

El factor valor de la tierra y costos de infraestructura en Montevideo

Vivienda y tierra urbana

Arqta. Teresa Buroni*

Actualmente el departamento de Montevideo, habitado por 1.350.000 personas (43% de la población del país), cuenta con 53.500 hectáreas de las que 19.000 se consideran urbanizadas. La importante extensión del área metropolitana (un radio cercano a los 30 km) hacia el E. y el W. de Montevideo prolongándose en los departamentos de San José y Canelones, dejando a la vez vastos intersticios vacíos, es producto de políticas económicas que han provocado la pérdida de poder adquisitivo de la población, coadyuvadas con políticas que impiden el acceso a la vivienda en propiedad en el área urbana, así como la liberalización de alquileres, que también expulsa población desde la ciudad consolidada hacia diversas opciones según los recursos del migrante.

La población de Montevideo se localiza en cuatro coronas de diferente comportamiento: una central, la más densa en ocupación del suelo, pero que ha ido perdiendo población; una segunda que circunda la primera y ha permanecido estable en cuanto a población y vivienda; la tercera corona que presenta el mayor crecimiento, tanto de población como de ocupación de tierra, que se ubica en los límites urbano-rurales, con prolongaciones urbanizadas que se continúan en el área metropolitana; por último, la cuarta corona constituye una faja rural relativamente estable dentro de los límites de Montevideo pero que sufre la presión desde los Departamentos vecinos, cuyas autoridades son permisivas en la ubicación de población en nucleamientos sobre suelo de características rurales con escasa o nula infraestructura urbana.

Dada la extensión del área urbana de Montevideo, con innumerables vacíos y una densidad bruta de 25 habitantes por hectárea y una ocupación por vivienda de 2,9 habitantes, no se justifica la escasa oferta de tierra

y mucho menos sus precios, que no responden a los servicios o urbanización con que cuentan; por otro lado, la acotada demanda hace que el valor de la tierra no sea determinante en la explicación de la imparable extensión de la mancha ocupada con fines residenciales.

Asimismo a nivel del área metropolitana se estima como urbanizadas a 9.900 hectáreas, lo que significa que una extensión similar a la mitad del área urbana de Montevideo soporta residentes con una infraestructura precaria o inexistente, si se la analiza como servicios urbanos. Si bien en algunos casos el costo de esta tierra es diez veces menor al de la tierra urbana, los inconvenientes de tal ubicación (tales como falta de servicios no básicos, costo del transporte, etc.) no justifican esas estrategias cuando, como en la mayoría de los casos, al sumarle las obras de infraestructura básica, el costo final para el usuario o la sociedad termina siendo igual al de un barrio popular que cuenta con todos los servicios y que presenta oportunidades para su densificación.

* La arquitecta Teresa Buroni integra el equipo de vivienda del Centro Cooperativista Uruguayo. El presente artículo es la presentación que realizara en el Seminario organizado por la Facultad de Arquitectura de la UdelaR en marzo pasado, "Propuestas para la ciudad en transformación".

Por otro lado, del análisis del precio de la tierra urbana en Montevideo se desprende que si bien entre los extremos (tierra sin servicios y ocupada por sectores conflictivos, contra un barrio de nivel medio-alto, como Pocitos) existe un factor de 140, podríamos decir que la media entre barrios en áreas consolidadas y barrios periféricos no supera las 5 veces. Lo que en cambio parece costoso es la construcción de infraestructura: a la Intendencia Municipal de Montevideo (IMM), de acuerdo a licitaciones del 2001, le costaba U\$S 40 la infraestructura necesaria por metro cuadrado de tierra urbanizada, sin contar el costo inicial de la tierra.

En el interior del país, según datos suministrados por personal del Ministerio de Vivienda, la infraestructura por metro cuadrado de tierra urbanizada estaba en la misma fecha en los U\$S 15: la diferencia de costos se debe a que el tipo y los estándares de las infraestructuras que exigen las distintas Intendencias Municipales son muy diferentes. Debe tomarse en cuenta además que una infraestructura en tierra virgen es más barata de realizar que en una tierra ya ocupada, por lo que debe tenerse en cuenta que la mayor parte de las obras en asentamientos irregulares son de las más caras.

