

Habitar 8

PUBLICACIÓN DE FUCVAM

MARTES 16.04.24



Vista de Punta del Este desde Punta Ballena.

FOTO: ERNESTO RYAN
(ARCHIVO, ENERO DE 2023)

A TODA COSTA

Maldonado y Rocha son departamentos cuyas autoridades gubernamentales, en nombre del orden y el desarrollo, imponen la mano dura y el despojo, pero también son territorios donde sus habitantes libran batallas contra la especulación, el derecho a la vivienda, el derecho a permanecer y la defensa costera.

LOS CONFLICTOS TERRITORIALES DE LA COSTA

El beneficio de unos pocos contra la fiscalización y la defensa de la sociedad civil

Mientras aumentan las excepciones a las normas que permiten construcciones en zonas en la franja costera y de interés común, los vecinos denuncian y defienden cada vez “con más fuerza” las arbitrariedades vividas

FEDERICA PÉREZ

Desde hace varios años y sobre todo en el último tiempo, los conflictos territoriales en la costa uruguaya van en aumento, por distintas razones. Son varios los factores e intereses que se conjugan y puján en base a determinados objetivos, casi todas las veces, bien diferentes. Los proyectos que proponen complejos, por ejemplo, Ocean Park en Punta Ballena así como propuestas municipales como la recientemente anunciada por la Intendencia de Maldonado, que implican la construcción de una ciclovía, puentes y pasarelas sobre un humedal, son algunas de las tantas propuestas que contraponen por lo menos dos intereses: el interés económico y el interés por habitar.

En la mayoría de los casos, sean proyectos impulsados por el gobierno nacional, por gobiernos departamentales o por actores privados, la sociedad civil se alarma y plantea una serie de reparos que muchas veces se reúnen en una especie de fiscalización que alerta sobre posibles incumplimientos a las normas, dificultades de que la obra avance o eventuales pérdidas comunes en base a intereses muy particulares.

Sobre esto *Habitar* dialogó con Ana Lía Ciganda, magíster en manejo costero integrado, licenciada en Biología Humana por la Universidad de la República (Udelar)

e integrante de la Red Unión de la Costa desde su origen, a fines de 2018, y con José Luis Scianro, docente del Departamento Interdisciplinario de Sistemas Costeros y Marinos del Centro Universitario Regional del Este (CURE), Udelar.

Ambos especialistas hicieron hincapié en las particularidades que tienen los conflictos territoriales costeros, el rol de los gobiernos locales, del Ministerio de Ambiente (MA), y en los procesos que se transitan ante intereses que se contraponen. Además, puntualizaron en el rol de la sociedad civil, una parte cada vez más activa.

Los intereses versus las normas

“Hay un problema general en la costa que es la propiedad de la tierra y cómo se gestiona el espacio costero, principalmente la zona litoral activa, que sería la más dinámica”, hay más problemas cuando se trata de zonas que corresponden a la propiedad privada “porque en esos casos entra en conflicto con el interés general”, explicó Ciganda. Agregó que tanto lo privado como lo público están establecidos en la Constitución, pero a veces “se tiende a priorizar más la propiedad privada que el interés general”, mientras que este último “tiene [más] lugar cuando son temas que pueden afectar el ambiente”.

De hecho, para evitar el daño ambiental “hay distintas

herramientas”, una de ellas es la Evaluación de Impacto Ambiental. En la costa, los proyectos que quedan incluidos en este procedimiento son los que están “en la faja de defensa de costas, la cual se define desde la línea superior de la ribera hasta 250 metros hacia la tierra y en algunos casos se restringe hasta donde hay carreteras o calles pavimentadas”. Esto aplica tanto para propiedad privada como para dominio público y “todo lo que se realice en la faja requiere una evaluación y autorización ambiental” que puede caracterizarse de distintas formas según los potenciales impactos negativos que pueda llegar a tener.

Según explicó Ciganda, hay tres categorías: A (la menos restrictiva, cuando se asume que no habrá impactos negativos), B y C (impactos negativos más probables). Cuando el riesgo es B o C, entran en el tema otros actores que no son ni quien propone la obra ni el MA, por lo general es la sociedad civil.

Un problema “es que la zona costera tiene un interés muy amplio, principalmente para el turismo y la recreación”, es decir, mucho valor en cuanto a lo paisajístico. De hecho en muchos lugares “las propiedades más caras están sobre la costa”, pero a la vez es un lugar de alta fragilidad que “hay que proteger”. La especialista puntualizó que si bien hay normas que dan instrumentos para ejecutar esa protección, “en los



Playa Platero, Colonia. FOTO: IGNACIO DOTTI (ARCHIVO, AGOSTO DE 2022)

hechos muchas veces entran en conflicto otras normas y otros intereses económicos y políticos” y allí se genera el problema, específicamente “cuando pesan más los intereses económicos o políticos que el interés general o la preservación de los ecosistemas y la configuración de la costa”, ya que las normas no se cumplen en razón del interés general “o se hacen excepciones [en la línea de las que se aplican a la normativa departamental, como una ordenanza de construcción] para cumplir con ciertos intereses”.

En el proceso de evaluación quien propone el proyecto “evalúa los impactos”. La primera comunicación es con el MA, que “revisa la propuesta y ve si está de acuerdo con la categoría asignada por la parte constructora”. Si la categoría es A, el proponente “no tiene que presentar un nuevo estudio de impacto ambiental” y en general se le da la autorización



para realizar la obra; puede tener algunas observaciones “pero es casi automático” y lo ratifica el ministro con una resolución.

