palabra ni una herramienta mágica que resuelve todos los problemas. Algunos recién empiezan con la participación, pero sí estamos convencidos que la solución será más adecuada en la medida que los organismos públicos, población, técnicos, empresas, tengan un rol claro que desempeñar -y cada uno un rol a desempeñar- en la construcción de nuestro hábitat.



Fernández, Kriger, Villamide

COOPERATIVAS, ARRENDAMIENTOS, MERCADO Y ESTADO

Reunimos a Víctor Fernández, Presidente de la gremial de las Cooperativas de Ayuda Mutua, FUCVAM; Mauricio Kriger, asesor de Casa del Inquilino y Coordinador de Vivienda de la Intersocial, y Julio Villamide, agente inmobiliario, Vice-Presidente de la gremial internacional de las inmobiliarias, FIABCI, y director de la revista «Propiedades», para conocer sus puntos de vista sobre la participación de la sociedad civil en el problema de la vivienda. Su opinión, que de alguna manera refleja la de cooperativistas, arrendatarios, propietarios y agentes inmobiliarios, se recoge en la transcripción de esta charla con Jorge Di Paula y Benjamín Nahoum. Aclaramos que a la misma también fue invitada la Federación de Cooperativas de Ahorro Previo, FECOVI, que por razones de fuerza mayor no pudo concurrir. Recogemos en recuadro la opinión de su Vice-Presidenta, Zulma Perdomo.

Vivienda Popular - Para empezar, ¿cuál entienden ustedes que debiera ser el papel de la sociedad civil en el tema de la vivienda?

Mauricio Kriger - Yo saludo que VIVIENDA POPULAR asuma este tema, que para nosotros es muy importante. La relación de la sociedad civil con el Estado se ha puesto de relevancia en estos últimos 15 ó 20 años. Diversos fenómenos -entre ellos indudablemente la hegemonía de la economía sobre la política; el régimen neoliberal predominante en el mundo y la implosión del llamado «socialismo real»- han colaborado para un destaque muy importante de la

sociedad civil, no sólo en el ámbito de la vivienda. En este tema específico, las formas de participación son muy variadas: en nuestra democracia representativa es indudable que hay participación a través de los representantes del cuerpo electoral en el Parlamento y otros organismos públicos, pero nos importa más destacar -y creo que es lo que interesa más aquí- las formas de participación directa, que son variadas e incluso algunas están institucionalizadas.

VP - ¿Por ejemplo?

MK - La Constitución establece en dos

según sexos, etapas, lugares y momentos de la construcción, van otorgando al grupo una madurez, una cohesión que luego de habitadas las viviendas (sumado a nuestra calidad de usuarios, que permite preservar la existencia de la cooperativa) hacen que éste adquiera una dimensión social indudable. Por eso resuelven por autogestión o en complementación con el Estado, cantidad de servicios que éste no brinda o lo hace en forma deficitaria, o asumen roles de verdadero actor urbano.

VP - ¿Cuáles serían los ejemplos más destacados en ese sentido?

VF - Bueno, la participación de las Cooperativas y los cooperativistas en el proceso de descentralización de Montevideo; la extensión de líneas de transporte, de obras de saneamiento, de electricidad, de agua; el funcionamiento de escuelas dentro aún de las propias cooperativas o construidas por los cooperativistas. La ciudad se ha extendido, ha incorporado servicios, a costa muchas veces de las cooperativas, con o sin apoyo estatal. Esto quiere decir que hay en la sociedad civil una gran capacidad para participar en los programas habitacionales, que va más allá de la construcción de un techo y apunta a la construcción de un hábitat. En eso está trabajando la Federación, procurando construir una *federación del hábitat*, intentando nuclear aquellos asentamientos que tienen algún tipo de organización, para que la regularización no sea ir a echar un poco de balasto en cuatro calles o llevar la luz y el agua, sino un efectivo mejoramiento de la calidad de vida. Y no hay regularización de la ciudad, de un asentamiento, si la gente no participa. Por eso coincidimos con Kriger en la necesidad de participación de la Sociedad Civil en distintos ámbitos y también en poner en funcionamiento la Comisión Asesora de DINAVI, porque creemos que entre todos podemos hacer aportes importantes.

