

Los milagros los hace la gente; la tecnología, mucho menos

Teresa Buroni

Teresa Buroni es arquitecta, con una larga experiencia de trabajo en el Centro Cooperativista Uruguayo, en el que fue Coordinadora del área de Vivienda y Hábitat y participó activamente de numerosos proyectos de vivienda de interés social. Asimismo ha integrado la Comisión Asesora de Vivienda de la Dirección Nacional de Vivienda como representante de la Asociación de ONG.

En marzo de 1991, en la revista “Dinámica”, del Centro Cooperativista Uruguayo (CCU) se publicó una entrevista a integrantes de la cooperativa de vivienda COVIHON, formada en el hogar municipal localizado en un edificio de la ex fábrica Martínez Reina; algunos de los socios vivían allí desde hacía cinco años. Según uno de los entrevistados, Jorge, “después de estudiar varias propuestas de vivienda de diferentes ámbitos se decidieron por la del CCU, porque contemplaba sus necesidades, era más barata y más rápida de hacer”.

La tipología era una cáscara dúplex entregada completa o con 40 m² habitables y ampliable 17 m² más; muros de 20 cm de espesor; techos de loseta de ladrillo y cubierta de fibrocemento; pisos de alisado de arena y portland; azulejos blancos en baño y cocina; terminación exterior de ladrillo visto, e interior bolseado. Esta tipología, pensada como alternativa a los Núcleos Básicos Evolutivos (NBE) que se ofrecían en esa época con graves carencias de calidad y metraje, se propuso para que implicara la misma inversión teórica que el Ministerio de Vivienda proponía para los NBE; aunque debe recordarse que finalmente las empresas lograron precios bastante mayores a las 1.000 Unidades Reajustables (UR) a que aspiraba inicialmente el Ministerio.

Como esa experiencia fue exitosa, el CCU construyó varias cooperativas con inversiones en el orden de las 1.100 UR y con la misma tipología básica, aunque con pequeñas modificaciones que iban surgiendo por iniciativa de los grupos o del propio instituto.

Las cooperativas construidas con esos costos fueron COVIHON 1 (1992-94), Hogar 1 (96-97) COVIHON 3 (96-97), COVIMOV 2 (97-98), COVIOSE (99-00), COVIPARNI (01-02). En todos los casos el metro cuadrado habitable implicó una inversión de unas 19 UR, incluyendo todos los costos, honorarios y conexiones.

Los factores que hicieron posible construir 57 m² habitables por vivienda y un acondicionamiento mínimo del predio, comprendiendo accesos comunes e individuales, delimitación de espacios externos de uso propio de cada vivienda, fondos y jardines, con inversiones en el entorno de las 1.100 UR fueron varios:

a) *coyunturales*, tales como:

- la relación UR-dólar-precio de materiales y mano de obra, estable y más bien favorable;
- precio de la tierra comprada o asignada por intendencias entre un 2 y 5% del Valor de Tasación (VT) total (en la reglamentación aprobada en 2008 cualquiera sea el precio y aún donación, el MVOTMA descuenta un 10% del VT total por

concepto de terreno, no permitiendo usar esas economías en la obra. Esto ha cambiado en la reglamentación aprobada en julio 2011);

- normativa aplicable por MVOTMA, BHU e intendencias flexible aunque exigiendo mínimos habitacionales (hoy se pretende invertir la mitad por unidad, pero exigiendo el mismo estándar que cuesta el doble).

b) *Características de los grupos*, en cuanto a:

- condiciones habitacionales previas muy precarias (sin techo; refugiados en hogar municipal; viviendas en áreas frecuentemente inundables; viviendas muy inadecuadas, o convivencia conflictiva con otros hogares residentes en la misma construcción);

- la alta necesidad de solución inmediata de los aspectos anteriores llevó a los destinatarios a aceptar los productos propuestos, siendo conscientes que los recursos disponibles eran escasos y que esto implicaba disposición a trabajar "tanto como fuera necesario".

En estos casos de baja inversión disponible no nos encontramos con mayores dificultades a las habituales en cualquier obra construida por ayuda mutua. Fue estricta la elección de materiales y precios, conjugados con un nivel de calidad aceptable, acorde a las inversiones posibles. Se propuso como estrategia acortar el

tiempo de obra a efectos de reducir costos fijos, terminándolas en diecinueve meses: asimismo, la compra de herramientas y maquinaria se redujo a lo estrictamente imprescindible, optando por el alquiler cuando la ecuación era favorable a esa opción.

La normativa actual, tanto del MVOTMA como de las intendencias, en nuestra opinión no favorece; más bien complica e inviabiliza, cualquier propuesta que se escape de la cuadrícula aprobada por los diversos organismos. Es sorprendente que en un sistema de producción donde no existe lucro, como es el caso de las cooperativas de vivienda, se pretenda por parte del Ministerio alcanzar un producto del mismo nivel que el que actualmente exige el doble de inversión.