Si el riesgo es B o C, el proponente tiene que hacer una solicitud de autorización ambiental previa. En B al menos va a tener un impacto significativo negativo y si es C más de uno. En síntesis, “lo que se hace en el estudio de impacto ambiental es estudiar bien el medio receptor “que es el ambiente donde se hará el proyecto o actividad” y ver qué impactos son los finales y cómo se pueden evitar o disminuir”.

Puede ser que las medidas tomadas cuando la evaluación es riesgo B o C “no sean suficientes y que el impacto negativo se mantenga, a veces igual se permite porque genera otros beneficios”. “Muchas veces se utiliza el fundamento de que generará empleo en ese lugar”, ejemplificó Ciganda.

En esos casos “prima la decisión política, ya que se superpone la generación de empleo, no importa dónde, sobre el daño a un sistema dunar”, por ejemplo. A su vez “se prioriza el interés de una o pocas personas que construirán una casa sobre la costa, en un momento puntual del año, contra un aprovechamiento general de conservación del territorio”.

Sobre la participación en el proceso contó que “muchas veces las instancias no son tan serias como deberían” y puede ser que sea participativo pero que la decisión final no tenga “nada que ver” con lo que fue el proceso. De hecho, algunas veces “el ministro [de Ambiente] va en contra de las opiniones de sus propios técnicos, la decisión final es de la autoridad”. Esto ocurrió, por ejemplo, en el fraccionamiento de Marina Beach.

Sobre el rumbo de la situación de la cosa en base a los intereses

que se priorizan, Ciganda sostuvo que actualmente con las decisiones que se toman se terminan beneficiando “privados que tienen gran poder adquisitivo y pueden comprar las tierras y hacer todos los procedimientos para conseguir las autorizaciones y construir”.

Otro de los problemas de estos fraccionamientos o viviendas en la costa es que se restringe el acceso público a la playa y se vuelven “exclusivos espacios que tendrían que ser para disfrute de todos”, más allá de poder comprar cierto terreno, “es un valor de todos”, expresó.

El rol de la sociedad civil

Sobre el rol de los vecinos en este tipo de procesos, Ciganda consideró que es de fiscalización “ante la ausencia del Estado”. La indignación surge “porque en la playa [a la que una persona solía ir] la delimitaron y van

a construir una casa”. Recordó que hace unos seis años la Red Unión de la Costa se creó para atacar los temas territoriales “de forma más estructural” y generar espacios de diálogo e incidencia de distintas formas.

Por otra parte, manifestó que “lo más lindo” sería poder hacer propuestas que sumen al territorio costero “sin tener que estar ocupándonos de que las leyes ya establecidas se cumplan”.

“Todas las semanas surge un nuevo proyecto y nos preguntamos cómo son posibles las categorías A y las excepciones que se aplican”, reflexionó. Por último, dijo que “estaría bueno que los resultados de la participación se refleje en las decisiones políticas”.

Por su parte, Sciandro contó que desde el CURE “se nota” que las excepciones que se hacen y otras vinculaciones a lo territorial “están generando cada vez más inquietud en los vecinos”, porque les incomoda “enterarse cuando empiezan las obras y ya no hay nada que hacer”. “Cada vez se percibe más que los vecinos se están dando cuenta de lo que sería un déficit democrático”, reiteró.

De todas maneras, sostuvo que la incidencia “real” de la sociedad civil respecto a la toma de decisiones en lo que pasa con el territorio es “prácticamente nula”, ya que a pesar de lo establecido tanto en la Ley de Ordenamiento Territorial como en la Ley de Evaluación de Impacto Ambiental, no existen mecanismos efectivos de participación, ya que “lo único” que se celebra “es una instancia en la que la gente se entera de lo que ya se decidió y se la escucha”, pero el Estado “no responde de acuerdo a la legislación nacional”, entonces “termina en la escucha, sin consecuencia jurídica”.

Para Sciandro lo que la sociedad civil más nota en la actualidad es “el mal uso que se hace de los instrumentos en perjuicio de los bienes comunes” y de la “clara evidencia de un diálogo muy directo entre el Estado y los inversores privados”. ■

A 17 AÑOS DE LA CRIMINALIZACIÓN DE TODAS LAS OCUPACIONES DE INMUEBLES

Propiedad y vivienda: un conflicto de derechos

BENJAMÍN NAHOUM

En estos días se cumplen 17 años de la promulgación, el 23 de abril de 2007, de la Ley 18.116, que modificó el Código Penal uruguayo, transformando sin más en delito todas las ocupaciones de inmuebles. Vale la referencia en cuanto a la fecha de promulgación, en vez de la de aprobación o la de publicación, que se mencionan más habitualmente, porque hasta último momento, quienes considerábamos que se estaba cometiendo un tremendo error intentamos que el presidente de la República vetara la ley, devolviendo todo el asunto al Parlamento para que lo estudiara con el cuidado necesario.

Sucedió que cuando las organizaciones sociales se enteraron de lo que estaba pasando (hubo alertas públicas de Fucvam y de entidades de derechos humanos, especialmente) el proyecto ya tenía aprobación parlamentaria. Consultadas en aquel momento autoridades del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, y muchos de los propios legisladores que habían votado el proyecto, nadie parecía haberse dado cuenta de lo que estaba pasando y de los efectos colaterales que tendría esa modificación del Código Penal y por eso se pidió que la iniciativa fuera devuelta al Parlamento. Pero el doctor Tabaré Vázquez, que un año después vetaría el proyecto de ley de interrupción voluntaria del embarazo, aprobado por ese mismo legislativo, le dio la promulgación tácita.

