Análisis de la precariedad socio-habitacional-urbana en el complejo CH 84.

Índice

1_Conceptos y definiciones previas

2_Contexto y proceso del complejo CH84
- 2.1_Diagnostico del estado del edificio previo a su mejoramiento
- 2.2_Politicas aplicadas
- 2.3_Calidad Ambiental

3_SITUACIÓN ACTUAL
- 3.1_Parámetros de análisis
- 3.2_Análisis de situación actual

4_Reflexión final

Análisis de la precariedad urbana en el complejo CH 84.

Tomando como guía la clase de Sharon Recalde, acerca de los tipos de precariedad y sus manifestaciones físicas complejo CH 84, ubicado en el cruce de las avenidas San Martín y Aparicio Saravia, en el barrio Casavalle de Montevideo.

En el marco de este trabajo, primeramente, definiremos algunos conceptos para dar enfoque y marco teórico. Luego contextualizaremos históricamente al complejo enmarcando su gestación, y procesos que atravesó dicho complejo de vivienda hasta llegar a su situación actual y al análisis del mismo hoy en día.

1. CONCEPTOS Y DEFINICIONES PREVIAS

Para este escrito se toma como base teórica una línea de trabajo que toma la Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de Arquitectura respecto a la precariedad urbano-habitacional. Primeramente, se toma como referencia el concepto de pobreza urbana: "Se puede relacionar la pobreza estructural con espacios territoriales delimitados y la nueva pobreza con el proceso de deterioro y transformación del parque habitacional existente, con cambio de usos, por tanto no se restringe a sectores informales, sino que también está presente en sectores formales….Ha habido, también, un cambio en la forma en que los estratos socioeconómicos inferiores tienen acceso a la ciudad. Ante la crisis de mecanismos tradicionales en algunos países más que en otros se ha comenzado (además de la ocupación ilegal de tierras) a la ocupación ilegal de inmuebles…" (UPV-FADU- Programa de trabajo. Tema: precariedad urbano-habitacional)
También se toma el concepto que hace referencia a la precariedad urbana: "La manifestación física de la pobreza urbana se concreta en diversas expresiones de la precariedad urbana y habitacional. Naciones Unidas estableció inicialmente para definirla 2 indicadores:
-Tenencia segura
- Saneamiento mejorado
Se ha considerado otros parámetros para definir las situaciones de precariedad que describen con mayor exactitud sus características:
- Localización riesgosa de las viviendas
- Escaso reconocimiento de las autoridades como espacios que forman parte de la ciudad.
Otros factores considerados y que muestran la multidimensionalidad de la problemática son los siguientes:
- Acceso inadecuado a servicios de salud y educacionales
- Condiciones de desempleo o subempleo
- No poseer consumo básico adecuado
Luego de considerar todos estos factores en el análisis, en 2003 Naciones Unidas restringió a 5 las condiciones deficitarias para considerar precariedad urbana7:
- Acceso al agua segura
- Acceso al saneamiento
- Calidad de la vivienda
- Hacinamiento
- Condición de tenencia de la vivienda

Siguiendo con el marco teórico y con eje en la clase impartida durante el curso se siguen definiendo tipos de precariedad, para dentro de que tipo podría situarse el complejo CH 84. Consideramos que la *Precariedad habitacional* es la manifestación de pobreza o vulnerabilidad en el hábitat residencial. Dentro de la precariedad habitacional existen a la vez distintos tipos de precariedades. Por un lado, está la *Precariedad concentrada* que hace referencia a precariedad física, social, que caracteriza porciones homogéneas de la ciudad, como parte de procesos de fragmentación urbana. Se entiende por *precariedad urbano-habitacional concentrada* aquella

que conforma aglomeraciones de situaciones generando áreas homogéneas de habitabilidad deficitaria y por *precariedad urbano-habitacional dispersa* aquellas situaciones que se encuentran esparcidas o diseminadas en el tejido y siendo a veces no perceptibles. Por otro, la *Precariedad dispersa* que es considerada la precariedad física y social que caracteriza localizaciones puntuales en el tejido urbano formal.

Dicho esto podemos situar el complejo CH 84 dentro de la precariedad concentrada y partir de la base que la misma se manifiesta como resultado de la acción estatal, conjuntos habitacionales degradados.

