



Movimiento "Quiero comprar mi casa".

La Constitución de la República en el artículo 45 establece como derecho de todo habitante, el *acceso a la vivienda decorosa*. Este derecho, se ha entendido por la tradición jurídica más conservadora como una disposición "programática", lo que significa que debe ser realizada según las posibilidades del Estado. Desde esa concepción, a pesar de excepciones aisladas, se han valido sucesivos gobiernos para no desarrollar una política de vivienda eficaz y de alcance universal para la ciudadanía, y sobre todo, tal práctica, ha sido llevada adelante en perjuicio de los sectores de menores ingresos.

Reseña histórica

En las primeras seis décadas del XX, la población uruguaya creció alcanzando los dos millones de personas, producto de la inmigración europea y un ritmo de crecimiento económico sostenido. En dicho período, el número de viviendas se multiplicó, y según la CIDE, el mayor ritmo de construcción se alcanzó en la segunda mitad de la década del 50 con

la construcción de unas 26 mil viviendas al año; en términos porcentuales la construcción de vivienda significó el 7,6% del PIB nacional en 1959.

Sin embargo, la crisis económica de la década de los 60 destruyó los mecanismos de financiación de la vivienda, haciendo decaer también la industria de la construcción; así, el promedio de viviendas construidas al año en dicha década se redujo a 20 mil y significó el 4,3 del PIB en 1963. En ese mismo año, la CIDE estimó que unas 85.600 viviendas, un 13 % del total de viviendas en todo el país, eran precarias, no poseían las condiciones mínimas de espacio, higiene y servicios básicos. Para el año 1969, el arquitecto Juan Pablo Terra en una investigación estimaba que el déficit de viviendas había ascendido a 120 mil.

En ese contexto, y en gran parte gracias al trabajo de Juan Pablo Terra se sancionó la ley 13.728 que estableció el *Plan nacional de viviendas*. Esta ley impulsó la integración del plan de viviendas a las demás políticas públicas, considerándolo un elemento clave en el desarrollo nacional. Se buscó trabajar el problema, privilegiando el acceso a la vivienda a aquellos colectivos de menores recursos. A su vez, se estableció una clasificación de las viviendas, de acuerdo a estándares bien definidos en: económica, media, confortable y suntuaria; considerándose los dos primeros tipos como vivienda de interés social.

Este germen desarrollista en materia de vivienda de interés social, junto con el impulso que tuvo el cooperativismo, se detuvieron en la dictadura.

Viviendas y cooperativas

El cooperativismo como práctica para acceder a la vivienda, recién retomó su fuerza después de la crisis de los primeros años del 2000, y sobre todo, a partir de 2005, impulsado por el interés del primer gobierno del Frente Amplio (FA) en el tema. Para el año 2008, se sancionó la ley 18.407 de *Sistema cooperativo*, que le da una nueva configuración jurídica a las cooperativas de viviendas.

Sin embargo, hay que destacar que el cooperativismo uruguayo, no se sostiene solamente por las soluciones jurídicas otorgadas por las “bondades” de tal o cual gobierno, sino que

implica un arduo trabajo en paralelo del movimiento social que ha generado una red de actores y sujetos portadores de un conocimiento y prácticas más o menos accesible para quienes deseen incorporarse al sistema. En este sentido, es destacable el rol de la *Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)*, que facilita la integración y conocimiento necesario para acceder a una cooperativa de ayuda mutua.

Las cooperativas son una alternativa real para grupos de menores ingresos, ya que gracias al sistema de ayuda mutua se reduce el aporte en dinero por parte de los socios y a su vez el trabajo en común se constituye como una herramienta de construcción de lazos de solidaridad fuertes en el seno de la comunidad.

Cabe destacar, que este tipo de acceso a la vivienda, también conlleva una modificación de los esquemas de representación de la idea de propiedad. Además de que las cooperativas pueden ser de *propietarios* (la que se adquiere plenamente al finalizar el proceso de construcción y amortización del precio) o *usuarios* (el socio cooperativista tendrá derechos de uso y goce de por vida de la vivienda -que serán heredables-, pero no la propiedad y sus atributos extensivos, por lo que, no podrá enajenar el inmueble que pertenece a la cooperativa), el trabajo común y los lazos de solidaridad comunitaria, suelen generar una idea social de la propiedad, aumentando los compromisos y responsabilidades para gestionarla.

La situación actual de la vivienda

En el año 2011 se sancionó la ley 18.795 denominada *Acceso a la vivienda de interés social*, la que retóricamente pretende mejorar y facilitar las condiciones de acceso a la vivienda social, enmarcándose en la tradición la ley 13.728. Sin embargo, hay que explicitar que esta nueva ley ha sido un fracaso rotundo. A pesar de los incentivos fiscales en exoneraciones a las construcciones afectadas a *interés social*, los precios de tales viviendas se regulan por el libre mercado, lo que genera especulación inmobiliaria del gran capital. Así, se le hace casi

imposible a la clase trabajadora de menores ingresos el acceso a la vivienda; es decir aquellos 600 mil trabajadores que perciben un ingreso mensual igual o inferior a 15 mil pesos.



Cartel de obra amparada en la Ley 18.795

A ello hay que agregar, las condiciones y exigencias de los préstamos hipotecarios inaccesible para estos trabajadores; e incluso, los precios de los alquileres y el sistema de garantías que por el decreto-ley 14.219 de 1974, se rigen por el libre mercado, también exceden sus posibilidades.

Todo el entramado jurídico, destinado a proteger la propiedad privada en su concepción clásica, tiene un correlato empírico que es la producción sistemática de exclusión y marginación de aquellos grupos de menores ingresos y escaso capital social-cultural; ya que el Estado, no tiene respuestas ni políticas públicas de vivienda para los sujetos que no poseen ingresos.

A pesar de que según la Intendencia de Montevideo existen en la ciudad 45 mil viviendas desocupadas, y según el Ministerio de Vivienda unas 200 mil en todo el territorio nacional, este problema, parece muy lejos de solucionarse. Hoy 160 mil personas viven en asentamientos irregulares en la capital tanto como los asentamientos del interior, y esto puede seguir creciendo si la respuesta no se opera rápido desde el sistema político y la sociedad en su conjunto.

Propuesta para garantizar el acceso a la vivienda

El progresismo con sus distintas políticas no ha sabido responder a las necesidades por vivienda digna, y en consecuencia la Unidad Popular presentó un Proyecto de Ley para la realización de un [Plan Nacional de Vivienda Popular por Construcción Pública](#), y con el apoyo de numerosas organizaciones sociales de distintos puntos del país logró instalarlo en el ámbito parlamentario.

Si la iniciativa prospera, las viviendas serán construidas por empresas, con materiales y mano de obra nacional, priorizando las cooperativas obreras. La calidad de las viviendas será la justa y necesaria para cualquier familia trabajadora. El pago de la vivienda será por medio de cuotas mensuales equivalente al 10% del ingreso del núcleo familiar hasta cubrir su costo o durante 25 años.

Utilizando todos los recursos con los que cuenta el Estado y facilitando la ejecución del Plan Nacional de Vivienda Popular se podrán construir miles de viviendas por año que no solo resolverán la penosa situación en que viven los trabajadores más humildes, sino que también se generarían fuentes de trabajo permanente y segura para los miles de trabajadores de la construcción que hoy se encuentran desempleados.

Desde Compromiso Socialista, estamos trabajando y dialogando con el movimiento social para generar soluciones operativas de emergencia y a mediano plazo, teniendo como horizonte la vivienda digna y de calidad, así como discutir la función tradicional de la propiedad privada.