

COOPERATIVISMO, AUTOAYUDA Y AUTOGESTIÓN: UNA ALTERNATIVA URUGUAYA PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Graciela
Universidad de Barcelona

Laura

Aristondo

Martín

Cooperativismo, autoayuda y autogestión: Una alternativa uruguaya para la vivienda de interés social (Resumen)

Desde su surgimiento en la segunda mitad de los años 60, las cooperativas de vivienda por ayuda mutua del Uruguay han demostrado ser una experiencia de gran impacto en la producción social del hábitat popular urbano. El grado de organización alcanzado durante la etapa de ayuda mutua se extiende a la etapa posterior de la construcción de las viviendas, a través del desarrollo de una red nacional de servicios sociales autogestionados por los usuarios en las áreas de la salud, alimentación, educación, cultura y esparcimiento. En 1998 el movimiento agrupaba 400 cooperativas por ayuda mutua, con aproximadamente 16.000 hogares con ingresos bajos y medios entre 400 y 900 dólares mensuales.

Palabras clave: vivienda social, cooperativismo en Uruguay, ayuda mutua y autogestión, vivienda urbana.

Cooperativism, self-help and self-government: The Uruguay alternative of council tenancy (Abstract)

Since the mid 60's, the housing cooperatives in Uruguay have demonstrated to be an important grassroots organization within the urban landscape. The level of organization achieved from the initial stages of mutual assistance up the stages of construction of housing units is generating an efficient national network. This system include social programs developed implemented by the residents that include health services, feeding programs, education and leisure activities. By 1998, this organization had over 400 cooperatives with almost 16,000 households with a monthly income between 400 and 900 dollars.

Key words: council tenancy, cooperativism in Uruguay, self-help and self-government, urban tenancy.

El tema de la vivienda en Uruguay es uno de los objetivos históricos de las políticas de gobierno en el país. Sin embargo, no es hasta mediados del siglo XX que hay una conciencia real, por parte del Estado uruguayo, de la magnitud del problema de la vivienda en el país.

El problema de la vivienda en Uruguay surge, entre otros, de la conjunción entre políticas económicas liberales aplicadas en distintas etapas de la historia del país y políticas de vivienda, dirigidas fundamentalmente a la clase media y alta del país; que produjeron efectos significativos en la constitución de la renta del suelo.

Es por eso, que desde una perspectiva económica, el problema de la vivienda en Uruguay está en relación directa con la formación y evolución histórica de la renta del suelo y de los modos de distribución de los excedentes de dicha renta^[1].

Según Joachim Becker y Werner Raza el proceso de formación y evolución de la renta del suelo en Uruguay estuvo marcado por los modelos de acumulación de la renta de la tierra, aplicados en diferentes períodos de la historia del país.

Un primer modelo de acumulación extensiva de la renta del suelo (1860-1929), enmarcado en un contexto económico y de desarrollo urbano de principios liberales, estuvo marcado por la venta de tierras estatales a privados, así como por la construcción de infraestructura (calles y saneamiento) por parte del Estado. Un ejemplo de ello fue la construcción de la Av. 18 de Julio, que nació como el eje del proyecto de ensanche de la antigua ciudad fortificada[2]. El período comprendido entre los años 1930-1973 se caracterizó por la aplicación de un modelo de acumulación de la renta del suelo de carácter introvertido. Durante este período la intervención del Estado fue más proteccionista, implantando diferentes instrumentos reguladores de la utilización del suelo, producto de un cambio en la estructura económica que se dirigía hacia un proceso de industrialización. En este sentido, destacaron la Ley de Zonificación de 1933 y la creación del Departamento Municipal para la Planificación Urbana en 1939, que influyeron significativamente sobre la formación y el modo de acumulación de la renta del suelo. El período que se inició a comienzos de la década de 1970 y se prolonga hasta el presente está marcado por un modelo de acumulación extrovertida, favorecido por la liberalización de la economía y desregulación en términos urbanos (durante el período autoritario), basado en un patrón de consumo masivo y con fuertes inversiones del sector públicos en el sector de la construcción.

Sin extenderme en esta temática me acercaré al tema de esta comunicación haciendo un breve repaso histórico de las políticas de vivienda en el país.

La segunda mitad del siglo XIX y las tres primeras décadas del siglo XX, Uruguay estuvo marcado por políticas liberales de vivienda, en las que la intervención del Estado se redujo a una acción indirecta, a través de la implantación de una política de estímulos dirigida a la actividad privada para la construcción de viviendas[3]. En tal sentido destaca, por una parte, la llamada Ley Serrato (Ley 7.395 del 13 de julio de 1921) a través de la cual se otorgaban préstamos para la adquisición de viviendas para obreros y empleados afiliados a las Cajas de Jubilaciones. Una ventaja importante de esta Ley fue que favoreció a vastos sectores de la población, ya que cubría entre un 80 y un 100 por ciento del valor de la construcción. Por otra parte, fue aprobada la exoneración de permisos para la construcción de viviendas individuales o apartamentos que se construían para ser arrendadas dentro de ciertos topes mensuales. La vivienda para los grupos desfavorecidos de la población era producida por agentes privados con intereses capitalistas, en su mayoría propietarios y promotores de vivienda.

A partir de los años 30 y hasta mediados del siglo XX la política del Estado en materia de vivienda continuó en la línea de mediadora entre el capital y el trabajo, siendo su principal función la de agente redistribuidor. Así lo reflejan las diferentes regulaciones legislativas sancionadas durante ese período. Las más importantes fueron la Ley de Higiene de la Vivienda de 1928 (ideas higienistas del movimiento moderno), que dio paso a una nueva tipología residencial, en la que la iluminación y ventilación directa, definidas por la normativa de principios higienistas, marcaron el pasaje e institucionalización de un modelo de vivienda de carácter introvertido a una edificación de carácter extrovertido[4]. La Ley 9.723 del 19 de noviembre de 1937 creó el INVE[5]. No menos importante fue la creación de los Consejos Salariales de 1943, que incluyeron importantes regulaciones en los contratos de alquiler. Estos consejos surgieron como el resultado de acuerdos firmados entre el gobierno, las patronales laborales y los trabajadores. En el marco de los Consejos Salariales se implantaron sucesivos congelamientos de los alquileres urbanos, que comenzaron en 1948 con la resolución 9.518 y se extendieron durante casi tres décadas[6].