2. CONTEXTO Y PROCESO DEL COMPLEJO CH 84

El complejo CH84 perteneció en un principio a al BHU, y se generó para cubrir la demanda generada por el programa del RAVE (Registro de Aspirantes a Viviendas de Emergencia.). Se inserta así este edificio en un contexto físico de realojos, y población problemática, en un lugar donde el suelo era barato pero en una zona carente de servicios. Luego en el 2007 con la creación de la ANV (Agencia Nacional de Vivienda), este complejo pasa a formar parte de la cartera social de dicho organismo, bajo un fideicomiso de MEF (Ministerio de Economía y Finanzas). En este momento la ANV pasa a ser el organismo gestor y ejecutor de las carteras sociales antes pertenecientes al BHU, quedando el BHU únicamente con la cartera comercial.
En el año 2010 deja de funcionar el sistema 222 que custodiaba las viviendas vacías del CH84, pasando a un sistema de seguridad gestionado por la ANV. En el traspaso de esta gestión se ocupan 42 viviendas del complejo. Luego comienza el proceso de desalojo por parte de la ANV para la recuperación y reacondicionamiento y relanzamiento de las viviendas. Dicho proceso de tenía un plazo estimado de 1 a 2 años, y durante el transcurso los inmuebles tienden a ser ocupados, por personas que compran las llaves para utilizar el inmueble, dado la complejidad del proceso el desalojo lleva aún varios años en transcurso para poder regularizar la totalidad del edificio.

El complejo CH 84 pertenece dentro de la cartera de la ANV a los conjuntos habitacionales en situación de vulnerabilidad. Esta categorización surge dado a que la mayoría de los habitantes de este conjunto no pueden regularizar su situación, primariamente por motivos económicos, cruzado con varios datos como su ubicación, índices de pobreza, etc. La ANV comienza a intervenir en el conjunto y lo toma como piloto dado a que el mismo presenta los más altos valores respecto a los indicadores de vulnerabilidad. De ese estudio se saca como dato que el 75% de los que allí habitan lo hacían de forma irregular. Dada esta situación la ANV decide trasladar la oficina hacia Casavalle y trabajar desde el territorio, y así se logra regularizar la mayor parte de las unidades bajando a ser 10% el porcentaje de irregularidades. Se aplican nuevas políticas de regularización para viviendas vulnerables, donde solo se piden 2 años de antigüedad de permanencia en dichas viviendas. Ya que la ANV entiende que la problemática de la vivienda no es únicamente el acceso a la misma sino también las condiciones de habitabilidad y la permanencia en la misma. Esto genera dadas las condiciones de inhabitabilidad del CH84 planes para mejoramiento de bienes comunes y planes para el mejoramiento de bienes propios.

2.1 Diagnostico del estado del edificio previo a su mejoramiento

En ese entonces las condiciones de saneamiento del complejo eran vulnerables ya que por ejemplo la instalación sanitaria era en plomo, y galvanizado ya obsoleta, generando pérdidas de agua en varias unidades e inclusive no permitiendo la llegada de agua hacia otras. De este modo al tener un contador único para OSE se generó una deuda millonaria en dicho complejo, que luego mediante un acuerdo con la ANV donde se realizaron las obras para poner contadores individuales y las refacciones necesarias se logra cancelar dicha deuda.

Desde el punto de vista eléctrico, hubo que actualizar las instalaciones debido a que estaban en estado de obsolescencia y con uso ilegal de la corriente eléctrica proveniente de UTE, lo que generaba cortocircuitos, incendios menores, etc.
Desde el punto de vista constructivo el complejo también presentaba graves deterioros. Por un lado el techo era de fibrocemento pero no había recibido mantenimiento alguno por lo que estaba en estado deficitario. Y por otro el complejo tenía la problemática de la envolvente, que era muro doble con su cara externa de ladrillo visto espejado. Dicho revestimiento de ladrillo estaba anclado al muro base (de ticholos) mediante unos "bigotes" (varillas de acero), que con el pasaje del tiempo se fueron oxidando, llegando a el fin de su vida útil. Por este motivo muro espejado de ladrillos queda sin fijación alguna y varios de estos muros comienzan a caer. Esto genera no solo una condición precaria para el edificio sino también un peligro para el entorno.