La historia comienza en 2005, cuando se produce una ola de robos e intromisiones en casas de no residentes de las zonas balnearias, particularmente de Maldonado; en un caso, incluso,

se llegó a “secuestrar” un chalé de propietarios argentinos y pedir rescate para desalojarlo. La alarma pública que esto generó en un departamento para el cual el turismo es una actividad económica clave motivó que los diputados del Partido Nacional por Maldonado, Federico Casaretto y Nelson Rodríguez, presentaran un proyecto de ley que modificaba las características del delito de usurpación de inmuebles, regido por el artículo 354 del Código Penal. Este artículo hasta ese momento tenía la redacción que en 1974 le había dado el decreto-ley 14.219 (tristemente famoso, porque fue el que implantó el mercado libre de arrendamientos, hasta hoy vigente, causando una impresionante suba de los precios). Vale la pena repasar esa redacción:

“Artículo 354. (Usurpación) Será castigado con tres meses de prisión a tres años de penitenciaría:

- 1. El que, mediante violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad y con fines de apoderamiento o de ilícito aprovechamiento, ocupare parcial o totalmente el inmueble ajeno;*
- 2. El que, con fines de apoderamiento o de ilícito aprovechamiento, remueve o altera los mojones que determinan los límites de un inmueble;*
- 3. El que, con fines de apoderamiento o de ilícito aprovechamiento, desvíe el curso de las aguas públicas o privadas.”*

O sea: la usurpación era usurpación, y no daba derechos, pero se castigaba a quien procediera de forma delictiva.

El proyecto de Casaretto y Rodríguez introducía pocos cambios en este texto, pero esos cambios eran fundamentales: eliminaba

del numeral 1 la frase “mediante violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad”, añadía que la ocupación fuera “en forma arbitraria” y agregaba dos incisos finales: el primero, coherente con la preocupación que movía a dichos legisladores: “Constituye una circunstancia agravante el hecho de que la usurpación se cometa en inmuebles ubicados en zonas balnearias, delimitadas por los respectivos gobiernos departamentales” y el segundo, que habilitaba la persecución sin fin: “La denuncia del delito de usurpación podrá ser efectuada por cualquier persona, en cualquier momento”.

El proyecto entró a la Cámara de Diputados a fines de 2005, fue aprobado casi por unanimidad (sin fundamentaciones de voto contrario) a fines de 2006, entró al Senado luego del receso de ese año, y en dos meses fue aprobado, sin modificaciones y por unanimidad, en la cámara alta. Las circunstancias de su promulgación ya fueron mencionadas antes. El único cambio que se había introducido al texto original era una modificación del inciso final agregado, que se amplificó aún más: “Este delito será perseguible de oficio o a instancia de parte, en cuyo caso la denuncia podrá ser presentada por cualquier persona y en cualquier momento”.

En la discusión parlamentaria registrada en actas, en la que varios legisladores de distintos partidos hacen hincapié en la importancia de lo que se estaba votando, considerándolo un avance legal sustantivo, toda la fundamentación se basa en la situación de los inmuebles de habitación temporal de los balnearios y nadie percibe, o al menos no hace referencia, a que lo votado concierne no sólo a esa situación, sino a todas las

ocupaciones de todos los inmuebles, en todas las circunstancias. Incluyendo las más de 50.000 viviendas donde por aquella época los censos mostraban que vivían casi 200.000 personas en unos 600 asentamientos irregulares en el país. Cifras que, aunque han pasado muchos años y se han hecho muchos esfuerzos para abatirlas, regularizando con el apoyo nada menos que del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), siguen ahí, casi inalteradas, porque el problema de los asentamientos irregulares no es sólo un problema de vivienda, sino fundamentalmente un problema de pobreza.

Tampoco en ese período de más de un año, en que se discutió la modificación del Código Penal, ningún legislador advirtió (por lo menos la discusión no lo registra) que lo que se estaba resolviendo era flagrantemente contradictorio con lo que establecía el proyecto de ley de Ordenamiento y Territorial y Desarrollo Sostenible (luego Ley 18.308, LOTDS), que por entonces el mismo Parlamento estaba discutiendo, que un año después votaría y que contempla la ocupación pacífica con fines de vivienda de un inmueble como una forma de acceso al derecho a la propiedad de este, reduciendo el plazo necesario de 30 años a cinco, como, por ejemplo, establece desde 1988 la Constitución brasileña:

“Artículo 65. (Prescripción adquisitiva).- Aquellas personas cuyo núcleo familiar no supere el nivel de pobreza en sus ingresos y que, no siendo propietarias de inmuebles, sean poseedoras de un predio, no público ni fiscal, con aptitud de ser urbanizado de acuerdo con el instrumento de ordenamiento territorial aplicable, destinado a su vivienda y la de su núcleo familiar durante un período de cinco años, podrán solicitar a la Sede Judicial competente se declare la adquisición del dominio sobre el mismo por el modo prescripción. La posesión deberá ser ininterrumpida y con ánimo de dueño, pública y no resistida por el propietario [...]” (redacción original, que tuvo luego modificaciones de forma).