VP - Y ahora la segunda pregunta, para todos: ¿qué propuestas concretas plantean las organizaciones en las que Uds. actúan, en relación a la vivienda, tanto a nivel nacional como local?

MK - Yo aclaro que así como limité el concepto participación a las formas directas -porque me parecían más importantes para este debate- dejando las indirectas, de democracia representativa, también cuando me refiero a Sociedad Civil, sin olvidar que los empresarios la integran (y no hay en el país partido ni organización social que piense que los empresarios no deben cumplir una función, porque estamos en una sociedad regida por las leyes del mercado) nosotros queremos

enfatar en la participación de lo que no es el sector empresarial, formal o informal, sino en lo que algunos han denominado tercer sector u otros nombres, porque en este mundo del posmodernismo cada autor busca una nueva palabra. Remitiéndome a ello, para saber cuáles son las propuestas de la sociedad civil uruguaya en el tema vivienda tenemos que remitirnos a nuestro propio país e historia para retomar las experiencias buenas, rechazar las malas y desarrollar aquellas que estén vigentes o reestablecer las que fueron injustamente eliminadas, porque no podemos perder lo ya hecho, la experiencia acumulada. Y en ese sentido el Estado ha tenido frente a la Sociedad Civil actitudes que han variado en el tiempo. No me voy a referir a la historia del movimiento sindical, que es la organización social clave, frente al cual las actitudes del Estado han sido muy contradictorias, pero no podemos olvidar que estamos viviendo los frutos de una política neoliberal que ha avasallado los derechos de organización que los trabajadores tienen constitucionalmente, avasallamiento reflejado por ejemplo en las violaciones al fuero sindical. También con las organizaciones sociales en general ha habido actitudes contradictorias: por ejemplo, en la legislatura pasada se planteó en el Parlamento un interesante avance en las relaciones con la sociedad civil estableciendo por primera vez una preocupación en relación a la información que ésta debe tener sobre problemáticas diversas: salud, vivienda, etc., con todo un servicio informático especial sobre proyectos de ley, reuniones de comisiones legislativas, etc. Pero eso choca con actitudes regresivas, como el desprecio por el derecho constitucional de los legisladores a efectuar pedidos de informes, que se contestan tarde y mal: ahí, incluso al nivel de participación indirecta, representativa, se está violando el derecho de información. Asimismo en el ámbito de las comisiones especializadas del Parlamento ha surgido una teoría que se quiere aplicar no solamente en vivienda, sino en general, para restringir el acceso de la sociedad civil, de los actores sociales, para brindar asesoramientos u opiniones cuando se discute algo que les incumbe. Se limita este acceso, por lo que las organizaciones no llegan a los plenarios de las comisiones sino sólo a hablar con algunos legisladores. Esto coarta la participación, al igual que las leyes de urgencia, donde la participación de la sociedad civil en plazos tan breves, tan draconianos, se hace absolutamente limitada.

VP - Tú decís que hay una participación en el discurso y otra en la realidad...

MK - Muchas veces. Piensen que en esta ley de urgencia, tal como se incluyó el Ministerio de Deportes, se podrían haber incluido temas

de vivienda, no dándole a la sociedad civil ninguna posibilidad de participación real. Sin hablar de la voluntad de restringir las comisiones investigadoras, que son el ámbito donde se pueden recoger las numerosas denuncias que formula permanentemente la sociedad civil ante las comisiones parlamentarias temáticas. Por ejemplo, las denuncias sobre vicios constructivos y los problemas de los barrios son un permanente quehacer de las comisiones, y para que eso encuentre eco debe haber una actitud de amplitud por parte del Estado, una actitud de escuchar, de informar y de abrir y no cerrar ámbitos de expresión.