2.2 Políticas Aplicadas

Dentro de los programas de la ANV existen distintos tipos de políticas para los complejos habitacionales. Para la adquisición de las viviendas en los conjuntos de situación de vulnerabilidad se realiza una lista de prelación y llamados zonificados. Se hacen los llamados y las personas que no adquieren a una vivienda en ese primer llamado, quedan en lista de espera.
Por otro lado, existen políticas para el mejoramiento de los problemas de acondicionamiento físico del edificio. Para poder costear los mejoramientos físicos que necesitan las edificaciones se plantea al fideicomiso dar un préstamo para las viviendas a comercializar y en una segunda instancia se logra un préstamo a aquellas viviendas en situación de vulnerabilidad que sus patologías afecten también a viviendas de terceros. Además, se aplica otra línea de crédito al que se le llama fondo rotatorio, utilizado para reparación de bienes comunes, determinando para que tipo de cosas se utilizara, como azoteas, bajadas de pluviales y cuestiones que afectan la habitabilidad.
La condición general que deben cumplir los complejos habitacionales para no estar en situación de vulnerabilidad es estar al día con el 95% de los gastos comunes y un 75% de cuotas. Tomando en cuenta la realidad que se vive en los CH vulnerables no se les pide que cumplan con dichas condiciones, pero se les exige que tengan un registro de los gastos comunes, el préstamo se devuelve a 5 años en UI y sin intereses. El mismo no se define por el precio de la reparación sino a partir de lo que pagan de gastos comunes. Se plantea incrementar en un 50% los gastos comunes para la devolución del crédito y el resto lo paga el fideicomiso. Se mantiene que la responsabilidad de arreglar el CH siga siendo del edificio, lo que genera un compromiso. Esto genera que se logren reparar los CH y se logra poner nuevamente en movimiento las viviendas libres.
En cuanto al tema de acceso al agua potable en 2018 se hizo un arreglo con OSE para pasar a tener contadores individuales y cancelar la deuda. La obra la hizo a través de la ANV a través del sistema crediticio antes mencionado y la OSE pasa a cuota social al CH84.

2.3 Calidad ambiental

Un gran problema que padecía el complejo era el sistema de recolección de residuos. Se cambian los nichos de hormigón que había antiguamente por contenedores de basura ubicados del complejo. Por lo que para la recolección de basura de la intendencia los vecinos debían sacar los contenedores fuera del complejo el día que pasa el basurero.

3. SITUACIÓN ACTUAL

3.1 Parámetros de análisis

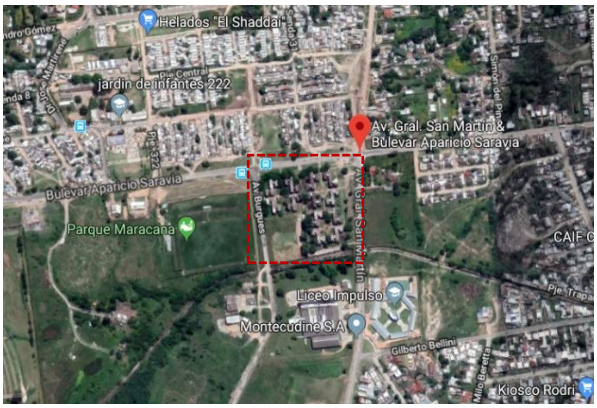
Siguiendo la línea de la clase de Sharon tomamos los siguientes parámetros de análisis para poder analizar el conjunto habitacional:

- Social (características de la familia, situación de trabajo, calidad de empleo, ingresos, nivel de educación, acceso a servicios).

- Residencial (calidad, habitabilidad de la casa, estado de conservación, condición de tenencia, hacinamiento, densidad de lote).
- Urbano, servicios-equipamientos (integración al tejido urbano circundante, continuidad de la trama urbana, acceso a agua, saneamiento, acceso a electricidad, iluminación pública, espacios públicos, infraestructura vial, equipamientos deportivos, sociales, culturales, salud, riegos ambientales).

