TESINA

RECICLAJES POR AYUDA MUTUA

INDICE

Capítulo 1: Introducción	3
1.1. Objetivos de la tesina 1.2. Hipótesis de trabajo 1.3. Estrategia de trabajo 1.4. Método de trabajo	4 5 6 6
Capítulo 2: Marco teórico	
2.1.Reseña histórica de Montevideo.2.2.Restauración de edificios a través de Cooperativas de vivienda por ayuda mutua.	7 7
2.3. Plan Piloto de reciclaje por ayuda mutua.	8
Capítulo 3: Desarrollo	
3.1.Reciclajes por ayuda mutua como herramienta para la rehabilitación de áreas centrales degradadas.	9
3.2.Viabilidad del reciclaje por ayuda mutua como solución de vivienda para población de bajos recursos.	10
3.3.Organización de las cooperativas.3.4. Desarrollo del programa cooperativo y particularidades para los casos de reciclajes.	11 12
3.4. Análisis de casos: 3.4.1. COVIAM	14 15
3.4.2. MUJEFA	17
3.4.3. COVICIVI	19
3.4.4. COVIRAM 3.4.5. Jaureguiberry	21 23
3.4.6. 11 de Noviembre.	25
Capitulo 4: Conclusiones	27
Capitulo 5: Anexos	29
5.1.Entrevista a IAT: COVIMA.5.2.Entrevista MVOTMA.5.3.Entrevista IMM.5.4.Entrevista a usuarios de la Cooperativa 11	29 32 36 38
de Noviembre.	
Datos del Tutor.	40
Bibliografía.	41

1. INTRODUCCIÓN

En el siguiente trabajo se abordará el tema de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en un contexto particular. Se analizarán casos en los que se realizan dichas soluciones habitacionales con una doble finalidad: brindar alojamiento a familias necesitadas y aprovechar estas soluciones como herramientas para revitalizar zonas degradadas de la ciudad de Montevideo reciclando antiguos edificios que se encuentran en desuso u ocupados.

Se pretende visualizar si realmente estas acciones logran una 'rehabilitación urbana' de las áreas centrales o si simplemente forman parte de un reciclaje urbano.

Se estudiará la evolución del programa cooperativo a través de 6 casos de reciclajes evaluando su viabilidad desde el punto de vista de la autogestión y analizando la forma en que se organizan.

1.1. OBJETIVOS DE LATESINA

1.1.1. OBJETIVO GENERAL

1. Analizar los reciclajes realizados por ayuda mutua como herramienta para la rehabilitación de las áreas centrales degradadas y su viabilidad cómo solución de vivienda para sectores de la población con recursos económicos bajos.

1.1.2. OBJETIVOS PARTICULARES

- 1. Profundizar en casos del plan piloto de reciclaje y posteriores a este, los cuales han contribuido a la rehabilitación física y social de los barrios más céntricos y antiguos de la ciudad mediante la remodelación y el mantenimiento de dichos edificios. ¿Esta contribución implica realmente una rehabilitación urbana de los centros históricos?
- 2. Analizar el modo de organización que emplearon los usuarios de cooperativas por ayuda mutua para garantizar que dicha autogestión funcione en casos de reciclajes. Reconocer las capacidades y limitaciones que se pueden presentar en estos grupos y su incidencia en el diseño y gestión de proyectos tan complejos.
- 3. Estudiar el desarrollo del programa cooperativo, profundizando en particularidades para los casos de reciclajes.

1.2. HIPÓTESIS

- 1. Las cooperativas de ayuda mutua, suponen el trabajo solidario de sus integrantes en la obra, el asesoramiento de un equipo técnico y la financiación adecuada. Todo esto hace posible el acceso a una vivienda digna que de otra forma no podrían obtener.
- 2. El cooperativismo por reciclajes contribuye a radicar población de bajos recursos en los barrios históricos de la ciudad. Permitiendo un retorno al centro, en contrapartida al hecho de que la ciudad cada vez se extiende más, sin que su población ascienda.
- 3. Las obras de reciclaje colaboran en la rehabilitación urbana y en la conservación del patrimonio historico construido de la ciudad.

1.3. ESTRATEGIA DE TRABAJO

1. Para analizar la viabilidad de los reciclajes por ayuda mutua y su impacto en la rehabilitación urbana, realizamos un estudio de diversos casos que parten desde las primeras experiencias del plan piloto hasta la actualidad.

1.4. MÉTODO DE TRABAJO

- 1. Obtención y sistematización de información
- 2. Selección de casos a estudiar
- 3. Relevamientos gráficos y fotográficos
- 4. Entrevistas con los usuarios y técnicos de los IATs, y entes públicos que están involucrados en el proceso de obtención de la vivienda.

2. MARCO TEÓRICO

2.1. Reseña histórica de Montevideo.

La década del '70 en Montevideo se caracterizó por la indiferencia hacia los valores del tejido existente, que llevó a la demolición indiscriminada de excelentes ejemplos del patrimonio arquitectónico nacional. Es por esto que surgieron grupos de profesionales que presionaron y promovieron la concientización ciudadana sobre este fenómeno. Esto incidió en la formación de un grupo de trabajo a nivel municipal, que condujo a que, a comienzos de la década de los '80, la Intendencia Municipal de Montevideo (IMM) y la Junta Departamental, iniciaran un proceso con el objetivo de proteger el patrimonio arquitectónico.

Con el Decreto 20.843 de año 1982 se crearon las Comisiones Especiales Permanentes (CEP) como organismos de control técnico involucradas en la consolidación y revitalización de las áreas urbanas dotadas de infraestructuras y con edificaciones en proceso de deterioro, posibilitando la rehabilitación de edificios de carácter testimonial. Es en este momento que se crea la Comisión Especial Permanente de Ciudad Vieja evidenciando una voluntad de protección de la misma.

En 1990 se crea el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) encargado de elaborar planes quinquenales de vivienda, que atiendan las necesidades de la población de menores ingresos. En 1999 se aprueba el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), en el que se definen áreas de valor estratégico y áreas de promoción y actuación prioritarias. A su vez se propone un plan de mejora de la vivienda de interés social y se elabora el Plan Especial de Protección y Mejora de Ciudad Vieja.

Asimismo, en las últimas décadas del SXX, la evolución de la ciudad de Montevideo ha venido desarrollando un proceso de expansión horizontal hacia la periferia y su área metropolitana que junto con un estancamiento demográfico han provocado un importante proceso de despoblamiento y degradación de las áreas centrales de la ciudad.

Existe entonces un vaciamiento poblacional considerable en las áreas centrales. Específicamente en el casco histórico de Montevideo, Ciudad Vieja, la pérdida de población en el período censal de 1985-96 fue del 21,3% mientras que las áreas periféricas mostraron un incremento de entre 25 y 39%. Este descenso de población en el casco, se hace visible en una importante disminución en la función residencial y un incremento en las actividades terciaras, como comercios, servicios y actividades bancarias.

Esta área, además de ser el origen histórico de la ciudad, posee un fuerte valor simbólico reconocido por toda la población, y además, concentra la mayor cantidad de valores patrimoniales arquitectónicos. Por esta razón surgen varios proyectos que apuntan

al crecimiento interno expresado por la sustitución o renovación edilicia dentro del área mencionada.

Hoy en día esta renovación se refiere más a un proceso de adaptación que alcanza distintas escalas y están guiados por objetivos diversos.

El proceso de adaptación de estructuras edilicias obsoletas plantea un problema cultural y económico. Exige una investigación profunda para poder reconocer la herencia del pasado con potencialidades para poder ser adaptada bajo los nuevos requerimientos del presente. Reconocer la obsolencia del objeto es una condición indispensable para intentar una adaptación en este.

Consolidar, refuncionalizar, restaurar, reciclar, rehabilitar y reconstruir son técnicas de adaptación cuya aplicación exige por parte de las personas q la realicen una filosofía, una teoría y una postura que las respalde y dirija. Adaptar el objeto por medio de estas técnicas implica recuperar algo perdido que se poseía en un determinado momento. Todas las adaptaciones apuntan a este fin: continuar la vida de la totalidad o de las partes de una estructura obsoleta.

La reutilización del patrimonio resulta una alternativa a la obra nueva, además de construir una modalidad vinculada con la memoria y la identidad de un pueblo.

Existe en Uruguay una larga tradición de viviendas por autoconstrucción definido como el trabajo puesto por el futuro propietario y sus familiares, en la construcción de sus propias viviendas. Esta experiencia refiere al cooperativismo de vivienda por ayuda mutua que se institucionaliza a partir de 1968 en la ley de vivienda Nº 13.728.

Dentro de las experiencias del cooperativismo existe una variante como ser el reciclaje por ayuda mutua. Este se enfoca en la adaptación de nuevas viviendas a edificios existentes que están en abandono o deterioro.

2.2 Restauración de edificios a través de cooperativas de vivienda por ayuda mutua.

La ley de vivienda mencionada anteriormente, en su articulo 114, define a las cooperativas de vivienda como "aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros.

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua (CVAM), constituyen una experiencia singular por su desarrollo comunitario y por su aporte a la solución del problema habitacional para amplios sectores de la sociedad sin acceso a los créditos ni a la tierra en forma individual.

Existe una fuerte tendencia en el centro de Montevideo a la restauración edilicia para programas de vivienda llevados a cabo principalmente por dichas cooperativas.

En el marco del Plan Especial de Ciudad Vieja, las Cooperativas de Vivienda por ayuda mutua han sido restauraciones emblemáticas, debido a su ejecución por parte de un colectivo de habitantes sin experiencia previa en rehabilitación de edificaciones antiguas e incluso de monumentos históricos.

En estas áreas predomina una arquitectura ecléctica de finales del SXIX hasta principio del SXX donde se desarrolla principalmente la casa estándar, cuya estructura física presenta potencialidades para adaptarse a nuevos usos sin perder sus valores tipomorfológicos que la caracterizan. Presentan así una gran capacidad para ser conservadas y reconvertidas, continuando la vida útil de estructuras obsoletas.

Trabajar el tema de la historia del colectivo tiene relación con la reafirmación en el sitio como lugar común. Se propone la comprensión y discusión en conjunto de los aspectos físicos de las edificaciones a reciclar y su entorno, su estructura, dimensiones, posibilidades de aprovechamiento espaciales y materiales.

Entender cómo están construidas las fincas ayuda a plantear soluciones tecnológicas apropiadas y apropiables por los grupos de acuerdo a su capacidad y potencialidad para la producción. También es importante comprender esta nueva espacialidad y cómo habitarla.

2.3 Plan Piloto de reciclaje por ayuda mutua.

Existe una basta experiencia en reutilización de edificios. A partir de la década del 70 con las propuestas del Grupo de Estudios Urbanos, luego con el Decreto Municipal para la Rehabilitación de Viviendas de 1986 y se reafirma con acciones del Banco Hipotecario del Uruguay a fines de los 80.

En 1990 el Gobierno de Montevideo, la Intendencia Municipal, comienza a impulsar un programa piloto de reciclaje, por medio del cual se propuso realizar experiencias demostrativas de reciclaje de edificios para viviendas, situados en las áreas centrales de la ciudad.

El objetivo principal ha sido realizar intervenciones que sirvan de ejemplo en cuanto a la rehabilitación de edificios antiguos situados en Ciudad Vieja y reciclaje de viviendas por ayuda mutua y autogestión.

A través de estas experiencias se pretende rehabilitar los edificios obsoletos para aumentar el número de familias que viven en áreas céntricas, contribuyendo a su revitalización y aprovechando las infraestructuras y servicios ya existentes; detener el

proceso de expulsión de la población con pocos recursos hacia la periferia; conseguir viviendas económicas y de buena calidad; experimentar el sistema de construcción mediante ayuda mutua en la rehabilitación de edificios antiguos, así como promover nuevas formas de financiación para programas de rehabilitación de viviendas a escala nacional.

El programa se dirigió a sectores de bajos recursos económicos, pero con cierta capacidad de repago, con organización y posibilidades de trabajar en ayuda mutua. El programa fue financiado en gran parte por la IMM y el aporte de la población destinataria.

En la realización de estos Proyectos Piloto intervinieron la IMM, la cual aportó la finca y funcionó como organismo financiador; los grupos de usuarios, quienes debieron poseer cierta capacidad de organización; y los Institutos de Asistencia Técnica, que asumen la tarea de asesoramiento técnico en los aspectos sociales y arquitectónicos. En principio la IMM seleccionó cuatro grupos que se organizaron para reciclar viviendas: MUJEFA, PRETYL, COVICIVI y COVIGOES I.

3. DESARROLLO

3.1. Reciclajes por ayuda mutua como herramienta para la rehabilitación de áreas centrales degradadas.

En las últimas décadas se ha instalado en la ciudad una tendencia profunda y sostenida de expulsión de habitantes de áreas centrales hacia áreas periféricas, entendido este fenómeno como de segregación socio residencial: los sectores altos y medio-altos se desplazan hacia la faja costera este de Montevideo y Canelones, mientras que los sectores más pobres se ubican en la periferia norte y oeste, conformando los asentamientos irregulares, o ocupan el vaciado y degradado centro histórico, como habitantes de inquilinatos y pensiones o incluso como "ocupantes ilegales" de propiedades estatales o privadas.

Esto trajo aparejado un descenso de la densidad media de la ciudad y la necesidad de realizar nuevas infraestructuras en zonas periféricas que carecen de las mismas. Este fenómeno de vaciamiento ha llevado a un gran deterioro urbano, principalmente por la pérdida del uso residencial.

Frente a un aumento existente de desocupación, gran parte de la población encuentra en el trabajo informal su forma de supervivencia, para lo cual les resulta necesario estar cerca de las áreas centrales donde desarrollan sus actividades, lo que favorece el proceso de tugurización de las mismas.

Ante esta realidad, las viviendas asequibles a los sectores de bajos ingresos en las zonas céntricas se dan de las siguientes maneras:

- 1. Inquilinato: Casa antigua, estándar, arrendada o subarrendada por piezas, con servicios higiénicos y cocina comunes con grandes carencias.
- 2. 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.
- 3. Tugurio propiamente dicho: Casa vacía, de propiedad pública o privada, ocupada por varias familias a titulo ilegal.

Existen planes y estrategias para recuperar las diferentes zonas de la ciudad, de las cuales el Programa de rehabilitación de áreas centrales propone realizar acciones integrales de recuperación y mejora en la ciudad consolidada, lo cual incluye el otorgamiento de préstamos y subsidios para la rehabilitación de fachadas y viviendas en barrios tales como Palermo, Barrio Sur, Peñarol, Reus Norte y Ciudad Vieja. Entre otras estrategias también se plantea un proyecto de reciclaje de cooperativas por ayuda mutua de propiedad municipal destinado a familias desalojadas de fincas ruinosas en Ciudad Vieja.