A pesar de estas reformas, podemos afirmar, que durante este período las políticas de vivienda en Uruguay seguían orientadas principalmente hacia la clase media, a través de una línea de crédito ofrecida por el Banco Hipotecario del Uruguay para la obtención de vivienda. Los créditos se ofrecían a largo plazo y a un interés nominal del seis por ciento[7].

A partir de la segunda mitad del año 1950, la economía uruguaya entra en un período de estancamiento tanto en el sector industrial como agrario, producto del nuevo orden económico mundial. A medida que se profundizó esa tendencia, se deterioró también la participación de los sectores populares en el ingreso global del país, aumentó la desocupación y la caída del salario real, así como la inflación. Los problemas sociales, y en particular el problema de la vivienda, se agudizaron.

En respuesta a la situación particular de la vivienda en el país, el gobierno de la época creó una Comisión Interministerial para que realizara un estudio de los problemas habitacionales. El resultado de dicho estudio estimó el déficit de vivienda en 85.000 unidades (actualmente el déficit es estimado en 120.000 viviendas). Las actuaciones directas del Estado en materia de vivienda continuaban siendo reducidas y se limitaban a la construcción de viviendas por parte del Instituto Nacional de Vivienda Económica.

Dando respuesta a la crisis habitacional, se crea en diciembre de 1968 la Ley Nacional de Vivienda número 13.728. Los sustentos ideológicos de la Ley se apoyan en la teoría de planificación del desarrollo sostenida por la CEPAL[8] y los modelos desarrollistas que comienzan a gestarse en América en el marco de la Alianza para el Progreso. Dicha organización fue creada hacia 1961 por la Organización de Estados Americanos (OEA) con la intención de formular planes de cooperación entre los Estados Americanos que condujesen al crecimiento económico y al desarrollo social. La dimensión social se planteaba en términos sectoriales de vivienda, educación, salud y seguridad social[9]. En 1963 y en relación también a los planes desarrollistas se creó el CIDE (Comisión de Inversiones y Desarrollo Económico), con la función de superar rigideces estructurales que impedían la modernización de las economías latinoamericanas.

En ese contexto, la Ley 13.728 marcó una nueva etapa en la historia de la vivienda social en Uruguay y dio paso a nuevas modalidades de construcción de viviendas en el país, de las que se destaca la modalidad dirigida a los sectores de medianos y bajos ingresos: la cooperativa de vivienda por *autoayuda o ayuda mutua*.

Historia del cooperativismo por ayuda mutua en Uruguay

El sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua surgió en Uruguay a mediados de la década de los años 60, en una ciudad del interior del país, Salto. Apareció como la expresión de la necesidad e inquietud de los trabajadores ferroviarios de esta localidad de hacer posible uno de los derechos básicos del ser humano, como lo es el derecho a la vivienda digna. Estos ferroviarios plantearon que los sectores que no tienen ahorros podían construir sus viviendas siempre que fueran apoyados. En 1966 a partir de una experiencia piloto desarrollada por el Centro Cooperativista Uruguayo CCU[10] y financiado por el gobierno central con un préstamo del BID, nacieron las tres primeras cooperativas, dando origen a una historia de más de 40 años de construcción de viviendas de carácter social en todo el territorio uruguayo.

Los procesos cooperativos para la construcción de vivienda social en Uruguay son muy similares a los señalados por Rodrigo Hidalgo para el caso chileno[11]. Esto conduce a pensar que la experiencia uruguaya no surgió como un fenómeno aislado, sino que estuvo enmarcada en lo que fue el movimiento cooperativo internacional de la segunda mitad del siglo XX. Dicho movimiento fue impulsado, como quedó expresado anteriormente, por las ideas de la Unión Panamericana, la Organización de Estados Americanos, la CEPAL, el CIDE y las corrientes social-cristianas. No menos importante para el cooperativismo uruguayo fue la incidencia de la experiencia cooperativista sueca en materia de vivienda durante el primer cuarto del siglo XX así como las legislaciones en la materia de ese país y Chile[12].

En efecto, el sistema cooperativo uruguayo de construcción de vivienda fue incluido en la Ley Nacional de Vivienda número 13.728 aprobada el 17 de diciembre de 1968. Con la elaboración y aprobación de esta Ley, no sólo se crea un marco legal que reconoce el derecho de toda familia a una vivienda, sea cual sea su condición económica[13], sino que es la primera iniciativa real para una política de vivienda social por parte del Estado. Esto es así, ya que, por una parte, a través del Artículo 3 de la Ley 13.728 se reconoce la necesidad de una política de viviendas que debe estar contemplada en los planes de desarrollo socio-económicos del país. Por otra parte, la Ley establece una estructura institucional para llevar a cabo los planes, que se formalizarán a través de la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI), el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) como organismo exclusivamente financiero que formaliza el financiamiento y el INVE como órgano central de la producción de viviendas por el sistema público. Las funciones de la DINAVI y el INVE son ejercidas actualmente por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. También fue importante en el establecimiento de la política de vivienda la creación del Fondo Nacional de Vivienda[14] que proporcionaría el financiamiento económico, para la construcción de viviendas de carácter social.

La Ley inicial de 1968 estimulaba en su conjunto, con diferentes mecanismos fiscales, la construcción de vivienda social a través del sistema cooperativo. Los préstamos se otorgaban a largo plazo (25 años) y a

intereses muy bajos (7%) y liberaba a las cooperativas por ayuda mutua de las aportaciones a los organismos de la seguridad social.

Hacia fines del año 1969, al evaluarse todos los programas de vivienda social construidos o en construcción por el sector público y privado, las tres cooperativas salteñas, que fueron las pioneras en la construcción de viviendas por el sistema de ayuda mutua, mostraron excelentes resultados en costos y calidad de producción. Esta evidencia, junto a la aprobación de la Ley 13.728 marcó el inicio vertiginoso de la construcción de viviendas a través del sistema cooperativo por ayuda mutua. De los tres proyectos finalizados en 1969 se pasó a una realidad de 210 cooperativas (6.700 viviendas) en 1971. Entre 1970 y 1973 miles de familias de origen obrero se organizaron en cooperativas, con el asesoramiento técnico de los Institutos de Asistencia Técnica (IAT) reglamentados en la Ley 13.728.