3.2 Análisis de situación actual

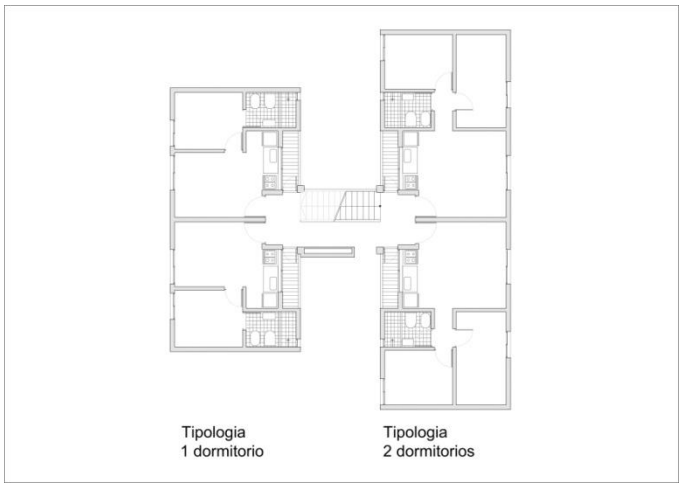
Origen_ Designados por el estado para población vulnerable
Ocupación_ Producto de políticas estatales, habitacionales y sociales.
Ubicación en Montevideo_
El complejo CH84 se ubica en las calles San Martin y Aparicio Saravia en el barrio Casavalle.

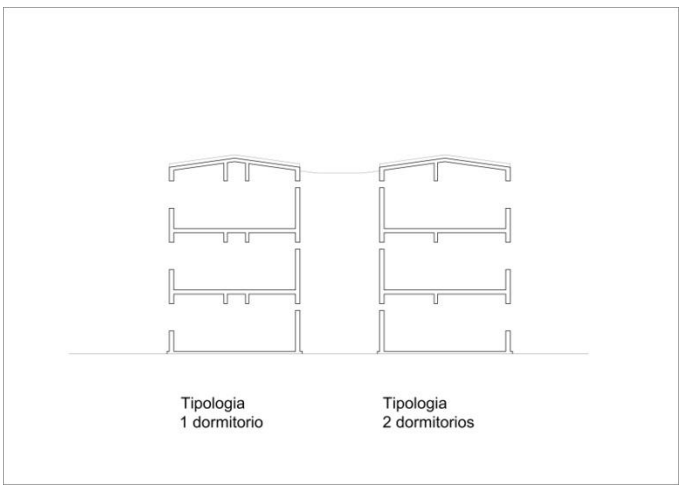


Datos del Padrón.

Padrón_ 60501
Altura_9m
Retiro frontal_4m
Área de predio_ 32.023 m2
Ocupación de terreno_60% (normativa)
Densidad de conjunto habitacional_
Tipologia
1 Dormitorio_ 25m2 vivienda_2m2 terraza

2 Dormitorios_ 38m2 vivienda 2m2 terraza





Aspectos residenciales_ En deterioro físico en proceso de recuperación. Previamente ocupado, en proceso de regularización total. Actualmente 10% de ocupación irregular.

Urbano, servicios y equipamiento

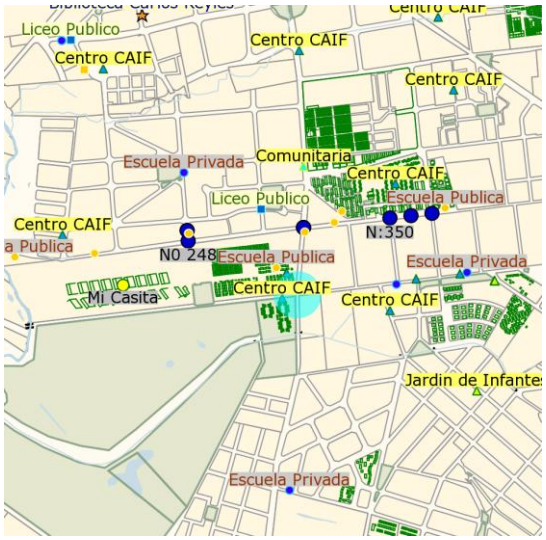
Trama urbana:
Hacia el norte, sur y oeste las manzanas son consolidadas con pasajes internos, mientras que hacia el este hay una gran área verde perteneciente al Parque Maracaná y al cementerio del Norte. Al sur se ubica la cañada Matilde Pacheco que hoy está dentro del predio de Montecudine, aunque le pertenece al precio del complejo CH84.
Se pueden visualizar áreas donde la urbanización es planificada y otras donde se genero de forma espontanea. El complejo no parece continuar con la trama urbana circundante, sino mas bien que rompe con el esquema circundante.