En 2003 se aprueba el Plan de ordenación,

protección y mejora de la Ciudad Vieja donde se plantean diversas estrategias de acción para la consolidación de la centralidad y la promoción del desarrollo económico; para la repoblación, la vivienda, la mejora del hábitat y el desarrollo social y para la mejora de la accesibilidad y la movilidad. Con esto se pretende una revalorización del tejido urbano existente, junto con los espacios públicos y paisaje urbano.

A continuación se crea el programa de revitalización de Ciudad Vieja. Se trata de apoyar la creación y consolidación de un mecanismo institucional de gestión que permita a la IMM llevar adelante actuaciones integrales de protección patrimonial, desarrollo urbano, económico y social con la participación de actores públicos y privados.

Estos planes y programas son una muestra del interés por generar oportunidad y revivir las zonas degradadas.

La revitalización de las áreas centrales se viene llevando a cabo desde estas y otras perspectivas, pero la principal es la recuperación del carácter residencial de las mismas, ya que es en éstas áreas donde se concentra la mayor cantidad de valores patrimoniales y arquitectónicos de edificios de residencia. Las cooperativas por ayuda mutua son una herramienta que permite, a las vez de otorgar vivienda a población de menores recursos, devolverle dicho carácter, el que se ha ido perdiendo en los últimos años.

Dichas zonas presentan numerosas construcciones de principios del siglo XX ("casa estándar" o "casa patio"), las que son pasibles de ser recicladas, permitiendo la creación de nuevas unidades habitacionales. Estas construcciones del siglo pasado, con dimensiones y tipologías diferentes, se pueden adecuar fácilmente a las normativas de hoy en día. La altura original de las viviendas, permite una subdivisión vertical por medio de la incorporación de entrepisos, así como el área de las habitaciones admite subdivisiones. La flexibilidad de la tipología de casa patio hace posible obtener varias unidades habitacionales, utilizando los patios como áreas comunes, de circulación, ventilación y/o acceso a las viviendas.

A través de los reciclajes por ayuda mutua, se logra volver a nutrir las áreas centrales con población permanente, con gente que la habite día y noche. Con personas que quizás de otra forma habitarían la periferia sin posibilidad de acceder a varios de los servicios urbanos (educación, salud, transporte, cultura y comercio) e infraestructura. Estas áreas presentan mucho potencial por los que son de gran interés rehabilitarlas.

Por otra parte, el reciclaje de edificios por cooperativistas a través de la ayuda mutua puede generar dudas y controversias. Se trata de personas sin experiencia en el área de la construcción y la restauración, trabajando sobre edificios que en algunos casos presentan un valor patrimonial, por lo que se podría llegar a pensar que es un riesgo para el patrimonio existente la implementación de este sistema a la hora de rehabilitar estructuras obsoletas.

Luego de analizar algunos casos de cooperativas ya terminadas y en construcción, a partir de la visualización de las mismas y de conocer experiencias por parte de los cooperativistas y técnicos, se puede decir que es posible reciclar edificios deteriorados a través del sistema de ayuda mutua y obtener buenos resultados; aunque no es tarea fácil.

El trabajo en obra por parte de los grupos de cooperativistas implica una capacitación previa. Esto se debe a que los conocimientos en construcción generalmente son escasos. Al no tratarse de obra nueva, sino de un edificio que puede estar físicamente deteriorado, esta capacitación no solo será sobre aspectos de obra convencional, sino también sobre temas más específicos a cada caso. Pueden surgir variadas situaciones e imprevistos ligados a la recuperación de elementos propios de la finca en que se trabaje, los que deberán ser resueltos por los técnicos, pero también por los futuros usuarios. Así, los habitantes se transforman de cierta manera en restauradores en la medida en que aprenden la realización de labores de recuperación edilicia.

De acuerdo al grado de conservación estipulado para el edificio a rehabilitar se realiza la recuperación y restauración de aquellos elementos que no sólo poseen valor patrimonial en sí mismos sino que además poseen el potencial de ser recuperados y reutilizados. La capacitación y la autogestión de estos proyectos, en muchos casos ha permitido apropiarse del proceso de producción total del edificio, pero a su vez del propio barrio. Este sentimiento de pertenencia se genera independientemente de donde proviene el cooperativista.

Es de gran valor el aporte de las cooperativas por ayuda mutua respecto a la rehabilitación de las zonas centrales de la ciudad que se encuentran degradadas, ya que se utiliza así la capacidad edilicia e infraestructura existente, como también aportan vitalidad, apoyando así a los planes ya existentes de revitalización del barrio. Es claro que una intervención puntual no significa grandes cambios, pero al realizarse en una misma área, varias obras de reciclaje, se puede empezar a ver cierta recuperación. Se debe aprovechar la tradición que existe en el país de autoconstrucción y cooperativismo, junto a los sistemas de promoción privada para continuar con este camino de mejoramiento de la ciudad y su patrimonio.

3.2. Viabilidad del reciclaje por ayuda mutua como solución de vivienda para población de bajos recursos.

Toda persona tiene derecho a tener una vivienda adecuada. Una vivienda digna, debe atender diferentes aspectos, entre los cuales están el diseño, la ubicación geográfica, el ser saludable (en términos de sanidad, ventilación, iluminación y espacio), la seguridad (desde el punto de vista de su ubicación ambiental y social), tener espacios diferenciados y estructurales en cuanto a su construcción, que posea todos los servicios de infraestructura y urbanismo, entre otros. Las viviendas además de ser dignas, deberán sentar sus bases en el concepto de Hábitat. Hábitat es el espacio que reúne las características físicas y sociales necesarias, no solo para la supervivencia, sino para el desarrollo integral de quienes lo habitan, se trata de un contexto que pueda proveer oportunidades de acceso y atención en materia laboral, educativa, cultural, de salud, transporte, ambiental y recreación.

Hoy en día, muchas personas no pueden acceder a una vivienda adecuada porque no presentan los recursos económicos que se los permita. Una solución a este problema es la construcción de viviendas a través del sistema cooperativo por ayuda mutua, en el que la ejecución de las obras se realizan mediante el aporte de mano de obra de los interesados trabajando colectivamente, organizados en grupos y donde se emplea mano de obra ajena contratada únicamente en los casos que sea estrictamente necesario. La ayuda mutua es, en primer lugar, un recurso económico, pero no es sólo eso. La presencia de los beneficiarios en la obra para hacer ayuda mutua, refuerza las posibilidades de gestión, así como los controles en el uso de los recursos.

La autogestión es la herramienta que permite el uso más adecuado de los recursos. Es responsable de los resultados económicos positivos de este tipo de experiencias, al permitir bajar los costos de construcción. El resultado es una vivienda más barata, en un treinta por ciento o más, por la eliminación de los costos de intermediación. Esto hace posible que una franja más ancha de familias pueda acceder a la vivienda. La ayuda mutua potencia en la conciencia de los trabajadores la convicción de su capacidad para transformar la calidad de vida que ellos mismos disfrutarán.

Las cooperativas tradicionalmente se han asentado en zonas periféricas de la ciudad, ya sea por la necesidad de terrenos amplios, como la posibilidad de cubrir los costos de los mismos (ya sea a través de la cartera de tierras municipales o la compra directa a propietarios). Esta periferia, no se vincula en todos los casos a una cuestión de lejanía, sino más bien a un aislamiento producido por la reducida locomoción así como por la carencia de otros servicios básicos. De esta manera a la población con menores recursos económicos no les era viable habitar áreas centrales.

La posibilidad de crear cooperativas en el centro de la ciudad se dio a partir de las cooperativas de reciclaje, que plantearon la posibilidad de volver a poblar zonas

que hubiesen resultado inaccesibles para los cooperativistas de ser en otras circunstancias. Luego de un proceso continuo de vaciamiento y tugurización de algunas zonas céntricas de la ciudad, con la subsiguiente desvalorización de propiedades que pasaron por el abandono y la ocupación irregular, esta iniciativa es un intento por revertir una situación que la ciudadanía ha vivido como problemática.

Las áreas centrales poseen un espacio construido de gran valor, compuesto por edificaciones antiguas de buena calidad, que pueden reutilizarse realizando obras de adaptación para alojar a varias familias. Estas operaciones, que son básicas en los programas de recuperación y renovación urbana, son relativamente nuevas en nuestro país. Las primeras que se habían realizado, promovidas fundamentalmente por el BHU (Banco Hipotecario del Uruguay) o inversores privados no llegaban a los sectores de menores recursos, que no tienen capacidad de acceder a esos emprendimientos.

Para atender a esta preocupación, la IMM (Intendencia Municipal de Montevideo) realizo una serie de experiencias piloto a partir de 1990, (mencionadas en el punto 2.3), que pretendían probar las posibilidades de realizar reciclajes de viviendas antiguas en zonas céntricas por ayuda mutua y autogestión, para este sector de la población. Se buscaba con esto ofrecer soluciones de vivienda dignas, en zonas bien ubicadas en relación con los servicios ofrecidos, las posibilidades de trabajo y respetando las relaciones sociales y afectivas de los habitantes de su entorno. Se buscaba además que estos emprendimientos tuvieran costos acordes con las posibilidades de pago de los destinatarios, generando opciones válidas y reproducibles.

Para ello la IMM propuso la realización de un programa que permitiera disponer de fincas adecuadas, contar con financiamiento y facilitar el apoyo técnico necesario.

Estos fueron los primeros pasos que permitieron el acceso a población con pocos recursos económicos a viviendas en zonas céntricas a través del reciclaje y han venido evolucionando hasta la fecha. Este nuevo proceso ha sido un desafío para todos los actores. Por parte de los técnicos, el desafío de diseñar y gestionar una obra que cuenta con una historia, construir dentro de lo construido, por otro lado el de trabajar con personas sin experiencia en el área. Para los habitantes supuso un cambio en el imaginario colectivo de vivienda propia tradicional de las cooperativas ya que reciclar edificios existentes equivalía a modificar la tipología de vivienda.

El reciclaje resulta una muy buena modalidad para permitir el acceso a una vivienda adecuada y con determinadas comodidades; y a su vez resulta una solución sustentable, al reutilizarse la totalidad o parte de una estructura edilicia existente. Contribuyendo en parte a la renovación barrial.

3.3. Organización de la cooperativa

El aporte de mano de obra por parte de los socios y grupos familiares de la cooperativa de ayuda mutua durante la etapa de construcción es de 20 a 25 horas semanales y significa el 15% del valor total del proyecto, reduciendo considerablemente el costo final de la vivienda.

Desde su formación hasta la etapa de habitación, cuenta con comisiones estatutarias permanentes, obligatorias por ley: Directiva, Fomento y Fiscal. Hasta la culminación de la obra, la cooperativa cuenta con el asesoramiento de un Instituto técnico. En la etapa de obra se requiere una organización especial para cumplir las tareas. El instituto asesor designa al arquitecto director de obra y un asistente social que acompañe a la cooperativa en este proceso, se contrata mano de obra especializada y se crean nuevas comisiones encargadas de las compras, la organización y el control de las tareas y el trabajo de los integrantes.

La gestión de la cooperativa abarca desde la selección del Instituto Asesor, la aprobación del proyecto arquitectónico y urbanístico, la redacción de estatutos y reglamentos internos, la tramitación ante los distintos organismos estatales, la administración de los fondos comunes, la compra y selección de materiales, y la planificación y el control del trabajo de sus integrantes. Implica la resolución de numerosos aspectos con un compromiso y organización colectiva de gran nivel.

En los primeros casos de cooperativas por ayuda mutua de reciclaje, es la Intendencia de Montevideo quien ocupa el papel que luego cumplirían los Institutos de Asistencia Técnica, debido a una preocupación por mejorar las áreas centrales que se encuentran tugurizadas. En estos casos la Intendencia como gestora de la experiencia se encarga del proyecto, dirección y administración de obra, asistencia social y selección de beneficiarios de la experiencia.

A partir de estas experiencias piloto se comprueba que es posible realizar reciclajes por ayuda mutua y desde ese entonces hasta la actualidad se han repetido varias experiencias llevadas a cabo por distintos IATs.

Como toda cooperativa, los usuarios también se organizan en comisiones, realizan las horas semanales de trabajo como peón en tareas de demolición o construcción y se contrata mano de obra especializada cuando es necesaria. La diferencia está en que es casi inviable la participación de los cooperativistas en el proceso de diseño del proyecto. Es difícil satisfacer el ideal del grupo en cuanto a la tipología de la vivienda, ya que el arquitecto debe solucionar dentro de una estructura existente una determinada cantidad de viviendas

respetando la esencia de un edificio que quedo obsoleto por el paso de los años. Una de las prioridades ante estas situaciones de reciclaje autogestionado es la correcta capacitación del grupo de cooperativistas de manera que sean concientes de la complejidad de la obra que van a realizar y la necesidad de tener mayores precauciones en cuanto a seguridad. Es por esto que en el período previo a la obra se realicen cursos de seguridad y colocación de protecciones, aparte de los cursos comunes a todas las cooperativas por ayuda mutua, como ser lectura de planos y uso de herramientas.

La capacitación, va entonces directamente relacionada a la autogestión de cada proyecto en forma organizada, incluyendo las particularidades para estos casos, lo que les ha permitido a partir del reconocimiento y valoración de soluciones constructivas adecuadas, apropiarse del proceso de producción total, obteniendo buena calidad y bajo costo.

3.4. Desarrollo del programa cooperativo y particularidades para los casos de reciclajes.

En el año 1968 se crea la ley N° 13.728 (Plan Nacional de viviendas), la cual determina en primer lugar que toda familia debe poder acceder a una vivienda adecuada, que cumpla el nivel mínimo habitacional definido en la misma ley; siendo la función del estado la de estimular la construcción de viviendas, asegurando los recursos y la satisfacción de las necesidades.

Dentro de la ley se establece al cooperativismo como una de las maneras para la obtención de la vivienda, describiendo artículos con las especificaciones para su correcta creación y desarrollo. Las cooperativas de viviendas son aquellas sociedades que, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda.

Durante el quinquenio 2005-2009 se generan varios cambios al Plan Nacional de vivienda creándose así la nueva Ley N° 16.237. Uno de ellos es el diseño de una política pública de vivienda y la reestructura del sistema público de vivienda. La reestructuración significó reposicionar al MVOTMA como organismo central a través de la DINAVI (Dirección Nacional de Vivienda), en su rol de rector de políticas de vivienda y hábitat y de administrador del FNV y U (Fondo Nacional de vivienda y urbanización). Es también el articulador y controlador de los diferentes actores y agentes de la construcción, tanto públicos como privados. Además la reestructura significó la creación de un organismo especializado y descentralizado; la ANV (Agencia Nacional de Vivienda). La misma tiene a su cargo la gestión de la cartera social heredada del BHU, la ejecución de proyectos y programas habitacionales, incluyendo las cooperativas por ayuda mutua y el diseño de instrumentos financieros de estímulo al desarrollo del mercado hipotecario y a la inversión privada.