La composición social inicial del movimiento cooperativista en Uruguay provenía mayoritariamente de los sectores industriales, del sector de servicios y funcionarios públicos con alto índice de sindicalización. Esto queda demostrado con el hecho de que los primeros complejos habitacionales llevan un nombre que hace referencia al sindicato gremial al que pertenecen, como por ejemplo, COVIOSE, que es la cooperativa que agrupa al gremio de la Obras Sanitarias del Estado (OSE), o COVIPOSTAL, la cooperativa del gremio de los trabajadores del correo.

El movimiento cooperativo por ayuda mutua, no ha dejado de verse afectado por el profundo y continuo deterioro socio-económico del país que se acentuó durante las dos últimas décadas.

La evolución de la economía nacional estuvo pautada, entre otros aspectos, por una transformación del modelo de desarrollo, basado en la industrialización sustitutiva de importaciones, por el crecimiento de otros sectores, fundamentalmente los servicios, y en particular las actividades financieras, las telecomunicaciones y el comercio.

Este cambio en los patrones de desarrollo supuso una potenciación de las actividades, como las cadenas agroindustriales de exportación y los servicios orientados a la demanda externa, impulsando, a su vez, a sectores como el comercio y otros servicios orientados a los sectores de altos ingresos.

La apertura económica, los acuerdos de integración regional y las políticas macroeconómicas repercutieron no sólo con importantes cambios en la estructura económica, sino en modificaciones en la relación de la actividad productiva con las diferentes zonas del territorio nacional. Los cambios, según informes de la Intendencia Municipal de Montevideo, también se pudieron verificar en el interior de Montevideo, a través de una mayor polarización entre zonas residenciales "de calidad" y áreas periféricas aun marginales.

La precariedad del empleo (15,3% del desempleo en 2001)[15] como consecuencia de la aplicación de políticas neoliberales condujo a un fuerte crecimiento de sectores informales de la economía. Por ello, las cooperativas que se constituyeron en los últimos años agrupan a gente que no procede de organizaciones gremiales como en los inicios del cooperativismo por ayuda mutua, sino de sectores de esta nueva realidad socioeconómica.

El cooperativismo y la Federación Unificadora de Cooperativas por Ayuda Mutua

La historia del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en Uruguay está marcada también por la creación en 1970 de la Federación Unificadora de Cooperativas por Ayuda Mutua FUCVAM. Dicha Federación reunió a todas las cooperativas de vivienda por el sistema de ayuda mutua del país. Las cooperativas se integraron en un movimiento social urbano orientado a promover el desarrollo de la propuesta cooperativista en el marco de las políticas nacionales de vivienda, posibilitando que el cooperativismo por ayuda mutua esté presente en prácticamente todas las ciudades del país. La fundación de FUCVAM fue un factor fundamental en la consolidación de las cooperativas de ayuda mutua como fuerza social, transformándose en poco tiempo en un movimiento social poderoso en la historia uruguaya contemporánea. Desde sus orígenes, la federación obtuvo importantes logros que contribuyeron a la expansión de la propuesta cooperativa: mayor y más rápida disponibilidad de tierra para los grupos de ayuda mutua, aceleración en los procedimientos administrativos para la aprobación de las personerías jurídicas,[16] y condiciones favorables en la amortización de los préstamos del Fondo Nacional de

Vivienda. El último logro en relación con las amortizaciones fue el alcanzado en 1998 cuando se pasó de una amortización del 4,5 por ciento al 2 por ciento. Según fuentes de la DINAVI, hasta el año 1975 el movimiento cooperativo fue el principal destinatario de los préstamos del Fondo Nacional de Vivienda: uno de cada dos préstamos aprobados por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) correspondía a cooperativas de ayuda mutua.

En el contexto de la crisis socio-política que caracterizó al Uruguay de los años 70, las cooperativas organizadas en FUCVAM se involucraron activamente en el proceso de cambio social. Con la instauración del gobierno autoritario que se extendió desde 1973 a 1984 se produjo una fuerte modificación del marco institucional que había sido establecido por la Ley Nacional de Vivienda. Todas las actividades y responsabilidades referidas a programas habitacionales fueron transferidas a una institución financiera: el Banco Hipotecario del Uruguay. Los criterios de "interés social" que habían motivado la aprobación de la Ley Nacional de Vivienda fueron substituidos por criterios de rentabilidad bancaria[17]. Los sistemas promovidos hasta entonces, que marcaron la "orientación social" de la inversión pública en vivienda -cooperativas, fondos sociales, sistema público- fueron bloqueados. En 1976, el gobierno castrense decretó la suspensión de los préstamos del Fondo Nacional de Vivienda a las cooperativas por ayuda mutua, que sumió al movimiento cooperativo de vivienda en una profunda crisis. Según datos de FUCVAM, en cuatro años las cooperativas de construcción de viviendas por ayuda mutua pasaron de representar el 45 por ciento de la inversión nacional a tener una participación inferior al 3 por ciento en el total de los programas en construcción.

En su historia de cuatro décadas, las cooperativas uruguayas han superado circunstancias socio-políticas adversas. En los últimos años han debido negociar permanentemente con el Estado -tanto a escala nacional, como a escala municipal- la transferencia de recursos necesarios para su desarrollo. En ningún momento la respuesta del Estado es proporcional al número de familias aspirantes a construir en forma cooperativa. En 1998 estaban registradas en el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente 160 cooperativas (6500 viviendas) a la espera de fondos para la construcción; sin embargo, en el Plan Nacional de Vivienda 1995-1999 se disponían recursos para la construcción de sólo 300 viviendas nuevas en todo el quinquenio.

El funcionamiento del sistema cooperativo de vivienda por ayuda mutua y la autogestión

El sistema cooperativo por ayuda mutua y autogestión consiste en la construcción de viviendas a través "del trabajo comunitario aportado por los socios cooperativistas para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo dirección técnica de la cooperativa"[18] y, lo que no es de menor importancia, en la autogestión del complejo habitacional, siendo su estructura básica la cooperativa. Es decir, los beneficiarios (cooperativistas) contribuirán activamente en el proceso de construcción y gestión de su vivienda, la ordenación del entorno urbano y los servicios comunitarios.

Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en el Uruguay del siglo XX

El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua es una nueva forma de posesión de la vivienda, controlada y administrada por la comunidad en su conjunto, que a su vez introduce pautas innovadoras para la gestión barrial. Por otra parte, al dirigir la propiedad comunitaria, el control y la gestión del proceso de producción permite optimizar la inversión, dejando como resultado un mejor producto final. Con la misma inversión, la cooperativa obtiene una mejor calidad que la alcanzada por los agentes de mercado o el Estado. Las cooperativas de vivienda por el sistema de autoayuda tienen el potencial necesario para alcanzar la vivienda. Cuentan con un marco legal que reconoce la mano de obra de los cooperativistas como capital real de la Cooperativa. La experiencia de formar parte en dos procesos cooperativos de vivienda por ayuda mutua y la participación en la elaboración del diagnóstico urbano para el Plan de Ordenamiento Territorial Zonal de Montevideo, me brindaron la posibilidad de acceder a la información que permiten hacer las afirmaciones que anteceden.

La *autoayuda* o *ayuda mutua* se concreta con el aporte laboral con el que contribuye el núcleo familiar de cada futura vivienda. El mismo está fijado en un mínimo de 21 horas semanales de trabajo equiparable al de peón[19], que se extiende durante todo el proceso de construcción hasta la adjudicación del conjunto de viviendas. Esas veintiuna horas traducidas a dinero equivalen a un 15 por ciento del costo total de la obra. El cumplimiento de las horas reglamentarias en la construcción de la vivienda está a cargo del núcleo familiar sin excluir la participación de ningún integrante por causa alguna, fuera de la minoría de

edad para trabajar. Durante mi experiencia como socia en dos cooperativas pude observar que el período de construcción es el principal elemento que facilita la integración y colaboración en el relacionamiento de los cooperativistas ya en la etapa temprana del proceso cooperativo. Esta afirmación fue confirmada por un estudio empírico realizado el año 2000, sobre la opinión de los socios de diferentes cooperativas, en relación con la convivencia en la etapa de posterior a la construcción de las viviendas. El estudio fue realizado por un grupo de estudiantes de la Facultad de Comunicación, de la Universidad de la República Oriental del Uruguay.

El cooperativismo por ayuda mutua es un proceso basado en los principios de solidaridad, igualdad y participación democrática, siendo la autogestión de los recursos y la propiedad comunitaria de todo el conjunto, su característica principal. La experiencia uruguaya consistió en un largo proceso educativo, de integración social y capacitación comunitaria que comienza con la formación del grupo, previo a la fundación de la Cooperativa y se extiende luego a la etapa de convivencia. Esto es así, ya que durante el proceso de formación y construcción de la cooperativa los socios que así lo deseen, tienen la posibilidad de capacitarse en temas de gestión administrativa y técnicas de integración social a través de los cursos de formación que ofrece FUCVAM.

La razón por la que la Federación Unificadora de Cooperativas por Ayuda Mutua considera que el cooperativismo en Uruguay es un proceso basado en principios de solidaridad, igualdad y participación democrática tiene sus fundamentos en los argumentos que se presentan a continuación.

Uno de los argumentos es que la decisión de integrar una cooperativa es libre y voluntaria. Este es un argumento que evidentemente puede ser muy discutido, porque si bien es cierto que nadie es forzado a la decisión de ingresar en una cooperativa de viviendas, esa elección "libre" y "voluntaria" representa en la mayoría de los casos la única alternativa posible de acceder a una vivienda decorosa. Dicho en otras palabras, el concepto de acción libre y voluntaria, es sesgado ya que no se puede tomar una libre elección frente a una alternativa única. Siguiendo ese razonamiento lógico, el concepto de solidaridad queda en entredicho.

No obstante, el proceso cooperativo cuenta con variados ejemplos de acciones solidarias, como el que se describe a continuación. En su mayoría, las cooperativas han decidido por votación crear una "bolsa de horas solidarias" que consiste en una reserva de horas de trabajo, a través de jornadas periódicas e independientes de las horas semanales obligatorias. Esta reserva puede ser utilizada por cualquier socio que, por causas establecidas estatutariamente, quede imposibilitado para cumplir con su obligación frente a la cooperativa.

El concepto de igualdad en el sistema cooperativo de ayuda mutua uruguayo está relacionado fundamentalmente con la construcción y adjudicación de la vivienda, así como con los derechos y obligaciones que establece el estatuto de la cooperativa para todos sus socios por partes iguales. La construcción de las viviendas se realiza de manera conjunta; los socios no saben hasta el momento de la adjudicación de las viviendas, la cual se realiza a través de sorteo ante escribano público, cual es la vivienda que le será adjudicada.

El sistema cooperativo cuenta con el marco legal que reivindica el principio de igualdad. Pero desde un razonamiento crítico, puedo afirmar que el principio de igualdad en una sociedad capitalista con fuertes contradicciones sociales, no pasa de ser una mera ilusión, puesto que no todos los grupos sociales están en igualdad de condiciones, aunque sea éste un derecho constitucional.

En cuanto a la participación democrática, debemos decir que la misma se ejerce en el marco de lo que es la democracia representativa, en la cual la mayoría decide. Personalmente este tema me sugiere muchas dudas, que por razones de tiempo no analizaré en este espacio. Pero a modo de síntesis finalizo con una reflexión interna: la democracia representativa enmarca muchas desigualdades desde el momento que las opiniones divergentes no pasan de ser más que opiniones.

El proceso cooperativo para la construcción de viviendas por ayuda mutua

El proceso hacia la construcción de las viviendas supera varias etapas. La etapa inicial es la constitución de la Cooperativa, y el nombramiento de los órganos de administración internos (Consejo Directivo,

Comisión Fiscal y Comisión de Fomento Cooperativo), siendo la Asamblea General, el órgano máximo de toma de decisiones.

Una vez constituida la cooperativa se elige el terreno y junto al asesoramiento técnico de los Institutos de Asistencia Técnica IAT[20], se estudia, discute y aprueba el proyecto arquitectónico, social y urbanístico de la cooperativa. Al aprobarse el proyecto, se gestiona la personería jurídica ante el Ministerio de Hacienda y se solicita el préstamo financiero para la construcción, ante el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Al obtener el préstamo del MVOTMA (85% del valor total de la obra, incluido el valor del terreno), se efectúa la compra del terreno, proveniente del sector privado.