JV - Las propuestas que hemos planteado en *Propiedades* e incluso a través de alguna organización se refieren a lo que señalábamos antes: tenemos un sector de la demanda no cubierto, un sector privado que ha «bajado» hasta donde pudo, para atender la demanda, y el desafío en este momento, aquí y en la región es hacer, con los mismos recursos públicos, más viviendas. Porque países que tienen un déficit fiscal abultado no pueden incrementar la inversión pública en vivienda. La solución debe surgir del sector privado y de un manejo más eficiente de los recursos. Por eso propusimos el subsidio a los alquileres, no los subsidios que se han manejado hasta ahora por ley, masivos, para el que los necesita y para el que no, sino subsidios como los certificados SIAV, específicos para familias de menores recursos. Yo pedí información al Departamento de la Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos respecto a cuánta gente atendían con este tipo de subsidio y desde cuándo, y me dijeron que rige desde 1937 (en el 74 se perfeccionó por ley) y cubre a más de tres millones de familias. Esto colocaría nuevamente como consumidores a familias que cuando los alquileres estaban administrativamente controlados podían arrendar y que a partir del 87, cuando el mercado se liberó, no pudieron seguirlos pagando y hoy son los grandes componentes de los asentamientos irregulares. Esto a su vez fomentaría la construcción de viviendas con fines de renta en «zonas francas» urbanas.

VP - ¿Qué es eso?

JV - Es una experiencia que se ha hecho en varios lugares. Algo de eso se le está proponiendo a la Intendencia por parte del Banco Hipotecario dentro del plan Fénix. Se trata de que en una zona que interesa desarrollar se exonere de impuestos a la inversión privada con fines de renta, bajo ciertas condiciones: por ejemplo, que se alquile en moneda nacional. Otra cosa que hemos

planteado es nuestra oposición a la regularización de asentamientos tal como está encarada. Esa política no es para Uruguay y lo que hace es consolidar el crecimiento patológico de las ciudades y ubicar a la gente en zonas que van a seguir careciendo de un montón de servicios, comprometiendo su calidad de vida futura. La solución es redensificar la ciudad: Montevideo y otras ciudades tienen posibilidades de hacerlo y quizá la política de zonas francas colabore en eso. Hoy tenemos entre un 20 y 30% de la demanda no cubierto, por lo que el fenómeno de los asentamientos no está desactivado sino que se sigue acumulando. Por eso proponemos utilizar nuevas herramientas, cosas que hemos visto han funcionado en otros lugares y pueden ser aplicables aquí. Por ejemplo, el Intendente Arana nos ha pedido muchas veces ideas para el barrio Goes. Hay inversores interesados, como los que quieren reciclar «Alpargatas», que también nos consultan sobre la viabilidad de ese emprendimiento, muy crítico por su inserción en un mercado muy pequeño. Allí hay dos intereses que no llegan a conjugarse como sería necesario, porque el inversor privado no termina de animarse, aún con financiamiento público, a enfrentar esa tarea y el sector público no resuelve de una manera ágil trabajar sobre esa zona.

VP - ¿Qué mecanismos propondrías para conjugar esos intereses?

JV - Por ejemplo el financiamiento sobre *valorización futura*, que se aplica en muchos países, o los subsidios para acciones urbanas que también ayudan a fomentar la construcción y a generar inversión privada en áreas donde el riesgo hace que ésta no se concrete. Estas acciones promueven un uso más eficiente de los recursos públicos, que en Uruguay no digo que sean suficientes pero sí que son abundantes en relación a otros países del área. Y hay una batería de alternativas en las que se han usado esos recursos, a veces mal y muy mal, pero otras muy bien. Se trata de utilizarlos con innovación, pragmatismo y también eficiencia. Cualquier solución que apunte al eficiente uso de esos recursos públicos -el cooperativismo, los lotes con servicios, los subsidios de alquiler, la construcción pública tradicional, etc.,- y estos mecanismos que estamos proponiendo para generar una más activa participación del sector privado, son lo único que puede cambiar la situación y por lo menos congelar el déficit habitacional creciente para lograr en el futuro revertirlo como lo ha hecho Chile con algunos de estos recursos de participación del sector privado.