Cumbres de Carrasco, Canelones. FOTO: MARA QUINTERO (ARCHIVO, DICIEMBRE DE 2023)

Osea: la LOTDS podía hacerlos propietarios, pero el Código Penal los mandaba presos.

La modificación del artículo 354, en los hechos, no avanzó nada respecto de las seguridades que se quería reforzar, porque los robos, intromisiones y extorsiones claramente quedaban incluidos en las características de “violencia, amenaza, engaño, abuso de confianza o clandestinidad”, precisamente las circunstancias delictivas, que se suprimieron de la caracterización del delito buscando hacerlo más extensivo. De modo que no hacía falta modificar nada para que el que secuestrara un chalé terminara preso; en cambio, el suprimir esas circunstancias transformó en delito algo que no lo era (y que, éticamente, no lo es) como resulta, por ejemplo, invadir un terreno abandonado porque se necesita un lugar para vivir. Todos los cuidados que la LOTDS puso para establecer que la prescripción realmente amparara a quien lo necesita y merece, fueron

pisoteadas por la preocupación afiebrada de la Ley 18.116 por defender la propiedad privada.

Por otra parte, los casos de ocupaciones que el texto anterior dejaba afuera (aquellos que precisamente no se producen en forma violenta, clandestina, o amenazando, engañando o abusando y generalmente son debidos a la necesidad de refugio) raramente tienen que ver con los coquetos chalés de balneario ni con la proximidad del mar y las playas, sino con las áreas de inundación de los arroyos y los terrenos lejanos y sin servicios porque se ocupa, no para especular, sino para poder vivir en un lugar suficientemente poco atractivo para que el desalojo no sea inmediato.

Lo que la Ley 18.116 quiso resolver era un problema que amenazaba el funcionamiento del sistema capitalista, porque amenazaba la acumulación, que es una base esencial del sistema. En realidad, como dijimos, en el caso particular eso ya estaba resuelto por la legislación existente, pero se

quiso dar una garantía adicional transformando una situación particular en el todo. Se amenazó así gravemente, en cambio, la posibilidad de satisfacer otro derecho, el de acceso a una vivienda adecuada, que la Constitución también instituye y la Ley de Vivienda de 1968 encarga al Estado efectivizar. Pero como no lo hace, la gente se arregla como puede, y una de las formas de arreglarse es ocupar un terreno baldío –si es abandonado, mejor–, hacer una casita precaria y vivir ahí con su familia, mientras puedan, mientras no aparezca el abogado del supuesto dueño, algún fiscal utilitario, el alguacil, o, ahora, cualquier vecino mal encarado que los denuncie.

Todo el episodio, entonces, viene del conflicto de dos derechos: el de propiedad, que exige ser salvaguardado a como dé lugar, y el de vivienda, que necesita ser resuelto como se pueda. Y cuando esos derechos chocan, como la Constitución y las leyes no están escritas por los ocupantes precarios sino por los propietarios y

los patrones, o sus amanuenses, y quienes las aplican no son los primeros sino los segundos, la balanza se inclina siempre del mismo lado. No en balde en la Constitución la palabra “inviolable” sólo figura tres veces, y una es para caracterizar el derecho de propiedad.

Mientras tanto, la Ley 18.116, votada para que la propiedad inmueble fuera más inviolable todavía, aunque sea desde lo simbólico, ya tiene formalizados o presos por ocupar (y, no por casualidad, buena parte de ellos en el departamento de Maldonado) a muchas y muchos jefes de familia que se atrevieron a desafiarla. Y otros no están presos, sólo porque agacharon la cabeza y se fueron a otra intemperie. ■

Todos los cuidados que la LOTDS puso para establecer que la prescripción realmente amparara a quien lo necesita y merece fueron pisoteadas por la preocupación afiebrada de la Ley 18.116 por defender la propiedad privada.

El plan de “regularización” de la Intendencia de Rocha y los desencuentros con los vecinos por un impuesto “injusto y confiscatorio”

La comuna rochense concretó hasta el momento cerca de 60 demoliciones y tiene otras cientos en trámite; además, comenzó a aplicar el impuesto a la edificación “inapropiada” en la costa. Los vecinos buscan alternativas y recurrirán al Parlamento nacional

LUCÍA GANDIOLI

Desde el inicio de su gestión al frente de la Intendencia Departamental de Rocha (IDR), el nacionalista Alejo Umpiérrez ha puesto el énfasis en “regularizar” la situación de las ocupaciones y construcciones irregulares en el departamento, en particular, sobre la zona costera. En esa línea, ha llevado adelante desalojos y decenas de demoliciones, a lo que se sumó la aplicación del impuesto a la edificación “inapropiada” a viviendas en Punta del Diablo, San Sebastián, Santa Isabel, Punta Rubia, La Pedrera y La Paloma, con exclusión de Barrio Parque. Estas prácticas, que Umpiérrez ha defendido como “justicia tributaria”, han sido criticadas por vecinos como injustas, confiscatorias y una estrategia para atraer inversiones privadas en perjuicio de los habitantes de los balnearios afectados.

“Rocha ha sido un departamento donde todo vale, donde hemos tenido multitud de ocupaciones de espacios públicos y privados y construcciones ilegales. Nos hemos puesto el empeño de tratar de generar valor agregado, seguridad jurídica y estabilidad para que un inversor que venga de

afuera no tenga que preocuparse si sus propiedades están ocupadas; todo en la línea de la regularidad jurídica”, sostuvo Umpiérrez en una entrevista con el programa *En perspectiva*, de Radiomundo, el 15 de febrero. “Basta del vale todo en Rocha”, enfatizó.

