

CONCURSO: “HÁBITAT POPULAR EN LOS CENTROS ANTIGUOS DE IBEROAMERICA”

TÍTULO:

“LOS RECICLAJES AUTOGESTIONARIOS, COMO FORMA DE PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN EN LA REHABILITACIÓN URBANA DE LAS ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO”

INDICE:

1. Breve aproximación al contexto urbano, habitacional y social de la ciudad de Montevideo.	Pág. 2
2. El Programa Piloto de Reciclajes Participativos en áreas centrales de Montevideo, impulsado por el Gobierno Local.	Pág. 3
3. Investigación sobre la viabilidad de los reciclajes por ayuda mutua en las áreas centrales de la ciudad – el caso del Programa Piloto de Reciclaje promovido por la I.M.M.	
3.1. Introducción	Pág. 5
3.2. Los casos analizados	Pág. 6
3.3. Origen de los proyectos y perfil de la población beneficiaria	Pág. 8
4. Evaluación del programa	Pág. 10
5. Recomendaciones para la rehabilitación urbana	Pág. 14
6. Imágenes	Pág. 16

RESUMEN:

La ciudad de Montevideo, capital del Uruguay, como la mayoría de las ciudades latinoamericanas, ha venido sufriendo, en las últimas décadas, un proceso de vaciamiento de sus áreas centrales, así como el incremento de población en la periferia urbana. Esto trajo aparejado un descenso de la densidad media de la ciudad, generando una subutilización de la infraestructura y servicios existentes; así como una extensión de la ciudad y la necesidad de realizar nuevas infraestructuras en zonas periféricas que carecen de las mismas, con los costos que esto implica. A su vez, es en las áreas centrales donde se concentra la mayor cantidad de valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales de nuestra ciudad. Existe en ella un muy rico patrimonio construido de principios del siglo XX, (las denominadas "casas estándar" o "casas a patio") el cual es pasible de ser reciclado, permitiendo la creación de nuevas unidades habitacionales, adecuadas a las normativas de áreas y alturas actuales.

Es en este marco, que a partir de 1990 el Gobierno Local de Montevideo, la Intendencia Municipal (IMM), impulsó un Programa Piloto de Reciclaje, por medio del cual se propuso realizar experiencias demostrativas de reciclaje de edificios para vivienda, situados en las áreas centrales de la ciudad, por medio de la ayuda mutua y la autogestión de los destinatarios de las mismas (población residente en las áreas centrales, y de sectores socio – económicos medios-bajos).

Por medio de una investigación, realizada en el ámbito universitario, se estudiaron, analizaron y evaluaron 6 de estas experiencias de reciclaje participativo.

Las conclusiones de esta investigación son las que se presentan en este trabajo. A partir de ella podemos afirmar, que en términos generales se demostró la viabilidad de reciclar edificios antiguos por ayuda mutua en zonas centrales de la ciudad, utilizando así la capacidad edilicia e infraestructura existente en estas áreas. Simultáneamente se aprovecha la capacidad de trabajo de sectores de población que si bien tienen bajos ingresos, pueden aportar mano de obra. A esto se suma, que las soluciones habitacionales que se obtienen con este tipo de acciones, son buenas desde el punto de vista tipológico y tecnológico, respetan la morfología urbana y se adecuan a las necesidades de los grupos familiares destinatarios, lo que conlleva un mejoramiento sustancial de su calidad de vida.

1. BREVE APROXIMACIÓN AL CONTEXTO URBANO, HABITACIONAL Y SOCIAL DE LA CIUDAD DE MONTEVIDEO

La ciudad de Montevideo, capital del Uruguay, alberga casi la mitad de la población del país (poco más de 1.300.000 habitantes). En las últimas décadas ella, como la mayoría de las ciudades latinoamericanas, ha venido sufriendo un proceso de vaciamiento de sus áreas centrales así como el incremento de población en la periferia urbana. Esto trajo aparejado un descenso de la densidad media de la ciudad, generando una subutilización de la infraestructura y servicios existentes; así como una extensión de la ciudad y la necesidad de realizar nuevas infraestructuras en zonas periféricas que carecen de las mismas, con los costos que esto implica.

Este hecho va acompañado de una creciente segregación social y residencial, con procesos de gentrificación: los sectores altos y medio-altos se desplazan hacia la faja costera este de Montevideo y Canelones (la llamada Costa de Oro), mientras que los sectores más pobres se ubican en la periferia norte y oeste, conformando los asentamientos irregulares, u ocupan el vaciado y degradado centro histórico, como habitantes de inquilinatos y pensiones o incluso como “ocupantes ilegales” de propiedades estatales o privadas.

Esto lo demuestra la comparación entre el Censo de Población, Vivienda y Hogares de mayo de 1996 y el de 1963, que realizó el Instituto de Teoría y Urbanismo de la Facultad de Arquitectura. La misma dio como resultado que el peso relativo de la población de las Áreas Centrales, en relación con la del departamento de Montevideo en su totalidad, continúa descendiendo, pasando de representar el 27.9% en 1963, al 19.1% en 1996. En cuanto a la vivienda, también se produce un descenso del peso relativo, pasando del 29.9% al 22.4% respectivamente. El número promedio de habitantes por vivienda ha disminuido de 3.19 en 1963 al 2.52 en 1996, evidenciando tanto que el proceso de sustitución ha introducido nuevas formas de consumo de la vivienda, como la existencia de un importante número de viviendas desocupadas.

IMAGEN 1

También del último Censo se desprende el crecimiento incontenible de los asentamientos irregulares, en tasas cercanas al 10% anual y aún mayores, en los últimos dos años. Los antiguos “ca. Ontegriles” estaban constituidos por población preponderantemente analfabeta, desocupada u ocupada en la recolección de desechos domiciliarios y la cría de cerdos en áreas inundables. A diferencia de ellos, los nuevos “asentamientos” (muchos de ellos con intención de hacer ciudad, siguiendo el trazado en damero circundante), están conformados por una población preponderantemente de asalariados y cuentapropistas, de los cuales casi un 30% ha cursado algún año en la enseñanza secundaria y casi un 40% poseen primaria completa.¹

IMAGENES 2 y 3

Son muchas las causas que pueden explicar esta nueva realidad de segregación y tugurización de los sectores de bajos ingresos en nuestra ciudad: el aumento de la desocupación con el consiguiente deterioro de los ingresos familiares, la libre contratación de alquileres, el aumento del precio de la tierra, el incremento de los hogares monoparentales con un solo receptor de ingresos (generalmente la mujer), así como la focalización de los programas de políticas de vivienda.

Frente al aumento de la desocupación, gran parte de la población encuentra en el trabajo informal (“changas”, venta callejera, servicios) su forma de supervivencia, para lo cual les resulta necesario el estar cerca de las áreas centrales donde desarrollan sus actividades, lo que favorece el proceso de tugurización de las mismas.