Víctor Fernández

VF - Nosotros vemos que hoy en las ciudades hay por un lado un sector de *auto-excluidos*, que son sectores pudientes que forman barrios amurallados o residencias tipo *bunker* por el problema de la seguridad y por otro barrios de desarrollo caótico, donde la inseguridad campea y en muchos casos el valor del inmueble ha caído. Es indudable que es necesaria una fuerte intervención del Estado en la planificación de la ciudad. El sector privado tal vez a través de la financiación bancaria privada pueda atender a determinados sectores de población, pero hay otros -hoy excluidos de los programas habitacionales- que no pueden acceder al crédito de la banca privada o a realizaciones de los sectores privados sin un fuerte subsidio estatal. Por eso nuestra propuesta comienza por implementar una política de tierras, a partir del Ministerio de Vivienda pero en coordinación con los diferentes organismos estatales poseedores de tierra y también con los municipios (que son los que conocen mejor la realidad de su departamento, las necesidades de su gente y los que reciben las demandas más urgentes de la población). Quizá el proyecto de Ley de Ordenamiento Territorial que se ha enviado al Parlamento por parte del Ministerio, que nosotros estamos analizando, pueda ser el inicio de esto. Esa política debe tender a llenar los «agujeros» que se producen en las ciudades, en zonas con todos los servicios, mediante diferentes mecanismos de inversión pero requiriéndose siempre un alto contenido de subsidio porque generalmente se trata de tierra de costo mucho mayor que la de las áreas periféricas. Pero es un subsidio que a la larga reeditúa al Estado porque no hay que extender el transporte, el saneamiento, UTE, llevar escuelas.

VP - ¿Qué otras cosas propone el cooperativismo?

VF - Bueno, nosotros creemos que la vivienda

de interés social tiene que tener -como tiene MEVIR- exenciones impositivas. Nosotros hemos propuesto al Ministerio aplicar un IVA diferenciado en los materiales para esas viviendas, lo que se puede hacer a través de certificados. Esto a su vez obliga al proveedor a facturar, disminuyendo la evasión que se da en otros impuestos como el IRIC o el patrimonio. Eso abarataría costos y no implicaría un perjuicio económico para el Estado, porque aumenta la facturación y reduce la necesidad de subsidio. Ya hablé, además, de la eficiencia y eficacia de las Cooperativas administrando recursos: nosotros propusimos al Ministerio que en este Plan Quinquenal un 30% se destine a Cooperativas, lo que serían unas 5.000 unidades con una inversión de U\$S 130:. Otra cosa que nos preocupa son los mecanismos de control de las cooperativas, porque han surgido empresas o institutos de asistencia que no son tales, que han engañado a la gente y que desprestigian al sistema. Al derogarse por un decreto del 98 las potestades de la Auditoría Interna de la Nación, el control quedó en manos del Ministerio de Vivienda o del BHU en su caso y ambos han manifestado no estar en condiciones de ejercer ese control, lo que debe solucionarse urgentemente. También creemos que el Estado debe intervenir en materia de arrendamientos, que -coincidimos con Villamide- se han convertido en inaccesibles para amplios sectores de población. Y compartimos la necesidad que funcione la Comisión Asesora de DINAVI en materia de Vivienda. Es necesario implementar además subsidios por franjas, lo que quedó afuera de la ley aprobada para atender la situación de los deudores del BHU, por lo que esa ley no cumplió su objetivo: quedó todo en manos del Banco y los morosos aumentaron. Hacen falta subsidios caso a caso, no al barrer.

VP - Para terminar, ¿qué les faltó decir?