En diálogo con *Habitar*, el director de Jurídica de la IDR, Humberto Alfaro, señaló que esas medidas se llevan adelante estrictamente dentro de las “potestades, facultades y competencias otorgadas a la intendencia por la Constitución y por la ley”. “Está en toda la normativa y está en el sentido común”, manifestó, y dijo que le “llama mucho la atención el revuelo” que esto ha provocado entre los vecinos. Asimismo, el director subrayó que la comuna “no puede omitir el cumplimiento” de las leyes.

Hasta el momento, la IDR ha llevado adelante desalojos “de algún bien de la intendencia, que está ocupado por personas o alguna cosa de esas”, pero no por viviendas, y realizó alrededor de 60 demoliciones en espacios públicos y privados, aseguró Alfaro. Esta cifra dista bastante de los datos proporcionados por el propio intendente, que en más de una oportunidad dijo que la comuna ya había concretado 253 demoliciones y planificaba otras.

Al respecto, Alfaro dijo que esa cantidad podría alcanzarse con las demoliciones que están en trámite, que “son muchas”.

El director explicó que, en los casos en que corresponde llevar adelante una demolición, las personas que residen en la vivienda son debidamente notificadas y aseguró que el proceso se lleva adelante con “todas las garantías”. En el caso de una construcción en un espacio público, se inicia un expediente administrativo y, una vez que se tiene la resolución, la intendencia puede proceder. En tanto, en el caso de predios privados, se siguen todos los pasos del expediente administrativo, pero para demoler se debe recurrir a la Justicia por tratarse de un espacio privado y se debe aguardar el fallo judicial.

Consultado sobre si la IDR brinda asistencia a las personas que pierden sus hogares, Alfaro se preguntó: “¿Dónde están las disposiciones legales y constitucionales que establezcan que la intendencia tiene que proporcionar vivienda?” “No existe en ningún lugar una disposición que diga que la intendencia tiene que proporcionar vivienda a la gente”, sostuvo, y apuntó que, aunque el gobierno departamental colabore en determinadas situaciones en la reparación de viviendas, “los



apoyos, ayudas o aportes para la adquisición de viviendas” son competencia de la Agencia Nacional de Vivienda, del Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial y, “en algunos casos”, del Ministerio de Desarrollo Social.

El director de Jurídica sostuvo que la IDR no lo puede hacer porque administra “plata de los contribuyentes”, y no puede disponer de ese dinero como si fuese de su propiedad. “Me parece que en esto hay que ser muy preciso, porque estamos en un Estado de Derecho”, añadió, y consideró que en algunas oportunidades se “erra en la forma en que se plantean las cosas”. “He recibido acá muchas comparencias y solicitudes de informes del Instituto de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo y todas las he evacuado. No ha llegado ninguna demanda judicial o de otro tipo de que estuviéramos violando la normativa”, manifestó.



Barra de Valizas, Rocha.
FOTO: ERNESTO RYAN
(ARCHIVO, ENERO DE 2023)

El abogado Edgar Luzardo, vocero del grupo de vecinos de Punta del Diablo y otros balnearios, que reúne a alrededor de 1.500 personas, señaló a *Habitar* que “no queda claro cuál es el fin último de esas demoliciones” y que, de parte de la comuna, “no ha surgido ningún plan de contingencia para la gente que se está desalojando ni tampoco para las zonas donde se producen las demoliciones”. Por eso, opinó que parece más una intención de Umpiérrez de “mostrar como que se está llevando adelante un ordenamiento de la zona que no es tal”.

Además, “lo que todos los vecinos sabemos es que aquí en la zona se ha mencionado un hotel de cinco estrellas. No sé si está vinculada una cosa con la otra, pero por lo menos algunos vecinos entienden que podría haber cierto tipo de vinculación”.

Al respecto, Alfaro dijo que “ni siquiera” sabía que había habido un llamado de licitación

en Rocha para construir un hotel de lujo, pero “hoy a la vista no hay ningún hotel cinco estrellas que se esté llevando a cabo”. “Me gustaría que se me aportara algún elemento del cual surja que esta actividad que se realiza en Punta del Diablo o en cualquier otro balneario tiene que ver concretamente con alguna inversión”, planteó. “Con mi forma de pensar, si me viniera una orden de ese tipo, instantáneamente esta silla quedaría sin ocupante. Yo no estoy acá ni por un sueldo, aunque pueda parecer mentira. Yo no soy alcahuete de ningún intendente”, expresó el director.

Impuesto a la edificación “inapropiada” es “injusto”, “confiscatorio” y vulnera el “principio de igualdad tributaria”

Está claro que las demoliciones son un tema de preocupación para los vecinos y para la IDR un elemento necesario para cumplir

con la ley. Sin embargo, actualmente, la principal inquietud de muchos rochenses y un motivo de conflicto con la comuna es el impuesto a la edificación “inapropiada”. A pesar de las diferencias, hay un punto de encuentro entre ambas partes: reconocen la necesidad de regularizar la situación tributaria, el desencuentro está en la forma en que la comuna lo ha llevado adelante.

