

La nueva Ciudad Vieja: menos población, viviendas vacías y terreno libre para la especulación

**Trabajo de grado
Licenciatura en Comunicación**

Enzo Lucarelli

Presentación

Esta investigación arroja luz sobre la realidad socioeconómica y urbanística de la Ciudad Vieja en los últimos treinta años. Un barrio histórico de Montevideo que desde los años noventa ha sufrido una baja en la cantidad de habitantes. Sus consecuencias: transformaciones y deformaciones edilicias y urbanísticas, pérdidas económicas y de asistencia social, y la posibilidad de que el lugar vacío traiga nueva población de nivel económico más alto que, sin buscarlo, profundicen la pérdida de población que no pueda sostener el nivel de vida.

Objetivo e hipótesis

El objetivo de este trabajo es conocer cómo han sido los procesos urbanísticos y en el plano de la vivienda de Ciudad Vieja en los últimos treinta años; y cómo estos procesos pueden haber conformado hechos de gentrificación, sustitución de población o han ido en detrimento de la calidad de vida de los habitantes del barrio. Además, se busca dar a conocer testimonios y vivencias de quienes viven, sufren, estudian y tratan de sostener la cultura de barrio, fijadas en su forma de vivir, en su historia arquitectónica y en la forma de construir comunidad.

Para alcanzar este objetivo se utilizan datos de informes estadísticos y documentos oficiales, entrevistas con actores y expertos, noticias y demás publicaciones que abordan temáticas demográficas, socioeconómicas, urbanísticas y arquitectónicas.

Todo esto bajo la hipótesis de que las condiciones actuales de deterioro edilicio y urbanístico generan la baja en los precios de los inmuebles, y, por lo tanto, oportunidades de inversiones que aumenten los costos de vida de las personas, donde quedarán quienes puedan pagarlo y los que no, se verán expulsados.

Justificación

Un estudio de este estilo permite plasmar las condiciones de un barrio histórico de la ciudad y de la calidad de vida de sus habitantes. Si bien Ciudad Vieja y todos sus componentes es siempre un foco de estudio, poder arrojar luz sobre lo diverso y complejo de la realidad social, económica, urbanística y edilicia contribuye al debate sobre la conservación y valorización de lo histórico y cultural de una ciudad. Además, poder brindar una perspectiva humana y social permite visibilizar la lucha y el trabajo de vecinos y vecinas organizados, el trabajo de la academia, y las políticas del estado para entender y mejorar la situación.

Metodología

Para llevar adelante este trabajo se recogieron datos de informes estadísticos y documentos oficiales, se realizaron entrevistas con actores y expertos, se relevaron noticias y publicaciones que abordan temáticas demográficas, socioeconómicas, urbanísticas y arquitectónicas vinculadas con el tema de investigación. A su vez, se traen a discusión distintas políticas, propuestas y acciones del estado, la sociedad organizada y la academia que buscaban o buscan mejorar la realidad de Ciudad Vieja; acciones que son debatidas, acordadas o rechazadas por cada una de las partes antes mencionadas.

La información para este trabajo comenzó a surgir entrando en contacto con Camilo Zino, antropólogo y vecino del barrio. A partir de allí avancé en conocer la realidad de vecinas y vecinos de la zona, tomando dimensión de su organización, sus problemas y reclamos. Estos vecinos y vecinas están nucleados en su mayoría en una comisión, lo que permitió conocerlos mejor, entender sus realidades y la forma de trabajar.

A partir de un acercamiento a esta realidad, lo siguiente fue recurrir a los datos estadísticos y demográficos con el objetivo de encontrar una posible explicación histórica de lo que vecinas y vecinos viven. Para esta investigación de datos recurrí a los censos desde 1996 en adelante, Encuesta Continua de Hogares, informes y documentos divulgados por la Agencia Nacional de Vivienda y el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial. A su vez, recurrí a datos de plataformas como Inmuebles Data, Mercado Libre e Infocasas para complementar la información en cuanto a valor de los inmuebles.

Si bien encontrar los datos adecuados y actualizados no fue sencillo, se logró acumular y presentar información que ayuda a entender los planteos sociales, así como las posibles soluciones que se estudian.

Soluciones que en gran parte se deciden o decidieron por voluntad política, y por esto es que actores políticos traen su visión, voluntad e ideas sobre esta problemática, con lo interesante y conflictivo de las contradicciones, idas y vueltas y dinámicas políticas. Para esto se consultó a Silvana Pissano, alcaldesa del municipio B y ex directora de Desarrollo Urbano de la Intendencia de Montevideo, a la vez que se recurrió a noticias y entrevistas a distintos actores políticos a nivel departamental y nacional.

La academia es parte fundamental del estudio de Ciudad Vieja, y los trabajos y testimonios de profesionales sirvieron para problematizar y revisar mucho del trabajo e incipientes conclusiones que aparecían. Los arquitectos Lucio de Souza y Leonardo Altman fueron los profesionales consultados; el primero con experiencia reciente de trabajo con la comunidad de Ciudad Vieja, y el segundo ha trabajado sobre la temática urbanística para distintos entes del gobierno nacional y de la academia.

Es a partir de la mixtura de toda la información, en contraste constante con la hipótesis que motivó el estudio, que esta investigación periodística toma forma.

Reflexión individual

El patrimonio de un barrio es un elemento sustancial en la conformación de una ciudad viva y diversa. La parte más importante de un barrio, en mi opinión, son las personas que lo habitan y su relación con el lugar: sus viviendas, sus trabajos, servicios, lugares de referencia, etc. Ciudad Vieja ha padecido una pérdida de habitantes que afectó todas las variables nombradas anteriormente.