Las cooperativas de vivienda surgidas a partir de la aprobación de la Ley de 1968, han construido históricamente un programa claramente identificado con "la vivienda de interés social". La propuesta autogestionaria y la óptima combinación de los elementos indispensables de un proyecto habitacional sustentable, han sido claves para su vigencia como programa. La empresa cooperativa con el objetivo de construir viviendas para sus asociados, contrata un IAT para asesorar el proyecto.

En el plan Quinquenal de 2005-2009, se desarrolla el programa cooperativo que tiene como finalidad el promover, asesorar y financiar la construcción de viviendas bajo la modalidad de cooperativa, en regímenes de usuario o propietario y sistemas constructivos de ahorro previo o ayuda mutua. El programa está dirigido a familias con ingresos de hasta 60 UR que integren cooperativas de vivienda en sus distintos regímenes y sistemas constructivos. El programa pone énfasis en la localización de los predios en zonas con todos los servicios, la escala del proyecto no admite más de 50 viviendas, se definen valores de tasación y estándares constructivos adecuados, inclusión de hogares y familias en toda su diversidad, incorporación de formas de equidad que suponen subsidio a la cuota y subsidio a la permanencia, la puesta en práctica de la nueva institucionalidad MVOTMA_DINAVI y la mejora permanente de los procedimientos para acortar los trámites y generar las mismas oportunidades para todos los grupos.

En 2006 se aprueba el decreto 266/2006 que establece el control de cooperativas y fondos sociales y en el año 2007 se aprueba el decreto 73/07 de control de Institutos de Asistencia Técnica. En el año 2008 se aprueba la reglamentación para el programa cooperativa contenida en el Reglamento de Cooperativa, reglamento de producto, préstamo y de subsidio a la demanda habitacional. Se puso en marcha el nuevo reglamento de gestión de las cooperativas con el trabajo conjunto DINAVI-ANV, lo que redundó en avances significativos con relación a la gestión anterior.

En 2008 se crea la Ley N° 18.407 (Ley del cooperativismo), que tiene por finalidad regular la constitución, organización y funcionamiento de las cooperativas y del sector cooperativo.

El nuevo Plan Quinquenal 2010-2014, aspira a profundizar los cambios iniciados en el período anterior, en diversos órdenes y dimensiones. Se estructura en seis lineamientos estratégicos, con énfasis en dos ejes específicos: la articulación de todos los actores del sistema público sociohabitacional y la incorporación de la inversión privada en vivienda de interés social y el estímulo al aporte de las familias al ahorro, trabajo y gestión. Dentro de

todas las líneas de acción se encuentra el cooperativismo por ayuda mutua, los reciclajes y acciones de recuperación de fincas ocupadas y atención integral de las familias.

En junio de 2011 se crea el reglamento 555/2011, para la construcción de viviendas de nueva planta o reciclaje de producción cooperativa, con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción y/o gestión tradicionales mejoradas o alternativa. El MVOTMA busca promover con esta modalidad los programas cooperativos que optimicen el uso de los recursos materiales y la aplicación de procedimientos, tendientes a mejorar la relación inversión - calidad - producto, el mejoramiento del uso del suelo y el desarrollo de las capacidades de autogestión de los colectivos, en un todo de acuerdo a los postulados del Plan Quinquenal de Viviendas 2010-2014.

En octubre de 2011 sale el decreto 355/011 de promoción de vivienda de interés social. Dentro de sus cláusulas se establece que el área será sin tope de precio para construcción de obra nueva, refacción, reciclaje y ampliación, por lo que el porcentaje de dinero destinado al predio en los casos de reciclajes ya no será del 10%, sino que no tendrá tope. Esto se determina ya que con una buena construcción inicial, el costo de obra será menor. equilibrando el costo final. También se decretan especificaciones para los reciclajes en el Artículo 7° (Requisitos para reciclajes). donde los reciclajes, además de lo dispuesto en el decreto reglamentario de la ley Nº 18.795 y de las ordenanzas de habitabilidad e higiene dispuestas por las Intendencias respectivas, deberán cumplir con determinados requisitos tales como coeficientes de transmitancia térmica, aislación acústica, potencia eléctrica, conexiones sanitarias, protecciones, criterio de áreas mínimas, instalaciones, mobiliario y terminaciones necesarias. Las especificaciones generales para reciclajes de vivienda están establecidas en la norma de Rehabilitación de edificios de 2011.

De esta manera podemos ver que el reciclaje de viviendas por ayuda mutua no siempre estuvo incorporado a las normas, sino que junto a los planes de rehabilitación de la ciudad han ido evolucionando y adecuándose a la realidad.

3.5 Análisis de casos

Por medio de una investigación, estudiamos y analizamos 6 casos de reciclajes. La elección de dichas experiencias distan en el tiempo, abarcando las 3 décadas, desde 1990 con los primeros casos del programa piloto de reciclaje hasta la actualidad con reciclajes que aun están en obra.



1930 [Construcción original]

1992-1996 [Reciclaje]

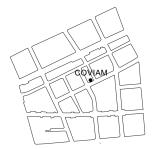




FICHA TÉCNICA DE LA EXPERIENCIA

DATOS GENERALES

Ubicación:



Dirección: Ana Monterroso

2071

Barrio: Cordón

Epoca original: Principios de siglo, 1930, aproximadamente. Tipo Asociación: Cooperativa

por Ayuda Mutua

IAT: Equipo Técnico I.M.M

Programa en que se inserta la experiencia:

Programa piloto de reciclajes por Ayuda Mutua.

Duración del proceso:

*Previo a la obra: 2 años *Obra: 4 años 1992-1996

GRUPO COOPERATIVISTA

Cantidad de familias: 15, de las cuales 6 permanecen desde el inicio

Procedencia: Ocupantes hacía 8-9 años del "corralón municipal" allí ubicado . El equipo de Áreas Tugurizadas de la IMM se acerca en primera instancia para desalojarlos pero luego se decide incluirlos al programa piloto de reciclaje. Es a partir de ese momento que se forman como cooperativa.

Nivel socio cultural: Bajo nivel cultural y económico, con poca capacitación y trabajos informales estables [changas].

EQUIPO TÉCNICO

La IMM es la gestora de la experiencia en su totalidad. En 1990 empezó con un apoyo social desde áreas tugurizadas. La demanda no sale del grupo, sino que la IMM se acerca a ellos y pide a la ONG Cardijn, que realice un relevamiento de la población ocupante. A partir de allí se comienza a trabajar primero en arreglos, y luego cuando se decide ingresar al proyecto Piloto, se incorporan los arquitectos.

Técnicos: Una asistente social con una ayudante de campo, y luego 2 arquitectos. El capataz era de la IMM

FINANCIACIÓN

IMM: Cedió predio y finca.

Aportó el trabajo de los técnicos y algunos materiales.

Junta de Andalucía: cubrió el 100% del costo de obra y mano de obra contratada.

Grupo: aportó las horas de ayuda mutua.

LAFINCA

Estado físico antes de comenzar la obra:

Deteriorado. Sólo se recicla el bloque que está en el frente [2 viviendas], el resto, 13 viviendas, el SUM, y dos locales para proyectos productivos, son obra nueva. Se debieron demoler ruinas existentes.

Sistema constructivo existente: Muro portante con techo de bovedilla sobre perfilería metálica, muros de ladrillos de 30 cm.

La tipología no era de vivienda, fue expendio de carne municipal, caballeriza o galpón de abasto y luego corralón. Cuando se fue ocupando, se mantuvo el patio interior.

% de la estructura original utilizada:

La parte reciclada se reutilizó casi al 100%, salvo una clarabova pequeña que se cerró utilizando el mismo sistema de boyedilla

ELPROYECTO

Proceso de diseño: Proyecto realizado en España en una beca de trabajo del Arq. proyectista.

No se tuvo en cuenta la participación del grupo en el momento de elaborar el provecto. El ajuste se terminó de hacer en Montevideo. Según opinión del grupo, el proyecto fue "a criterio de los andaluces".

Criterio áreas mínimas: Categoría II del BHU m2 prom. por unidad: 50

Viviendas nuevas: de 1 nivel en PB y dúplex en pisos 1 y 2. Todas tienen patio individual.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema: Obra tradicional: estructura de hormigón armado y tabiques de mampostería.

Prefabricación: No.

Posibilidad de crecimiento: Sólo en las dos de reciclaje, que podrían crecer con un entrepiso en el estar de doble altura.

Entrepisos y escaleras: Hormigón armado

Tabiques: Mampostería

ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA

Tareas asumidas por el IAT [IMM]: - proyecto dirección de obra - administración de obra - asistencia social - selección de beneficiarios de la experiencia

Organización del grupo y tareas asumidas por él:

Tareas de obra (Comisión de obra); control de horas de ayuda mutua; administración de entradas y salidas del dinero de pagos.





FICHA TÉCNICA DE LA EXPERIENCIA

DATOS GENERALES

Ubicación:



Dirección: Pérez Castellano

1429

Barrio: Ciudad Vieja Epoca original: 1880-1886 Tipo Asociación: Cooperativa

por Ayuda Mutua

IAT: Instituto de vivienda para

la mujer -IVIM-.

Programa en que se inserta la experiencia:

Programa piloto de reciclajes por Ayuda Mutua.

Duración del proceso:

*Previo a la obra: 3 años y medio *Obra: 2 años y medio_1994-1997

GRUPO COOPERATIVISTA

Cantidad de familias: comenzaron 20, pero al definirse el grupo quedaron 12.

Procedencia: Surge a partir de familias (habitantes de pensiones u ocupantes) que llevaban a sus hijos a hogares diurnos del INAME del Centro y Barrio Sur. Se reunian para hacer trabajo familiar y a partir de él llegaron a la conclusión de que su necesidad prioritaria era la vivienda. El grupo se constituye exclusivamente con madres jefas de familia.

Nivel socio cultural: Ingresos muy bajos, 27–28 UR. La mayoría empleadas domésticas o de limpieza.

EQUIPO TÉCNICO

El IAT se formó a partir de este proyecto. Al comienzo eran una Arquitecta, una Asistente Social y una Sicóloga.

La relación con la IMM y CCZ fue buena. Cuando precisaban algo lo pedían y si no se lo podían dar, siempre colaboraban.

Técnicos: 3 Arquitectas, Asistente Social, Sicóloga, Contador, Escribana.

FINANCIACIÓN

IMM: compra de la finca, costo de la obra y mano de obra contratada.

INAME: pequeña parte inicial.

LAFINCA

Forma de obtención de la propiedad: El grupo eligió la casa y solicitó su compra a la IMM. Licitación de la IMM para comprar una casa con estos

fines.

Estado físico antes de comenzar la obra:

Casa del siglo pasado con 3 patios. Aceptable, con varias humedades en los cimientos y azotea.

Sistema constructivo existente: Muros de ladrillo portante. El cerramiento superior a la porteña y otro sector de bovedillas.

% de la estructura original utilizada:

cimentación 80% muros 95% techos 80%

ELPROYECTO

Proceso de diseño: Se realizaron talleres para discutir el diseño en forma participativa con las usuarias.

Criterio áreas mínimas: m2 prom. por unidad: 50 m2

Grado privacidad: Bueno dentro de las viviendas. Se oyen los ruidos del patio si son fuertes, pero en general no interfieren. Las que tienen ventanas directo al patio tienen menos privacidad.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema: obra seca y obra húmeda.

Prefabricación: Liviana. Losetas de cerámica armada sobre viguetas hechas por las mujeres.

Posibilidad de crecimiento: no

Entrepisos: losetas de cerámica armada con hierro apoyadas sobre viguetas prefabricadas sobre baño y escalera.

escaleras: madera

Tabiques: ticholo y alguno de ladrillo recuperado

ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA

Tareas asumidas por el IAT [IVIM]: - Asesoramiento - Proyecto y dirección de obra - Contabilidad.

Organización del grupo y tareas asumidas por él:

Tareas en la obra - Búsqueda de precios (comisión de obra) - administración y contabilidad (con el contador)

- Control de las horas de ayuda mutua

1994 - 1998 [Reciclaje]

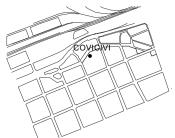




FICHA TÉCNICA DE LA EXPERIENCIA

DATOS GENERALES

Ubicación:



Dirección: Rbla. 25 de agosto

e Ituzaingó

Barrio: Čiudad Vieja Epoca original: 1860-1880 Tipo Asociación: Cooperativa

por Ayuda Mutua IAT: HACER DESUR

Programa en que se inserta la experiencia:

Programa piloto de reciclajes por Ayuda Mutua y Programa de Rehabilitación de las Bóvedas.

Duración del proceso:

*Previo a la obra: 2 años como grupo _1990 - 91 2 años con el IAT 1992 - 93

*Obra: 4 años 1994-98

GRUPO COOPERATIVISTA

Cantidad de familias: 34 familias

Procedencia: El origen del grupo es mas bien territorial, son vecinos de la Ciudad Vieja que se nucleaban a partir del año 90 en torno a una Comisión de Vivienda Barrial (en el Club Alas Rojas). El motivo de la agrupación fue la necesidad de vivienda.

Al principio eran todas de Ciudad Vieja, luego ingresó alguna familia que no era propiamente del área, que eran próximas o trabajaban en la zona

Nivel socio cultural: Nivel medio. Clase trabajadora

EQUIPO TÉCNICO

Se incorpora después de formado el grupo, en el año 1992. Lo selecciona el grupo después de oír distintas propuestas (entre 6 o 7).

La relación con la IMM presentó dificultades burocráticas

Técnicos: El proyecto y dirección de obra fue realizado por el Arq. Raúl Vallés. En la parte de producción y fomento se trabajo a lo largo de todo el proceso con cinco técnicos en la parte de arquitectura y cuatro Trabajadores Sociales.

FINANCIACIÓN

IMM: cedió predio y finca, costo de la obra y mano de obra contratada.

El grupo: horas de ayuda mutua.

LAFINCA

Estado físico antes de comenzar la obra: deterioro importante en algunos sectores. Varias humedades (incluso hubo un derrumbe luego de tomar las fincas debido a esta causa).