Procede aclarar que el préstamo obtenido se hace efectivo en cuotas a lo largo de todo el período de construcción y en función al avance de la construcción de las viviendas (Avance de Obra). Los IAT deben presentar ante el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), la planificación mensual de la construcción. El BHU controla el Avance de Obra y en función al cumplimiento de la planificación hace efectivo el pago de las cuotas. Este mecanismo de financiamiento tiene sus ventajas en la medida que controla, en parte, la posibilidad de especulación financiera por parte de la cooperativa.

Generalmente las Cooperativas acceden al terreno antes de la adjudicación del préstamo mediante un aporte capital inicial de los socios. Ese capital social inicial junto al trabajo cooperativo da origen a las primeras transformaciones del espacio físico donde se eruirá el conjunto de viviendas. De manera seguida se procede a la ejecución de las distintas etapas de construcción de la vivienda, que finalizan con la adjudicación, de las mismas a sus socios.

Una vez finalizada la etapa de obra, el trabajo cooperativo continúa, con el mantenimiento general de las viviendas y de las áreas comunitarias. Así mismo, la cooperativa comienza una nueva fase dirigida a la integración de la cooperativa al barrio.

La autogestión en la creación de hábitat a través de las cooperativas por autoayuda

Luego de la ocupación de las viviendas comienza una nueva etapa, que es la de la creación del espacio urbano y social. Las cooperativas no sólo resuelven el problema de vivienda de sus miembros, sino que asumen el planeamiento, la gestión y gran parte de los costos de estos servicios sociales. A través de acuerdos con los organismos del Estado y en forma autogestionaria o en cogestión con los mismos, se construye infraestructura, escuelas, centros de salud, centros culturales y complejos deportivos y de ocio. En su mayoría las cooperativas se encargan de la construcción de las estructuras físicas y los organismos estatales prestan los diferentes servicios requeridos por el barrio. Es muy común la cogestión de redes de infraestructura como cableado eléctrico, red de telefonía y sanitaria, así como red viaria con los organismos correspondientes. En general, la cooperativa tiene a su cargo la construcción de estas redes, bajo la supervisión de los órganos correspondientes y de ese modo se obliga a la administración pública en la agilización de la instalación de los servicios.

En el caso de los complejos deportivos y de ocio, se lograron acuerdos con el Instituto Nacional de Educación Física y la Intendencia Municipal de Montevideo que aportan personal profesional para las actividades del barrio. Esto se logra con la participación activa de la cooperativa a través de los delegados (Concejales) a los Centros Comunales Zonales CCZ. Estos Centros son el organismo básico de la estructura municipal que tienen a su cargo la gestión urbana y social en los barrios. Las cooperativas cuentan con un Concejal, cuya función es presentar las reivindicaciones sociales y urbanas ante los Centros Comunales Zonales.

Sin intención de maquillar la realidad, entiendo que el carácter autogestionario del cooperativismo de autoayuda en Uruguay representa una ventaja importante, que se refleja en la calidad y las tipologías de vivienda de carácter social en el país.

Vale la pena señalar que Uruguay cuenta actualmente con dos tipos de soluciones habitacionales para los sectores populares y medios bajos de la población: las viviendas que se construyen por el sistema cooperativo por autoayuda y las construidas por el sistema público o privado[21]. Las primeras, son conjuntos habitacionales constituidos por viviendas unifamiliares en tira, de hasta cuatro plantas. La segunda la constituye el llamado Núcleo Básico Evolutivo Mejorado NBEM. Es una vivienda nueva

construida por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente o por empresas privadas, con una superficie edificada de 32 metros cuadrados, con baño, cocina y un dormitorio en un terreno de 120 a 150 metros cuadrados. Estas viviendas están provistas de saneamiento, luz y agua, y admiten ampliaciones de hasta tres dormitorios, entregándose con la cimentación para uno de ellos[22]. Los materiales de construcción son materiales livianos.

Las dos modalidades no compiten entre ellas, dado que cada una va dirigida a grupos de personas con ingresos diferentes. En el caso de los NBEM, aspiran a esta modalidad de vivienda cuatro grupos diferentes con niveles de ingreso no superiores a 60 unidades reajustables o UR[23] (420 dólares mensuales al valor del dólar actual). Las familias que optan por la modalidad de la cooperativa por ayuda mutua, deben demostrar un ingreso familiar superior a las 61 UR (427 dólares mensuales), dejando el margen superior de ingreso libre.

El costo de los NBEM oscila entre las 1.150 y las 2.700 UR dependiendo de los ingresos familiares y subsidios no reembolsables a cargo del MVOTMA. Los subsidios no reembolsables llegan a ser hasta del 100 por ciento del valor total de la vivienda, dependiendo de los ingresos familiares (es el caso de las familias con ingresos menores a las 30 UR), siendo el subsidio menor de un 20 por ciento.

El valor de la vivienda construida por el sistema cooperativo es de 1.265 UR. El préstamo del MVOTMA para la construcción de viviendas se estableció en 1.100 UR. Las 165 UR restantes representan el aporte laboral de los socios. En ambos casos los préstamos son financiados a un máximo de 25 años.

En cuanto a la superficie de habitabilidad de las viviendas, la Ley establece que esta no puede ser inferior en ningún caso a 32 metros cuadrados aplicable a viviendas que tengan un dormitorio, incrementando 12 metros cuadrados mínimos por cada dormitorio adicional[24].

En el caso de la construcción de viviendas por ayuda mutua, la superficie de habitabilidad para una vivienda tipo de 2 dormitorios es de 70 metros cuadrados (Clase II definida por las condiciones del Banco Hipotecario del Uruguay). Una vivienda con estas características no puede ser habitada por una familia tipo de más de cuatro integrantes, en el caso de un matrimonio y dos hijos del mismo sexo mayores de 6 años, o en su defecto por familias cuyo número de habitaciones sea menor que el número de integrantes permitidos en cada habitación.