¹ “El descubrimiento de nuevas tierras, su conquista e independencia” – Arq. Jorge Di Paula y Arq. Graciela Lamoglie – Revista Vivienda Popular N° 5 – Julio de 1999.

Ante esta realidad, las viviendas asequibles a los sectores de bajos ingresos en las zonas céntricas, asume 4 tipos fundamentales²:

- a) Conventillo: construcción antigua edificada especialmente para alojar a familias de bajos ingresos, inicialmente migrantes, con alta proporción de población de raza negra. Consistía en un gran patio central, generalmente de dos pisos, con acceso desde un corredor que se interpone entre las habitaciones y el patio, y servicios higiénicos y cocina comunes (solución habitacional casi inexistente en la actualidad).
- b) Inquilinato: casa antigua, estándar, arrendada o subarrendada por piezas, con servicios higiénicos y cocina comunes y mayores carencias que la anterior solución.
- c) Pensión: legalmente se regula por las normas de hoteles como vivienda transitoria, aunque en realidad sea en muchos de los casos vivienda permanente, sin las garantías de seguridad de la vivienda arrendada.
- d) Tugurio propiamente dicho: casa vacía, de propiedad pública o privada, ocupada por varias familias a título ilegal.

IMAGEN 4

Así mismo, es en las áreas centrales donde se concentra la mayor cantidad de valores patrimoniales, arquitectónicos y ambientales de nuestra ciudad. Existe en ella un muy rico patrimonio construido de principios de siglo (las denominadas "casas estándar" o "casas a patio"), el cual es pasible de ser reciclado, permitiendo la creación de nuevas unidades habitacionales, adecuadas a las normativas de áreas y alturas actuales, porque:

- Su altura original (en el entorno de los 5m), permite una subdivisión vertical por medio de la incorporación de entresijos.
- El área de las habitaciones (en promedio de 4,5 x 5,00m) admite subdivisiones.
- La flexibilidad de la tipología de casa a patio central o lateral, y el área de los mismos, hace posible obtener varias unidades habitacionales, utilizando dichos patios como áreas comunes, de circulación, ventilación y/o acceso a las viviendas.
- Los sistemas constructivos utilizados (muros portantes de espesores mayores a 30 cm) y la calidad de los materiales empleados, permiten la incorporación de sistemas constructivos diferentes e incluso independientes, para la realización de las subdivisiones. De este modo, la edificación original actúa como gran "cascara" o contenedor de las nuevas viviendas. En general, las cimentaciones y los muros de este tipo de construcciones se encuentran en buen estado (salvo por algunas humedades de zócalo o de azotea).

IMAGEN 5

2. EL PROGRAMA PILOTO DE RECICLAJES PARTICIPATIVOS EN ÁREAS CENTRALES DE MONTEVIDEO, IMPULSADO POR EL GOBIERNO LOCAL

El Uruguay tiene una larga tradición de cooperativismo de vivienda por ayuda mutua, que se institucionaliza a partir de 1968, cuando esta modalidad de producción se incluye en la Ley Nacional de Vivienda. Hasta la década del '90, estas cooperativas, realizadas con aporte de mano de obra de los propios destinatarios de las viviendas, los que también realizan tareas de autogestión, habían sido siempre de obra nueva y en general, fuera de las áreas centrales de la ciudad.

IMAGEN 6

A partir de 1990 el Gobierno Local de Montevideo, la Intendencia Municipal (IMM), impulsó un Programa Piloto de Reciclaje (PPR), por medio del cual se propuso realizar experiencias demostrativas de

² "Rescate de vivienda en los centros históricos" - Arq. Jorge Di Paula - Ponencia presentada en el Foro de Políticas Habitacionales de Grandes Metrópolis - Red CYTED XIV D - México, 1997.

reciclaje de edificios para vivienda, situados en las áreas centrales de la ciudad, por medio de la ayuda mutua y la autogestión. A través de estas experiencias se esperaba³:

- reciclar edificios antiguos y tener más familias viviendo en áreas bien servidas, usando la infraestructura existente y a la vez, revitalizando la zona.
- detener el proceso de expulsión de la población de bajos ingresos a las zonas periféricas de la ciudad.
- obtener soluciones habitacionales buenas, dignas y de bajo costo, que demuestren la viabilidad económico – financiera de este tipo de proyectos.
- experimentar sistemas constructivos de ayuda mutua, para el reciclaje de viviendas antiguas.
- promover líneas de financiación de vivienda en programas de rehabilitación a nivel nacional (principalmente convencer de la pertinencia de este tipo de acciones al Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente –MVOTMA- que es quien administra el Fondo Nacional de Vivienda).

La población destinataria:

El Programa se dirigió a sectores de bajos recursos económicos, pero con cierta capacidad de repago (ingresos familiares mensuales entre 30 y 60 UR⁴), con organización y posibilidades de trabajar en ayuda mutua, siendo también importante la pertenencia al barrio donde se realiza la experiencia. El Programa fue financiado en gran parte con fondos propios de la IMM y el aporte de la población destinataria.

Se realizó una primera experiencia llamada “Casa Verde”, con financiación de la Junta de Andalucía, y luego otras 5 experiencias que conformaron el ya citado Programa Piloto. De esta forma se rehabilitaron 6 edificios antiguos, ubicados en 5 diferentes áreas centrales y antiguas de la ciudad. Se obtuvieron 82 soluciones habitacionales dignas, paralelamente a la rehabilitación social de la población que se involucró en los procesos de autogestión de las mismas.

Los actores involucrados:

En la realización de estos Proyectos Piloto intervinieron 3 actores fundamentales:

1. La I.M.M. como organismo financiador de las obras y quien aportó la finca (ya sea propia o comprada por medio de licitaciones).*
2. Los grupos de usuarios de cada experiencia, integrados en general por vecinos residentes del barrio (en algunos de los casos ocupantes de las mismas fincas recicladas), los que debieron poseer cierta capacidad de organización y autogestión, la que les permitió embarcarse en una obra por ayuda mutua.
3. Los Institutos de Asistencia Técnica (en 2 de los casos técnicos individuales o municipales), que asumen las tareas de asesoramiento técnico en los aspectos sociales y técnico-arquitectónicos, teniendo a demás corresponsabilidad en los emprendimientos.

* En las experiencias de Casa Verde y Ana Monterroso, también intervino la Junta de Andalucía, como organismo financiador.

Selección de los grupos:

En principio la IMM seleccionó tres grupos que se organizaron para reciclar viviendas: MUJEFA, PRETYL y COVIGOS I (Matriz). Para esta selección se utilizaron criterios sociales que adjudicaron puntajes y porcentajes: 70% “parte grupal”; 30% parte socio-económica individual.

La IMM ya estaba llevando a cabo reciclajes con la colaboración de la Junta de Andalucía, en el Barrio Sur (Casa Verde) y en el Cordón (el reciclaje del Corralón Municipal de la calle Ana Monterroso de Lavalleja). Luego se agregó COVICIVI en la Rambla Portuaria.