Sistema constructivo existente: Techos a la porteña con tiranterías de curupay, caoba ecuatoriana y pinotea. En muy pocos lugares techos con perfiles y bovedillas. También había estructura de hormigón en un sector de planta alta que se realizó hacia los años 20 o 25. Muros portantes de ladrillo cuarterón asentado en barro y mezcla y sectores de ladrillo y piedra. Cimientos: Piedra y en algún caso ladrillo. El plano de fundación estaba muy cerca y es roca granítica.

% de la estructura original utilizada: 80%

EL PROYECTO

Proceso de diseño: Se partió del padrón socioeconómico para determinar una media de viviendas según las características del grupo. Se tomó en cuenta las características físicas de la estructura. Diseño de afuera hacia adentro: se consideraron aspectos de la propuesta urbana (de recomposición y de afirmación del borde del tejido) y composición entre la obra nueva y la obra vieja El grupo siente que tuvo participación en el diseño.

Criterio áreas mínimas: Categoría II del BHU

m2 prom. por unidad: 50

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema: tradicional racionalizado. Muros portantes de ladrillo.

Prefabricación: entrepisos con prefabricación liviana. Bovedillas o losetas de hormigón armado prefabricado sobre viguetas (Stalton a la porteña).

Posibilidad de crecimiento: no

Escaleras: perfilería de metal y escalones de madera (existente).

Tabiques: ticholo y ladrillo

ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA

Tareas asumidas por el IAT [HACER DESUR]: - Proyecto - Dirección de obra - Asesoramiento

Organización del grupo y tareas asumidas por él: Cooperativa con comisiones: obra, fomento, convivencia.

Administración y contabilidad (luego se contrató un contador)

20





FICHA TÉCNICA DE LA EXPERIENCIA

DATOS GENERALES

Ubicación:



Dirección: Piedras 589 esq.

Ituzaingó

Barrio: Ciudad Vieja Epoca original: 1880-1900 Tipo Asociación: Cooperativa

por Ayuda Mutua IAT: COVIMA

Programa en que se inserta la experiencia:

Primer cooperativa de reciclaje por ayuda mutua realizada por el MVOTMA.

Duración del proceso:

*Previo a la obra: 10 años_1992 - 2002

*Obra: 2002-2004

GRUPO COOPERATIVISTA

Cantidad de familias: 18 familias

Procedencia: Al momento de formarse el grupo de cooperativistas todas las familias eran conocidas entre ellas. Luego de 10 años, tiempo que tardaron en obtener el préstamo, los usuarios variaron, manteniéndose solamente 2 familias del inicio.

Nivel socio cultural: medio-bajo

EQUIPO TÉCNICO

Una vez obtenido el préstamo acuden al Instituto de Asistencia Técnica COVIMA.

Técnicos: El Instituto cuenta con un equipo de Asistentes Sociales y dos arquitectas encargadas del proyecto, Ana Ezeiza y Ana Espatoqui.

FINANCIACIÓN

MVOTMA: Brindó el préstamo para la compra de la finca a la IMM y el financiamiento de la obra. El préstamo se estableció según los ingresos de la cooperativa, Según la franja de ingresos se determinó la cantidad de plata para el prestamo.

El grupo: horas de ayuda mutua.

LAFINCA

Estado físico antes de comenzar la obra: bastante deteriorada. Pasó mucho tiempo desde que se compró la casa hasta que comenzó el reciclaje.

Sistema constructivo existente: Pilares o columnas de hierro fundido. Muros portantes de ladrillo. Los entrepisos eran de losa de hormigón y algunos eran a la porteña, de tirantería aserrada y bovedilla

% de la estructura original utilizada: Se mantuvo la fachada original. Se reutilizó casi el 100% de la madera del viejo edificio para escaleras, mesadas y tirantes del techo a la porteña. Se demolió una claraboya que se encontraba donde hoy es el patio. Se mantuvieron las columnas que originalmente cumplían una función estructural, para dejarlas como ornamento en el patio.

ELPROYECTO

Proceso de diseño: Los cooperativistas intervienen en el proceso de diseño. Opinaron sobre materiales y terminaciones. Tuvieron influencia en los cerramientos cambiando los originales del proyecto en madera por cerramientos de aluminio.

Criterio áreas mínimas: m2 prom. por unidad:

11 viviendas de 2 dormitorios: 60m2 7 viviendas de 3 dormitorios: 70m2 aprox.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema: sistema convencional

Prefabricación: semi-prefabricados

Posibilidad de crecimiento: no

Escaleras / Puertas / Mesadas: Realizadas con

madera del edifcio existente.

Tabiques: bloques de hormigón

ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA

Tareas asumidas por el IAT [COVIMA]:

Proyecto y contaduría

Organización del grupo y tareas asumidas por él: Se organizaron en comisiones de control de horas, Comisión de obra y de compras.

Hicieron un convenio con la UTU. La cooperativa les daba madera y ellos realizaban el trabajo a cambio de un sueldo.

1909-1911 [Construcción original]





FICHA TÉCNICA DE LA EXPERIENCIA

DATOS GENERALES



Dirección: Pérez Castellanos 1544, 1546 y Piedras 252 Barrio: Ciudad Vieja Epoca original: 1909-1911 Tipo Asociación: Cooperativa

por Ahorro previo.

Programa en que se inserta la experiencia:

Rehabilitación del Edificio Jaureguiberry - Ciudad Vieja Renueva.

Duración del proceso:

*Previo a la obra: Proyecto de rehabilitación: 3 años 2003 - 2005. [2005 se forma la cooperativa]

*Obra: 2 años 2005-2007

GRUPO COOPERATIVISTA

Cantidad de familias: 16 familias

Procedencia: La cooperativa El Resorte comenzó con un grupo de amigos lla mayoría estudiantes de arquitectura] por razones no solamente económicas sino, ideológicas; deciden empezar los trámites y procesos que implican conformarse como cooperativa y luego de dos años se definen como cooperativa cuando reciben en custodia el histórico edificio Jaureguiberry.

Nivel socio cultural: Clase media joven.

EQUIPO TÉCNICO

Para llevar adelante esta obra la Intendencia estableció convenios con el Banco Hipotecario y el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. También recibió apoyo de la Diputación de Barcelona.

No hubo un Instituto de Asistencia técnica. La IMM contrató al estudio Mazzini Otero para que se encargue del proyecto, y la empresa constructora Espina Construcciones.

FINANCIACIÓN

IMM: Financia parte de la obra.

MVOTMA: Ayuda en la financiación.

Diputación de Barcelona: Préstamo para realizar el centro cultural "Rafael Barradas".

LAFINCA

Obtención de la finca: la Intendencia les da en custodia el histórico edificio Jaureguiberry con carácter "precario y revocable". Esta decisión es para evitar el deterioro del edificio y mantenerlo libre de intrusos. La cooperativa ya había manifestado, en el año 2006, su intención de adquirir el valioso inmueble para la construcción de sus viviendas.

Estado físico antes de comenzar la obra: En estado de abandono.

Sistema constructivo existente: Muros portantes de ladrillo y entrepisos de bovedillas.

% de la estructura original utilizada:

Se utilizó toda la estructura original. Existían grietas muy grandes que se ataron con tensores.

ELPROYECTO

Proceso de diseño:

El estudio Mazzini Otero estuvo a cargo del mismo. Las intervenciones para adecuar el edificio a las exigencias funcionales v de habitabilidad refirieron a la recuperación y adaptación de los servicios (baño y cocina) de cada unidad. Se realizaron además la renovación total de las instalaciones sanitarias y eléctricas.

Criterio áreas mínimas: Supera las áreas mínimas establecidas.

m2 prom. por unidad:

Todas las viviendas son distintas. 70m2 aprox.

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema: Se utilizó el sistema original de bovedillas.

Prefabricación: no se utilizaron prefabricados

Posibilidad de crecimiento: No

Escaleras: Se demolió una escalera original y se puso un ascensor.

Muros: Se mantuvieron los muros originales respetando el valor patrimonial.

ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA

Tareas asumidas por estudio Mazzini Otero: Proyecto y dirección de obra.

Organización del grupo y tareas asumidas por él:

El grupo no participó en la etapa previa a la obra ni durante ella. Solamente tomaron mínimas decisiones sobre materiales cuando los arquitectos les consultaban.

1909-1911 [Construcción original]





FICHA TÉCNICA DE LA EXPERIENCIA

DATOS GENERALES

Ubicación:



Dirección: Piedras 551/553
Barrio: Ciudad Vieja
Epoca original: Segundo
tercio del SXIX, 1830- 1865.
Tipo Asociación: Cooperativa

por Ayuda Mutua IAT: CONSULTEC

Programa en que se inserta la experiencia:

Duración del proceso:

*Previo a la obra: 9 años

*Obra: Comenzó en Agosto del 2011. Actualmente en

obra. Plazo de ejecución: 2 años.

GRUPO COOPERATIVISTA

Cantidad de familias: 12 familias.

Procedencia: El grupo se originó hace 9 años en busca de conseguir una vivienda de bajo costo. En un principio estaban en otra cooperativa que se disolvió por problemas económicos. Es en ese momento que forman la cooperativa 11 de Noviembre y comienzan a buscar el terreno, hasta que consiguen que se les de en custodia esta finca.

Nivel socio cultural: Nivel medio bajo

EQUIPO TÉCNICO

El objetivo del IAT es prestar asistencia técnicoprofesional a las cooperativas de vivienda. El asesoramiento se inicia en la adquisición del terreno.

Técnicos: El quipo está compuesto por 2 Arquitectos: Sofía Borba y Juan Carlos Mántaras; un contador: Pablo Salaburu; una asistente social: Inés Suárez y un escribano: Julio Jorcín.

FINANCIACIÓN

MVOTMA: Financia la obra.

Grupo: Compra la finca a la Agencia Nacional de Vivienda. Aporta las horas de ayuda mutua.

LAFINCA

Estado físico antes de comenzar la obra:

Grado de deterioro muy importante, ya que pasaron varios años hasta que pudieron comenzar la obra.

Sistema constructivo existente: 2 sistemas: Vigas de madera y Bovedillas de ladrillo. Y el otro vigas de madera y Techo a la porteña. Muros portantes de 30 cm.

% de la estructura original utilizada:

Se mantiene los muros de fachada y los muros maestros de sustentación. Mantienen la primer planta.

ELPROYECTO

Proceso de diseño:

Se encargan los arquitectos del IAT. El diseño no puede variar la fachada, se debe mantener la original. En el interior se distribuye de forma de lograr 12 apartamentos, 7 viviendas de 2 habitaciones y 5 de 3 habitaciones.

Los cooperativistas no intervienen en el diseño.

Criterio áreas mínimas: Cumple con las áreas mínimas establecidas.

m2 prom. por unidad: Viviendas de 2 dormitorios, 60 m2. Viviendas de 3 dormitorios, 75m2

SISTEMA CONSTRUCTIVO

Sistema: Obra tradicional: estructura de hormigón armado. Tabiques de mampostería.

Prefabricación: Losas de viguetas prefabricadas.

Posibilidad de crecimiento: No.

Entrepisos: Vigas de metal y piso de madera.

Escalera: Se mantienen escaleras originales de madera y mármol con sus barandas.

ADMINISTRACIÓN DE LA OBRA

Tareas asumidas por el IAT [CONSULTEC]: - Asesoramiento - proyecto - dirección de obra - administración de obra y asistencia social.

Organización del grupo y tareas asumidas por él: Se organizan en comisiones de obra, de compras, de

trabajo, administrativa y directiva. 21 horas semanales por núcleo familiar, trabajo de peón.

4. CONCLUSIONES

A través de los casos estudiados y de la información recopilada se vislumbra que es posible reciclar edificios antiguos aprovechando la capacidad de trabajo de sectores de la población que si bien tienen bajos ingresos, pueden aportar mano de obra. Se organizan como cualquier cooperativa tradicional en comisiones para llevar a cabo la gestión y administración, sin embargo en cuanto al trabajo en obra requieren de una mayor capacitación por parte de los IATs para obtener mayor conocimiento en cuanto a la intervención de un edificio en mal estado. Se obtiene así, de la infraestructura existente, unidades habitacionales buenas, dignas y de bajo costo que demuestran la viabilidad económico-financiera y social de este tipo de proyectos.

Estos nuevos espacios habitables, mejoran la calidad de vida de las personas de la ciudad que de otro modo no podrían acceder a una vivienda; les aporta mayor autoestima al sentirse capaces de construir su propia casa; y seguridad al ser dueños de la vivienda.

Esta modalidad de cooperativismo por reciclaje se diferencia del cooperativismo tradicional en cuanto a su ubicación. Estos últimos tienden a alojarse en la periferia de la ciudad debido a que los costos de los terrenos son menores, sin embargo los reciclajes permiten a esta población destinada a vivir en los margenes, trasladarse al centro con lo que esto implica (mejor accesibilidad a los servicios e infraestructuras).

Si bien estas nuevas viviendas provocan un movimiento de la población hacia áreas centrales, esté es mínimo en relación a la rápida expansión que presenta la ciudad.

Dichos reciclajes no solo mejoran las condiciones de alojamiento de la población, sino que son una herramienta parcial para la recuperación integral de ámbitos urbanos. Nos referimos a dicho proceso como "herramienta parcial" ya que no son capaces de lograr una adecuada revitalización de las áreas degradadas de la ciudad por sí mismos. Es importante que exista una integralidad de las acciones, una inserción de los programas de reciclaje dentro de un programa más amplio de rehabilitación urbana. Un programa que abarque tanto lo edilicio como lo social pero por sobre todo lo urbano. Es importante que estas experiencias y sus procesos no se limiten únicamente a un proyecto de viviendas dentro de un edificio en un predio especifico, sino que tengan un impacto mayor, un impacto barrial. Al recuperar edificaciones en áreas tugurizadas y con alto grado de deterioro se logra instantáneamente una valorización de las fincas advacentes. Sí a su vez cada intervención estuviera vinculada con un proyecto de recuperación de espacios públicos o bien lograra una interrelación con otro reciclaje cercano, la recuperación alcanzaría una escala barrial y por consiguiente una valorización de la zona.

En paralelo, sería necesario un modelo de gestión sobre la ciudad que involucre distintos actores públicos y privados, capaces de generar una zona plurifuncional. Con estímulos monetarios se podría incrementar la inversión privada en actividades y acciones localizadas en estas áreas, lo que traería como valor agregado un efecto dominó de estas acciones. A partir de esta secuencia multiplicadora de acciones se aumentaría el número de viviendas y empleos logrando de esta manera una verdadera reactivación con la convivencia de distintos sectores socioeconómicos. Por lo tanto para la reconstrucción del tejido urbano se deberían considerar aspectos habitacionales junto con laborales, de recreación y ocio, de seguridad, entre otros. Hablamos de un programa que abarque todos los aspectos de la vida humana como motor para la mejora de las áreas olvidadas y degradadas de la ciudad.