La motivación comenzó intentando estudiar la problemática de vivienda y los posibles procesos de gentrificación que allí se generaban. Para esto fue fundamental el acercamiento a vecinas y vecinos organizados, quienes siempre se muestran abiertos a dar a conocer su trabajo y su lucha.

Ciudad Vieja cuenta con una base de vecinas y vecinos organizados, comprometidos, y, por sobre todo, diversa. Esto permitió conocer una amplia gama de problemas y soluciones propuestas, que provenían de las distintas realidades económicas, distintas profesiones y distintas experiencias vividas; lo que nutre y motiva más estudiar un fenómeno social de este estilo.

Estudiar temas de problemática social es un punto de conflicto, ya que involucra a la parte afectada y a quienes deben dar una solución, que en este caso es el poder político. Si bien no estuvo entre mis objetivos caer sobre la problemática entre la ciudadanía y el poder, es en el conflicto que se encuentran las posibles causas y soluciones a este tipo de problemas.

Desde el punto de vista de la investigación, y más precisamente de la investigación periodística, este tipo de situaciones de conflicto me puso frente a la oportunidad de poder aportar visibilidad a problemas con lógicas barriales y de sentido de pertenencia, con sensibilidades muy cercanas, que por más que puedan ser de pequeña escala, se ven atravesadas por discursos y acciones académicas y políticas. En este marco, la posición periodística me enseñó a tratar e investigar sobre esta situación con la mayor objetividad posible, en un contexto de sentimiento barrial de injusticias frente a acciones y decisiones económicas, políticas o judiciales con mayor o menor grado de estudio o apoyo académico.

Al ser una problemática de corte barrial, decidí que los actores políticos que se traen a colación sean aquellos que trabajen principalmente a nivel departamental y municipal. Estas personas buscan ser constructores de soluciones para un grupo reconocible de gente en muchos casos, lo que se puede traducir como un organismo de contralor reconocible y muchas veces personificable. Por lo que se vuelve muy interesante conocer y estudiar cómo la política juega su juego también en una escala pequeña, y cómo esa dualidad entre constructores de soluciones o de problemas es motor de conflicto barrial.

Esta mezcla de conflictos, realidades, datos y testimonios aporta a que este trabajo sea amplio, buscando acercarse a conocer realidades y razones de las y los involucrados.

En la realidad de un barrio, ciudad, país, se refleja la realidad de quienes lo habitan; por esto, este trabajo pretende tener una visión humanista, que muestre el trabajo y la lucha de las y los vecinos por el derecho a la ciudad, a crecer y permanecer.

La nueva Ciudad Vieja: menos población, viviendas vacías y terreno libre para la especulación

Desde mediados de los noventa, este barrio perdió casi el 20% de su población, mientras se renuevan los proyectos inmobiliarios y la comunidad de vecinos lucha por mantener los lazos barriales

Ciudad Vieja y su población atraviesan una etapa de cambios, tanto a nivel económico como a nivel social. Su valor patrimonial y cultural, sumado a condiciones edilicias ruinosas, dejan al barrio en una posición compleja.

Mejoras en el nivel educativo y en la calidad de vida de los habitantes muestran un cambio de población en el barrio. Los proyectos inmobiliarios y urbanísticos apuntan a ofrecer diversidad de rubros, y por lo tanto una nueva forma de habitar y configurar el territorio.

Frente a este avance, la comunidad de vecinos busca que estos cambios sean inclusivos, dialogados y, por sobre todo, que no priven a nadie del derecho a habitar.

Este barrio histórico de Montevideo ha perdido habitantes desde finales de los 90' hasta entrada la década pasada, lo que ha generado consecuencias en el plano de la vivienda, urbanísticas, sociales y económicas, junto con la falta de acuerdo y unidad en las acciones y soluciones conjuntas entre la comunidad y el Estado.

El casco histórico de Montevideo tiene su origen en la segunda década del 1700 como una ciudad fuerte denominada San Felipe y Santiago de Montevideo. En sus inicios, la incipiente ciudad nació como un enclave militar español, que pretendía ser control del avance portugués, y que creció como base naval y puerto comercial del reino español y del futuro Uruguay.

Desde sus antiguas murallas hasta la rambla portuaria, la Ciudad Vieja supo ser fuerte militar, base naval, puerto, centro cultural y patrimonial y plaza financiera. Pero también ha sido vecindad, religión, cabildeo, y entramados sociales que conforman con el tiempo una identidad barrial.

El Cabildo de Montevideo, la plaza y la iglesia Matriz, el viejo Hospital de la Caridad -hoy Maciel-, y el Teatro Solís, son algunos de los edificios y espacios sobre los que se confeccionó la Ciudad Vieja, y sobre los que se levantó parte de la cultura, política y costumbre de Montevideo y el país.

El avance de los proyectos inmobiliarios, las condiciones ruinosas de muchos de sus edificios y las soluciones habitacionales no regularizadas, son problemáticas que han tenido, tienen y tendrán consecuencias sobre la conformación social,

demográfica y urbanística del barrio.

La gentrificación es uno de los principales problemas que reclama su población. Este es un fenómeno de tipo socioeconómico que ha sido estudiado y que implica que los viejos residentes de un barrio son desplazados por nuevos habitantes pertenecientes a estratos económicos más altos. Estos nuevos residentes generan, según la socióloga uruguaya María Florencia Castelló, “un aumento en los costos de vida en el barrio, siendo para los antiguos residentes imposible costear la vida en los mismos”.