³ Extraído del Documento de Fundamentación de las experiencias del PPR de Viviendas en Montevideo (Gf N° 341271 – 1991).

⁴ 1UR equivale aproximadamente a 17 dólares americanos.

La experiencia de Casa Verde tiene la virtud de ser, junto con los reciclajes de Carlos Gardel, Casa de Alternativa y Merendero (todos ellos en el barrio Sur), los iniciadores de una línea de trabajo en reciclajes, en estos casos con la financiación de la Junta de Andalucía. No obstante ello, presentan inconvenientes desde el punto de vista organizativo y de la población destinataria, ya que son grupos de estratos socio-económicos muy bajos, quienes no tienen estatuto de cooperativa ni de sociedad civil. Es por este motivo que Casa Verde no se incluyó dentro del Programa Piloto de Reciclaje.

3. INVESTIGACIÓN SOBRE LA VIABILIDAD DE LOS RECICLAJES POR AYUDA MUTUA EN LAS ÁREAS CENTRALES DE LA CIUDAD – El caso del Programa Piloto de Reciclaje promovido por la I.M.M.⁵

3.1. Introducción

Con el objetivo de conocer y sistematizar los procesos que siguieron los grupos que realizaron estos reciclajes participativos, desarrollamos una investigación en el ámbito universitario, en la que intentamos simultáneamente, conocer y evaluar las ventajas e inconvenientes de este tipo de acciones participativas de rehabilitación urbana, desde los puntos de vista social, del diseño y la tipología, constructivo – tecnológico, económico, jurídico, de la rehabilitación urbana y de la ayuda mutua, para determinar así su posibilidad de replicabilidad y sustentabilidad.

A partir de octubre de 1990, el Gobierno Local de Montevideo comenzó un proceso de descentralización. La ciudad se regionalizó funcional y administrativamente 18 Centros Comunales Zonales (CCZ), que comprenden los 64 barrios de sus áreas urbana, suburbana y rural. Dos años después, los CCZ fueron elevados al rango de Servicios Municipales, incrementando sus recursos y desconcentrando actividades administrativas y de servicios. Por último, en 1993 la Junta Departamental (legislativo comunal) aprueba los instrumentos de descentralización política y participación popular, instalándose en diciembre de ese año, los órganos locales de carácter político y los Concejos Vecinales. Actualmente en cada una de las 18 zonas, funciona una Junta Local que aborda la programación, dirección y control de las obras y planes zonales; un Concejo Vecinal como cuerpo social de apoyo en la identificación de las necesidades, prioridades y el control participativo de los planes, y un Centro Comunal Zonal, como servicio municipal de desconcentración administrativa y de servicios.

Los 6 proyectos estudiados, se localizan en áreas centrales de la ciudad de Montevideo, dentro de las zonas que abarcan los CCZ 1, 2 y 3. Si bien todas estas áreas tienen en común una buena infraestructura y servicios, así como un importante valor patrimonial, presentan diferencias significativas entre ellas y aún al interior de un mismo CCZ, ya que cada uno abarca más de un barrio.

El CCZ1 es muy heterogéneo y abarca los barrios Ciudad Vieja, Centro, Sur y parte de la Aguada. En él se ubican las experiencias de MUJEFA y COVICIVI, en Ciudad Vieja y Casa Verde en Barrio Sur. Ambos barrios tienen una identidad muy particular, con un alto sentido de pertenencia de la población (empobrecida) a los mismos. Son barrios de alto valor patrimonial, físicamente deteriorados, en los que abundan las propiedades municipales y privadas ocupadas ilegalmente en situaciones precarias y de hacinamiento, así como las pensiones. La mayor parte de la población original de estos barrios ha abandonado la zona debido al deterioro del entorno. En especial la Ciudad Vieja se ha convertido en el centro financiero y portuario de la ciudad, lo que hace que a la noche y los fines de semana se convierta en una zona semi- desértica.

⁵ *Todo lo expresado y concluido en este trabajo, esta avalado por los datos primarios y las entrevistas a informantes calificados, obtenidos al realizar la citada investigación.*

En el CCZ 2 existen zonas residenciales y otras más comerciales. A él pertenecen los barrios Palermo, Parque Rodó, Cordón Norte y Sur y parte de los barrios de la Aguada y la Comercial. En estos barrios también existen viviendas municipales y privadas ocupadas, así como pensiones, detectándose además una buena cantidad de viviendas cerradas con fines especulativos. La experiencia de PRETYL se ubica en el barrio Palermo, el cual tiene una marcada identidad barrial, con comisiones vecinales fuertes y experiencia organizativa. No ocurre lo mismo en el Cordón, donde se ubica la cooperativa Ana Monterroso. Este es un barrio más comercial, en el que la vida se desarrolla de forma más individual, con menos tradición solidaria y con presencia de personas que pernoctan en las calles (en esto influye la cercanía con la terminal de ómnibus de Tres Cruces y el Parque Batlle).

Por último, los barrios que conforman el CCZ 3 están más alejados del centro histórico de la ciudad. Tradicionalmente han sido ocupados por una población trabajadora, con edificaciones más modestas que en los Comunes anteriores y con un gran porcentaje de propiedades y galpones abandonados, en franco deterioro y tugurizados. Los barrios que abarca este Comunal son: Goes, Reducto, Jacinto Vera, Simón Bolívar, Krujer, La Figurita, Brazo Oriental, La Granja y parte de los barrios Aguada y La Comercial. En este CCZ se localiza el “Programa Goes” impulsado por el Comunal en dicho barrio y cuyo objetivo es el de albergar una población tugurizada de aproximadamente 400 personas. La primera etapa de este Programa fue la concreción del reciclaje COVIGOES I.

IMAGEN 7

3.2. Los casos analizados

Al comenzar la investigación todas las experiencias se encontraban en la etapa de ocupación. Ellas son:

- **Ana Monterroso:** Cooperativa de Usuarios por Ayuda Mutua “COVIAM”
Ubicación: Ana Monterroso 2071 – Barrio Cordón.
Equipo Técnico: Técnicos de la IMM.
- **PRETYL:** Asociación Civil “Palermo Recicla, Trabaja y Lucha”
Ubicación: Isla de Flores y Gaboto – Barrio Palermo.
Equipo Técnico: Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).
- **MUJEFA:** Cooperativa de Usuarios por Ayuda Mutua de Mujeres Jefas de Familia
Ubicación: Pérez Castellano 1429 – Barrio Ciudad Vieja.
Equipo Técnico: Instituto de Vivienda para la Mujer (IVIM).
- **COVICIVI:** Cooperativa de Usuarios por Ayuda Mutua “Cooperativa de Viviendas Ciudad Vieja”
Ubicación: Rambla 25 de Agosto e Ituzaingó – Barrio Ciudad Vieja.
Equipo Técnico: HACER-DESUR.
- **COVIGOES I:** Cooperativa de Usuarios por Ayuda Mutua “Cooperativa de Viviendas de Goes”, primera etapa
Ubicación: José L. Terra y J.J. de Amézaga – Barrio Goes.
Equipo Técnico: HACER-DESUR.
- **Casa Verde:** Grupo de usuarios sin personería jurídica
Ubicación: Zelmar Michelini 986 – Barrio Sur.
Equipo Técnico: Técnicos del Grupo de Estudios Urbanos.