Producto de la autogestión de las cooperativas, los mínimos exigidos por la Ley 13.728 en cuanto a los materiales para la construcción son superados, así lo hacen saber los informes de la oficina de Despacho y Control del Banco Hipotecario del Uruguay, encargada de las inspecciones mensuales del Avance de Obra. Es la propia cooperativa, a través de sus diferentes comisiones, que se encarga de la selección y compra de los materiales, facilitando la búsqueda de mejores precios y mayor calidad. En muchos casos hay materiales que se producen en las propias cooperativas con la mano de obra cooperativa; un ejemplo de ello es la fabricación de las aberturas en madera realizada en diferentes cooperativas.

Los costos de construcción de la vivienda, no pueden superar los máximos establecidos en la reglamentación por tamaño de vivienda, dado que esto ejercería una influencia en las condiciones para la devolución del préstamo otorgado. Se establece que la cuota de amortización para la devolución del préstamo no puede superar el 20 por ciento de los ingresos nominales del núcleo familiar que habita la vivienda.

Ante lo expuesto anteriormente, queda claramente evidenciado que, frente a las alternativas de construcción de viviendas de interés social, la propuesta cooperativa por ayuda mutua presenta ventajas comparativas con relación a las propuestas del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente.

Objetivos y ventajas del cooperativismo uruguayo en la creación de vivienda social

De alguna manera, en las páginas anteriores, han quedado reflejados los principales objetivos y ventajas de la construcción de viviendas por el sistema cooperativo de ayuda mutua en Uruguay. No obstante, haré una puntualización de algunos de los objetivos más relevantes y de sus ventajas.

El principal objetivo de las cooperativas de vivienda quedó expresado en el Capítulo X de la Ley Nacional de Vivienda es: "proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa"[25].

Si el único objetivo fuera dar respuesta al déficit habitacional de carácter social, estaremos de acuerdo que para ello se puede recurrir a otras modalidades de construcción o dejar que sea el propio mercado que de respuesta a la demanda de vivienda. Sin embargo, el cooperativismo por ayuda mutua no sólo centra su objetivo en dar solución habitacional definitiva a un grupo determinado de personas, sino también en fomentar el desarrollo social de los barrios, sobre principios de igualdad, democracia e integración.

En un país con crecientes problemas sociales y económicos, en el cual el producto bruto interno del país, descendió un 19 por ciento en los últimos 5 años, es fácil advertir que el fomento del desarrollo social no pasa de ser una acción reivindicativa. La integración tanto en el ámbito interno de la cooperativa, como hacia el exterior de la misma, es una actividad que se logra muy parcialmente. Es difícil tener tiempo para actividades sociales, por más importantes que estas sean, cuando la preocupación principal es decidir cómo hacer frente a las necesidades básicas de subsistencia.

A los argumentos expresados anteriormente sobre el principio de igualdad y democracia, podemos añadir que Uruguay forma parte de un sistema económico y social con bases profundas en la desigualdad, por lo que la aplicación de esos principios es ciertamente tergiversada.

Una constante del cooperativismo de *autoayuda* en Uruguay es la creación de política social, como uno de sus objetivos principales, contribuyendo de ese modo al proceso de erradicación de la pobreza, la obtención de empleos productivos y el fomento de la integración social. La ventaja de hacerlo a través de las cooperativas de autoayuda es que cuenta con el compromiso voluntario de los propios interesados en la solución del problema que es la vivienda y sus necesidades sociales inmediatas de educación, salud, recreación, consumo y servicios generales. Este objetivo no termina de materializarse a pesar de los esfuerzos realizados en esa dirección.

A pesar de la creciente crisis socio-económica de las últimas décadas y de las grandes dificultades que atraviesa el país, el movimiento cooperativista uruguayo no perdió su esencia dinámica educadora y de formación en todas las etapas de su evolución. Como se ha comentado anteriormente, la Federación FUCVAM creó espacios de formación en diferentes aspectos referentes a la vida cooperativa. Se ha preocupado por explorar nuevas alternativas de solución al problema habitacional de los sectores populares integrando diferentes organismos internacionales, como la Asociación Cooperativa Internacional y firmando acuerdos de cooperación con grupos cooperativos principalmente de Suecia, entre otros. Esa cooperación consiste principalmente en el intercambio de experiencias, a través de programas de formación a cooperativistas.

No se puede dejar de reconocer el papel de las cooperativas en la construcción y reconstrucción de la ciudad. La mayor parte de las tierras accesibles para las cooperativas han sido generalmente las de menor costo relativo para las cooperativas, en localizaciones suburbanas que implicaban la necesaria extensión, a cargo de las instituciones estatales, de las redes de servicios (electricidad, agua potable, saneamiento), de las vías de circulación y el transporte colectivo. En la última década, y haciendo propio el programa de rehabilitación urbana del gobierno municipal de Montevideo, algunas cooperativas desarrollaron un plan piloto que consistió en la rehabilitación participativa de tres edificios en estado de deterioro total del área central de la capital.

A través de esta iniciativa cooperativa se lograron varios objetivos: dar soluciones adecuadas a la carencia de vivienda a un conjunto de familias de bajos recursos que viven en la Ciudad Vieja de Montevideo; recuperar estructuras que forman parte del patrimonio arquitectónico y urbano de la ciudad; mantener el carácter de heterogeneidad social en el seno de la ciudad, deteniendo la expulsión de la población con pocos recursos hacia la periferia; contribuir 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.

La experiencia mostró resultados positivos en cuanto al cumplimiento de los objetivos del plan. Se observó que el sistema era una alternativa para la recuperación de los espacios centrales y un mecanismo para mantener la composición social de las áreas.

Concretamente se constató, que los proyectos de reutilización de edificios beneficiaron a 100 familias de bajos recursos, que no contaban con experiencia de autogestión, con viviendas de alta calidad de construcción, y con costos inferiores a los marcados para los Núcleos Básicos Evolutivos Mejorables construidos en áreas periféricas de la ciudad. Se logró un diseño especial en cada proyecto, con la ventaja además de estar situados en áreas con todos los servicios. Se alcanzaron resultados positivos en la rehabilitación y reutilización de viejos edificios, manteniendo las partes más valiosas y de mejor calidad de los mismos. La colaboración de los diferentes actores involucrados en los proyectos ha sido un éxito, en el cual se destacó la capacidad de la Intendencia Municipal de Montevideo en la dirección de todo el programa. Al mismo tiempo se valoró positivamente el grado de compromiso de las cooperativas y el buen trabajo de autogestión que dirigieron las *ONG* que participaron en el proceso ofreciendo soporte técnico a los proyectos.