Este problema no puede abordarse sin una mirada interrogante: ¿Es la gentrificación un problema para Ciudad Vieja? ¿Es solo un problema de acceso a la vivienda? ¿Tiene causas? ¿Cómo afecta a los vecinos y vecinas? ¿Qué esperar en el futuro?

Señales históricas

Según nos muestran los censos, desde el año 1996 hasta 2011 Ciudad Vieja aumentó su población en los niveles educativos medios y terciarios. A nivel de secundaria, el barrio pasó de tener el 4,9% en 1996 al 25,8% en 2011, mientras que a nivel terciario pasó del 1,5% al 7,9%.

Si comparamos estos datos con la situación del país, existe una tendencia similar en el crecimiento en educación terciaria, pero no así en educación secundaria, donde desde principios de siglo hasta 2007 ese porcentaje permaneció estancado.

Además, durante estos años el índice de Necesidades Básicas Insatisfechas disminuyó, pasando del 59% de las viviendas con al menos una NBI en 1996 a 34% en 2011.

Como contraparte de esto, Ciudad Vieja perdió aproximadamente el 18% de su población entre los años 1996 y 2011, pasando de 15.805 a 12.555 habitantes. Y si miramos más atrás en el tiempo, en los últimos 50 años el barrio perdió más del 60% de su población, ya que en 1963 tenía más de 39.000 habitantes.

En esta franja temporal, los barrios de la periferia de la ciudad tales como Villa García, Casavalle, Casabó, Paso de la Arena pasaron de no existir a aumentar su población entre 20% y 60%, según las cifras del censo de 2011.

Estos datos abren muchas interrogantes sobre la composición demográfica y sus consecuencias en la pérdida de habitantes. Y además, nos permite darnos cuenta

que las personas que se fueron también dejaron un espacio habitable, dejaron un lugar para vivir.

“En la Ciudad Vieja están sucediendo dos cosas, están mejorando las condiciones de vida de los grupos sociales más desfavorecidos, y también están llegando otro tipo de personas con un poder adquisitivo más alto”, comenta Lucio de Souza, arquitecto que hace años se desempeña en programas departamentales y nacionales de estudio y conformación de barrios. Actualmente coordina el grupo “Imagina Ciudad Vieja”, que trabaja en la revisión participativa del Plan Especial Ciudad Vieja.

Entonces, ¿podemos hablar de gentrificación?. Con respecto a esto, De Souza afirma que, con los indicadores socio-cualitativos que hoy se tiene, “no aparece la Ciudad Vieja en un proceso de gentrificación acelerada, más bien se podría hablar de unos anuncios de cambios de población”.

De la tesis del arquitecto se desprende que los datos que hoy se tienen sobre la Ciudad Vieja nos hablan más de un cambio en la composición de su población -que ha decrecido- que de una sustitución de unos habitantes por otros.

“Por los diversos mecanismos de acceso a la vivienda, que en Uruguay están bastante cuidados, es muy difícil hablar de procesos de gentrificación en nuestro país”, concluyó De Souza. Desde la aprobación de la Ley Nacional de Vivienda en 1968, las políticas de vivienda han sido interés de las esferas ejecutivas de los gobiernos nacionales y locales. La fortaleza de la Federación Uruguaya de Cooperativas por Ayuda Mutua (FUCVAM), la disposición de la cartera de tierras que funciona a nivel departamental, y el interés económico que genera la construcción de complejos habitacionales, hace que el acceso a la vivienda sea un mecanismo palpable.

Y son estos mecanismos de acceso a la vivienda los que traen de nuevo al juego a los espacios disponibles para habitar, esos espacios que han quedado disponibles a partir de la disminución de la población.

Mucho por promover y ajustar

Ciudad Vieja goza de una comisión de vecinos organizada y con voluntad de hacer escuchar su voz. Llevan la vivienda y el acceso al suelo como bandera, pero sin desconocer el panorama urbanístico, económico y social del barrio.

“No se busca que nadie más venga, sino que se busca que nadie más se vaya”, comenta el antropólogo y vecino de la zona, Camilo Zino, quien forma parte de la

comisión vecinal y con esta frase nos muestra la importancia de conseguir espacios para habitar.

“Identificamos que muchas propiedades están arregladas, que vos las ves y están nuevas, pero que están vacías. Lo que hay es un vacío intencionado”, concluye Zino.

Vecinos comentan que esta práctica es habitual para evitar que la finca clasifique como abandonada o degradada al amparo de la Ley N° 19.676 o de distintos proyectos a nivel departamental. Ese tipo de acciones pueden ser las que priven de espacios habitables para distintos proyectos, y en especial para las cooperativas de vivienda, que es uno de los proyectos más fuertes por los que los vecinos y vecinas luchan.

Según el grupo académico Imagina Ciudad Vieja, a octubre de 2021, una de cada 10 viviendas del barrio era una cooperativa de vivienda. Y si vamos más allá nos encontramos que el 20% de las viviendas habitadas en el barrio corresponden al Sistema Público de Vivienda, que engloba cooperativas, viviendas promovidas, etc.

Con estos datos podemos observar la importancia de que los mecanismos de acceso a la vivienda sean, justamente, accesibles, y que atiendan a la diversidad de las realidades del barrio.

“La Ciudad Vieja es una curiosa mezcla, porque tiene indicadores de sectores medios bajos y de sectores medios altos”, cuenta Lucio de Souza al ser consultado por la actualidad del barrio.

¿Pero qué pasa con las familias que no acceden a comprar una vivienda? Según los datos del mismo grupo académico, el 40% de los habitantes de Ciudad Vieja son inquilinos, duplicando el promedio de Montevideo.