JV - Dos o tres precisiones. Tengo clarísimo que la planificación habitacional es tarea del Estado. En eso tengo una postura minoritaria dentro del gremio inmobiliario, porque la mayoría opina que las mejores ciudades son las desarrolladas por el mercado y no las que regula el Estado. Francamente yo no conozco ejemplos del mercado como buen asignador de recursos en este tema, por lo que en eso defiendo la participación estatal. Y creo que este escenario actual, de periferias cada vez más alejadas y con peor calidad de vida, es la peor ciudad que podemos construir: para quienes allí habitan y para la sociedad toda. En un Congreso reciente de FIAP los promotores de un emprendimiento con fuerte subsidio en Boston, llevaron al Jefe de Policía para demostrar como los nuevos criterios con



que se estaba desarrollando una serie de ciudades de Estados Unidos, habían hecho descender el índice de criminalidad en un 30%, recuperando la integración de la ciudad, en oposición a programas que la fragmentan y crean *ghettos* mandando los pobres a un lado y los ricos a otro, que tienen que tomar cada vez más medidas de seguridad que la delincuencia igual vence. El Profesor Germán Rama decía hace poco que este desarrollo urbano inadecuado lleva a dar clases en vagones en los barrios, mientras se cierran escuelas en el centro por falta de alumnos: un liceo ideal como el de Colón es sobrepasado porque se instala un par de asentamientos y la población liceal se triplica en menos de un año. Lo que quiero decir es que los recursos aplicados a subsidios específicos para que esas cosas no pasen tienen impacto en muchas áreas y abaten costos en definitiva, porque la ciudad es mucho más cara si la extendemos patológicamente que si redensificamos: salud, educación, seguridad, son sectores donde el Estado gasta más por no invertir mejor o quizás *por no invertir más al principio*. Eso en el mundo hoy está entendido y sólo el Estado puede hacer esa tarea.

MK - En cuanto a propuestas yo me remito a las que realizara la Asamblea del Pueblo en 1998, que contemplan una amplia gama de soluciones elaborada por la sociedad civil convocada por la Intersocial, con la presencia incluso de la Universidad. Quiero destacar especialmente la necesidad de participación de la sociedad civil, con el concepto que de ella hemos dado, para lo cual precisamente se creó la Intersocial, se realizaron siete encuentros nacionales y la Asamblea del Pueblo. Pero quiero decir también que Casa

del Inquilino ha hecho una propuesta de nueve puntos vinculada a los arrendamientos, que incluye la regulación del mercado en materia de precios y la limitación de desalojos estableciendo causas justas. Quiero dejar claro, además, que es indudable que el sistema de libre contratación impuesto en el año 74, primera experiencia neoliberal masiva en nuestro país, destruyó el mercado de arrendamientos: de un 53% de inquilinos se pasó a poco más del 20%. Yo me felicito que hoy se revalore el sistema de arrendamientos, en un país donde hay sectores que lo han castigado siempre, cuando el arrendamiento es un sistema muy plástico, que permite rotación, cambios, adecuación a situaciones familiares diversas. Ese sistema fue destruido por las medidas del 74, que sólo un gobierno de facto podía imponer y que generó -como dijo *Propiedades*- la más grande emigración del siglo. Porque acá se ha transformado en refugiados a los inquilinos, que han ido a parar a los asentamientos. Por eso hay que encontrar soluciones para que la gente de bajos recursos pueda arrendar: desde seguros que permitan acceder a garantías hasta precios adecuados regulados por el Estado, de lo que hay diversas experiencias, nacionales e internacionales. Yo sé que esto se opone al neoliberalismo y el libre mercado, pero las organizaciones sociales nos oponemos al neoliberalismo porque ha demostrado ser un sistema de exclusión. En cuanto a subsidiar los alquileres, nosotros concebimos única y exclusivamente esa posibilidad en un mercado regulado. Otorgar subsidio a los inquilinos con libre contratación significaría que en vez de un sistema keynesiano de protección a los pobres tendríamos un keynesianismo al revés, de protección a los poderosos. Y lo que digo

VIVIENDA POPULAR formuló las mismas preguntas que fueron base de la mesa redonda que se transcribe en esta nota a la Sra. Zulma Perdomo, Vice-Presidenta de la Federación de Cooperativas de Vivienda por Ahorro Previo (FECOVII).

Sus respuestas fueron las siguientes:

-La Sociedad Civil debe ser muy participativa. Partiendo del derecho que todo ciudadano tiene a una vivienda digna, creemos que la sociedad civil está comprometida con la solución del problema de la vivienda. Los profesionales, comerciantes, organizaciones no gubernamentales, los que hoy tenemos vivienda y los que aún no la tienen, todos debemos aunar filas, pues la vivienda es una tarea de todos.