Esta experiencia es un ejemplo de que la alternativa cooperativista tiene la capacidad de crear ciudad.

Podemos preguntarnos, cuándo un modelo se convierte en una "alternativa real" para la solución de un problema. La respuesta a esta pregunta seguramente la encontramos al evaluar la eficacia y la eficiencia de la "alternativa" seleccionada frente a la solución del problema y en el impacto que ésta genera en su entorno. La eficacia de una alternativa se hace evidente en la medida que da respuesta o no al problema planteado, dicho en otras palabras, con el cumplimiento de los objetivos trazados.

Más complejo es el tema de la evaluación sobre la eficiencia de una alternativa, sobre todo en el campo de las ciencias sociales en el que los indicadores que se utilizan para medir los procesos sociales presentan mucha controversia.

En el caso concreto que estamos desarrollando, si las cooperativas de autoayuda uruguayas son o no una alternativa social real al problema de la vivienda en el país, los indicadores utilizados para medir esa eficiencia fueron los siguientes: costes de las operaciones; tiempo que se tarda en terminar las obras; calidad arquitectónica y constructiva de los edificios; impacto en el entorno; proceso familiar y colectivo de las personas afectadas; participación conseguida en todas las fases del proyecto entre los diferentes actores.

Todo lo expuesto muestra que en el caso de Uruguay, las cooperativas de vivienda por ayuda mutua son una alternativa al problema de la vivienda en el país. Lo cual no cierra la posibilidad a otras propuestas.

Conclusiones

La elaboración de este escrito ha sido un reto personal muy importante, en el sentido que al haber formado parte del proceso cooperativo corría el riesgo de perder objetividad en el planteamiento del tema. No obstante, consideré interesante compartir la experiencia de una propuesta, que lejos de creerla infalible, ha demostrado ser una alternativa mejorable pero posible al problema de la vivienda de carácter social en el país. Sin embargo, no podemos concluir esta comunicación sin dirigir una mirada crítica al proceso cooperativo por ayuda mutua en Uruguay.

Estoy convencida que para Uruguay esta ha sido una experiencia de gran valor. Ha logrado el objetivo principal de dar respuesta al problema de la vivienda para los grupos segregados de la sociedad y ha construido en buena medida, ciudad. Avanzó en la calidad de las viviendas y se afianzó como movimiento social en el país. Sin embargo, los principios de democracia, participación e integración, son cada vez más débiles en el seno de sus cooperativas. La participación queda limitada casi exclusivamente al período de obra. Lo que desemboca en una democracia puramente representativa, cosa que, en mi opinión, desvirtúa y debilita el verdadero sentido de la integración y la democracia entendida como forma de vida. Los principios de solidaridad característicos del movimiento cooperativo se van desvaneciendo en una sociedad cada vez más individualista y egoísta. Se están perdiendo y desvirtuando los principios que en un momento fueron el eje conductor para dar solución a una problemática social tan importante como es la vivienda.

Creo que el movimiento cooperativista de vivienda por ayuda mutua en Uruguay requiere un momento de reflexión sobre la situación actual del movimiento. Es necesario hacer una evaluación y definir responsablemente cuál es el camino que se desea recorrer. Obviar el cambio de valores en los principios

cooperativistas que se están produciendo en el seno de las cooperativas no sería históricamente acertado, porque las crisis pasan y encontrar el camino perdido en un mundo de cambios vertiginosos puede tornarse imposible y, lo que es peor aún, sumir al movimiento en un fracaso. El movimiento debe ser consciente de los cambios sociales en el país y en el mundo y debería hacer frente a los nuevos retos que esos cambios le proponen. Eso se logra reconociendo la nueva situación y adaptando los principios a la nueva realidad.

El desafío del movimiento está centrado en mantener y profundizar la capacidad de sustentabilidad del modelo, entendida ésta como la expansión en calidad y cantidad de la propuesta cooperativa a partir de la interacción sostenida de factores sociales, políticos y económicos.

A pesar de esta reflexión crítica, concluyo diciendo que en un mundo tan complejo y heterogéneo existen diversas opciones más allá de las que surgen de la oposición entre el Estado y el sector privado, que ofrecen una solución al problema de la vivienda, una de ellas es la producción social del hábitat a partir de la propuesta cooperativa.

Notas

[1] Jäger 1999, p. 1.

[2] García Vergara 1999, p. 145.

[3] Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo. *Montevideo: Una aproximación a su conocimiento*. Ed. Nordan-Comunidad. Montevideo 1994, p.145.

[4] Universidad de la República Oriental del Uruguay. *Notas sobre la influencia de Europa en el urbanismo uruguayo*. In De las Leyes de Indias al Urbanismo estratégico.. Montevideo, 1997, p.46.

[5] El Instituto Nacional de Viviendas Económicas (INVE) fue creado por la Ley 9.723 del 19 de noviembre de 1937. El objetivo de este Instituto gubernamental era dar respuesta habitacional a los sectores populares y bajos.

[6] Instituto de Teoría de la Arquitectura y urbanismo. *op. cit.* en nota 3, p.146.

[7] Conti de Queiruga 1986.

[8] Intendencia Municipal de Montevideo. *Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo*. Montevideo, 1997, p.40.

[9] Hidalgo 2000, p. 289-293.

[10] Organización no gubernamental dedicada al apoyo técnico para iniciativas de desarrollo social y económico de base autogestionaria.

[11] Hidalgo, *op. cit.* en nota 9.

[12] Fucvam. Normas de Organización y funcionamiento. Decreto 633.969 de 17 de diciembre de 1969. Publicación de Fucvam, 1998, p. 1.

[13] Ley Nacional de Vivienda N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968. Capítulo I: Principios Generales Art.1. [En línea] http://www.neticoop.org.uy/leguru/leyes_gral.html [23-02-03].

[14] El Artículo 81 de Ley Nacional de Vivienda No 13.728 del 17 de diciembre de 1968 establece la creación del Fondo Nacional de Vivienda, conformado fundamentalmente por aportes provenientes de un gravamen del 2 por ciento a los salarios así como de un mecanismo de reajuste crediticio.