IMAGEN 8

En el cuadro siguiente sintetizamos las principales características de cada uno de los proyectos analizados:

EXPERIENCIA	Tipo de asociación	Composición familiar	Duración del proceso
Ana Monterroso (COVIAM) 15 viviendas de 1, 2, 3 y 4 dormitorios	Cooperativa de usuarios por ayuda mutua	Nº prom. de integrantes: 5 (de 3 a 9) Edad prom. jefes flia. y sexo: 40 años - hombres 2 mujeres jefas de hogar Ingresos promedio: bajos. Situación Ocupacional: trabajadores informales, sin trabajo estable. La mayoría hacen “changas”.	- Previo a la obra: 2 años - Tiempo de obra: 4 años - Total aprox.: 6 años
PRETYL 8 apartamentos dúplex: 6 de 2 dormitorios 2 de 3 dormitorios	Asociación Civil	Nº prom. de integrantes: 3 Edad prom. jefes flia. y sexo: 40 años – hombres (la titularidad de todas las viviendas la tienen las mujeres); 1 mujer jefa Ingresos promedio: 2 a 5 salarios mínimos (40 UR) Situación Ocupacional: trabajadores	- Previo a la obra: 4 años - Tiempo de obra: 2 años - Total aprox.: 6 años
MUJEFA 12 viviendas de 2 y 3 dormitorios. 2 locales comunales	Cooperativa de usuarios por ayuda mutua	Nº prom. de integrantes: 3 (aunque algunas tienen 2, 3 o 4 hijos) Edad prom. jefes flia. y sexo: 35 a 40 años todas mujeres jefas de familia. Ingresos promedio: muy bajos.(27 – 28 UR) Situación Ocupacional: La mayoría empleadas domésticas o de limpieza.	- Previo a la obra: 3 y ½ años - Tiempo de obra: 2 y ½ años - Total aprox.: 6 años
COVICIVI 34 viv. de 2, 3 y 4 dormitorios 3 locales comerciales 1 local comunal	Cooperativa de usuarios por ayuda mutua	Nº prom. de integrantes: 5 (2 o 3 hijos por familia) Edad prom. jefes flia. y sexo: 40–45 años; 10/15% personas de tercera edad. Más del 50% de los jefes de flia. son hombres. Ingresos promedio: muy variables Situación Ocupacional: trabajadores formales e informales y empleados públicos.	- Previo a la obra: 2 años el grupo solo; 2 con el IAT - Tiempo de obra: 4 años - Total aprox.: 8 años
COVIGOES I 8 viviendas	Cooperativa de usuarios por ayuda mutua	Nº prom. de integrantes: 5 (3 - 4 hijos) Edad prom. jefes flia. y sexo: 30 a 40 años; 40% mujeres, 60% hombres jefes. Ingresos promedio: variados, pero muy bajos. (22 UR) Situación Ocupacional: trabajo informal, o inestable, “changas”.	- Previo a la obra: 5-6 meses - Tiempo de obra: 2 años - Total aprox.: 2 y ½ años
Casa Verde 5 viviendas de 1 y 4 dormitorios	Grupo de usuarios sin personería jurídica	Nº prom. de integrantes: muy variado, desde hombres solos, hasta 8 hijos. Edad prom. jefes flia. y sexo: variable, 2 hombres solos, 1 jubilado y 2 padres con hijos chicos. Ingresos promedio: no se pudo estimar. Situación Ocupacional: Jubilados, trabajadores informales relacionados con el puerto y "changas".	- Previo a la obra: 7 años - Tiempo de obra: 10 meses - Total aprox.: 8 años

ASPECTOS GENERALES

3.3. Origen de los proyectos y perfil de la población beneficiaria

Los diversos grupos que formaron parte del Programa son socio-culturalmente heterogéneos entre sí, presentan disímiles niveles de ocupación e ingresos, así como muy diversa composición y organización.

Desde el punto de vista de los ingresos, salvo COVICIVI y PRETYL, en los 4 casos restantes, la mayoría de los usuarios tienen ingresos que se concentran en el entorno de las 30 UR y aún inferiores (aunque es difícil de precisar estos montos, debido a que muchos de ellos se mueven dentro de una economía informal).

En relación al origen y procedencia de los integrantes de los diferentes grupos, los podríamos agrupar en 3 categorías:

- a. Los grupos que eran ocupantes de las fincas tugarizadas y que se organizaron a iniciativa de la IMM: Ana Monterroso y COVIGOES I.
- b. Los grupos que se organizaron por iniciativa propia y a partir de su movilización fueron incluidos en Programa Piloto de Reciclaje: MUJEFA, PRETYL y COVICIVI.
- c. El caso de Casa Verde, que es diferente de las dos anteriores: un grupo de vecinos del barrio se aproxima al equipo de asistencia técnica solicitando asesoramiento para intervenir en la finca ocupada.

La siguiente es una descripción sintética del proceso que siguió cada grupo para organizarse y llevar adelante la experiencia.

- **ANA MONTERROSO:** El Equipo de Áreas Tugarizadas de la IMM, se acercó al grupo que ocupaba desde hacía 8 o 9 años el “Corralón Municipal” que existía en la finca donde luego se realizó la experiencia. La idea original era la de desalojarlos, pero luego se vio como positivo el incorporarlos al PPR, con la financiación de la Junta de Andalucía.
Se comenzó a trabajar con el grupo organizado de ocupantes, los que luego se constituyeron en cooperativa afiliada a FUCVAM (Federación Unificada de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua). Si bien la finca estaba ocupada por familias jóvenes con hijos menores, hombres solos y mujeres jefas de familia, la IMM definió que la experiencia sería para adultos con menores a su cargo. Los ocupantes en su mayoría son trabajadores informales, sin trabajo estable (hacen “changas”), con ingresos muy bajos y niveles de capacitación escasos. De las 15 familias que actualmente ocupan Ana Monterroso, sólo 6 pertenecen al grupo original de ocupantes. A lo largo de la obra hubieron varios cambios. Las familias que se fueron, lo hicieron por no haber cumplido los compromisos asumidos en cuanto a horas de trabajo por ayuda mutua, o por no resistir el proceso de realojo dentro de la misma obra. Las características socio culturales de las familias que se fueron incorporando son similares a las de los ocupantes, y obedecen a los padrones del Servicio de Tierras y Vivienda de la IMM, siendo muchas de ellas originarias de otros barrios. A las familias que dejaron el grupo, la IMM les buscó otra solución habitacional.