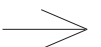
A partir de un relevamiento con drones, la comuna detectó la existencia de casi 3.500 construcciones en los balnearios antes mencionados no regularizadas y que pagan impuestos de terreno baldío, y decidió tomar acciones al respecto. En octubre de 2023, la comuna emitió un comunicado a través de su página institucional y sus redes sociales en el que instó a todos los vecinos que entiendan que tienen edificaciones sin declarar ante la IDR a presentarse a firmar una declaración jurada y comenzar el proceso de regularización. “Si eso se hacía, no se les iba a cobrar el impuesto. Eso era la notificación. No decía cómo iba a iniciar el proceso de regularización ni cuáles podrían ser las dificultades y tampoco quedaba muy claro el tema de los plazos”, contó Luzardo.

Sin embargo, la mayoría de las personas tomaron conocimiento del impuesto cuando fueron a pagar la contribución inmobiliaria, los plazos para presentar la declaración jurada ya estaban vencidos y se encontraron con la sorpresa de que debían pagar un impuesto de 32.000 pesos. Algo similar le ocurrió a Martín Benzo, integrante del colectivo de vecinos de Santa Isabel, docente e investigador del Centro Universitario Regional Este (CURE), del área de Tratamiento de Aguas Residuales. Según contó a *Habitar*, se enteró del impuesto por “casualidad”, a través de las redes sociales de la IDR, y cuando fue a pagar la contribución el 3 de enero, también tenía el cargo del impuesto por edificación “inapropiada”.

Por eso, distintos grupos de vecinos comenzaron a movilizarse en contra del impuesto, que consideran “injusto y confiscatorio”, porque se gravan todas las propiedades por igual, independientemente de su valor, y que vulnera el “principio de igualdad tributaria”, porque sólo se aplica a determinadas zonas y no en todo el departamento. Benzo señaló que los vecinos reconocen que están “en falta” y consideró que es “bastante razonable” el planteo de la IDR “de ordenar, regularizar y controlar que las cosas se hagan bien”, pero no comparte cómo se hicieron las cosas. El docente señaló que la notificación de los plazos para firmar la declaración jurada fue tardía e insuficiente, y la forma en que hicieron el relevamiento fue “rara”; “nunca mandaron inspectores, simplemente mandaron un dron”.

Con sus manifestaciones, los vecinos lograron extender los plazos para presentar la declaración jurada hasta el 6 de enero y luego se abrió un nuevo período entre el 29 de enero y el 16 de febrero, pero aún persistían muchas dudas. A fines de enero, los vecinos de Santa Isabel lograron concretar una reunión con Umpiérrez, en la que el intendente se comprometió a que para regularizar las viviendas se “iba a tomar todo como estaba”, contó Benzo, es decir, sin tomar en cuenta las disposiciones de la Ordenanza Costera de Rocha en relación con los temas de altura, los retiros y otros elementos. Lo único que se exigió fue la regularización de la sanitaria, con lo que el colectivo se mostró de acuerdo, porque “es un tema que puede generar problemas ambientales si está mal hecho”, dijo el docente e investigador.

Eso motivó a muchos vecinos a iniciar el trámite en la comuna, pero los problemas continuaron. Actualmente, “hay mucha incertidumbre”, sostuvo Benzo, y apuntó que los funcionarios de la IDR





desconocen el tema. “Un día te dicen que esto va a ser como lo dice la normativa, pero llamás otro día y te dicen que no. Percibimos que hay un desorden, que ellos mismos no tienen las cosas muy claras”, dijo.

Además, Luzardo advirtió que existe un problema con este compromiso de Umpiérrez, porque ningún intendente tiene la potestad de desaplicar una norma: “¿Qué es lo que pasa con esto? La imposibilidad de los funcionarios de desaplicar la norma hace que todos los que firmaron pensando que iban a poder regularizar sus viviendas tal y cual están se van

“Los funcionarios de la Intendencia de Rocha desconocen el tema. Un día te dicen que esto va a ser como lo dice la normativa, pero llamás otro día y te dicen que no. Percibimos que hay un desorden, que ellos mismos no tienen las cosas muy claras”

a encontrar cuando vayan a la intendencia a presentar la documentación con que se les va a exigir lo que está en la Ordenanza. Eso hace que al final del período la mayoría no va a poder regularizar la situación de su vivienda porque va a tener que modificar la estructura de su hogar o demoler una parte y, en algún caso, no sé si no va a tener que demoler las viviendas en su totalidad”.

En la reunión, Umpiérrez también se comprometió a que las personas que no tuvieran los recursos para pagar los trámites de los planos y demás tuvieran la posibilidad de presentarse ante la intendencia para justificar sus recursos y ser exonerados de presentar esa documentación, y sólo hacerse cargo del saneamiento, porque la idea “no era hacer endeudar a nadie y tampoco demoler ninguna vivienda”, señaló Benzo. Pero el resto de la intendencia parece no estar al tanto de esto: “Conozco casos de personas que fueron a hacer ese

trámite y les dijeron que no, es decir, que iban a tener que presentar todo. Eso fue una cosa que han prometido y que en principio por ahora no la están cumpliendo”, contó el docente.

Para Luzardo, otra dificultad es que se estableció como plazo para presentar toda la documentación el 31 de octubre de 2024 y, de lo contrario, se aplica “inmediatamente” el impuesto de nuevo. El abogado apuntó que la situación es aún más compleja para quienes no tienen los recursos económicos suficientes para solventar “la pretendida regularización”, porque aunque se les exonere del pago de determinados trámites, “sólo la parte sanitaria cuesta entre 4.000 y 5.000 dólares”. La intendencia exige la instalación de una fosa séptica o un pozo negro.