-A nivel nacional, se requieren préstamos para viviendas de cooperativas de usuarios, trámites ágiles y acordes con las necesidades de cada grupo cooperativo y la creación de una Cartera de Tierras a nivel del Ministerio de Vivienda. A nivel de los Gobiernos Departamentales del Interior: convenios de Cartera de Tierras en los Departamentos que aún no lo han hecho; creación de un organismo centralizador de la problemática cooperativa. Y en Montevideo: continuar con los convenios de Cartera de Tierras y un nuevo convenio para adjudicar fincas para reciclar.

prueba que no tenemos una posición corporativista, porque si no seríamos partidarios del subsidio sin importarnos qué pasa con las finanzas públicas. Con esa limitación el subsidio a los alquileres puede ser una salida.

VF - Nuestra Federación tiene treinta años, en los que hemos navegado en diversos mares, con contradicciones propias y contradicciones con otros: por ejemplo con los trabajadores de la construcción, en los períodos iniciales, o con la población ya afincada en zonas donde ha ido a establecerse una cooperativa; contradicciones también muchas veces con el propio Estado. Y si no tuviéramos una concepción política y social muy fuerte, muy arraigada sería imposible hoy pensar en la propia existencia de la Federación, cuando pasamos años sin obtener una sola personería jurídica. Pero a la vez creemos que el proyecto cooperativo ha sido en la sociedad un proyecto sintetizador, superador de la sociedad. Hace tiempo que avizoramos este problema de la pobreza y de la crisis urbana. Y nuestros primeros acercamientos fueron precisamente a esos sectores de población provenientes de tiempos de desalojos violentos. Con varias familias que vivían en Ciudad Vieja bajo nylon y cartones formamos la primera cooperativa para esos sectores de población, COVI.ITU.78, que no provenía de los sectores tradicionales de formación de cooperativas: fábricas y sindicatos. ¿Y cuál es nuestra síntesis hoy, frente a esa expulsión de las áreas centrales? Son cooperativas como COVICIVI, MUJEFA, COVIAM, COVIGOS, COVIRAM, COVIREus, COVIREAL, y unas 15 ó 20 cooperativas más

de reciclaje que quieren rescatar la centralidad urbana porque han asumido ese proyecto político y procuran revertir esa situación de expulsión hacia la periferia, que trae todos los problemas mencionados hoy. Pero también nos preocupa el área metropolitana, la extensión de Montevideo hacia departamentos vecinos o de departamentos vecinos acercándose a Montevideo. Y en eso también empiezan a ser una síntesis -aunque está el ejemplo pionero de COVISUBYPAR- cooperativas como COVIPLAPA, de Playa Pascual o La Barca. Entonces como hacedores del hábitat urbano tenemos que mirar hacia esa área metropolitana pero también recuperar gente para las áreas centrales, los exiliados urbanos. En este país cuando se fue a la política de libre mercado -y no hablo sólo de los arrendamientos, sino en general- no se logró solucionar los problemas urbanos y habitacionales. Por eso debe haber -y FUCVAM está dispuesta a colaborar a recrearlos- espacios de discusión entre públicos, privados, organismos de cualquier naturaleza, para tratar de mejorar las actuales circunstancias de esta urbanidad.

JV - Con respecto a los arrendamientos, yo creo que la destrucción del mercado no la creó la dictadura con la ley del 74, sino la sucesión de leyes de alquileres desde mediados de siglo en adelante. Eso fue un fenómeno mundial: la profusión de leyes de alquileres a partir de los 50, de la que después se fue saliendo pero ocasionó el retiro del inversor privado, con disminución notoria de oferta y distorsión de mercados. ¿Que los subsidios terminan en manos de los privados? Todos los subsidios