Infraestructuras:
Agua_ si, 99.4% tiene acceso, actualmente contador individual en toda la edificación.
Electricidad_ si, 99.4% tiene acceso
Saneamiento_ Conectado a colector

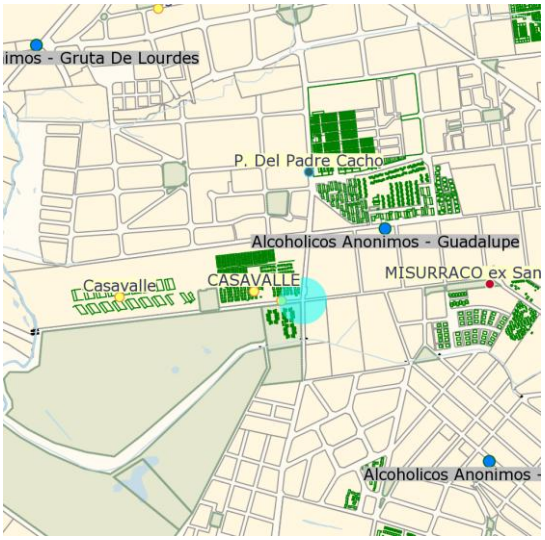
Espacio publico
Arbolado_ No tiene arbolado en el entorno inmediato
Espacio público de calidad_ no se visualizan plazas o parques planificados en el entorno inmediato. Si hay espacios “libres” pero sin equipamiento.
Alumbrado_ Cantidad de puesta de alumbrado público en la zona

Accesible_ los apartamentos no cuentan con infraestructura accesible. Cuentan con una escalera de acceso a los apartamentos
Equipado_ el entorno interior al predio del complejo no se encuentra equipado

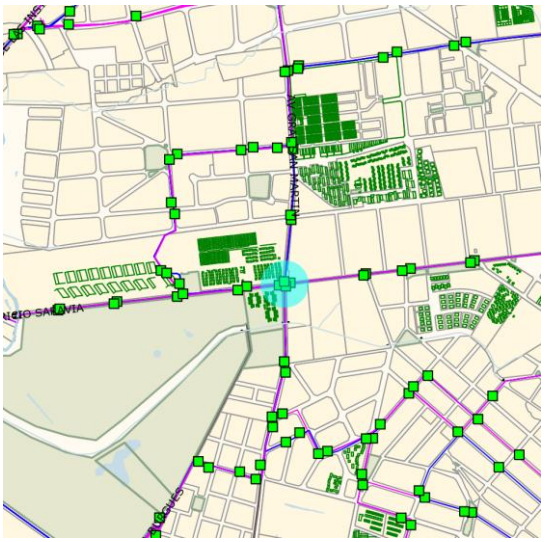
Servicios y Movilidad
Centros educativos en la zona_



Servicios de salud y centros de adicciones_



Acceso a líneas de transporte_



Social (características de la familia, situación de trabajo, calidad de empleo, ingresos, nivel de educación, acceso a servicios).

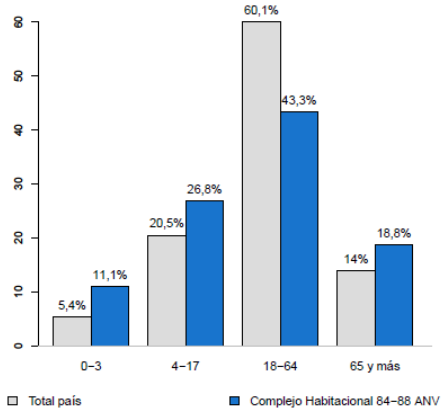
Cantidad de hogares, personas y promedio por hogar

Hogares	165
Personas	425
Promedio	2,6

Fuente: Elaboración propia en base a registros de visitas MIDES al 1 de diciembre de 2016

Cantidad de personas por edad

Figura 3: Distribución de personas por grupos de edad, en %



Fuente: Elaboración propia en base a registros de visitas MIDES al 1 de diciembre de 2016 y ECH 2015

Tipo de hogar, en%

Tipo de hogar	Complejo Habitacional 84-88 ANV	Total país
Unipersonal	33,9	19,9
Biparental sin hijos	9,7	17,8
Biparental con hijos	15,8	34,5
Monoparental	23,6	12,6
Extendido	15,2	13,4
Compuesto	1,8	1,7
Total	100	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a registros de visitas MIDES al 1 de diciembre de 2016 y ECH 2015