IMAGENES 9 y 10

- **PRETYL:** El grupo surgió a partir de una Comisión barrial Pro-referéndum por el Voto Verde en el barrio Palermo. Luego de terminada esa experiencia el grupo sintió el deseo de volcarse a algo concreto, siendo la necesidad primaria la vivienda. De allí surge PRETYL en el año 1989. La propuesta original era satisfacer las necesidades de 60 familias, residentes en la zona e integrantes del núcleo fundacional de PRETYL. Mediante la ayuda mutua y en sucesivas etapas se reciclarían viviendas aptas en el propio barrio. Dos centenarias casa gemelas ubicadas en la esquina de Isla de Flores y Gaboto dieron inicio a la experiencia, transformada en 8 apartamentos dúplex destinados a núcleos familiares de trabajadores. El grupo debió constituirse en Asociación Civil, ya que en ese entonces la legislación vigente no permitía cooperativas de menos de 10 integrantes. El proceso de PRETYL fue largo, 6 años hasta que se concretó la primera experiencia de viviendas; a eso se sumaron desgastes, algunos problemas internos y el hecho de que la IMM en ese momento corta los préstamos para reciclajes, por lo que las expectativas de los

integrantes del grupo original se fueron a muy largo plazo, cuando ellos necesitaban soluciones de vivienda más o menos rápidas. Esto hizo que no emprendieran nuevos reciclajes.

IMAGENES 11, 12 y 13

- **MUJEFA:** El grupo se organizó a partir de un conjunto de madres que llevaban sus hijos a los Hogares Diurnos del INAME (Instituto Nacional del Menor) del Centro y barrio Sur. Se reunían con psicólogas y asistentes sociales para hacer trabajo familiar y a partir de él llegaron a la conclusión de que su necesidad prioritaria era la vivienda. Se reunieron durante 5 años hasta conseguir que la IMM les comprara la casa y cuando se les dio el préstamo (luego de constituirse en Cooperativa por Ayuda Mutua), empezaron el reciclaje. Todas ellas eran mujeres jefas de hogar (con o sin pareja), en su mayoría trabajadoras domésticas en la Ciudad Vieja, que vivían en pensiones, 2 o 3 en el barrio y las otras más lejos. Todas deseaban una casa en esta zona por la cercanía con sus trabajos, lo que les permitiría evitar el traslado en ómnibus para llegar a ellos (lo que les ahorra tiempo y dinero). Es esta problemática de la mujer madre, trabajadora y responsable de la familia la que singulariza esta experiencia. Cuando empezaron a reunirse, el grupo era mucho mayor, 17 o 18, pero algunas querían terreno para viviendas nuevas y otras vivienda para reciclar. Además pasó tanto tiempo hasta que consiguieron la vivienda, que muchas se fueron alejando y finalmente quedaron las 12 actuales.

IMAGENES 14, 15 y 16

- **COVICIVI:** El origen de este grupo es más bien territorial. Son vecinos de la Ciudad Vieja que se nuclearon a partir del año 90 en torno a una Comisión de Vivienda Barrial. El tema central también era el derecho a permanecer en el barrio, no querían irse y la posibilidad de ser propietarios de una vivienda digna en una zona como Ciudad Vieja, era impensable para la clase trabajadora. Si bien se conformaron como Cooperativa de Ayuda Mutua afiliada a FUCVAM, no se plantearon el integrar la cartera de tierras de la Federación, porque en ella no estaban contempladas las áreas centrales. El grupo de 34 familias está conformado por trabajadores formales, empleados públicos y algunos trabajadores informales. Se consideran a sí mismos como un grupo homogéneo, aunque con sus diferencias, que ha crecido bastante parejo y que tienen en común muchas cosas, como ser la preocupación por los hijos, los valores, las necesidades y las expectativas para su familia. A diferencia de las otras experiencias, en COVICIVI no existieron casi deserciones.

IMAGENES 17, 18 y 19

- **COVIGOES I:** En este caso la iniciativa surge de la IMM, a través del CCZ 3, que tuvo la inquietud de trabajar en una experiencia piloto de rehabilitación y reciclaje, para los sectores que vivían en estado precario desde hacía 30 o 40 años en dos manzanas municipales frente al Mercado Agrícola: el Programa Goes. El grupo se conformó a partir de la visita a las personas que vivía en una de estas manzanas, del IAT HACER DESUR (designado por la IMM) en el año 1990. Como integrantes del grupo de la primera etapa, se eligieron 18 familias que tenían ingresos entre 3 y 5 salarios mínimos y que vivían en la manzana, algunas de cuales eran ocupantes de los asentamientos que existían al centro de la misma. Previo al comienzo de la obra hubo que realojar a los ocupantes hacia el interior de la manzana, para lo que se construyeron unas piezas con servicios comunes. Son familias de bajos ingresos, trabajadores informales, o sin trabajo estable, (algunos trabajan en el Mercado Agrícola o hacen “changas”), con un nivel cultural bajo (la mayoría solo cursaron algunos años de la escuela primaria) y en general tienen varios hijos (3-4 en promedio).

IMAGENES 20, 21 y 22

- **CASA VERDE*:** Esta es la primera experiencia de reciclaje participativo y por varios motivos no formó parte del PPR. La financiación la realizó la Junta de Andalucía en convenio con la IMM. Son sólo 5

* Esta experiencia, por ser la primera de su tipo y aunque no forme parte del PPR, fue considerada en la investigación, pero no se analizó con la profundidad que las otras, realizándose entrevistas sólo a los técnicos.

viviendas y es el único grupo que no tiene estatuto de cooperativa, ni de sociedad civil. La experiencia surge a partir de una convocatoria que hicieron un grupo de vecinos del Barrio Sur al Grupo de Estudios Urbanos (GEU), ya que intentaban rearmar el Comité Popular Barrio Sur, que había sido muy efectivo en las décadas del 50 - 60 y ante una nueva perspectiva del país querían empezar a trabajar en el mejoramiento del barrio. Comenzaron a reunirse y vieron como más viable el empezar por una actuación de pequeña escala. En ese momento llega a esa Comisión de vecinos del barrio, la preocupación del grupo de ocupantes de la “Casa Verde”. A partir de allí se empieza a trabajar en la tarea de detener la demolición de la casa y organizar a esos vecinos ocupantes. En 1984 se inician las primeras gestiones.

El grupo que ocupaba la finca era muy heterogéneo: 5 familias, dos de las cuales tenían 8-9 hijos cada una (una de ellas abandonó el proyecto y fue sustituida por una pareja con un hijo), 2 hombres solos y una pareja de tercera edad. En relación a sus ingresos, nunca se pudieron establecer precisamente; la pareja de tercera edad tenía ingresos de jubilaciones muy escasas, otros eran vendedores ambulantes relacionadas con el tema del puerto, cuidadores de autos, vendedores en ferias y otro tipo de ingresos informales.