Esto nos dice que casi la mitad de los habitantes no tienen la vivienda asegurada y dependen de muchos factores que pueden hacer que mañana ya no residan allí.

Cada familia que busque alquilar una vivienda de dos dormitorios encontrará aproximadamente 230 viviendas, y pagará entre 15 y 76 mil pesos de alquiler. Estos números muestran una disparidad muy grande en los precios de alquiler que dejan ver la desigualdad en temática de vivienda. El País, a través de su plataforma Inmuebles Data nos muestra que si tomamos los percentiles del mínimo al percentil 75, vamos de 15 a 27 mil pesos; y si tomamos desde el percentil 75 al máximo, vamos de 27 a 76 mil pesos. Es decir que casi se triplican los precios de alquiler en el 25% de las viviendas más caras.

Esto nos muestra la disparidad de precios de alquiler que puede estar hablando de una desigualdad demográfica, geográfica, social y económica. Porque si estos precios de alquiler son altos, es porque hay personas que los pueden pagar y hay personas que no. Resta ver a futuro si esos precios se mantienen en la parte alta de la tabla de valores o se expanden a percentiles más bajos, haciendo a la vivienda cada vez menos accesible.

¿Y qué pasa si las personas quieren hacerse de una vivienda en el barrio? Según los datos que presenta Inmuebles Data, Ciudad Vieja se ubicó en diciembre de 2023 en el puesto 29 -de un total de 58 barrios- en cuanto a precio del metro cuadrado de los apartamentos, con US\$ 1.990, y en el puesto 50 en cuanto a casas, con US\$ 920. En los últimos dos años, prácticamente no se modificaron estos datos.

Si nos fijamos en la cantidad de apartamentos a la venta, encontramos que Ciudad Vieja tiene actualmente 930, lo que significa alrededor de 200 unidades más respecto a diciembre de 2021.

A priori, esto garantiza un precio del inmueble más accesible para las familias, pero también es una ventana abierta para inversiones inmobiliarias que busquen suelo céntrico a un precio muy bajo.

El barrio no es ajeno a los grandes emprendimientos inmobiliarios que son promovidos por la Agencia Nacional de Vivienda (ANV) bajo la Ley N°18.795 -conocida como ley de Acceso a la Vivienda de Interés Social-, la cual permite exoneraciones tributarias a inmuebles privados que cumplan determinados requisitos.

Según un documento divulgado por la misma Agencia, desde diciembre de 2011 hasta abril de 2022 existían 26 proyectos promovidos bajo ese régimen, de los cuales 20 no tenían precio tope de venta.

Todas las obras amparadas bajo esta ley que se han construido o están en vías de construcción suman más de 43 millones de dólares en exoneraciones tributarias.

Exoneraciones que la alcaldesa del municipio B, Silvana Pissano, considera que han sido redistribuidas de una forma “muy laxa”.

“A mí me parece que no llegó la mal llamada Ley de Vivienda de Interés Social, porque lo de ‘interés social’ no quedó. Es una reglamentación muy laxa que no llegó a determinados sectores, lo que llevó fue a aumentar la plusvalía de los desarrolladores de proyectos”, comentó la alcaldesa.

La gran mayoría de inmuebles no tienen topes ni de venta ni de alquiler, por lo que se vuelve muy difícil garantizar que esta vivienda sea accesible para las familias cuando solo se encuentra sujeta a la lógica del mercado.

Leonardo Altman, arquitecto que trabajó en la Dirección Nacional de Vivienda y en la Dirección Nacional de Integración Social y Urbana del MVOT, sigue el camino antes mencionado, y arroja luz sobre esta ley en Montevideo en comparación con Ciudad Vieja:

“Me parece que con la vivienda promovida, el direccionamiento de recursos hacia áreas de Montevideo que hacía mucho tiempo no recibían inversión de desarrollo, Cordón, Eje Constituyente, Barrio Sur, fue bastante saludable, pero me parece que justamente la Ciudad Vieja fue un gran olvidado en todo ese proceso. Creo que en vista de parte de las transformaciones grandes de la zona metropolitana, la Ciudad Vieja lamentablemente quedó muy relegada en el pienso y en la inversión que hizo el Estado”.

Teniendo en cuenta la realidad de Ciudad Vieja, Pissano aclara que si “esa exoneración para la construcción de viviendas se da para la construcción de oficinas, por ejemplo, hubiese sido mil veces más negativa para evitar la expulsión de las áreas urbanas” por la especificidad de actividades que este tipo de construcciones trae.

“Por esta razón tampoco podés hacer una cooperativa de 500 viviendas cerradas, ni barrios privados; la escala de intervención es muy importante para que se dé una mezcla, una diversidad”, concluye.

Pissano es arquitecta, con posgrados en Desarrollo Territorial y Asentamientos Urbanos. Fue directora de Desarrollo Urbano de la Intendencia de Montevideo desde 2015 a 2020, y durante ese período llevaron adelante políticas urbanísticas y de vivienda en Ciudad Vieja, no exentas de polémicas.

“Nosotros nos propusimos claramente que las inversiones a nivel urbanístico no se trasladaran a las personas que vivían allí; por ejemplo el no incremento de la contribución inmobiliaria para vivienda por debajo de determinado valor catastral”.

“Estas acciones son la materialización de una voluntad política para contrarrestar los efectos de una ciudad capitalista y del mercado que aumenta los precios (de vivir) en determinados lugares ... tenemos desde la época de la dictadura una liberalización de los alquileres, eso es responsabilidad del gobierno nacional”.