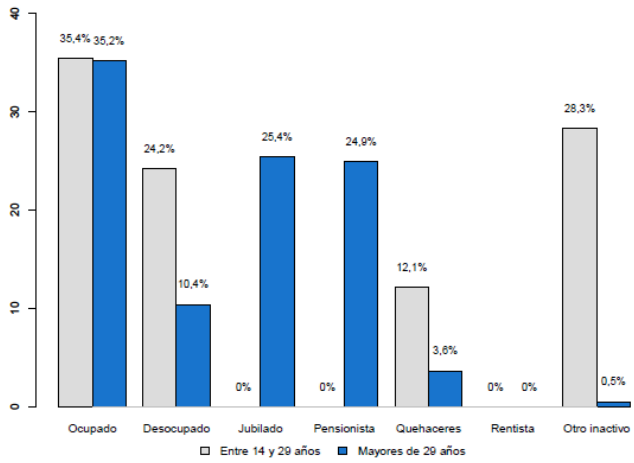
Trabajo

Condición de actividad	Complejo Habitacional 84-88 ANV	Total país
Ocupado	35,3	59,0
Desocupado	15,1	4,8
Jubilado	16,8	13,4
Pensionista	16,4	4,3
Que haceres del hogar	6,5	7,0
Rentista	0,0	0,4
Otro inactivo	9,9	11,1
Total	100	100,0

Fuente: Elaboración propia en base a registros de visitas MIDES al 1 de diciembre de 2016 y ECH 2015

Ocupación por edad

Figura 8: Situación ocupacional por tramo etario, en %

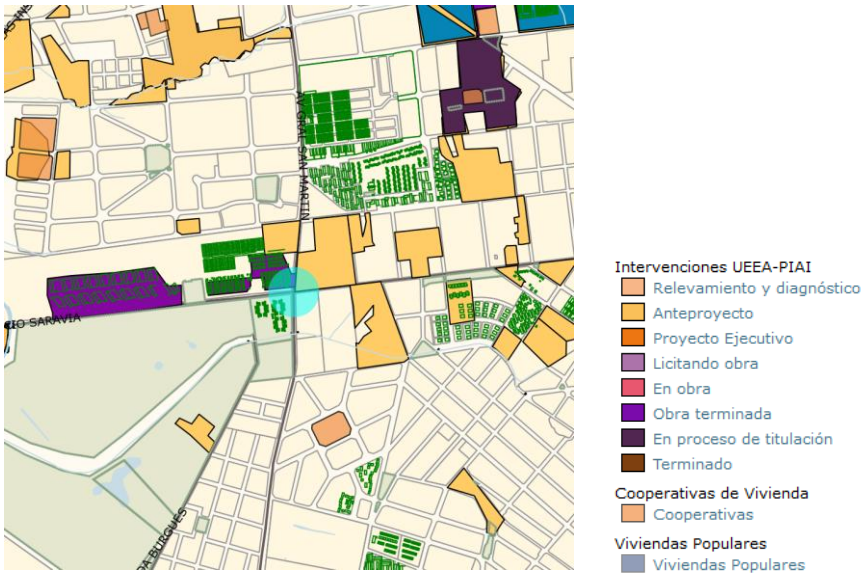


Fuente: Elaboración propia en base a registros de visitas MIDES al 1 de diciembre de 2016

Residencial (calidad, habitabilidad de la casa, estado de conservación, condición de tenencia, hacinamiento, densidad de lote).

Hacinamiento_ 29,1%
Calidad_ no presentan problemas de vivienda relacionados a techo precario, ni piso precario, ni saneamiento precario, ya que se realizaron las reparaciones necesarias mencionadas anteriormente.
Es pertinente mencionar que un 26,1% de los hogares presentan colecho, es decir, que al menos un menor comparte cama con un adulto en el hogar.

Intervenciones de Programas_



Zona de comercios_ Se resuelve informalmente en plantas bajas de los apartamentos o en la parte que no está construida.

4. REFLEXIÓN FINAL

Casavalle a lo largo de los años ha sido un lugar de tierras baratas receptor de realojos, situaciones de vulnerabilidad y diferentes problemáticas sociales generando una homogeneización de la población y un hervidero. Se le suma a esto que esta parte de la ciudad no contaba con servicios y está alejado del centro de la ciudad. Formándose así un nicho de variadas problemáticas socio urbano habitacionales.