[15] Según cifras del Instituto Nacional de Estadísticas de Uruguay el desempleo creció desde 10,1 por ciento a 15,3 por ciento entre 1998 y 2001 respectivamente.

[16] La personería jurídica es la legitimación legal que otorga el Estado a grupos, asociaciones y organizaciones sin fines de lucro, para actuar dentro del marco jurídico del país.

[17] Se deroga el artículo 82 de la Ley de vivienda y se crea la Ley 15.322 del 17 de diciembre de 1982, en la que se establece la actuación del Banco Hipotecario del Uruguay como institución financiera. También durante el proceso militar se crea la Ley 14.666 del 9 de junio de 1977, que da lugar al nacimiento del Plan Nacional de Vivienda.

[18] Ley Nacional de Vivienda N° 13.728 de 17 de diciembre de 1968 Art.136. *op. cit.* en nota13.

[19] Peón de construcción es el trabajador no cualificado, que realiza tareas de apoyo al albañil o maestro de obra.

[20] Los Institutos de Asistencia Técnica según los define la Ley Nacional de Vivienda son aquellos destinados a proporcionar al costo servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales a las cooperativas y otras entidades sin fines de lucro, pudiendo incluir también los servicios técnicos de proyecto y dirección de obras. Los mismos deben estar constituidos por arquitectos, asistentes sociales, abogados, contadores y escribanos. La reglamentación determina que los costos máximos de los servicios que proporcionan los Institutos de Asistencia Técnica, no pueden sobrepasar en ningún caso el 7 por ciento del valor total de las obras en caso de proporcionarse la totalidad de los servicios indicados en los Artículos 171 al 176 de la Ley 13.728.

[21] Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo. *op. cit.* en nota 3, p. 152.

[22] Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. [En línea] <<http://www.mvotma.gub.uy>> [23-02-03]

[23] La unidad reajutable, es una unidad de ahorro creada para préstamos de vivienda que se reajusta mensualmente según el índice inflacionario.

[24] Ley Nacional de Vivienda No 13.728 de 17 de diciembre de 1968. Capítulo III: Condiciones y tipos de vivienda. *op. cit.* en nota 13.

[25] Ley Nacional de Vivienda No 13.728 de 17 de diciembre de 1968. Capítulo X: De las Cooperativas de Vivienda.*op. cit.* en nota 13.

Bibliografía

Banco Hipotecario del Uruguay. División de Despacho y Control. Reglamentación de construcción para cooperativas de vivienda. Montevideo, 1998. 18 p.

BECKER, Joachim; RAZA, Werner. *Great Crisis of Permanent Crisis? Some reflections on a comparative periodisation of Austria and Uruguay*. Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung. Wien: SRE-Discussion 70, 1999. 19 p.

CIDE. *Estudio Económico del Uruguay*. Montevideo, 1963.

CONTI de QUEIRUGA, Nydia. *La vivienda de interés social*. Ediciones del Instituto de Teoría y Urbanismo. Montevideo, 1986.

Di PAULA, J. *Políticas de vivienda en el Uruguay*. Montevideo, 1998.

FONT, Guillermo. Cooperativas de viviendas por ayuda mutua en Uruguay. Haciendo la ciudad entre todos. *Ciudades para un futuro más sostenible*. Boletín nº 13, Madrid, 2000.

FUCVAM. *Decreto 633/69. Normas de Organización y Funcionamiento. Cooperativas de Vivienda y Asistencia Técnica del 17 de diciembre de 1969*. Montevideo: Publicación de Fucvam, 1998.

FUCVAM.. *Texto Ordenado de la Ley 13.728. Ley de Vivienda de 17 de diciembre de 1968*. Montevideo: Publicación de Fucvam, 1998.

GARCIA VERGARA, Marisa. Las transformaciones actuales del espacio público en el centro urbano de Montevideo. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, Universidad de Barcelona, nº 45 (5), 1 de agosto de 1999. [En línea] <<http://www.ub.es/geocrit/sn-45-5.htm>>[17-11-02]

HIDALGO DATTWYLER, Rodrigo. *La vivienda social en Chile en el siglo XX*. Tesis doctoral presentada en la Universidad de Barcelona. Barcelona, 2000.

Instituto de Teoría de la Arquitectura y Urbanismo. *Montevideo: Una aproximación a su conocimiento*. Montevideo: Ed. Nordan-Comunidad, 1994.

Instituto Nacional de Estadística. *Datos socio-económicos*. [En línea] <<http://www.ine.gub.uy>>[05-03-03]

Intendencia Municipal de Montevideo. *La Ciudad es la Casa de todos*. [Diskette] Montevideo, 1992.

Intendencia Municipal de Montevideo. *Montevideo mi casa*. [Diskette] Montevideo, 1995.

Intendencia Municipal de Montevideo. *Plan de Ordenamiento Territorial de Montevideo*. Montevideo, 1997.

JÄGER, Johannes. *El rol de la tierra en la economía urbana e implicaciones para las políticas locales en Montevideo*. Abteilung für Stadt- und Regionalentwicklung. Wien: SRE-Discussion 71, 1999. 17 p.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. [En línea] <<http://www.mvotma.gub.uy>> [23-02-03]

NAHOUM, Benjamín. *Políticas de vivienda*. [Diskette]. Intendencia Municipal de Montevideo. Montevideo, 1998c.

PROFI, Facultad de Arquitectura. Propuesta de financiamiento en áreas centrales. Grupo de Trabajo de Rehabilitación. *Revista Vivienda Popular* nº 2, 12/97, Montevideo, 1997.

PROFI, Facultad de Arquitectura. Reciclajes autogestionables. Grupo de Trabajo de Rehabilitación. *Revista Vivienda Popular* nº 1 7/97, Montevideo, 1997.

SINIACOFF, Marta. *Análisis del incremento de valores unitarios de la tierra. Período 1991- 1998*. Intendencia Municipal de Montevideo.[Diskette] Montevideo, 1998 b.

Universidad de la República Oriental del Uruguay. Notas sobre la influencia de Europa en el urbanismo uruguayo. *De las Leyes de Indias al Urbanismo estratégico*. Montevideo, 1997.