Más opciones

Los barrios céntricos de la ciudad poseen una gran cantidad de personas en situación de calle, ya que estas personas suelen elegir los lugares con más cantidad de personas circulando o viviendo para poder abastecerse de artículos que se tiran en la basura, conseguir changas, etc. Para estas personas es muy difícil acceder a una vivienda bajo las formas que previamente se detallaron.

Consultado sobre esto, Lucio de Souza remarca la importancia de traspasar los límites de la cooperativa de vivienda e ir más allá:

“Si recorres los complejos de cooperativas de Ciudad Vieja te das cuenta que hay muy poca gente que salió de la calle, la mayoría son personas de otro nivel socioeconómico. Es muy difícil crear una cooperativa de vivienda con 30 personas y que tenga éxito, porque el trabajo que conlleva es brutal; además, con la cooperativa hoy tenés las vivienda a siete años, con mucha suerte”.

Países europeos desarrollaron una iniciativa que se denomina “Housing First”, que propone la casa como lo primero. Esto basado en la teoría de que la comida y la casa son necesidades antepuestas a otras, como por ejemplo, conseguir un trabajo; y a partir de allí, la persona podrá adaptar sus conductas y crecer a nivel personal a partir de la responsabilidad por mantener algo tan valioso como un lugar donde vivir.

Esta iniciativa comenzó en Estados Unidos a finales de los años 90, y ha sido evaluada durante su desarrollo en países europeos. Los estudios más aceptados remarcan que las personas que participaron del programa lograron mejoras muy grandes en cuanto a la retención y a la calidad de vida, con mejoras en cuestiones de la salud mental y de consumo de drogas.

En marzo de 2023 el ayuntamiento de Madrid entregó 75 nuevas viviendas, las que completan un total de 208 viviendas bajo esta modalidad.

Según una nota publicada en *El Observador* en marzo de 2023, el Mides planea entregar las seis primeras viviendas bajo esta modalidad a finales del primer semestre de ese año. Según esta nota, estas viviendas estarán destinadas a personas que provienen de vivir directamente en la calle, por lo que se plantea esta modalidad como una alternativa a los mecanismos tradicionales de ayuda habitacional, como los refugios.

Según informó *la diaria* el 3 de enero de 2024, a principios de ese mes, el Mides entregó dos casas para personas en situación de calle, que serán gestionadas por el colectivo Ni Todo Está Perdido. Si bien no se menciona que sean bajo la modalidad de Housing First, el enfoque y el objetivo de ampliar las opciones por fuera de los refugios tradicionales parece acercarse bastante a este sistema.

Según lo que se informa en esta nota, la casa tiene nueve integrantes, cifra menor que la que puede tener un refugio. Wilson Ferreira Sfeir, adscripto de la Dirección Nacional de Protección Social, dijo a *la diaria* que esta modalidad busca la “independencia” y “autonomía”.

Ocupaciones y realidades

A partir de la pandemia por Covid-19, y en especial en 2021, la temática sobre desalojos ha estado en la discusión pública. Estos dejan sin hogar a familias enteras, las cuales, en muchos casos, encuentran este tipo de edificios como única

solución habitacional.

“Muchas personas que estaban ocupando una casa para tener donde vivir, de golpe llega una persona, o una empresa -porque muchas veces actúan a través de intermediarios- que compran la propiedad e inician un proceso de desalojo o usurpación”, comenta el antropólogo y vecino del barrio Camilo Zino.

Con el fin de recolectar datos más actuales sobre la condición de vida de las personas del barrio, el grupo Imaginá Ciudad Vieja realizó una encuesta puerta a puerta en la zona del Guruyú, cerca del Mercado del Puerto, y se encontró con realidades muy fuertes.

“Nos encontramos con circuitos de explotación donde una persona dejaba vivir a gente de la calle en su casa si a cambio le compraba drogas...y a ese tipo de personas, en esa situación, no llegás con ningún tipo de mecanismo de acceso a la vivienda”, comenta De Souza.

Desde su costado de político, la alcaldesa del municipio B, Silvana Pissano, cree en la necesidad de acciones que atiendan este tipo de necesidades, pero estas deben tener un involucramiento mucho más grande de instituciones de carácter nacional como el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial (MVOT) y la Agencia Nacional de Vivienda, Mides, etc.

Estado ¿presente?

Intentar dar soluciones habitacionales y evitar que la población se vea desplazada es un problema con muchas aristas a tratar.

Leonardo Altman -quien se desempeñó en varios niveles de entes estatales- comentó sobre lo complejo de tejer políticas públicas de este estilo: “Uruguay depende de un proceso complejo desde el punto de vista de su gobernanza. (..) hay algunos contrapisos de competencias de los gobiernos departamentales dentro de su autonomía, por los que hay que tejer entre los niveles de gobierno para poder generar políticas urbanas”.

Como hito importante en esta conformación de niveles de gobierno, se puede destacar la creación del MVOT en los años 90, que configura el panorama ejecutivo de las políticas de vivienda y urbanísticas de nuestro país. En palabras de Altman quedó muy claro que “las viviendas las construye el Estado Nacional, y que los gobiernos departamentales son los encargados de regular todas las cuestiones que tienen que ver con el suelo, articulando con los entes autónomos (básicamente UTE y OSE), para hacer la infraestructura urbana”.