4. EVALUACIÓN DEL PROGRAMA

➤ Viabilidad del Programa:

Con estas experiencias se demostró que es viable reciclar edificios antiguos por ayuda mutua, en las zonas centrales de la ciudad, utilizando así la capacidad edilicia e infraestructura existente en estas áreas. Simultáneamente se aprovecha la capacidad de trabajo de sectores de población que si bien tienen bajos ingresos, pueden aportar mano de obra.

Las 6 experiencias se ubican en zonas centrales de la ciudad de Montevideo (barrios Ciudad Vieja, Sur, Palermo, Cordón y Goes) y las edificaciones recicladas fueron construidas en las primeras décadas del siglo XX, encontrándose con un alto grado de deterioro.

➤ Acceso y calidad de vida:

Es posible el acceso a viviendas decorosas, de la población de bajos ingresos residente en las áreas centrales e involucrarla en procesos de autogestión de las mismas, a través de su organización. Esto trae aparejado una mejora sustancial en la calidad de vida de estos sectores, que en general viven en situaciones precarias y tugurizadas de vivienda.

Este es el caso de la población de Ana Monterroso (ocupantes de un “Corralón Municipal” tugurizado); MUJEFA (la mayoría vivían con sus hijos, en piezas de pensión); COVIGOES I (ocupantes de un “cantegril” o de edificaciones tugurizadas) y Casa Verde (ocupantes ilegales del edificio tugurizado que se recicló).

Con este tipo de experiencias, se evita también su expulsión a las zonas periféricas de la ciudad, lo que implica un alejamiento de sus lugares de trabajo y de los servicios y beneficios que les ofrece el centro de la ciudad, a la vez que les adiciona una condición de marginalidad.

Cabe aclarar, que no todos los sectores de la población de bajos ingresos son capaces de involucrarse y permanecer en experiencias de este tipo. En todos los casos hubo deserciones en los grupos iniciales, aunque en general estas no hayan sido significativas en número y varíen según la experiencia considerada.

En Ana Monterroso hubieron nueve deserciones de las quince familias que ocupaban; en PRETYL tres de las ocho iniciales; MUJEFA ninguna (luego de definido el grupo); COVICIVI tres de 34; COVIGOES cinco de 21 y Casa Verde una de las cinco familias ocupantes. Los motivos que esgrimen técnicos y usuarios para las mismas son: otras posibilidades de acceder a viviendas en menor plazo; no resistir el proceso de realojo dentro de la obra (Ana Monterroso); problemas internos dentro del grupo; no lograr cumplir con las horas de ayuda mutua asignadas y fundamentalmente, dificultades para realizar un esfuerzo sostenido así como para planificar a largo plazo. Salvo el caso de PRETYL en que el proceso duró 2 años y medio, en los otros casos se debió esperar entre 6 y 8 años para ocupar las viviendas.

IMAGENES 23, 24 y 25

➤ **Calidad de las soluciones:**

Las soluciones habitacionales que se obtienen con este tipo de acciones, son buenas desde el punto de vista constructivo (ya las edificaciones originales presentan esta característica y las nuevas construcciones procuran adecuarse a ellas). Los sistemas constructivos empleados respetan la estructura original de muros portantes y las modificaciones se realizaron con sistemas que varían desde la obra tradicional con estructura de hormigón armado y tabiques de mampostería (Ana Monterroso y Casa Verde), a prefabricación liviana (losetas de cerámica armada sobre viguetas en MUJEFA y bovedillas o losetas de hormigón armado sobre viguetas en COVICIVI) y entrepisos de madera sobre perfiles de hierro (PRETYL y COVIGOES I). Además, estas tecnologías se han adecuado correctamente a la ayuda mutua.

Funcionalmente son viviendas completas, con áreas de estar, dormitorios, cocina y baño, que se adecuan a las necesidades de cada núcleo familiar, lo que evita el hacinamiento y favorece la privacidad. Al realizar los proyectos, se tuvo en cuenta la composición familiar, para definir el número de dormitorios de cada unidad, así como se trató de respetar la tipología de casa a patio de la edificación original y aprovechar al máximo la estructura física existente. Esto permitió un mejor aprovechamiento de los recursos. Asimismo, la morfología de estas intervenciones, la recuperación de las fachadas y la resolución formal de las mismas, armoniza y dialoga con la morfología del barrio en el que se ubican.

No obstante esto, debemos destacar que dada la dinámica de crecimiento de estos sectores, en algunos casos, las viviendas luego de algún tiempo quedan "chicas", ya que, además de albergar al núcleo familiar primario, albergan también las nuevas familias que a partir de él surgen. En estos casos, las viviendas no pueden adaptarse a la nueva conformación familiar.

IMAGENES 26 a 30

➤ **Costos de las soluciones:**

Los costos totales de este tipo de soluciones habitacionales, son similares a los de viviendas cooperativas nuevas, realizadas por ayuda mutua en zonas más periféricas de la ciudad, lo que comprobamos al comparar los costos de ambos tipos de soluciones. Es así, que una vez ajustados los mecanismos de repago, este tipo de soluciones son viables desde el punto de vista económico – financiero.

➤ **Modelos de gestión:**

No existió un modelo de gestión común a todas las experiencias. A grandes rasgos, distinguimos 2 modelos, que presentan ciertas características comunes, aunque los procesos seguidos en cada experiencia fueron diferentes:

- a. **Gestión con débil participación:** los grupos se organizan a partir de una propuesta de la IMM o del IAT y realizaron trabajo de ayuda mutua en obra, tareas de control de las horas realizadas por cada familia y en algunos casos, búsqueda de precios de materiales. En este modelo, los técnicos además de asesorar y dirigir la obra, llevan adelante la administración y contabilidad de la misma. Estos grupos suelen corresponder a las experiencias con poblaciones de nivel socioeconómico más bajo. En ellos es común que se cree una dependencia del equipo técnico, la que en algunos casos se prolonga luego de la ocupación. Dentro de este modelo de gestión incluimos las experiencias de Ana Monterroso, COVIGOES I y Casa Verde.
- b. **Gestión con fuerte participación:** los grupos se organizaron por iniciativa propia y además de las tareas de ayuda mutua en la obra, realizaron tareas de autogestión (comisiones de ingreso, reuniones con el barrio y autoridades municipales, búsqueda de precios, administración, contabilidad). Estos grupos poseen un nivel socioeconómico y cultural superior al de los grupos anteriores, y manifiestan su capacidad de autogestionarse, así como su no-dependencia de los técnicos. Las experiencias que incluimos en este modelo de gestión son PRETYL y COVICIVI.
La cooperativa MUJEFA, presenta características de ambos modelos de gestión, ya que si bien fue un grupo bastante autogestionario en las tareas que realizó, presenta una fuerte dependencia del equipo técnico.