El proceso que se ha dado en el CH 84 ha sido complejo desde su gestación hasta el día de hoy, pasando por distintas políticas públicas, tipos de población, cambios en las políticas de gobierno, acceso a la vivienda.etc. ha generado varias situaciones en las que el estado ha tenido que tomar presencia ya que la propia comunidad no ha podido hacerse cargo de la complejidad de estos procesos. Dentro de la zona de Casavalle, el CH84 no es la única situación que demanda recursos del gobierno, por lo que el Estado se encuentra en una situación de demanda constante de ese barrio y de otros puntos de la ciudad, lo que dificulta el completo alcance de las intervenciones, logrando situaciones ineficientes o respuestas a medias. Debido esta realidad, los plazos de recuperación del CH84 han sido muy extensos pero se han logrado un avance significativo para este conjunto habitacional.

Al día de hoy el complejo está en vías de su completa regularización y recuperación. Aún se siguen ocupando algunas viviendas vacías y vuelven a comenzar los procesos de regularización, desalojos, adaptación, compromisos de pagos, etc. Se lograron achicar los tiempos burocráticos para poder dinamizar estos procesos. Paso de tener un 75 % a un 10% de irregularidades, las condiciones de habitabilidad han mejorado, aunque sigue requiriendo mejoramientos edilicios como ser el caso de la envolvente.

En cuanto a los servicios más básicos se ha logrado a través de los esfuerzos y gestiones por la regularización del complejo un acceso casi total al saneamiento, electricidad y agua potable.

A su vez el acceso a servicios aún queda por hacer como por ejemplo en la zona de los comercios sigue siendo irregular en unidades destinadas a viviendas.

La infraestructura en general aparece como deficiente, en lo que refiere a la calidad y existencia del equipamiento urbano planificado en el entorno inmediato. Si bien se ha avanzado mucho en materia de infraestructura, aun se nota la carencia de la misma y la necesidad de su expansión por todo ese territorio. Según los datos proporcionados por el SIG, cuenta con alumbrado en la vía pública y acceso a diferentes líneas de ómnibus, sin embargo las líneas de ómnibus han tenido que recurrir a sistemas de seguridad adicionales para poder transitar en dicha zona.

Si bien se concluye que los servicios básicos están siendo cubiertos, los servicios que hacen a la calidad del espacio urbano están en gran falta, así como el arbolado, caminerías, espacios planificados, bancos, etc.

En cuanto a lo referente laboral hay un alto índice de desempleo, lo que justifica la insostenibilidad de permanencia y la no posibilidad de afrontar económicamente los gastos que requiere sostener una vivienda.
En cuanto a la calidad residencial, si bien el promedio de personas por hogar es de 2.6, el hacinamiento es del 29% y el colecho de 26%, este es un dato no menor y que aún está pendiente en la resolución para lograr una calidad adecuada de vivienda. Esto nos lleva a cuestionarnos cómo fue que se llegan a esos números y cómo se derivan las viviendas. Por otro lado también es cuestionable los metrajes del conjunto habitacional ya que en el CH 84 las viviendas de 1 dormitorios son de 25m2 y las de 2 dormitorios son de 38m2, mientras que los metrajes de las

viviendas de interés social, las de 1 dormitorio rondan entre los 32 y 50m2 y las de 2 dormitorios entre 44m2 y 69 m2.
En cuanto a la calidad ambiental si bien se han realizado mejoras en cuanto a la disposición de la basura y limpieza de terreno, aún hay un hay problemas en la gestión de los residuos para el complejo.

Podemos concluir que se ha hecho un gran trabajo y ha habido un gran avance en cuanto a la calidad del conjunto habitacional, en materia urbana y edilicia, aún no es suficiente para alcanzar las condiciones óptimas de habitabilidad en el mismo. Sabemos que el proceso de recuperación de este edificio no ha finalizado, y esperamos pueda adquirir en un tiempo breve las condiciones de habitabilidad aceptables.

Bibliografía

http://municipiod.montevideo.gub.uy/comunicacion/noticias/resultados-del-sorteo-del-ch-84

https://ladiaria.com.uy/articulo/2010/7/ordenando-la-casa/

http://www.lr21.com.uy/politica/416021-justicia-inicia-hoy-la-indagatoria-por-la-ocupacion-de-fincas-en-el-ch-84

programa:precariedad urbano habitacional. Unidad permanente de vivienda - Unidad Permanente de Vivienda – Facultad de Arquitectura diseño y Urbanismo - UDELAR

Entrevista al Arq. Ariel Ruchawsky

Casavalle Bajo Sol – Eduardo Alvarez Pedrosian

Caracterización CH 84-88 ANV (Montevideo)- Informe en base a visitas Diciembre 2016- MIDES