En agosto de 2019, el MVOT y la Intendencia de Montevideo firmaron un convenio para la construcción de más de 120 viviendas en padrones ubicados en las calles 25 de Mayo, Treinta y Tres y Juncal; dos pertenecientes al ministerio, y otros dos aportados por la IM. Estas viviendas estarían destinadas al alquiler social, que facilitaría el acceso y permanencia a las mismas, con beneficios en el monto del alquiler. Desde la fecha de firma de convenio, no se tuvo más noticias de las obras. A partir de un pedido de acceso a la información pública, la IM informó que debido a incumplimientos por parte del ministerio, el convenio se rescindió.

El MVOT estaba obligado a financiar el proyecto urbano arquitectónico en los inmuebles de referencia, a elaborar los pliegos y el llamado a licitación para la construcción, entre otras acciones. Según lo que informa la IM, luego de tres años de firmado el convenio, no se conocen los resultados del proceso de licitación de las obras, y tampoco hubo respuesta del ministerio al momento de advertir esta irregularidad. En este marco es que la comuna capitalina apeló a las cláusulas de rescisión, y mediante la Resolución N° 3739/23 finalizó el convenio.

Lo curioso del caso es que -según lo que informa la comuna- las personas que vivían en los dos padrones de la IM fueron reubicadas, y las edificaciones demolidas, por lo que al día de hoy están sin uso.

El grupo académico Imaginá Ciudad Vieja, a partir de la Encuesta Continua de Hogares, llegó al dato de que el 11% de los padrones de Ciudad Vieja son de propiedad pública.

A partir de esto, el panorama es algo menos complejo, ya que existe espacio para desarrollar políticas.

El 15 de mayo de 2023 comenzaron las obras del programa Late Ciudad Vieja, un paquete de medidas que apunta a la transformación del barrio desde muchas aristas: urbanística, demográfica y patrimonial. Las obras comenzaron con la semipeatonalización de la calle Rincón, y seguirán las calles Colón y Reconquista.

Este programa fue presentado en agosto de 2021. En esa ocasión, la intendenta Carolina Cosse declaró que “para cuidar algo, nunca la solución es dejarlo como está. Entendemos que para cuidar el futuro se necesita actuar en el presente, porque el cuidado del futuro requiere de la intervención activa en el presente y porque la Ciudad Vieja merece estar a la altura de su historia”.

Sobre la temática de vivienda, el proyecto propone la meta de alcanzar el 18% de los terrenos del barrio adjudicados a cooperativas de vivienda. Sebastián Moreno, director de Tierra y Hábitat de la comuna, remarcó que el gobierno departamental

“juega un rol muy importante en el afincamiento de la población de Ciudad Vieja” para hacer frente a los procesos de gentrificación que sufre el barrio, especialmente en su casco histórico.

En el mismo sentido, la comuna propone 80 viviendas con alquileres accesibles donde se priorice a los habitantes del barrio como destinatarios de este beneficio.

A esto se le suma la promoción de préstamos sin intereses, la refacción de fachadas de edificios históricos y el fomento a la intervención pública y privada en el mantenimiento y rehabilitación del stock habitacional.

Bajo el programa *Fincas Abandonadas*, la IM expropia aquellas fincas en situación de abandono cuya deuda con la comuna supere su valor catastral. Luego de un pedido de acceso a la información pública realizado para este trabajo el 1° de noviembre de 2021, no se permitió conocer la cantidad de viviendas que han sido expropiadas bajo esta modalidad al ser información de carácter reservado; pero autoridades departamentales y municipales comentaron que es un mecanismo que está sobre la mesa para ser usado.

Participación

En octubre de 2021, la IM y la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo organizaron talleres para pensar Ciudad Vieja en el marco de una revisión del Plan Especial Ciudad Vieja que data del 2004.

“Lo que se nos pidió a nosotros es desarrollar lo que se llama planificación participativa, intentar conectar con el territorio las propuestas de la Intendencia con las propuestas de los vecinos”, comentó Lucio De Souza, quien coordina estos talleres.

Previo a estas instancias, los vecinos mostraron su descontento con la elaboración de este plan reclamando la falta de participación en futuras acciones que incidirán en el barrio: “Esto nos hace dudar en qué medida las organizaciones de barrio podemos influir en la construcción de este plan, cuando ya se proyectan grandes transformaciones sin consultar a la comunidad afectada”, comentan las vecinas y vecinos en un comunicado emitido el 2 de setiembre de 2021 a través de Instagram.

En este caso vemos que la comuna trabajó de formas distinta los planes: para la revisión del Plan Especial consultó a los vecinos y vecinas, pero para el *Late Ciudad Vieja* no dispuso de esta instancia.

El 16 de octubre de 2021, día del primer encuentro de los talleres antes mencionados, muchas autoridades departamentales y municipales se hicieron presentes. Allí, Gerardo Suárez, conocido vecino y militante del barrio, les manifestó a estas autoridades el descontento de los vecinos con la falta de comunicación y participación con la que se ha llevado adelante la elaboración de *Late Ciudad Vieja*.

Los principales reclamos se orientaron hacia la transparencia en cómo, cuándo, por qué y con qué fondos se llevará a cabo este proyecto.

“Nos preocupa el impacto que tienen algunas políticas en la configuración de nuestra ciudad...solicitamos a las autoridades departamentales tener una reunión para intercambiar sobre las formas de participación y diálogo que debemos tener para analizar políticamente las obras que se proyectan para la Ciudad Vieja y su impacto en el entramado social”, relataban los vecinos en un comunicado previo a la actividad.

Quien levantó el guante ante estos reclamos fue el director de Planificación de la comuna, Luis Oreggioni, quien entre intentos por diferenciar un plan del otro, se comprometió a brindar espacios de discusión para futuras acciones.