➤ **Sustentabilidad de los procesos y compromiso con el proyecto:**

El origen y procedencia del grupo también repercute en la sustentabilidad del proceso y determina el grado de compromiso de los usuarios con la obra, luego de la ocupación. En general, los grupos que se organizaron por iniciativa propia (como PRETYL, MUJEFA y COVICIVI) se sienten más responsables en la etapa post-ocupación, mientras que los otros en general esperan que la IMM les resuelva los problemas que van surgiendo, tanto en lo relacionado con lo técnico, como con lo social (los casos de Ana Monterroso y Casa Verde principalmente).

Es apreciable, como la autogestión y el trabajo por ayuda mutua consolidan al grupo, viabilizan la gestión, facilitan la convivencia en la etapa post-ocupación y al proporcionarle a los integrantes un mayor sentido de pertenencia y compromiso con la solución habitacional, se favorece el mantenimiento y el esfuerzo por el repago.

➤ **Pertinencia productiva de la ayuda mutua:**

Todos los grupos realizaron autogestión y horas de trabajo por ayuda mutua, variando la cantidad de horas asignadas entre 8 hs. (Casa Verde) y 21 hs. (PRETYL, COVICIVI y COVIGOES I).

En relación a la importancia y pertinencia de la ayuda mutua, existen concordancias y discrepancias en las opiniones de técnicos y usuarios.

Los usuarios sienten su participación en las tareas de ayuda mutua, como un motivo de orgullo y compromiso con la solución. En algunos casos, reconocen que la misma fue una carga extra (el trabajo en obra se sumaba a las horas de trabajo particular) y que el tipo de tareas que debieron realizar (en especial de peón), generó en muchos de ellos patologías físicas (en especial problemas de columna). No obstante recomiendan la experiencia, porque la misma brindó mayor sentido de pertenencia y cohesión al grupo y a su vez, les aporta a cada uno de ellos capacitación en un nuevo oficio.

Por su parte, los técnicos opinan que si bien las tareas por ayuda mutua se adecuan a las obras de reciclaje, su aporte no influye sustancialmente en el abaratamiento de los costos y si resulta una pesada carga para el grupo. Por eso piensan que en estos casos es más importante el aporte que el grupo puede hacer en tareas de autogestión, que en las de ayuda mutua en obra.

EXPERIENCIA	HORAS DE AYUDA MUTUA ASIGNADAS	TAREAS REALIZADAS POR AYUDA MUTUA	TAREAS REALIZADAS POR MANO DE OBRA CONTRATADA
ANA MONTERROSO	20 semanales por grupo familiar	De peón Algunos, tareas de eléctrica y sanitaria.	Hormigón Sanitaria Terminaciones
PRETYL	21 semanales por grupo familiar	De todo tipo Eléctrica (1 integrante del grupo)	Capataz Sanitaria (Escuela de la Construcción de UTU, gratis, por convenio)
MUJEFA	16 semanales por grupo familiar	De peón Armado de losetas Recuperación de materiales	Capataz y 4 obreros Sanitaria Eléctrica
COVICIVI	21 semanales por grupo familiar	De peón (60% de las horas) Mano de obra calificada	Capataz Oficial
COVIGOES I	21 semanales por grupo familiar	De peón	Capataz y 4 oficiales Eléctrica (1 integrante del grupo) Sanitaria
CASA VERDE	8 semanales por grupo familiar	Apoyo en tareas de peón	Todas

IMAGENES 31 y 32

➤ **Pertinencia para la rehabilitación urbana:**

Estas experiencias y sus procesos, por su escala y por el hecho de que no existió interrelación entre ellas, no han contribuido sustancialmente a la rehabilitación urbana de la ciudad. No obstante, si aportaron a la rehabilitación edilicia y barrial, al recuperar edificaciones con alto grado de deterioro y en general tugurizadas u ocupadas ilegalmente. Asimismo contribuyeron a la rehabilitación social de la población que participó de las mismas, debido a que la experiencia les demostró que "ellos pueden". Además, el hecho de poseer seguridad en la tenencia de la vivienda, en cuya construcción ellos además colaboraron, mejora su autoestima y les da mayor estabilidad.

La duda que surge es, si el costo de la rehabilitación urbana (en especial la recuperación de fachadas y patios) debe asumirlo el grupo (como ocurrió en estos casos), o si es la ciudad quien debería asumirlo, a través de subsidios totales o parciales, ya que los beneficios son para ella en su conjunto.

IMAGENES 33 a 38

➤ **Mecanismos de repago:**

Uno de los aspectos negativos en estas experiencias, ha sido el tiempo de incertidumbre que debieron vivir los grupos, desde la ocupación de las viviendas hasta la promulgación del decreto que citamos a continuación, lapso en el que ni ellos ni los técnicos, sabían cual sería el mecanismo de repago. Si bien el mismo está actualmente establecido, ningún grupo ha comenzado a pagar aún, ya que la IMM continúa ajustando los costos de obra y de las fincas.

En Decreto del 24 de septiembre de 1999, la Junta Departamental de Montevideo, estableció los precios, plazos, cuotas y subsidios que se aplicarán a las cooperativas de vivienda y asociaciones civiles por autogestión y con aporte de ayuda mutua, realizadas en el marco del Plan de Rehabilitación Urbana. Algunos de los aspectos en él establecidos son:

- El precio de la enajenación se fijará en UR y estará dado por el monto del avalúo del inmueble en su estado inicial, más la inversión total realizada por la IMM para la construcción de las unidades (incluyendo los honorarios de los IATs intervinientes).
 - El plazo para el pago del precio será de 25 años... en cuotas mensuales, iguales y consecutivas, con un interés del 2% anual no capitalizable.
 - Los porcentajes máximos de afectación de los ingresos familiares serán:
 - 5% para ingresos familiares inferiores a 30 UR
 - 10% para ingresos familiares entre 30 y 45 UR
 - 13% para ingresos familiares entre 45 y 60 UR.
- Estos porcentajes rigen para familias de hasta 4 integrantes, y disminuyen al aumentar el número de los mismos.
- En el caso de que la cuota mensual a abonarse por cada socio, superara los porcentajes de ingresos familiares totales antes establecidos, la diferencia resultante será objeto de subsidio, el que será otorgado a la cooperativa o asociación civil, a solicitud de ésta.