No consideramos correcto promover la construcción de vivienda con la mitad de inversión disponible por las cooperativas "normales". Primero, porque esas inversiones "normales" ya hoy son escasas vista la imparable suba de los costos de construcción, debida a la actual coyuntura nacional e internacional. Segundo, porque en los hechos se estaría volviendo a las tan criticadas políticas que producen ciudadanos de primera y ciudadanos de segunda, en cuanto la política de subsidio sería la misma para los que accedan a una vivienda de VT "n" y a los que

accedan a una vivienda de VT "2n". En efecto, no existe discriminación por los ingresos de la familia excepto el tope establecido común a todos los beneficiarios, lo que implica a grandes rasgos que las familias que accedan a la vivienda de valor "2n" recibirían el doble o más de subsidio que las que accedan a la vivienda de VT "n", suponiendo que ambas familias por composición e ingresos califiquen en el mismo rango de subsidio necesario.

Las cooperativas que hace unos tres años atrás se negociaron por FUCVAM como de "Franja 1" (inversión UR 1.150), suponiendo que tal opción aceleraría los trámites, a la fecha por lo menos dos casos que entregaron todos los recaudos inmediatamente al acuerdo, no han podido iniciar las obras por varios motivos, pero lo más incoherente es que el MVOTMA exige en principio un estándar tanto de la unidad habitacional como de la urbanización de extensos predios aplicando los protocolos disponibles para PPT, cuyos precios superan ampliamente en dos o tres veces las inversiones asignadas a esas cooperativas.

En cuanto a la prefabricación, además de la promesa de reducir significativamente los costos, sin duda es muy probable que acortará los tiempos de obra en el sitio, punto favorable para aumentar la producción y reducir las horas de

trabajo aportadas por la ayuda mutua; no nos consta, sin embargo, que los costos finales sean reducibles a la mitad de los del sistema tradicional.

Los sistemas constructivos prefabricados que exigen inversiones iniciales muy importantes requieren, para ser viables económicamente, continuidad en la producción, por lo menos en un mediano plazo; este punto ha sido el obstáculo principal para el desarrollo sostenido y la permanencia en el mercado de diversos prefabricados en el país.

En su momento, el movimiento cooperativo de vivienda supo implementar con autonomía, sistemas prefabricados pesados o intermedios; los resultados están a la vista en varios conjuntos habitacionales de cientos de viviendas, pero la caída de la demanda por falta de financiamiento

Cavhan 3





Covihan 1



Covimovi 2

llevó al abandono de tales sistemas y obviamente de la obsolescencia de todo el equipamiento.

Para el movimiento cooperativo creemos, sin embargo, que son viables prefabricados que no impliquen importantes inversiones primarias, sino que más bien racionalicen los procedimientos, sean de tipo abierto, y muy flexibles en su aplicación, como forma de preservar algunas características positivas de la producción del movimiento cooperativo, tales como: diversidad proyectual, no dependencia de proveedores pre-determinados, y facilidad de absorción de propuestas de los destinatarios.

Sobre la interrogante de si hoy será posible repetir la experiencia de construcción tradicional de unidades entre 55 y 60 m², más la urbanización interna del predio y los servicios complementarios, con una inversión de unas 1.100 UR, es muy difícil contestarla, ya que la coyuntura actual es muy diferente a la descrita al principio: hoy existe una demanda muy alta para los materiales y la mano de obra de construcción, y por lo tanto una suba constante de precios; hay una gran incertidumbre sobre la relación UR/dólar; exigencias de estándares por los organismos públicos superiores a los del momento en que se realizaron esas cooperativas; el precio de la tierra ha tenido una tendencia general al alza, según el lugar, pero muy especialmente

de aquellas suministradas por el BHU o las intendencias, fuentes éstas históricamente tradicionales de aporte de tierra, a lo que se suma el criterio que aplica el MVOTMA que aunque su costo sea nulo para la cooperativa, para aquellas bajo la reglamentación 2008, el préstamo igual se ve disminuido en un 10%, como si el costo fuera el tope máximo admitido.

Lo que permanece hoy, igual que ayer, es la profunda necesidad de algunos grupos de acceder a una vivienda digna. Como todos sabemos, la variable de ajuste en el sistema cooperativo financiado por el Estado es primordialmente el aporte de mano de obra de los grupos: mientras los cooperativistas estén dispuestos a trabajar "todo lo que sea necesario", sin duda se logrará repetir aquellas experiencias, pero con costos altos para las personas y las familias, ya que su trabajo suplirá más allá de lo estipulado la falta de inversión necesaria.