Con estos antecedentes analizaremos la racionalidad económica, en el caso de Montevideo, de la extensión de infraestructura para ubicar vivienda de interés social en proyectos desarrollados por diferentes agentes en los últimos años. Realizamos para ello una tabla comparativa de costos reales o presupuestados de diversos tipos de proyectos que se han desarrollado para sectores de variado nivel adquisitivo, por diferentes actores y bajo diversas formas de gestión.

Del análisis del cuadro adjunto se desprende que 1 metro cuadrado de lote urbanizado a principios de junio del 2002 terminaba costándole a la IMM U\$S 50, el mismo precio del metro cuadrado que en barrios populares de Montevideo, algunos ubicados en el área central a no más de dos kilómetros del Centro, como es el caso de Goes, con una infraestructura completa y de alta calidad, con todos los servicios sociales, educativos, culturales a que se pueda aspirar.

Con respecto al costo de construcción de unidades habitacionales, vemos (v. cuadro) que utilizando una gestión cooperativa y aportando el 15 % del Valor de Tasación con trabajo en obra de los socios, se han construido viviendas con el doble de área y muy superior calidad constructiva con un costo de metro cuadrado del 60% del costo del metro cuadrado (m.c.) de un Núcleo Básico Evolutivo (NBE) y con una inversión total de apenas 6% superior a los U\$S 17.250 que estimamos como costo total de un NBE**.

Para vivienda nueva de categoría II, mediante la modalidad de Ayuda Mutua y ubicadas en área consolidada de la ciudad, la inversión promedio por unidad habitacional fue de sólo 57% superior a la necesaria para un NBE.

En el caso de reciclaje de vivienda estándar ubicada en Barrio Palermo, si bien el precio de compra del sitio fue 139 veces superior al precio de compra del m.c. de tierra para urbanizar en el interior del país (U\$S 417/U\$S 3), la inversión final por unidad habitacional fue apenas 25 % superior a la inversión para un NBE.

Para vivienda cooperativa de alta densidad en Area Central, Cat. II, con 6 y 10 niveles de altura, está presupuestada una inversión por unidad habitacional de apenas 2.47 veces a la necesaria para un NBE en el interior del país.

Por último hemos estimado globalmente los costos para alta densidad en Pocitos a realizar por Promoción Privada: partiendo de tierra a U\$S 430/m.c., o sea 143 veces más cara que los U\$S 3 que costaría en el interior del país, se llega a una inversión necesaria para una vivienda Cat IV y con 100 m.c. de sólo 4,6 veces la necesaria para un NBE en el interior del país.

De manera que la incidencia del valor de la tierra sobre el precio final de la vivienda es bajo en Uruguay y uno de los más bajos de América Latina.

Cuadro Comparativo Inversión en tierra + Infraestructura en U\$S corrientes de Junio 2002, en período ejecución o presupuestación en caso de no haberse construido a la fecha.

UBICACION	EJECUTOR	TIPO INTERVENCION	CATEGORIA	DENSIDAD	CANTIDAD HABITANTES
POCITOS	PROM. PRIVADA	Viv. Nueva 10 niv.	IV	1200 h/Há.	1200 h/Há.
MONTEVIDEO Flor de Maroñas	COVICOTER AM	Viv. Nueva 4 niv.	II	266 h/Há.	45 Viv. x 3.2=144
COLONIA Real San Carlos	COVITEX AM	Viv. Nueva Dúplex	II	110 h/Há.	50 Viv. x 3.2=160
MONTEVIDEO Punta Rieles	COVITEX AM	Viv. Nueva Dúplex	II	173 h/Há.	28 Viv. x 3.2=90
MONTEVIDEO Malvín Norte	COVISUNCA AM	Viv. Nueva Dúplex	II	203 h/Há.	28 Viv. x 3.2=90
MONTEVIDEO Casavalle	COVIPARNI AM	Viv. Nueva Dúplex	Franja 30 UR	144 h/Há.	28 Viv. x 3.2=90
MONTEVIDEO Reus Sur	COVIREUS AM	Viv. Nueva 4 niv.	II	689 h/Há.	175 Viv. x 3.2=560
MONTEVIDEO Aguada	COVIVEMA AM	Viv. Nueva 10-6 niv.	II	1160 h/Há.	56 Viv. x 3.2=179
MONTEVIDEO Palermo	PRETYL AM	Reciclaje	II	1197 h/Há.	8 Viv. x 3.2=25
PERIFERIA	PIAI	REGULARIZACION		250 h/Há.	55 LOTES X 4.5
PERIFERIA	PIAI	REALOJO	N.B.E.	300 h/Há.	66 LOTES X 4.5
PERIFERIA	IMM	URB. LOTES		250 h/Há.	55 LOTES X 4.5
VACIO ZONA INTERMEDIA	IMM	URB. LOTES		250 h/Há.	55 LOTES X 4.5
MONTEVIDEO	MVOTMA	N.B.E.		250 h/Há.	55 LOTES X 4.5
INTERIOR	MVOTMA	N.B.E.		250 h/Há.	55 LOTES X 4.5