Benzo coincide con la IDR en la importancia de regularizar la situación del saneamiento, “porque ya ha habido casos de infección por contaminación fecal” en varias playas turísticas, pero el especialista también advirtió que el saneamiento no se puede arreglar en el plazo establecido. “En esta zona los terrenos son muy distintos, cambian en poca distancia y se requiere un estudio más profundo para evaluar las tecnologías de saneamiento y qué es lo más adecuado para cada localidad”, explicó, y comentó que por ese motivo los vecinos de Santa Isabel solicitaron ayuda al CURE, donde ya se formó un grupo de trabajo, que él también integra, para elaborar recomendaciones para la IDR “sobre los sistemas de saneamiento que se usan acá y cuáles serían los más adecuados para cada localidad”. “La idea con esto es trabajar con la intendencia si nos reciben para evaluar modificaciones en la normativa que permitan que otros sistemas de saneamiento sean más accesibles a todas las personas”, señaló.

Pero el tema no termina ahí, porque este plan de la intendencia puede acarrear regularizar los aportes ante el Banco de Previsión Social, lo que puede conducir a que muchos vecinos se endeuden, dijo Luzardo. Asimismo, el abogado apuntó que en la normativa existe una “multa por edificación inapropiada”, pero que su valor es “muchísimo menor”

al impuesto que se aplicó ahora. El monto establecido de la multa es el equivalente al 50% del valor de la contribución inmobiliaria. “Si tú pagaste 15.000 pesos de contribución inmobiliaria, este año si estuvieras en situación de irregularidad o edificación inapropiada tendrías que agregarle 7.500 pesos más y no 32.500”, explicó. Luzardo sostuvo que no se aplicó esta multa porque no puede aplicarse de forma generalizada como el impuesto, sino que se debe notificar a cada persona.

“Esto el único fin que tiene es recaudatorio, porque no hay posibilidades reales de poder regularizar las viviendas en su situación actual, como dice el señor intendente”, enfatizó el abogado. Señaló que desde la oposición departamental también lo entienden así y plantean que, para poder realmente regularizar, lo primero es “suspender el impuesto” y luego “formar una comisión de estudio de normativa que abarque la mayor cantidad de situaciones posibles, tomando en cuenta las construcciones actuales”.

En tanto, Benzo señaló que entre los vecinos hay “opiniones divididas” respecto de este impuesto. “Hay quienes piensan que esto fue un plan más de intereses económicos para expulsar a cierta gente del balneario y después convertirlo en un balneario de ricos. Yo no tengo elementos para decirlo, pero sí noto quizás un actuar un poco torpe de la intendencia y apurado”, señaló. Además, apuntó que es “raro” que esto se haga un año antes de las elecciones departamentales y en zonas donde vive poca gente, “donde la mayor parte de las construcciones son segundas residencias, o sea, gente que vive en otro lado, pero veranea y, por lo tanto, vota en otro lado, no pierden votos”.

Por su parte, Alfaro señaló que este impuesto no se aplica sólo en la costa, sino en todo el departamento, y “la confusión debe venir porque salió una resolución que dio una oportunidad a determinados balnearios de la zona costera de presentarse [ante la IDR] como última oportunidad para ver la posibilidad de regularizar”. Contrario al compromiso del intendente, el director de

Jurídica dijo que, en los casos en que se presentó la declaración jurada, “Arquitectura está analizando si realmente es viable esa regularización o si corresponde la aplicación a la edificación inapropiada o corresponde la demolición de su caso”.

Asimismo, el director defendió que es una medida que aporta a la protección del medioambiente al contemplar el saneamiento de las viviendas. Para Luzardo, el planteo de la IDR es contradictorio. “El discurso es ‘queremos regularizar y retirar viviendas que están en una zona fiscal que no corresponde porque afectan al medioambiente’, y luego nos encontramos con situaciones en otros lugares donde se realizan obras que afectan las playas y el medioambiente en protección de privados”, en referencia a lo que ocurrió en Costa Azul o el rompimiento de dunas por parte de un privado en Punta Rubia.

Al respecto de estos planteos, el director de Jurídica señaló “que lo que pediría es que la gente que tenga la constatación de que hay destrozos de dunas o construcciones que están destrozando dunas”, que se comunique con él y “le aporten información concreta”, y de “inmediato” enviará un memorándum a Ordenamiento Territorial para constatar esa situación.

Los vecinos siguen en búsqueda de estrategias para detener la aplicación del impuesto y llegar a otro tipo de acuerdo para llevar adelante la regularización. Según comentó Luzardo, los vecinos de Punta del Diablo y otros balnearios solicitaron ser atendidos ante la Comisión Especial de Asuntos Departamentales y Municipales del Senado para exponer su situación actual y analizar la posibilidad de que este conflicto “se destrabe” a través de la generación de nueva normativa “que permita llevar adelante la regularización” sin tener que aplicar este impuesto y que, si se tiene que cobrar un tributo, “que sea atendiendo las situaciones particulares”. ■

IVANA SOCOLOFF

“No hay facilitación de acceso a la ciudad sin la expulsión de todo aquello que los ricos consideran estéticamente indeseable”

La doctora en Ciencias Sociales argentina estuvo a cargo del seminario “Promotores inmobiliarios y Estado en la producción de la ciudad: una mirada rioplatense”

YAMILA SILVA

La promoción inmobiliaria es “la organización del suelo y la organización del financiamiento”, según la doctora en Ciencias Sociales, Ivana Socoloff, especialista en urbanismo en el Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas de la Universidad de Buenos Aires. Esto, de acuerdo a la investigadora, son las tareas propiamente inmobiliarias que diferencian a los promotores de otros agentes de la economía.