Para hacer todo esto económicamente sostenible, el Gobierno debería mantener y mejorar los mecanismos existentes, ya mencionados en el desarrollo de este trabajo, e implementar nuevos que faciliten y promuevan dichas acciones.

En primer lugar, el Gobierno, debería controlar las especulaciones inmobiliarias, las cuales se disparan una vez que la zona empieza a ser revitalizada, aumentando así el costo de los inmuebles y haciendo imposible continuar con un plan de mejora para las áreas degradadas.

A su vez debería tener una propuesta que incentive de manera innegable a los Institutos de asistencia técnica a trabajar con cooperativas de ayuda mutua en Reciclajes. Sí bien, se ha ido modificando a lo largo del tiempo las reglamentaciones para cooperativas de reciclajes, estas no logran estimular a los IATs a trabajar en este tipo de proyectos. Deberían existir mayores beneficios para los organismos que se comprometen con un programa de dicha índole y mayores consideraciones y prestaciones para realizar la obra.

Un aspecto importante antes de comenzar un reciclaje es hacer un estudio preliminar del edificio a tratar. Sí bien en los estudios analizados no hubieron grandes desafíos o problemas inesperados, es importante saber que no todas las edificaciones son factibles de ser recicladas y re-acondicionadas para un proyecto de determinada cantidad de viviendas. Prever de ante mano todas las patologías o problemas que pudieran ocurrir durante la obra es prácticamente imposible, pero sería conveniente establecer al menos una serie de indicadores de prefactibilidad para saber si es posible llevar a cabo el reciclaje deseado.

Desde las primeras obras, el tema del reciclaje por ayuda mutua como solución habitacional fue discutido a nivel Nacional generando discrepancias y concordancias en la opinión de técnicos, organismos financiadores y usuarios. Luego de realizadas las primeras experiencias FUCVAM decide apoyar y proceder con estas líneas de acción. Se llevan a cabo

nuevas experiencias y se vuelve a demostrar que los casos realizados fueron exitosos. Los reciclajes consiguen implantarse como una solución doblemente adecuada, logra soluciones habitacionales y colabora con los planes de revitalización que el Gobierno intenta cada vez más llevar adelante.

5.ANEXOS:

Entrevista a Instituto de Asistencia Técnica COVIMA. Arg. Ana Ezeiza. - noviembre 2011 -

¿Cuántas cooperativas hicieron por reciclaje?

Por reciclaje 2. Una es en el barrio de los judíos COVIREAL

¿Son actuales estas cooperativas por reciclaje? No, ya tienen algunos años. Últimamente no hemos hecho reciclajes.

Para ubicarnos un poco, ¿COVIRAM donde queda?

En Piedras e Ituzaingó.

¿Con que reglamento se baso esta?

Con el mas viejo, el antiguo. El anterior al 2008, sistema viejo.

¿De que año es esta cooperativa?

COVIREAL es posterior a COVIRAM. Mira, esta cooperativa debe tener 6 años o más. O 10 capaz, mas o menos eso.

Es un préstamo de la ANV, aunque en ese momento no se ni si existía la agencia. Inclusive el préstamo era un préstamo que se establecía por los ingresos de la cooperativa, que era un sistema totalmente distinto al que se usa ahora, y que tenía las franjas, de acuerdo a la franja era la cantidad de plata que te prestaban. Esta yo no me acuerdo si era de la 4ª o 5ª franja.

¿Qué son las franjas?

Dependiendo la cantidad de UR que ganaran, pertenecían a una franja. 60UR es el máximo, si ganabas más de ese tope, no podías acceder a una vivienda por este sistema, tenías que buscar otro sistema para acceder a la vivienda. Hoy en día es igual, se sigue manteniendo.

¿Son 6 franjas?

Sí, son 6 y esta pertenecía a la 4ª o 5ª. Este es el sistema viejo, viejo. Pero nosotros todavía estamos terminando algunas cooperativas con este sistema.

¿Este no era un préstamo particularmente para reciclajes no?

No, era general para todos. Yo estoy haciendo una ahora en Veracierto y es con el mismo sistema y no es reciclaje.

¿No había ninguna excepción de nada por tratarse de un reciclaje?

No, de nada. Y los honorarios eran exactamente los mismos

Con referencia a eso, ¿cuánto los motiva a ustedes?

Nada, no nos motiva en nada. El compromiso con la gente mas que nada.

¿Es más complicado?

Una cooperativa por reciclaje es mucho más compleja. De hecho esa cooperativa fue muy compleja. Tuvimos un derrumbe y problemas. Cuál es el problema que tenían estas cooperativas, porque ahora vos tenés un cronograma, donde presentas el trámite de tierras, presentas el anteproyecto que va al sorteo, que va al proyecto ejecutivo, lo que te lleva a lo sumo 2 años. Con el sistema viejo había gente que esperaba 10 años. Aquí la IMM les daba la casa, entonces ellos tenían que hacer la serenidad para que no les ocuparan la casa. No les daban un peso

para mantenerla. Entonces esa casa que no tenía impermeabilizaciones, que le entraba humedad por todo lados, que tenía varios techos caídos, todo eso va en detrimento de la casa. Entonces lo que vos ibas a reciclar, después la mitad ya no lo podes reciclar. De hecho lo que sucedió fue eso, que se derrumbó toda una parte, producto del mal estado de la construcción.

Recién dijiste que la casa se las dio la IMM

Se las dio no, se las vendió. Así como tiene cartera de tierras, tiene cartera de inmuebles.

Es más fácil conseguir en la IMM, por eso buscaron allí?

Si, porque en la IMM los precios son según catastro, no es una cuestión inmobiliaria y además dan facilidad para pagarlas. Vos podes pagar el 50% cuando escriturás y el 50% restante en 5 años. Si lo compras a un privado lo tenes que pagar en el momento que vos obtuviste el préstamo. Ese sistema se utiliza, el de privados, pero es más difícil.

Hay muchas cooperativas en ciudad vieja que se están haciendo que son casas o predios compardos a la IMM.

¿El predio lo eligieron los cooperativistas?

La casa si, de las opciones que tenían. Tenían otra, pero finalmente quedaron con esta. ¿Lo eligen respecto a la cantidad de familias que son? Porque después unos van y otros vienen.

Puede que no sean las mismas familias que iniciaron el trámite, pero la cantidad es la misma. Estas eran 18 viviendas Fueron 18 siempre. Te puedo asegurar que de los originarios quedan muy pocos.

¿En ese momento el mínimo eran 6 familias?

7 creo. Es inviable para la gente y es inviable para

Ahora hay un nuevo reglamento para reciclajes, que aumenta un poco los honorarios.

¿Pero tampoco les tienta?

En realidad los honorarios que se trabaja con las cooperativas son los mismos honorarios que ganas en el mercado. Es un honorario que esta fijo, pero se distribuye entre varios funcionarios. Entonces ese honorario que parece una suma fantástica, cuando vos lo repartís no es tanto. Asi mismo nosotros tenemos un sistema donde los arquitectos son los que ganan un poco mas por estar mas tiempo en la obra, de cualquier manera no es una cuestión muy tentadora.

Esa es una cuestión que nos preguntábamos, porque se supone que en un reciclaje te podes encontrar con situaciones inesperadas y tenes mas trabajo.

En el reciclaje si, porque no es lo mismo arrancar un edificio de cero que ir consolidando un edificio.

A partir del plan piloto de reciclajes hay una intención de reciclar, pero por otro lado no vemos una motivación por parte de los institutos. Como que por un lado hay una intención por reciclar pero por el otro seguimos en la misma.

Hay un reclamo de los institutos para que ese honorario suba.

Además en un principio, cuando nosotros hicimos COVIRAM que fue el primer reciclaje que hicimos, se genero una discusión, de que si se podía hacer un reciclaje por ayuda mutua.

¿Decís por el tema de la mano de obra, porque capaz que los cooperativistas no están capacitados para trabajar en un edificio en ruinas? ¿en que influye la mano de obra? ¿va depender de los integrantes y de la capacitación que tenga cada un de ellos?

Vos tenes gente que contratas, la mano de obra especializada. Lo que te da la cooperativa es la mano de obra peón. La ayuda mutua es solamente la mano de obra peón. Después encontras dentro de los cooperativistas alguno que sepa mas de carpintería, algún albañil, etc.

Entonces no influye tanto la capacitación que tengan los cooperativistas

No. Lo que tenes que capacitar mas, a la luz de la experiencia es con el tema de la seguridad. Porque la gente no es conciente de los problemas que podes tener en una construcción de esas características.

¿Es bueno hacer una cooperativa con el mínimo de familias?

Es muy difícil para ellos. Los directivos terminan la obra muy cansados. Si vos no tenes más gente que pueda acompañar a la directiva y rotar en el trabajo, al final se destruyen. No se sostiene. La gestión de esto es mucho trabajo.

Además hay una cosa importante que tiene que ver con los 10 del régimen nuevo y es que hay una relación costo-terreno y el préstamo. Entonces cuanto más son es mejor, van a llegar a comprar una casa medianamente potable.

Yo lo que leí del régimen nuevo es que hay un tope para el terreno, pero la variante con el sistema anterior es que antes si vos conseguías un terreno mas barato que el 10% que podías utilizar en el predio, la diferencia no te la daban. Ahora en los reciclajes sí te la dan. Esa es una variante que vi. No que haya mas plata.

¿Cuándo eligieron el edificio, tuvieron en cuenta que entraran 18 familias? ¿O después de tener el edificio fue que dedujeron el número de viviendas que podían construir allí?

No, ya estaban las familias. Se busco con el asesoramiento nuestro. Pero siempre fueron 18.

¿No es complicado saber eso? ¿Las viviendas te terminan quedando todas distintas?

Si, son todas distintas. No tenes una topología que puedas repetir. Las ventanas es una de las pocas cosas que podes homogeneizar.

¿Y en el caso de COVIRAM en que estado estaba? Estaba bastante deteriorada, porque paso mucho tiempo desde que se compro la casa a cuando se comenzó a reciclar.

¿Qué pudieron aprovechar de espacios o materiales?

Pudimos aprovechar la escalera, se hicieron 2 niveles, son duplex sobre duplex y dejamos 2 patios en el medio que mas o menos los tenia. La fachada quedo la misma, incluso lo hizo la gente de "Ciudad Vieja Renueva" que es un convenio que tiene la intendencia con la junta de Andalucía.

¿La tipología original era de casa patio?

Tenia 2 patios que estaban separados, ahora quedo un patio entero en el centro.

¿Los cooperativistas intervienen en el proyecto?

Es una seña de identidad de este instituto que en los anteproyectos y proyectos intervienen los cooperativistas. Aunque sea de reciclaje. Porque tienen que decirte como guieren su casa.

¿Es mas difícil por ser un reciclaje? Porque capaz que vienen con la idea de una casa mas típica.

Mira, hay cosas que son básicas con el uso de la vivienda. Si los baños van arriba o van abajo, si la cocina esta integrada al comedor o no, en ese tipo de cosas es donde interviene la cooperativa.

¿Esa propiedad tenía un valor patrimonial?

Tenía, algún grado, pero no mucho.

¿Eso influencio en el proyecto?

Si, la fachada había que dejar, pero fue lo único que nos exigían. El interior no.

¿Se cambio mucho el interior?

No, la esencia se mantuvo. Algunos muros se mantuvieron, una escalera que estaba atrás, que fue requerimiento de la comisión de cv), los techos se mantuvieron, las viguetas con bovedillas.

¿La comisión te pide que conserves algunas cosas?

Si, algunos elementos no los podes sacar.

¿Tuvieron en cuenta un poco la historia del edificio para decidir lo que querían mantener y lo que no?

Bueno, vos ves las características del edificio y ahí ves que hacer. Tenía unas vigas impresionantes de madera, que las tuvimos que sacar, pero las usamos en el salón comunal como mostrador, para aprovecharlas. Era una cosa de meter lo nuevo en algo que era viejo, sin sacarle demasiadas cosas dentro de lo que se podia.

¿La ubicaron del edificio...se busco en cierta zona?

Si, la mayoría de ellos quería la ciudad vieja. Se busco

¿Eran del barrio ellos?

No, aparecen esos grupos que se forman en la federación, y tienen una predilección por ciertos lugares. Además había un desafío de que las cooperativas podían mantener a las familias dentro de la ciudad vieja. Las cooperativas, estas y otras mas lograron hacer que la gente viva en ciudad vieja y que no sea solo un centro comercial. Después de estas vinieron mas a ciudad vieja.

Ahora hay una movida interesante en ciudad vieja, cuando se hizo esta todavía no había. Había un proyecto COVICIVI que están mas hacia la rambla, fue un proyecto financiado por la intendencia de Montevideo, que también la intención era esa, que la gente se asentara en ciudad vieja.

¿Por qué a veces financia la intendencia?

Porque esos fueron unos proyectos pilotos que hizo la intendencia, ahora no hacen más.

¿En esta la ANV financia todo?

Si, lo único que pudimos obtener en esta cooperativa es que cuando vos tenes una vivienda con protección patrimonial, vos podías descontar el iva. Tuvimos que hacer toda una gestión en el ministerio, en el ministerio de economía, muy demorado, pero que al descontar el iva, pudimos usar esa plata en obra.

¿Si falta plata quien pone?

Los prestamos a cooperativas son muy bajos, si falta

plata la pone la gente.

¿En este caso que es reciclaje, no se puede pedir mas cuando hay un imprevisto?

No te dan nada.

¿Ala hora de diseñar que se tuvo en cuenta?

Las necesidades de las familias, cuantos de dos dormitorios, cuantos de 3

¿Hubo alguna limitación en la obra?

Si tuvimos bastantes problemas.

¿Qué sistemas constructivos utilizaron?

Se uso sistema convencional, semi prefabricado, las viguetas y bovedillas. Estaban las viguetas y bovedillas originales de la casa y nosotros hicimos de las comunes en otras partes. Además usamos unos tabiques divisorios de bloques de hormigón.

¿Los entrepisos eran livianos?

No, eran de losa de hormigón y en algunos casos de viguetas y bovedillas.

¿Se encontraron con algún tipo de patología que tuvieron que resolver?

Si, con las medianeras. Las revocamos y les pusimos hidrófugo.

¿Qué trámites tuvieron que hacer? ¿a quién se le presenta el anteproyecto primero?

Para sacar el préstamo tenes que ir al ministerio, que te aprueban el anteproyecto y después el proyecto ejecutivo. Y por otro lado tenes que sacar el permiso de construcción, que en este caso lo sacas en la comisión de ciudad vieja. El permiso te avala todo.