Ya a mediados de 2023, y con las obras comenzadas, los vecinos vuelven a manifestar que este proyecto avanza sin oír sus reclamos. En mayo de 2023, se realizó una reunión de vecinos y vecinas para discutir, entre otras cosas, las consecuencias de este plan. La mayoría de las quejas rondaban alrededor de la falta de comunicación y discusión que tuvo este plan, y se evaluó que la Intendencia toma decisiones “por capricho” respecto a las obras en el barrio.

“Entendemos que el proyecto Late tiene muchísimos problemas, que nunca nadie nos supo justificar por qué razón la Intendencia va a poner plata de su presupuesto para poner baldosas en calle Rincón... da la sensación que hacen las cosas porque la quieren hacer”, comentó una vecina en una reunión realizada el sábado 26 de mayo.

“Para cuidar algo, nunca la solución es dejarlo como está. Entendemos que para cuidar el futuro se necesita actuar en el presente, porque el cuidado del futuro requiere de la intervención activa en el presente y porque la Ciudad Vieja merece estar a la altura de su historia”, mencionaba la intendenta Cosse en la presentación de este programa.

En este sentido podemos ver que Ciudad Vieja está “equipada” para una realidad que parece no ser la actual. Por ejemplo, hoy en día presenta un atraso en infraestructura edilicia escolar: a las personas se les dificulta poder encontrar lugares para sus hijos e hijas en las escuelas públicas.

“Como la Ciudad Vieja es una península, si vos no tenés lugar en una escuela, ni en la siguiente, ni en la siguiente, te obliga a desplazarte mínimo media hora para llegar a otra escuela, y eso le pasa a mucha gente”, aclara Lucio De Souza con respecto a los reclamos recibidos en el taller.

Según un documento difundido por ANEP, Ciudad Vieja en 2022 contaba con tres escuelas públicas, mientras que los barrios cercanos de Barrio Sur y Cordón contaba con seis escuelas cada uno; y barrios ubicados en la periferia de la ciudad, cuya población aumentó en las últimas décadas -por ejemplo, Casavalle, Peñarol, Punta de Rieles y Malvín Norte- poseen entre cinco, seis e incluso dieciséis centros escolares, como los que tiene Malvín Norte.

Podemos ver cómo este tipo de recursos se organizan en virtud de la cantidad de personas que existen en el área, por lo que es de esperar que, dado el constante decrecimiento de población durante casi 20 años que sufrió Ciudad Vieja, se pierdan muchas escuelas, servicios públicos, comercios, etc; muchas cosas que afectan la calidad de vida de las personas.

Diversidad y dinamismo

Las y los actores consultados coinciden en una cosa: la Ciudad Vieja tiene que mantener su diversidad y heterogeneidad para lograr un dinamismo próspero.

Este barrio está compuesto por distintas capas que, por un lado le dan valor y por otro complejizan en un sentido positivo las acciones a tomar. Allí podemos encontrar cientos de oficinas privadas, con grandes y prestigiosos estudios y consultorías, actividad portuaria y marítima, oficinas gubernamentales, almacenes, supermercados, hospitales, edificios ruinosos, personas en situación de calle y muchas familias. Todo esto, atravesado por un valor patrimonial y simbolismo cultural que nutre y condiciona todas las actividades que allí suceden.

Esta diversidad tiene que ser entendida y atendida al momento de tomar decisiones, porque la gran mayoría de acciones que favorecen a un grupo, perjudican a otro.

“Si la Ciudad Vieja quiere seguir viva, dinámica y tener futuro, tiene que lograr que esta actividad (la actividad privada) siga conviviendo: no podés expulsar a la gente que vive, pero tampoco expulsar a las personas que tienen su emprendimiento allí”, comenta Lucio De Souza.

Para poner un ejemplo, la peatonalización de circuitos puede disminuir el tránsito y revalorizar el patrimonio urbano del barrio. ¿Pero qué consecuencias puede traer esto? De Souza lo define de forma muy práctica: “El tipo que es asesorado por algún estudio importante ubicado en Ciudad Vieja, es un tipo que se mueve en su auto, no lo vas a convencer de agarrar una bicicleta. Si un estudio o una oficina ve que empieza a perder clientes por las dificultades de acceder o de transitar, se va a ir de Ciudad Vieja”.

Y esto es un problema muy grande para todo el barrio, porque además de dejar edificio enormes completamente vacíos, perderá el local de comidas que trabaja gracias a eso, perderá el cuidachoches que trabaja con los autos de la zona, si no hay autos no está la necesidad de invertir en cuidado de las calles; y así una cadena de sucesos negativos.

A finales de 2023 se completó la semipeatonalización de la calle Rincón, que no escaparon a las polémicas por parte de comerciantes y trabajadores de la zona. Leticia, dueña de un kiosco en esta calle cuenta que fue muy complejo el período de obras, momento en el que se le hizo imposible trabajar, y en el que asegura que fue “más perjudicial que la pandemia”, y que por el momento no se ha traducido en una mejora en las ventas, más bien va camino a lo contrario, aunque esperan al mes de marzo como termómetro de la situación.

En otro plano, hay negocios que pueden ver una ventana de oportunidad en este tipo de obras. Por ejemplo los estacionamientos cerrados, que según los comerciantes, pueden ver mejorados sus ingresos, debido a la prohibición de estacionar.

Todo el barrio se juega un partido importante en lo que hoy es la zona del Club Neptuno, sobre la zona del puerto. Actualmente, este espacio es propiedad de la Intendencia, y la organización social “Abriendo el Neptuno” es la que nuclea distintos colectivos que buscan una recuperación social de este espacio con un fin comunitario. Muchos metros cuadrados que han quedado en manos de la intendencia, y, según declaraciones de este colectivo, tiene intenciones de venderlo a capitales privados.