38 A efectos de facilitar comparaciones se tomo 1 U.R. equivalente a U\$S 15, excepto en Programa PRETYL que por haberse ejecutado en 1994 se calculó 1 U.R. = U\$S 10.

Vivienda Popular ** Valores en dólares de antes de la devaluación (Nota de VP).



En Montevideo comprar una hectárea de tierra y urbanizarla cuesta U\$S 687.500, a lo que debería sumarse las imprescindibles inversiones en servicios de salud y educación, que no están incluidas en el cálculo anterior y extensión de otros servicios no incluidos entre los básicos. De modo que se llega a un costo cercano a los U\$S 100/m.c. en el mediano plazo.

¿Qué racionalidad tiene, entonces, el comprar tierra periférica supuestamente barata por los Organismos del Estado, para adjudicarla con grandes subsidios, cuando la extensión de infraestructura implica un costo final superior al de la tierra ubicada en área intermedia consolidada o aún en áreas centrales deprimidas, que cuentan no sólo con los servicios básicos, sino con todos los servicios sociales complementarios.?

Por lo tanto, el habitual análisis de las inversiones necesarias en el corto plazo realizado por los organismos responsables de las políticas habitacionales y urbanas, implica en el mediano plazo inversiones desmesuradas, inapropiadas e irracionales para la sociedad.

El cooperativismo de Ayuda Mutua en Montevideo preponderantemente ha accedido a tierras marginales o residuales, debiendo absorber los costos de urbanización, instalación de locales de abastecimiento diario, construcciones edilicias y equipamiento para guarderías, salud y esparcimiento: ha sido en muchos casos el "colonizador" de territorio con escaso transporte colectivo, teléfonos y otros servicios que contribuyen a la calidad de vida.

Las Cooperativas en el pasado lograron sus predios a través de una Cartera de Tierras formada oportunamente por la DINAVI de fines de los 60; especialmente en Montevideo y Paysandú, fue muy importante el volumen de tierra adjudicado y por lo tanto ello explica parcialmente el desarrollo significativo del cooperativismo de vivienda en estos dos Departamentos. Sin embargo, esas tierras eran preponderantemente periféricas, con todas las carencias y sobre costos que implica. Desde hace más de una década esa cartera de tierras prácticamente se agotó para las Cooperativas y el acceso a la tierra se ha convertido en el primer escollo que deben sortear en el camino a la realización de sus proyectos.

La IMM hace 10 años implementó una Cartera de Tierras, a la que posteriormente se agregó la posibilidad de acceder a viviendas para reciclar, y el Cooperativismo es uno de sus principales demandantes; sin embargo, los predios disponibles frecuentemente presentan dificultades de diversa índole por lo que este recurso no alcanza el nivel de «facilitador» que sería deseable.

Las Cooperativas no tienen en general capacidad de ahorro para comprar tierra en el mercado inmobiliario y los créditos comerciales inviabilizan su utilización por los altos costos financieros. De manera que el acceso a la tierra o sitio es una necesidad estratégica para la continuidad de una modalidad de producción de vivienda social que ha probado su eficiencia y aceptación por la gente.