➤ **Formas legales de tenencia**

Uno de los aspectos exigidos por la IMM para que un grupo ingresara al Programa Piloto de Reciclaje y que possibilitó la concreción del mismo, es que la propiedad de las viviendas sería en carácter de *usufructo*. Esta modalidad de tenencia, muy extendida en el sistema cooperativo uruguayo, esta regulada en la Ley Nacional de Vivienda, según se cita a continuación⁶:

- Art. 127: *Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de usuarios o de propietarios.*
- Art. 128: *Las unidades cooperativas de usuarios sólo atribuyen a los socios cooperadores, derecho de uso y goce sobre las viviendas. Derecho que se concederá sin limitación en el tiempo, que se transmitirá a los herederos y aún podrán cederse por acto entre vivos..*

⁶ N° de artículo según el "Texto ordenado de la Ley N°13.728, con leyes modificativas y complementarias vigentes" – Diario Oficial N° 25.004 – Abril 1° de 1998.

Es así, que aún en los dos casos en que los grupos no se conformaron como cooperativas (PRETYL y Casa Verde), la forma de tenencia de la vivienda es en esta modalidad.

➤ **Aportes a la replicabilidad de este tipo de experiencias – implicación del Fondo Nacional de Vivienda:**

A nivel nacional, el avance y concreción de estas experiencias, puso en discusión el tema del reciclaje por ayuda mutua como solución habitacional, tanto en los Organismos Públicos gestores y financiadores de vivienda, como en las agrupaciones gremiales.

A partir de la concreción de las primeras experiencias de reciclaje, FUCVAM (Federación Unificada de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua) decide apoyar esta línea de acción y al momento de realizar la investigación, se encuentran afiliadas a ella varias cooperativas de reciclaje. Este hecho le ha dado mas fuerza a las cooperativas que optan por esta modalidad, a la hora de solicitar préstamos a los Organismos Públicos Financiadores.

Es así que el MVOTMA (que como ya indicáramos es quien administra el Fondo Nacional de Vivienda), ha aceptado este tipo de acciones como factibles de obtener financiación pública, aceptando la inscripción de cooperativas de reciclaje en su registro de postulantes. Incluso ya ha entregado préstamos a grupos, a los que previamente la IMM les había adjudicado fincas.

5. RECOMENDACIONES PARA LA REHABILITACIÓN URBANA

A lo largo del proceso de la investigación, nos fueron surgiendo interrogantes y propuestas acerca de opciones para lograr una adecuada rehabilitación de las áreas centrales de la ciudad. Las mismas las plantearemos a continuación a modo de recomendaciones:

➤ **Integralidad de las acciones:**

Es importante que los programas de reciclaje se encuadren en programas de rehabilitación urbana, concebidos con integralidad, abarcando tanto lo edilicio como lo social. Esto permitirá devolver a las áreas centrales de la ciudad, su tradicional plurifuncionalidad y colaborará en la reconstrucción del tejido social, con la convivencia de distintos sectores socioeconómicos.

Algunos de los aspectos que se deberían considerar para ello son los laborales, de salud, cuidado de los chicos, recreación, equipamiento urbano y seguridad. Para ello sería necesario un modelo de gestión sobre la ciudad que incorpore diversos actores públicos y privados, así como otras modalidades de producción, financiación y tenencia de las viviendas.

Asimismo, a través de incentivos fiscales se podría favorecer la iniciativa privada, para que invierta su capital en actividades y acciones localizadas en estas áreas, lo que traería como valor agregado la generación de nuevos empleos, logrando un efecto multiplicador de estas acciones.

En cualquier caso es fundamental involucrar a la población residente en las acciones que se lleven a cabo, así como el aprovechar la capacidad organizativa ya instalada en estos grupos, para desarrollar fuentes alternativas de ingresos.

➤ **Rehabilitación edilicia:**

Actualmente la IMM tiene una Cartera de Fincas propias, a la que se podrían incorporar también una serie de propiedades municipales, en general ocupadas y en mal estado de conservación. A la hora de adjudicarlas o de encarar acciones sobre ellas, se deberían establecer una serie de indicadores de pre-factibilidad para su reciclaje. Si bien en las experiencias analizadas no existieron grandes “sorpresas” (patologías ocultas, problemas estructurales, etc.) que influyeran sustancialmente en los costos o tiempos de obra, no todas las edificaciones son factibles de ser recicladas y de ampliar su capacidad habitacional. En las experiencias consideradas esta evaluación quedó a criterio de los técnicos involucrados; pero si se piensa encarar acciones de mayor volumen, sería importante que estos indicadores de pre-factibilidad edilicia estuvieran claramente establecidos.

➤ **Grupos beneficiarios:**

Como ya se dijo, fue muy positiva la participación de los futuros usuarios en la autogestión de sus viviendas. Su organización y su acción les da un mayor compromiso con la experiencia y con el mantenimiento de las viviendas, una vez ocupadas. No obstante, es un hecho que no todas las familias están preparadas o son capaces de involucrarse en programas de este tipo. Es por eso que deben seleccionarse claramente los grupos objetivo a los que se destinarán este tipo de acciones, estableciendo un sistema de postulación y adjudicación de fincas y préstamos. Paralelamente debe atenderse con otro tipo de soluciones habitacionales a las familias que no entren en estos programas.

En especial al trabajar con grupos de los sectores socioeconómicos bajos y más vulnerables, es importante que haya un seguimiento por parte del Instituto de Asistencia Técnica en los primeros tiempos luego de la ocupación, al comenzar la convivencia y surgir los primeros problemas. Debería entonces preverse la financiación del trabajo de los Institutos en la etapa pos-ocupación.

➤ **Soluciones habitacionales alternativas:**

Por último, y retomando lo planteado sobre la necesidad de integralidad de los programas de rehabilitación urbana, pensamos que deben manejarse soluciones habitacionales alternativas. Algunas sugerencias son:

-Reciclajes tipo “cáscara evolutiva”, para los sectores de menores recursos económicos. Esto abarata los costos iniciales, acorta los plazos de obra previo a la ocupación, permite mantener la morfología urbana y da mayor flexibilidad a la solución habitacional para adecuarse a las variaciones en la conformación familiar. Soluciones de este tipo exigen un apoyo a nivel técnico y económico que posibilite la evolución luego de la ocupación.

-Invertir en soluciones habitacionales que planteen otros tipos de tenencia que no sea la propiedad. Por ejemplo, que tanto promotores públicos como privados construyan viviendas para arrendar, destinadas a sectores socioeconómicos medios, que busquen soluciones de vivienda no tan permanentes (parejas jóvenes sin hijos, estudiantes, extranjeros, personas de tercera edad).

-Incentivar la iniciativa pública y privada en la construcción o reciclaje de vivienda individual o colectiva para variados sectores socioeconómicos, en áreas centrales.

➤ **Apropiación de las plusvalías:**

Las acciones de rehabilitación, generan una valorización de las fincas adyacentes, lo que luego dificulta la continuidad de los planes. Por tal motivo, a nivel de Gobierno (central o local) se deberían buscar e implementar mecanismos de control de la especulación inmobiliaria, lo que haría económicamente sostenibles, estos procesos de rehabilitación de las áreas centrales de nuestras ciudades.

IMAGENES 39 y 40