Entrevista a MVOTMA Arg. María José - noviembre 2011 -

Existen muy pocas cooperativas por reciclaje. Es muy difícil encontrar una vivienda para muchas familias.

Lo que rige la construcción de cooperativas de reciclaje es el mismo reglamento que rige para cualquier cooperativa, que son el reglamento del 2008 y ahora el reglamento del 2011. Está en elaboración y yo estoy en eso, el reglamento especifico para cooperativas de reciclaje. Justamente ese reglamento del 2008 genérico para cooperativas obliga de algún modo a realizar un reglamento especifico para las cooperativas de reciclajes, y en eso estamos la arquitecta Russi, la arquitecta..., que son dos arquitectas de la Agencia Nacional de Vivienda, y yo. Tengo esperanzas que ya salga, con toda la especificidad del caso, para fin de año.

Te digo las grandes diferencias de una cooperativa de reciclaje. Por un lado, la primera diferencia es como yo te digo, la oferta que hay de casas, casas o no casas, de edificios, de galpones, o algo con otro destino, que puedan transformarse en una cooperativa de reciclajes de varias viviendas.

El tema es, ¿Qué se entiende por reciclaje? ¿Qué es? ¿Conservar una escalera, una fachada? No! Eso va a estar clarísimo en el reglamento, es conservar la espacialidad del edificio original. Es un poco el espíritu del edificio. Obviamente se va a modificar, pero bueno si hay un patio central que organiza se va a tratar que se conserve eso, si la circulación se arma de otro modo, más lineal, bueno será así, por supuesto que se va a permitir. Justamente lo que el reglamento quiere hacer es ser más flexible. Y más flexible que la normativa departamental que ya hay para reciclajes. Hay una normativa específica para reciclajes en general en el municipio. Entonces por un lado Montevideo va a regir eso, pero nosotros a su vez, tendemos a hacer alguna otra concesión más, desde el punto de vista constructivo. Creemos que van a ser necesarias.

Con las normativas que hay de espacios, dimensiones, ¿Cómo con todo ese tipo de normativas logras construir muchas viviendas en lo que era antes una vivienda?

Hay una normativa en Montevideo solamente, no en los demás departamentos, hay una normativa específica ya desde hace muchos años para reciclajes, entonces ¿qué hicieron? Fueron mucho más tolerantes en cuanto a alturas mínimas, a áreas mínimas, anchos de escaleras, circulaciones. Todo eso que a vos te permite tener una cintura a la hora de proyectar.

¿Esa normativa de que año es?

Uhh de la época que se hicieron los reciclajes del Hipotecario. Debe ser de hace como 20 años. Hay en el municipio debe estar. Propiedad horizontal. Claro se vio desde la intendencia la necesidad de flexibilizar un montón de cosas, entonces se armo eso. Entonces nosotros desde acá, es como que hay que tener dos visiones desde el ministerio; en sí el producto que queremos y en sí de qué modo la promoción de todo esto. Porque a la administración le interesa.. ¿Qué pasa con las viviendas de reciclaje?

Pensamos que son un muy buen instrumento para densificar la trama, para no crear ciudad, para atraer. Pero ¿con qué te encontrás? Con un costo de la tierra muy superior a otro tipo de barrios. Claro, pero me dirás comprás terreno y casa. Entonces la ecuación económica va a terminar siendo bien diferente a las cooperativas tradicionales, de cero, en terrenos no tan céntricos.

¿Termina siendo más económico por reciclaje?

Bueno, ahí está la capacidad de la cooperativa, asesorada por su instituto de asistencia técnica, en comprar bien y proyectar bien. Las dos cosas, y gestionar todo eso. No se están pensando en este reglamento... ¿qué pasa? En los reglamentos tenés valores de tasación, las de dos dormitorios 1900 UR, las de tres tanto... todo eso lo encuentran en la web nuestra. Entonces no se están manejando valores de tasación diferentes, por lo tanto el costo es igual o muy similar. Pero lo que si estamos viendo, que es lo que la gente de los institutos y de las cooperativas nos dicen, que la incidencia del terreno dentro del total del préstamo sea, no solamente mayor, sino que no haya tope de incidencia. Entonces lo que tú te gastas en el edificio no te lo gastas en obra. Eso sería lo grueso.

¿En las cooperativas tradicionales existe un porcentaje para gastar en el terreno?

Sí hay un tope que es 10% máximo. En general las cooperativas terminan gastando entre el 4%, 5 % o 6%. Entonces dentro de lo que se está planteando ahora, que vamos a reverlo nosotros porque fue algo que nos volvió de parte de los institutos y de las federaciones, es no topear el terreno, o poner un tope mucho más alto. Y lo que nosotros planteamos también, al ser un programa, pensamos más complejo -la cooperativa de reciclaje-, porque acá está el gran tema de la ayuda mutua dentro del reciclaje. Vamos a tener una primera etapa, al revés de lo que sucede siempre, una primera etapa en donde la cooperativa va a participar muy poco, porque es toda la etapa en donde la seguridad está muy comprometida. Entonces ahí tenés que tener gente especializada. La parte de demolición, la parte de excavación... con estructuras que pueden estar muy bien pero que en general van a estar más o menos porque sino no les da la plata. Tampoco pueden ser una ruina, porque tampoco les da la plata

Es un reciclaje por ayuda mutua y ahorro previo...

Puede ser las dos cosas. Ahí está el instituto, ahí está la gestión de la cooperativa, y el asesoramiento del instituto y la administración de todo- no quiere decir q no puede haber nada de ayuda mutua, pero.. En la primer etapa, ¿no? Después si, después de que está consolidada la estructura y se puede circular sin peligro por adentro es otra cosa. Ahí empieza la ayuda mutua.

Cuando buscan la vivienda ya tienen un conjunto de personas. ¿Depende de las capacidades que tengan esas personas, para elegir que tanto alguien que necesita mucho más mano de obra?

Esa cooperativa va a estar asesorada por el arquitecto del IAT.

Muchas veces existen personas en la cooperativa. **Depende de las capacidades que tenga?**

Claro y ahí se organizan, eso siempre pasa. Sí hay alguien que sabe más de electricidad entra a hacer sus horas en esa etapa ayudando a algún electricista.

¿Se elige el grupo cooperativista según sus capacidades para que realicen una vivienda por reciclaje?

No no, el procedimiento es este. La cooperativa viene con eso, ya viene con el edificio. La cooperativa compra con el préstamo "x" cosa. La procedencia puede ser la que sea, puede ser donado. Nadie le asigna nada. Vos tenés que pensar que el cooperativismo es un emprendimiento privado, es financiado por el Estado. La cooperativa viene con un terreno y un edificio.

¿Cuando ellos se presentan al sorteo ya tienen elegido el terreno?

Ya en la instancia del sorteo ellos tienen un terreno y un anteproyecto aprobado. Es un gran tema la cartera de tierras, no hay tierras, del Estado hay muy pocas, nuestras y de la ANV pocas, la intendencia tiene más, tiene su propia cartera de tierras, ha habido mucho convenio, y traspaso de la intendencia a nosotros y nosotros después le vendemos a la cooperativa.. Y acá es todo un tema, no? El precio de la tierra hoy por hoy! Entonces buscar edificios en un área central. No te digo central del centro que lo hay, estoy hablando de..Unión. Es un costo que tiene eso.

Para cooperativas de reciclajes el mínimo de integrantes son seis familias, para las otras son diez. Hoy por hoy el proceso, como vos decís, en los sorteos e s El arranque: forman una cooperativa, se reúnen y se constituyen como personas jurídicas. El escribano les arma todo, se registran en el registro de comercio, vienen acá y se anotan. Entonces tramitan su certificado de regularidad. Entonces acá se les pide una serie de documentación y se les otorga un número de PMV –préstamo del Ministerio de Vivienda-. Entonces con ese número, eso quiere decir que la cooperativa está debidamente registrada, y tienen todo en orden para arrancar el proceso. Con eso presenta la viabilidad del terreno en la ANV. Todo el estudio de la previa, y lo posterior también, TODO el estudio, e inclusive la supervisión de la ejecución de obra se hace en la ANV. Nosotros acá armamos como la política, hacemos toda la previa de la inscripción y después lo que llega... lo que pasa después, los problemas, las dudas. Dirime lo último el ministerio. Siempre cuando hay una solicitud, o lo que está pasando, siempre vienen acá. La última palabra la tenemos nosotros acá en cooperativismo.

¿Los que se encargan de ver el anteproyecto del reciclaje es la ANV entonces?

Sí, Agencia. Se encargan de reciclaje y todo. Las pocas cooperativas de reciclaje que entraran hoy, entran por reglamento nuevo. Pero ¿qué pasa? Las que están construyéndose entraron por reglamento viejo, son poquitas que hay hoy. Ni siquiera son de las nuevas, son de las viejas.

¿Van a variar mucho las futuras cooperativas de reciclaje, con el nuevo reglamento, en función de las que ya hay hoy construidas con el viejo reglamento?

Esperemos que aporte, que sea para mejor.

¿Qué cambios habría q mejorar?

Bueno, es lo que te dije. Mayor incidencia en el tema del costo del terreno. Después a nivel de reglamento de producto... porque nosotros acá nos manejamos con una especie de reglamento de producto, que te habla de la calidad de lo que se construye, de las características constructivas de las viviendas. Entonces frente a eso hay unas tolerancias; inclusive el coeficiente de tramitancia térmica... temas por ejemplo, lo que planteamos nosotros convencidos de que lo que más varió en todas estas décadas y en la vida de una familia son las instalaciones eléctricas. entonces que se apruebe instalaciones eléctricas aparentes, más que nada por muros testimoniales, un muro de piedra, un muro de ladrillo de 50 años, para no estar picando y pasando todo por adentro. Alguna otra cosa... las exigencias con respecto al asoleamiento, son más tolerantes, y que nosotros impusimos tantas horas de sol por día, no sé cuantas habitación –ahora no me acuerdo-, eso eliminarlo. El tema de las terrazas de servicios, por ejemplo que es obligatorio, se ve, se evalúa, optativo. Nosotros no aceptamos viviendas de un dormitorio, pero sí fuese un reciclajes volveríamos a aceptar viviendas de un dormitorio, porque muchas veces te queda un espacio para un solo dormitorio, no para dos. Inclusive aceptar el tema de un salón o de un espacio sí queda para un salón comunal, un salón reunitivo que hoy por hoy no se permitiría. Mucho más flexibles. Y además frente a elementos de interés, un vitral, o una escalera brutal, que eso te implique a vos tener una vivienda menos, o te implique a vos entrepisar diferente determinada cosa. Bueno, es todo... inclusive planteamos el tema económico, ¿no? Los reciclajes de acá, todo lo que es obra en la ciudad vieja, en el casco, inclusive en el cordón cuando se hizo obra a nivel privado destapó una sorpresa en el subsuelo, siempre el aljibe está, a veces son dos aljibes, a veces tenés unos abovedados. Me acuerdo de una cooperativa allá en Goes, del lado del mercado, se encontraron con unos subsuelos que eran para albergar fruta, pero unos subsuelos tremendos, con unos pilotes inmensos, con unos abovedados. Era un gasto extra de demolición, de relleno, cambiaron todos los pilotes, tuvieron que cambiar todo una fila de pilotes de lugar, entonces eso... viene acá la solicitud del imprevisto. Y es cierto, sabemos que en el casco, o sea en el casco construido de la ciudad siempre hay, porque hay ciudad abajo, y no sabes con que te encontrás. Bueno... lo intuís, tampoco somos un ovni. Pero ta, sabemos que eso es plata, es plata y terminan viendo acá "por favor, estamos desfinanciados porque nos encontramos con el agujero negro, entonces la cimentación nos salió el triple" Entonces ta, por más que se hagan cateos y estudios de suelo, siempre... el cateo te pasa por al lado del agujero. Entonces se evalúa, pero siempre les terminas dando, sino la obra queda ahí. Pero entonces, como se sabe que se les termina dando, no se preocupan mucho. Entonces nosotros acá lo que pensamos es un monto fijo con imprevistos, va de entrada. Inclusive subsidiado, o sea no me lo devolvés, la cooperativa no me lo

devolvés, la cooperativa no me lo devuelve, te lo doy de regalo... Sí fuera necesario, si se encuentra realmente un imprevisto. Si no hay, no te lo doy.

En la página web del ministerio hacen referencia en la parte de reciclajes a utilizar otro sistema constructivo que no sea el tradicional, ¿cuáles son esos sistemas?

Mirá el tema es así, el reglamento de cooperativas tradicionales que se aprobó este año básicamente tiene dos diferencias con el anterior, y es que habilita la incorporación de sistemas no tradicionales, o sea sistemas alternativos y los valores de tasación de las viviendas son francamente más baios. Esas son las dos grandes diferencias del reglamento del 2008 con el del 2011. Entonces esos sistemas alternativos a su vez tienen que tener sus procesos, no es que venga cualquiera y presenta su proyecto con paneles de hormigón hechos en una fábrica. Cada sistema constructivo que quiera participar de una cooperativa tiene que tramitar el documento de aptitud de calidad. Y ese es todo un procedimiento que arranca en la facultad de arquitectura y hay una comisión que lo estudia, y después viene para acá que hay otra comisión que lo aprueba. De ese modo una cooperativa puede presentar un sistema alternativo para sus viviendas. El reglamento 2011 fue aprobado a mitad de año, y hoy por hoy no tenemos UN sistema todavía que nos haya llegado aprobado. Todas las cooperativas que siguen el reglamento 2011, porque tienen niveles de tasación más bajos, pero la mayoría porque supuestamente se dice que la vivienda se va a construir más rápido por el sistema alternativo, todavía no hay ningún sistema alternativo aprobado

¿Por qué no hay ninguno sistema aprobado todavía?

Por eso, porque están en trámite. No sé capaz que allá les piden traeme esto, no les convence tal cosa, allá no sé el proceso que tienen en la comisión esa. Pero acá no hay nada aprobado. Entonces bueno, yo pienso que si es un sistema que admite que se lo utilice parcialmente en alguna cooperativa de reciclaje, no habría porque no permitirlo. Porque la cooperativa de reciclaje yo creo que puede contemplar la convivencia de los dos sistemas, el tradicional y alguna cosa alternativa, prefabricada, el tema del yeso, el tema de la vigueta y la bovedilla. Nadie dice que no a eso.

¿Antes no estaba esa posibilidad?

No estoy tan segura que antes no. Lo que pasa que también las cooperativas a veces eran bastantes reacias a eso. Y también los Institutos a trabajar con eso, con ayuda mutua. Yo creo que no había nada que dijera que no.