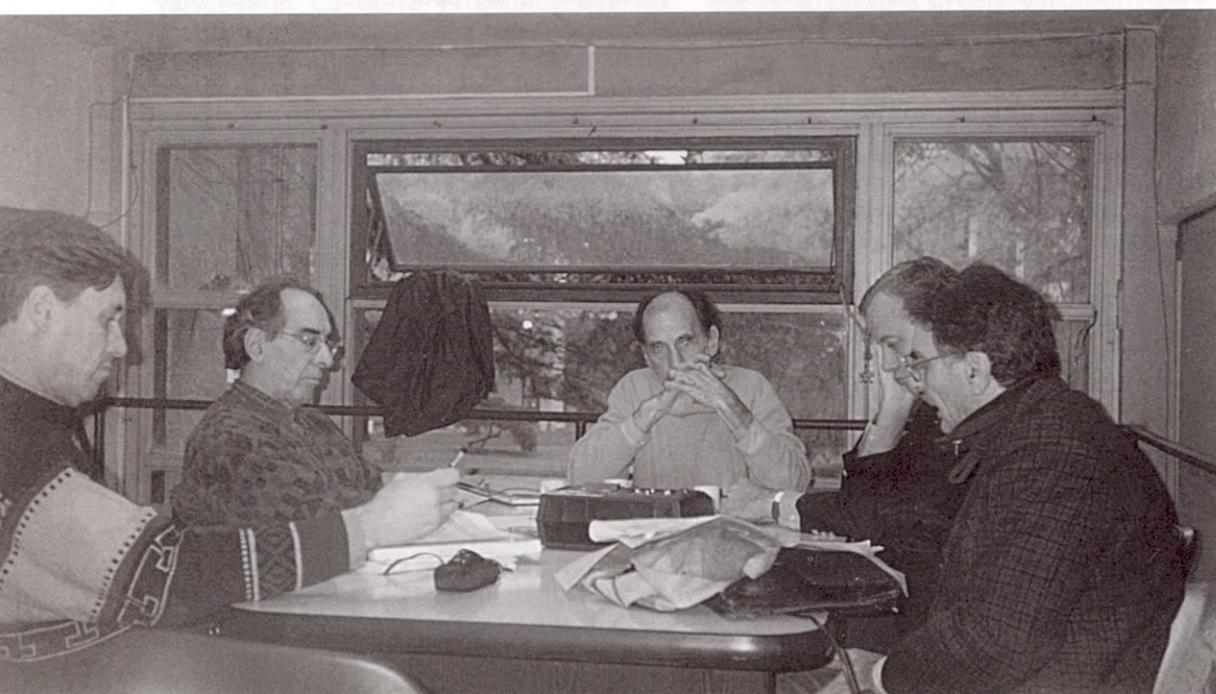
en definitiva terminan así: cuando el Ministerio construye en definitiva es una empresa privada la que construye, o sea, si se subsidia la oferta termina siendo un privado el que lo ejecuta. Para mí éste no es un argumento válido porque lo que pretendemos justamente es que el sector privado invierta mucho más y eso sólo se logra generando mercados, recuperando demanda. A partir de la liberalización del mercado de alquileres hemos recuperado niveles de oferta que no teníamos hace diez años y generado por esa vía una disminución notoria de los arrendamientos ofrecidos: una pareja de jóvenes gasta alrededor de U\$S 3.500 al año menos que en 1990 para arrendar una vivienda. Hay que intentar justamente recrear esas condiciones para que haya una participación más activa y el mercado sea más grande. Lo que sí comparto con Mauricio es que aquellas ciudades que están cristalizadas, donde la tasa de rotación -como en Montevideo-, es muy baja, no tienen calidad de vida: porque la gente no puede cambiar de vivienda cuando sus hijos se casan o cuando tienen más hijos, que es justamente lo que permite el mercado de arrendamientos.