Al ser consultado sobre el futuro de esta zona, Lucio De Souza enfatizó en la importancia de este espacio: “Allí Ciudad Vieja tiene una oportunidad única, porque tenés una gran cantidad de suelo junto disponible para hacer un gran proyecto urbano que involucre a todos los que están en la vuelta. El futuro de Ciudad Vieja está en toda esa zona”.

La posibilidad de tener una gran variedad de ideas para muchos metros cuadrados es una muy buena noticia. Esto puede generar, por un lado, un punto de presión para evitar que esa zona salga de la órbita social, y por otro, soluciones para muchas necesidades de la comunidad.

“Hay que mantener la promoción de vivienda, pero que se extienda el abanico más allá de la cooperativa de vivienda y que también llegue a los sectores más bajos. Se deben incorporar, por un lado, usos que no sean de consumo, actividades propias de los barrios, actividades culturales, espacios de reunión. Y por otro lado, usos comerciales que permitan solventar los otros usos”, concluyó De Souza.

Leonardo Altman, quien trabajó a nivel estatal en temas de ordenamiento territorial, hace énfasis en lo complejo de contemplar las realidades de un barrio a la hora de ejecutar políticas: “Cada uno va a mirar el ámbito territorial en el que se siente parte, la Intendencia te va a decir que precisa escenificar y recualificar Reconquista y Colón, generar nuevas fachadas urbanas, equipamiento de calidad, y tratar de que eso supuestamente derrame hacia inversión privada o hacia rehabilitación de casas por parte de los particulares a pequeña escala, reciclajes, etc. Tal vez que los vecinos piensan que es un costo muy caro, que la sustitución a edilicia va a traer una sustitución de población, con la mercantilización de las viviendas”.

Siempre hay futuro

Ciudad Vieja parece estar sufriendo las secuelas de un pasado reciente de casi condición de periferia. Pero según los datos que maneja el grupo de Imaginá Ciudad Vieja, esto puede comenzar a revertirse.

“De acuerdo a lo que venimos viendo en nuestros datos, el próximo censo va a arrojar un crecimiento de población en Ciudad Vieja”, comenta De Souza.

Si esto se cumple, es muy probable que la realidad del barrio también cambie, y será tiempo de estudiar cuáles y cómo fueron esos cambios: qué tipo de personas habitan el barrio, dónde viven esas personas, cuál es su nivel socioeconómico, etc.

Evitar que los habitantes se vean obligados a abandonar la zona donde viven va más allá de las políticas de vivienda. Cada abordaje, plan o acciones de trabajo que impliquen a Ciudad Vieja deberán contemplar los problemas de vivienda, de movilidad, y de trabajo; también deberá tener en cuenta la realidad de las empresas que trabajan en la zona, de las personas en situación de calle. Y además, tener en cuenta y respetar el valor patrimonial e histórico del barrio.

Esta diversidad de acciones necesitan una coordinación muy grande entre todos los actores involucrados: vecinas y vecinos, gobiernos de turno, academia, empresas,

etc; con políticas serias y acordadas a partir de escuchar todas las voces que conforman la Ciudad Vieja.

La realidad del barrio parece comenzar a remontar y dejar atrás esas señales de decadencia que los años anteriores parecían mostrar. Hoy, con mecanismos tal vez polémicos y que necesitan ajustes, esto parece mejorar, y es mucho mejor trabajar sobre un panorama de mejora que en un escenario de emergencia.

Pero con esta mejora, el desafío se vuelve aún más grande. Porque si la situación mejora, la lucha será porque mejore para todos los lados, que la Ciudad Vieja logre un dinamismo en su conjunto y que, al igual que muchas de las áreas centrales de la ciudad, vuelva a poblarse y valorizarse.

Vecinas y vecinos seguirán luchando, la academia se seguirá involucrando, los privados seguirán invirtiendo, el mercado seguirá funcionando y los gobiernos seguirán mediando entre un barrio que se niega a ser olvidado, abandonado o sitiado.

Anexos

Respuesta a pedido de acceso a la información pública sobre fincas expropiadas por la IM

Consulta: "Solicito conocer la cantidad de fincas expropiadas bajo el programa Fincas Abandonadas; aquellas fincas abandonadas cuya deuda con la comuna supera su valor catastral. Solicito que cada finca tenga la dirección.
Solicito que la información sea enviada a través del correo electrónico *****"

Respuesta: Por Resolución N° 3830/09 de 09/09/2009, clasificó "como información reservada, toda la información en poder o que se genere en la Unidad Administradora de Bienes Inmuebles Municipales (U.A.B.I.M.) y en especial la referida a la propiedad u otras formas de dominio de bienes inmuebles municipales, las bases de datos formales e informales, incluidas las que pudieran existir en otras dependencias municipales y refieran al mismo objeto, cualquiera sea el soporte de las mismas (bases electrónicas, fichas, folios, planos, etc.)."

Y por Resolución N° 3831/09, del mismo día, la Intendencia de Montevideo también clasificó "como información reservada, toda la información en poder o que se genere en la Unidad de Expropiaciones y en especial la referida a la propiedad u otras formas de dominio de bienes inmuebles municipales, las bases de datos formales e informales, incluidas las que pudieran existir en otras dependencias municipales y refieran al mismo objeto, cualquiera sea el soporte de las mismas (bases electrónicas, fichas, folios, planos, etc.)."