Entonces, ¿En que varía, a grandes rasgos, el reglamento del 2008 con el del 2011?

Son dos reglamentos vigentes para cooperativas tradicionales. La del 2011, aprobada a mitad de año, la diferencia que tiene con la otra es que tiene valores de tasaciones menores para las viviendas, y te admite la incorporación de sistemas alternativos. Te admite y como que promueve. Eso es lo que está vigente. Entonces hoy por hoy si entra una cooperativa de reciclajes se tendría que regir por alguno de los dos, lo lógico es que sea por la del 2008, que no dice no a los

sistemas alternativos, no los promueve. Ahora, lo que estamos haciendo nosotros y pensamos terminarlo para fin de año, es el reglamento específico para cooperativas de vivienda en edificios de reciclaje.

¿Cuáles son las particularidades qué se tienen en cuenta en ese reglamento para reciclajes que está en proceso?

En primer lugar, tiene en cuenta un viejo reclamo de los institutos técnicos, por lo que se plantea subir los honorarios. Por ley el instituto de asistencia técnica le cobra a la cooperativa el 7% del costo más IVA, y para proyectos especiales un máximo de 2%. Entonces nosotros estamos planteando aumentar, dada la complejidad del programa y que somos conscientes de que es algo muy específico, estamos aumentando a 8,5% y creo que a 2,4%. El tema es cómo vos también incentivas que los institutos quieran meterse en eso, cuando antes era algo mucho más complejo, que les daba muchos problemas y ganaban lo mismo. Por eso son cosas que vemos como para entusiasmar a todas las partes para que se metan con cooperativas de reciclaje.

Claro, nosotras nos cuestionábamos eso, el interés de los IATs para trabajar con este tipo de programas más complejos sí ganaban lo mismo.

Sí, es más complejo, y es más complejo organizar a la poca gente que tenés. Y lo que estamos viendo también es esto promocionarlo en el interior. El año que viene va a ser el año de la promoción de esto en el interior del país, que ahí sí vos podes tener casas en mejor estado con mejores precios, es más fácil.

¿Todavía no se hacen reciclajes en el interior?

No. Bueno capaz que hay alguno, capaz que hay alguna cooperativa de reciclaje. Pero la idea es promocionarlo más. Por el tema de densificar la trama existente, los terrenos que ya tienen todos los servicios, no tener que irse para allá y llevar el saneamiento, que hoy por hoy no se permite, acá en Montevideo no se permite. ¿Qué áreas se están manejando acá en Montevideo?

Esto se piensa para la ciudad consolidad, para la ciudad central. No quiere decir el centro, quiere decir la trama construida. Desde Ciudad Vieja, Goes, Cordón... de ahí para afuera; Unión, Blanqueada, Aguada. Acá por Ciudad Vieja, Goes y Cordón hay algunos ya.

¿Y existen proyectos para otras zonas?

No nos ha llegada nada.

Ahora con el nuevo reglamento para reciclajes empezarán a haber más

Claro, si vos haces atractivo el programa, es como todo. Sí a vos no te topean el terreno y conseguís un edificio bueno, tenés menos obra. Es menos complejo todo el sistema de mano de obra. Obviamente cuanto más conservado mejor. Ahí está todo el asesoramiento del IAT. El IAT arranca con la cooperativa a buscar, eso tendría que ser así.

¿La modalidad de si se hace por reciclaje o por obra nueva lo decide la cooperativa?

Por supuesto. Capaz si es una cooperativa chiquita, capaz que el IAT sugiere "¿Por qué en vez de meterse en obra nueva no se meten en un reciclaje?".

En el reglamento se propone que las cooperativas van a participar, en el sorteo, en una categoría propia,

Nos cuestionábamos ¿de dónde les surge a ellos la idea de hacer una cooperativa por reciclaje? Porque generalmente tienen la idea de una casita con patio, parrillero.

Culturalmente está muy arraigado a todo nivel la casa con terrenito y el parrillero. Todo el mundo quiere el parrillero! La gente compra parrilleros y estufas a leña. Pero bueno acá está que tienen el ómnibus en la puerta, que tienen saneamiento, que no tienen que hacer el pozo negro, que la escuela está a dos cuadras. Pero hay cooperativas y cooperativas, capaz que a algunos no les interesa, a otros sí.

Otro punto del reglamento es el tema de la viabilidad. Hoy por hoy se hace el estudio de la viabilidad primero el terreno y después del anteproyecto. Acá entraría todo junto, no tiene sentido... (Lee una parte del reglamento) Quedará a criterio de quien evalúe la propuesta, la pertinencia o no de esta línea especial de crédito. Por eso te digo, hay que ver sí es reciclaje o no es reciclaje, o mantengo la fachada y adentro hago cualquier cosa. Sobre todo es una línea muy favorable, más blanda, más plata, más todo. Entonces muchas personas se van a acercar. Después dice se modifica el coeficiente de aislación térmica, todo el tema de asoleamiento que les dije, la terraza de servicio, o sea mucho más flexibilidad en cuanto a un montón de cosas que se exigen hoy en cooperativas tradicionales. Viviendas de un dormitorio, los imprevistos.

Entrevista a Intendencia Municipal de Montevideo - diciembre 2011 -

Teniendo en cuenta el plan piloto de reciclajes, desde ese momento como fue cambiando la trayectoria de los reciclajes en Uruguay. El por qué surge el plan, que necesidades habían de un plan para reciclajes y cómo fue cambiando. Cómo fue la evolución.

SI, yo no tengo todo el proceso, porque esta experiencia comenzó como en la década del 90. cuando la Intendencia decide hacer una serie de experiencias piloto para probar si era posible hacer reciclajes por el sistema de ayuda mutua. Ahí fue cuando comenzó esta historia donde la Intendencia pone la finca y también realiza el pone todo; financiamiento y la asistencia técnica en algunos casos para hacer estas experiencias. Se hicieron varias y después de esto, otros actores que en principio estaban un poco más reminiscentes, como el caso de FUCVAM que luego se dieron cuenta que era totalmente viable y lo adoptaron como otra de las formas y hoy está totalmente incorporado. Es una línea más dentro de las líneas de cooperativas de viviendas.

El tema de reciclajes fue por una necesidad por recuperar áreas degradadas.

Claro, surge por un lado por el tema de degradación de áreas centrales, también porque se estaban construyendo cooperativas en su mayoría en áreas periféricas con todo lo que eso significa, entonces era ver cómo era posible traerlas a zonas centrales con más servicios. Eso era un poco lo que se buscaba, así como también no desarraigar a la población que ya vivía en el centro.

Lo que importa es que además de que la ciudad se esta extendiendo, importa el hecho de que los lugares centrales se están terciarizando mucho. Mucho empleo, muchos servicios, pero en verdad está bueno que haya viviendas también.

Había mucha capacidad ociosa. Y además era una forma de recuperar cierto patrimonio edilicio. Porque muchas veces las casas se venían abajo porque no se estaba haciendo nada con ellas, estaban vacías. Y éstas se recuperan. Un caso emblemático es el del edificio Jaureguiberry frente al Mercado del Puerto. Como éste hubieron otros, algunos con interés patrimonial otros fueron casas interesantes, como la casa del gobernador en lo que es COVICIVI 2, que tiene parte de reciclaje y parte de obra nueva.

¿Hoy en día en qué interviene la Intendencia?

La Intendencia sigue aportando la tierra o la finca y el MVOTMA aporta el financiamiento. Hoy en día es así para cualquier cooperativa por ayuda mutua.

¿El grupo de cooperativistas son los que compran la finca con el préstamo?

Claro, las fincas van a formar parte de la cartera de tierras. Se otorgan fincas o terrenos. La cooperativa lo paga cuando le sale el préstamo. Cuando escritura el préstamo con el MVOTMA, se utiliza un porcentaje del préstamo predeterminado. Ahora se está abonando al contado a diferencia de años anteriores donde se pagaba en partes.

¿Puede pasar que los cooperativistas vengan ya

con un terreno comprado que no sea de la cartera de tierras de la IMM?

Si, puede ocurrir, en ese caso tramitan directamente con el MVOTMA. No sé si se han dado casos de esos, pero puede ser.

¿En qué más interviene la IMM? ¿En algún momento se les entrega el proyecto para que se estudie su viabilidad en la finca elegida?

Esa es una de las cosas que se han estado mejorando, principalmente en el aprovechamiento de la finca. En estos casos se hace un pre estudio de viabilidad. No es un proyecto o un anteproyecto, se realiza una volumetría como para evaluar cuántas viviendas entrarían en esa finca, de acuerdo un poco a los montos y a lo que el MVOTMA presta. Entonces, en función de eso conversamos con FUCVAM antes de entregar la vivienda, porque muchas veces te dicen que no, "porque nuestra cooperativa tiene 8 familias" y esa vivienda daba para 15. Se trata que no se desaproveche el espacio. A veces pasa lo contrario, cuando se trata de cooperativas más grandes y la finca elegida permite un número menor de viviendas, esa finca se la da a otra cooperativa.

¿Pero después que se les entregan el terreno o finca ellos hacen un anteproyecto y vienen a la IMM y se los muestran? O no, ¿van directo al MVOTMA?

Bueno, a veces lo muestran y a veces no. No es necesario venir con el proyecto completo. Eso es parte del recaudo que se le presenta al Ministerio. De todas maneras, en generar entre que nosotros les damos la finca y ellos obtienen el préstamo, ahí pasa mucho tiempo, a veces demasiado llegando a deteriorarse más la finca. Hay una finca ahora por ejemplo en Ciudad Vieja que era una finca, ahora prácticamente no es nada, es todo para demoler porque pasaron tantos años.

¿Ya la tenía una cooperativa?

Sí, ya la tenían si. Pero se demoraron por problemas de gestión de la propia cooperativa, o por trabas del Ministerio o porque hay cuestiones en la Intendencia que no se terminan de resolver. A veces todo eso se junta y pasan estas cosas. Este caso comenzó hace 10 años y recién se está por comenzar la obra. En todo este período hubo que cambiar el proyecto, paso de ser un reciclaje a ser prácticamente un proyecto de obra nueva. Se va conservar algo de fachada, nada más.

¿Cuál es esta y dónde está?

Por la calle Guaraní

Y en cuanto al reciclaje, porque esta buenísimo, ¿pero no hay mucha motivación o sí? Más bien por parte de los IATS que no tienen muchas ganas de tomarlos. ¿Existe algún incentivo que motive a la gente a hacer reciclaje? Por la complejidad que implica trabajar en algo que ya existe, ya que las viviendas son todas distintas porque hay que hacer que entren en un espacio determinado, además de los posibles problemas que se puedan encontrar en obra. Por lo que hay más complejidad e igual ganancia (a los IATs), entonces con respecto a eso, ¿no hay nada ahora que esté incentivando a realizar reciclajes?

Incentivos así no, excepto los incentivos que hay

sobre trabajar sobre viviendas patrimoniales como exclusión de impuestos, devolver el IVA, pero eso lo haces al final. Por ejemplo COVICIVI realizó todos los trámites y logró que se le devolviera mucho dinero.

¿Hace mucho que se hace esto? ¿Hay alguna normativa más nueva? ¿Cuándo empezó a realizar reciclajes, no se realizó una modificación acorde a estos?, porque en verdad son distintos a una cooperativa con obra nueva. Hablo de un reglamento que sea más flexible, como por ejemplo las áreas mínimas, ya que en un reciclaje es más difícil adecuarse.

Hay una misma normativa para todos los tipos de cooperativas por ayuda mutua.

¿Han notado un incremento en las cooperativas que vienen en busca de fincas para reciclar?

Acá ellos vienen a buscar fincas o terrenos. Les da más o menos lo mismo en general. Saben que si quieren en áreas centrales lo mas seguro es que sea una finca y no un terreno. Ya no quedan terrenos, lo mismo ocurre con barrio Sur, Cordón, en estas zonas ya saben que van a ser cooperativas por reciclaje. Por lo menos una parte por reciclaje y otra por obra nueva. Eso ya lo saben y no tienen problema. Una vez sola, recuerdo que la cooperativa rechazó el predio. Era una cooperativa de mujeres solas y decían que les era muy dificultoso. Sin embargo hay otras experiencias de cooperativas de mujeres solas como MUJEFA que lograron realizar el reciclaje y no tuvieron ningún problema.

¿Las fincas que tienen ahora son las de Ciudad Vieja o ha crecido el área de actuación?

La mayoría están ahí, pero también hay en Goes, Barrio Sur y Cordón.

¿Hay alguna idea de abarcar otras áreas?

Mira, el problema es que la IMM para adquirir las fincas llama a licitación y hay una dificultad muy grande para que se presenten propuestas en áreas centrales. Casi todos son terrenos en áreas periféricas o en barrios más alejados. Y si se te presenta una en Ciudad Vieja piden una millonada. De repente te piden por una finca lo que tienes para todo el proceso. Están fuera de precio las casas por lo que terminamos con las fincas municipales. Los terrenos en esta zona son muy caros. La Intendencia supuestamente tiene que comprar al valor de catastro. Estos terrenos más caros los venderán a privados, por lo que la IMM no compite con ellos debido al alto valor de mercado.

No pueden comprar algo tan caro porque después no hay cooperativa que lo pueda pagar.

-Sí, ellos tienen solo un porcentaje del préstamo para destinarlo al terreno o finca. Otra cosa que se hace es dar subsidios por parte de la IMM, donde no se cobra el precio total de la finca. Sino se hace inviable porque supera mucho el 10% que se le puede destinar. Tampoco es que se dé un subsidio del 70%.

¿Hoy en día no hay mucho reciclaje, no?

Hay unas cuantas fincas que están para reciclar si. Pero están en trámites, en total son como 10. Y nosotros hicimos otra experiencia que acabamos de inaugurar, que fue en Ciudad Vieja también y fue una casa municipal que estaba ocupada de forma ilegal y

que tuvo un derrumbe parcial, por lo que esa gente fue reubicada en otro lugar. Estas mismas personas junto a otros ocupantes de otras fincas crearon una cooperativa y reciclaron el edificio. Con esto se ve que la IMM aún continúa experimentando aunque la mayoría de los casos es el ministerio quien financia, pero todavía seguimos con algunas experiencias más de esas iniciales que comenzaron en la década del 90.

Estas experiencias de la IMM están bastante alejadas en el tiempo, ¿ por qué sucede?

Lo que sí tratamos de hacer e implementar es en el marco de programas. Acá lo que teníamos era un programa para recuperar todas las fincas ocupadas y tugurizadas municipales que había en Ciudad Vieja. Entonces trabajando con la finca, trabajando con la gente, se desalojó, se realojó; se demolió, se vendió, dependiendo de cada situación. Y esta dijimos q era interesante como para reciclarla. Ahí se juntó con la población que habíamos sacado de la finca.