MK - Yo no voy a discutir con Villamide sobre si la libre contratación es la que generó la destrucción o no del mercado de los arrendamientos. Villamide lo adjudica a la ley de emergencia de alquileres que, ¡la pobre!, no modificó en nada la Ley de fondo. Pero indudablemente creo que esto no se puede adjudicar a las leyes protectoras de arrendamiento urbano si no es con una posición ideológica previa contra la regulación de algunos aspectos fundamentales económicos y sociales del país. Porque es claro que aquí ha habido un cambio cualitativo absoluto y radical desde la ley del 74 en adelante. Hay muchas causas que han podido crear las migraciones internas o al gran Montevideo: problemas laborales, falta de trabajo, la destrucción de los barrios tradicionales obreros, el retraso cambiario que ha generado la posibilidad del coche, de poder ir a la Ciudad de la Costa, hasta motivos de orden ecológico para un mejor nivel de vida, etc.: pero si no hubiera existido un marco de total libertad del mercado en fijación de precios y de libre desalojo, todas esas causas no hubieran ocasionado este brutal impacto.

VF - Yo no voy a terciar en la polémica de arrendamientos. Creo sí que hoy el mercado de arrendamientos tiene muchísimas y enormes dificultades

FACULTAD DE ARQUITECTURA
Depto. de DISEÑO Y PROYECTO
BIBLIOTECA

que se necesita una nueva política. Pero quería señalar antes de terminar, porque me parece que es vital en cuanto al relacionamiento Estado-Sociedad Civil en materia de vivienda, lo que han significado para FUCVAM los convenios de tierras con la Intendencia de Montevideo. Esas tierras se pagan -a un precio que no es el valor del mercado, lo reconocemos- lo que permite crear un fondo que será reinvertido en más tierras. Para FUCVAM esto ha sido sumamente importante porque ha permitido construir en áreas con servicios, y ha sido tan significativo que ha cambiado la composición interna de la propia Federación, pasando de un 60-40% Montevideo-Interior a un 80% Montevideo y 20 % interior, porque lamentablemente no han habido políticas de tierras similares para las cooperativas en los demás municipios salvo algunas excepciones como Paysandú y algún otro lugar del Interior. Y finalmente quiero decir que también en la política de tierras hay que tener enorme cuidado porque a veces puede desatar una crisis de precios en el mercado que no es deseable, como nos sucedió en Colonia, donde a través de un fondo rotatorio de tierras y del esfuerzo de una cooperativa, se compró un terreno en una zona periférica de la ciudad, y si hoy quisiéramos comprar un predio ahí para otra cooperativa sería absolutamente imposible, no podríamos acceder.





ING. HECTOR GOSO

- ▼ Estudios Geológicos
- ▼ Estudios Geotécnicos
- ▼ Campo y Laboratorio

ESTUDIOS GEOLOGICOS

EVALUACION DE YACIMIENTOS. RESERVAS POSIBLES, PROBABLES, PROBADAS

ESTUDIOS GEOTECNICOS

ESTUDIO A NIVEL DE INVENTARIO, ESTUDIO PRELIMINAR, ANTEPROYECTO, PROYECTO, PROYECTO EJECUTIVO. OBRAS VIALES, REPRESAS, FUNDACIONES, RESIDUOS SOLIDOS, DISPOSICION DE EFLUENTES, MATERIALES DE CONSTRUCCION (ORNAMENTALES, TRITURABLES, GRANULADOS, ARENAS)

ENSAYOS

- ▼ **CAMPO:** CATEOS(PICO Y PALA), SONDEOS (PALA AMERICANA, CHORRO DE AGUA) PENETROMETRO (SPT)
- ▼ **PROXIMAMENTE:** SONDEOS ELECTRICOS, SISMICA DE REFRACCION, PENETROMETRO (CONO)
- ▼ **LABORATORIO:** GRANULOMETRIA, LIMITES, CLASIFICACION;PROCTOR, NORMAL Y MODIFICADO; CBR, CAPACIDAD SOPORTE Y EXPANSION; PERMEABILIDAD
- ▼ **PROXIMAMENTE:** INCONFINADA, TRIAXIAL, EXPANSION, ASENTAMIENTO

MAR SERENO M51 S12 ENTRE GESTIDO Y URUGUAY
SHANGRILA - CIUDAD DE LA COSTA
TEL/FAX: (02) 682-2195