Claro, fue como una solución a la ocupación ilegal y al problema de vivienda de estas familias.

Fue una cuestión más integral. Ahora en Ciudad Vieja no hay más fincas ocupadas. En el marco de ese programa ahora estamos haciendo una experiencia similar por la calle Barrios Amorín, cerca del Palacio Legislativo. En esta zona hay varias fincas municipales ocupadas. Vamos a hacer algo similar: a desalojar, realojar y tomar alguna finca que sea posible habitar para alojar a estas personas. También tratar de generar con ellos una cooperativa. Con esto tratamos de realizar estas experiencias en este determinado marco, para una zona en particular.

Entonces acá por Barrios Amorín van a haber reciclajes también.

Pensamos que por lo menos uno va ser reciclaje. Recién estamos en la etapa de relevar cuales son los posibles. Tenemos una lista de los que por su tamaño podrían ser reciclajes.

En el caso de las fincas de compran para hacer reciclajes, ¿puede ser que compren una y que esté ocupada?

Es política el no comprar en estos casos. Porque tenes que darle solución también a la gente que está ahí

¿Han hecho excepciones en el caso que la finca sea muy buena, adecuada y con un buen precio? En principio no, por lo menos debe estar iniciado el trámite de desalojo por los propios dueños.

Entrevista a cooperativistas 11 de noviembre cooperativista Lourdes - diciembre 2011 -

¿Cómo se originó el grupo?

El grupo se originó hace 6 años. Yo ingresé hace 1, por lo que no sé exactamente cómo fue. Sé que estaban en otra cooperativa y hubo problemas económicos que nos fueron resueltos y entraron a esta cooperativa y buenos, se consiguió el edificio que era de la IMM.

Respecto a eso, ¿cómo hicieron? ¿Fueron a la IMM y lo eligieron ahí o ya lo tenían en vista de antes?

Sé que en la ANV les dieron a elegir este edificio porque se lo habían dado en concesión a ellos y no lo iban a usar. (La IMM le dio a la ANV). Osea que lo conseguimos por la Agencia.

¿Cuándo empezó la obra?

La obra empezó hace 4 meses.

Contame un poco sobre el tema del reciclaje en si, como hacen ustedes, como se organizan con la ayuda mutua...

La ayuda mutua de nosotros son 21 horas semanales, de las cuales el grupo familiar debe cumplir más de 50% de las horas. Sobre el trabajo en sí, es un trabajo muy riesgoso, como verán esta todo apuntalado, hasta el tercer piso. La parte del fondo se está por derrumbar igual, a pesar de estar apuntalada.

¿Tuvieron algún taller para aprender sobre construcción?

Se nos dieron cursos en pre obra sobre seguridad, se nos dio también de lectura de planos, todo lo referente a las herramientas que íbamos a usar, sobre la obra en sí.

¿Les enseñaron algo mas particular por tratarse de un reciclaje?

Lo de seguridad, y ahora estamos por hacer un curso sobre cómo poner protecciones, porque empezaron a surgir esos problemas ahora y nosotros los cooperativistas no sabíamos cómo ponerlos, por lo que se organizaron algunas jornadas con alguien que tenga más conocimiento que nosotros.

¿Y eso quien lo realiza, el arquitecto del IAT?

No, el prevencionista va a traer a una persona.

Hay más cooperativas de reciclaje en construcción por aca cerca?

En construcción no, nosotros somos los únicos que estamos metidos en esta locura.

¿Qué los llevó a elegir una finca a reciclar? No tener casa te lleva a esto.

Pero me refiero a que los llevo a elegir un reciclaje frente a una obra nueva. Si como cooperativistas ya lo tenían pensado o fue una sugerencia que se les hizo.

A mi directamente me lo ofrecieron y dije que sí. Era mucho mas barato que cualquier otra. No es con previo ahorro ni nada.

Pero podría haber sido ayuda mutua, obra nueva.

Si, pero recién ahora están saliendo, mira que nosotros hace 5 años que estamos esperando el préstamo. Recién ahora están saliendo más de empezar de abajo, de cero. A esta nos la habían dado en custodia, ni siguiera sabían si nos lo podíamos quedar. Y nos terminaron diciendo que sí y bueno.

Pero eligieron esta, por reciclaje porque tal vez querían estar en Ciudad Vieja, más céntrico.

No, yo no. Yo quería tener una casa nada más.

Son pocas las de reciclaje, generalmente las cooperativas por ayuda mutua han sido por obra nueva.

Sí, yo conozco pocas. Los edificios estos están hechos "bolsa".

Por eso, meterse en una por reciclaje implica estar consciente de lo que significa.

Y tu decís que es más barato que hacer un edificio por ayuda mutua pero con obra nueva.

Yo no sé si es así. Pero en el momento que yo entre acá sí me parecía que sería mas barato. Porque lo que me pedían para entrar era muy poca plata y lo que tenía que poner por mes también era poco y estaba a mi alcance. Yo no sé si es lo más barato en este momento. Ellos van más rápido al ser obra nueva. Acá todos los días encontrás algo distinto. Después que bajan te das cuenta que hay debajo.

Todos estos imprevistos hacen que les termine saliendo todo más caro. ¿Les dan más plata para solventar estos extras?

Nada, nos dan cada vez menos. Es que es lo mismo que si la empezás de cero, la plata te baja de la misma manera. A medida que vos vas avanzando, vas mandando a la agencia los avances y ahí te baja el dinero. Lo que pasa que en una obra como esta, los avances son muy pocos y muy lentos. Por ejemplo, para hacer esta viga pasamos dos días picando, se perdió mucho tiempo, pero ellos te pagan por la viga y no por el trabajo. A veces apenas da para pagarle a los contratados.

¿Cómo se organizan sus comisiones?

Tenemos comisión de trabajo, de obra, compras, administrativa y asamblea general. Como somos poquitos hay cosas en las que estamos dobles. Somos 12 familias, pero de 1 a 4 integrantes.

Al ser tan variadas las familias, ¿ustedes intervienen en el proyecto?

No, eso lo hace la arquitecta. No podemos intervenir porque no hay manera acá, ya que es un edificio con cierto grado patrimonial. Adentro se puede hacer lo que se quiera pero la fachada no se puede tocar. Adentro lo que el arquitecto hizo fue ubicar 12 apartamentos acá, como le diera. Son 7 de 2 habitaciones y 5 de 3. Después de terminado vamos a sortear según las familias.

Pero ya saben más o menos cuál le corresponde a cada uno

No, ahora nos sabemos que nos va a tocar, se sortea al final. Igual después entre nosotros nos los podemos cambiar, adecuar según las necesidades de cada uno.

¿Qué grado patrimonial tiene este edificio?

No lo sé, sé que es de 1860. Sé que fue un hotel en algún momento. No podemos tocar la fachada, ni las ventanas ni las puertas.

¿Antes de empezar a trabajar, tuvieron alguna jornada donde les informaron sobre el valor histórico del edificio?

No, creo que no. A mí no me interesa.

¿Cómo fue el proceso desde que se formó la cooperativa?

Lo primero fue empezar a buscar un lugar. A la persona que empezó (que ya no pertenece a la cooperativa) le dijeron que este podría ser una buena opción. A partir de ese momento fue al MVOTMA, a la ANV, hasta que logró que se lo dieran en custodia, ni siquiera podíamos entrar. Veníamos, mirábamos si habían intrusos, pedíamos que los sacaran y varias veces asi. Hasta que un día nos dijeron que podíamos entrar. Otro que podíamos limpiarlo y asi un día nos lo dieron. En custodia nos la dieron hace 9 años.

¿Por qué tardo tanto? Llevó a que se deteriore mucho más.

Es pura burocracia.

Es raro que promuevan los reciclajes para recuperar el área de Ciudad Vieja, pero que después no te ayuden en nada. Ustedes no sienten que estén apoyados por estar en un edificio que tiene cierto grado patrimonial.

No, que vamos a estar apoyados. Imaginate que la bajada de dinero este mes fue de 16 mil pesos. Y tenemos sueldos de 45 mil pesos acá. Con esta plata tenemos que pagar además de materiales a todos los contratos.

¿Qué contratos tienen?

Fijos tenemos un capataz, un peón y un oficial. Y después tenemos contratos que de acuerdo a la bajada de dinero que nos dan, es el electricista y el sanitario.

¿El trabajo de ustedes a qué corresponde?

21 horas semanales como peones.

¿Fue una limitación meterse en una casa que ya estaba construida, en referencia a las tareas en obra?

Yo siento que no fue una limitación. No hay nada acá adentro que no puedas hacer. En el caso de una señora que tiene 65 años, ella sí está más limitada. Pero hace otras cosas.

Retomando el tema de la organización de las comisiones, ¿cuántos son en cada una?

Somos 4 en cada una, más la asamblea general, para elegir hay elecciones cada año. Igual yo puedo ir y hacer mandados para otra comisión, no hay problema en eso. Al ser tan pocos es más fácil.

También les es más fácil para integrarse

Sí, nos tenemos que integrar, no nos queda otra.

¿Qué plazo de obra tienen?

24 meses

Todos estos gastos extras que fueron apareciendo por el hecho de construir e ir descubriendo situaciones complicadas, ¿tuvieron una ayuda por parte de la ANV?

Sí, hace poco pedimos y nos dijeron que sí, que nos van a dar un subsidio. Es que ellos saben que no te da la plata. Además al ser reciclaje va todo más lento y la plata que nos dan por el avance en relación al tiempo es muy poca. En una obra de cero todo lo que se hace lo cobran, acá no es así. Acá no suman la mayoría de las cosas.

Esa plata que les van a dar no significa que sea por imprevistos, sino que es porque no les alcanza con la que tienen. Sí.

¿Tienen patio o va tener patio? ¿Tenía patio la casa original?

Sí, va tener patio, pero originalmente no tenía.

¿El sistema constructivo a utilizar cuál es?

Los entrepisos de vigas de acero con piso flotante y en la última planta losa de hormigón.

¿Tiene subsuelo la casa y de ser así lo van a utilizar para algo?

Tiene subsuelo si, que por ahora lo que tenemos pensado poner son los tanques de agua, para poner una bomba para darle más presión. Estamos en un dilema entre la arquitecta y el sanitario porque pensaban poner 4 tanques arriba, para alivianar el peso sobre el edificio. Y el aljibe se va usar para reserva de bomberos.

¿La azotea tiene acceso?

En este momento no tiene, pero va tener acceso.

¿Esta escalera queda?

Sí, pero no porque nos lo hayan pedido, sino porque queremos. Es muy antigua, labrada y se encuentra en buenas condiciones.

¿Todos los apartamentos dan a la calle?

Sí, todos tienen ventanas a la calle. Las ventanas van a ser de aluminio por adentro, pero por afuera se mantienen los marcos.

¿Van a hacer salón comunal?

Sí, pero todavía no sabemos dónde.

TUTOR: RAÚL VALLÉS

Información personal:

Nombre RAÚL Apellidos VALLÉS

Profesión:

Docente. Asesoramiento Técnico en la Producción Social de Vivienda

Datos curriculares:

Director de la Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de Arquitectura de Montevideo, Universidad de la República.(Farq-Udelar).

Profesor Adjunto de Taller de Anteproyecto y Proyecto de Arquitectura.

Es docente coordinador del Espacio de Formación Integral(EFI) "Habitat y Territorio" de la Farq-UDELAR.

Es Director de la Revista Vivienda Popular, publicación semestral de la Facultad de Arquitectura sobre hábitat y vivienda social.

Integrante del Comité Académico "HABITAhABILIDAD" del Facultad de Arquitectura.

Ha participado en numerosos trabajos académicos de investigación docencia y extensión así como comisiones de trabajo y eventos nacionales e internacionales relacionados con la producción habitacional, ha sido autor de diversos artículos y publicaciones sobre el tema y ha obtenido premios en concursos internacionales de vivienda y urbanismo.

Su actividad profesional se ha centrado en el Asesoramiento Técnico en la Producción Social de Vivienda, en particular en el sistema Cooperativo desde el rol de los Institutos de Asistencia Técnica.

BIBLIOGRAFÍA

- "La ciudad solidaria" El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua.
 Autor: Daniel Chavez / Susana Carballal.
 Editorial Nordan-comunidad. Noviembre 1997.
 Facultad de arquitectura.
- 2. "Sueños sólidos" Patrimonio estético en cooperativas por ayuda mutua. Autor: Julio E. Pereyra / Valeria Lepra. Diciembre 2010
- 3. "Viabilidad de los reciclajes por ayuda mutua" Autor: María del Huerto Delgado. Unidad permanente de vivienda. Facultad de arquitectura. Universidad de la República.
- 4. "Viabilidad de los reciclajes por ayuda mutua en áreas centrales e intermedias de la ciudad." Unidad permanente de vivienda. Facultad de arquitectura. Universidad de la República.
- 5. "Construir con la cabeza" Calidad y gerenciamiento en la construcción. Un modelo de mejora continua
 Autor: M. Rosario Fossati
 C.A.E.E.S.U.
- 6. "Cooperativas de viviendas" Autor: Enrique Malel, Hector R. Medero Pinto Fundación cultura universitaria.
- 7. "Cooperativismo y medio ambiente" Autor: Comisión de Medio Ambiente. CUDECCOP
- 8. "El cooperativismo en Uruguay"
 Autor: Red universitaria de las Américas en estudios cooperativos y asociativos.
 Universidad de la República.
- 9. "Proceso y significado del cooperativismo uruguayo"
 Autor: Juan Pablo Terra
 CEPAI
- 10. "Primer relevamiento nacional de entidades cooperativas 1989"
 Autor: FCU (Fundación de cultura universitaria)
- 11. "Graficación de ordenanzas municipales de Montevideo"
 Autor: Universidad de la República.
- 12. "Plan Nacional de Vivienda 2010 2014" Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.
- 13. "Ley N° 18.407 de cooperativismo"
- 14. 2011_Decreto 355 "Reglamento de promoción de la vivienda de interés social".

- 15. 2011_Norma de "Rehabilitación de edificios"
- 16. 2011_RM 555-2011
- 17. 2011_RM 1264 "Convocatorias a programa cooperativo 2012".
- 18. "Presupuestos participativos".
- 19. 2005-2009_Ley N° 16.237 "Modificación ley nacional de vivienda 13728"
- 20. "Reglamento de promoción de la vivienda de interés social". Ley N°18.795, de 17 de agosto de 2011, Decreto N° 355/011 de 6 de octubre de 2011.