“Cuando se habla de valor agregado, ¿qué valor agregado produce realmente el promotor inmobiliario que expulsa población, que libera el terreno, y que organiza o centraliza capitales gracias a otros financiamientos?”, cuestionó Socoloff en el seminario “Promotores inmobiliarios y Estado en la producción de la ciudad: una mirada rioplatense”, llevado a cabo el miércoles en la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de la República.

Socoloff habló sobre la especulación inmobiliaria, que sucede cuando los promotores compran bienes inmuebles para generar ganancias en el corto o mediano plazo. En diálogo con *Habitar* Socoloff explicó que en los últimos 20 y 30 años en las ciudades latinoamericanas, se han manifestado una serie de políticas bajo una “lógica neoliberal”, y que si bien estas aparecen según la historia y trayectoria de los lugares, “hay elementos comunes y fundamentales de las políticas urbanas que tienen que ver con que están orientadas a la facilita-

ción de negocios inmobiliarios”.

En Uruguay existe la Ley 18.795 de vivienda promovida que incluye beneficios para los inversores privados, y tiene como objetivo “facilitar el acceso a viviendas de sectores de ingresos medios”. Sin embargo, esto no se da así.

Socoloff dijo que la facilitación de negocios inmobiliarios tiene diferentes ramas, y que una de estas formas es “la habilitación de emprendimientos de mayor escala y mayor envergadura”, y a su vez, puso de ejemplo a Buenos Aires en donde hay una aceleración de trámites para promotores inmobiliarios.

“Eso, obviamente, aumenta la ganancia capitalista porque hace que la circulación del capital sea más rápida. Pueden hacer más emprendimientos en menor tiempo con el mismo capital, entonces obtener más dinero”, señaló.

Indicó que hay otras formas relacionadas a “un conjunto de exoneraciones impositivas y beneficios fiscales con los que cuentan los emprendedores bajo la premisa e ideología que producir vivienda aumenta la construcción, genera trabajo, produce casas, etcétera”. Sin embargo, subrayó que los sociólogos urbanos a nivel mundial han demostrado “múltiples veces” que este aumento en la oferta de vivienda “no garantiza mejor acceso a la vivienda”, y tampoco “hace que baje el precio”, ni que “los sectores populares accedan a esas viviendas producidas”. Por el contrario, apuntó que la evidencia científica muestra que “el precio de la vivienda se encarece, el precio del suelo se encarece, y la vivienda se convierte en algo

mucho menos accesible para los sectores populares en todas las ciudades del mundo en las últimas décadas”.

¿Cómo se manifiesta la especulación inmobiliaria?

Son políticas que promueven la construcción. Las construcciones tardan un tiempo entre que son autorizadas y que efectivamente se construyen los emprendimientos. Muchas veces sí ha pasado que se aprueban las autorizaciones para construir, quizás en el momento no se construyen pero se construye en diez o 15 años. Entonces la ciudad está dotada históricamente como una suerte de capa, de facilitación y de desregulación del acceso a la vivienda. En Buenos Aires, yo conozco algunas normas que se aprobaron en el menemismo –en la década de los 90–, se manifiestan urbanamente y hoy son responsables de la ciudad presente. Por lo tanto, nosotros como sociedad tenemos la obligación de no sólo pensar la ciudad de hoy, sino de pensar la ciudad que estamos creando a 20 o 30 años, porque la ciudad, decimos los sociólogos, es algo material que existe, y que es muy difícil de cambiar una vez que se materializa, una vez que se construye, implica una destrucción, entonces es necesario planificar y pensar las ciudades del futuro. Si bien no estamos hablando de gran largo plazo, sí estamos hablando de una temporalidad un poco más extendida, entre aquello que se permite hoy y lo que ocurre en diez años, en cinco años o en 20 años.

En estas construcciones, ¿en qué lugar quedan los sectores populares que

no tienen acceso a esas viviendas?

Tiene que ver con una lógica expulsiva. Los hogares cada vez más expulsados son los que están en relaciones de alquiler: rentan un departamento y producto de los aumentos de los precios se ven cada vez más expulsados y muchas veces obligados a vivir en situación de calle, obligados a estar sin techo.

En primer lugar, es una lógica expulsiva por el aumento del precio. En segundo lugar, es una lógica expulsiva por el aumento de las políticas represoras de los sectores populares, que es otro aspecto del neoliberalismo urbano, que es a la vez producir ciudades también más segregadas, una ciudad donde los grupos sociales no se mezclan, donde la ciudad no ofrece esa multiplicidad, ese encontrarse con el otro en la calle, sino que se convierte en comunidades cerradas.

Esas comunidades cerradas expulsan a los otros, los expulsan de sus territorios y junto con las políticas de precio, junto con las políticas represivas lo que vemos es una ciudad que tiende cada vez más hacia lo que algunos autores han llamado dualización: los que no tienen nada y los que gozan, no sólo de vivienda sino de vivienda de lujo con una suerte de beneficios estéticos, acceso privilegiado a la naturaleza, vistas panorámicas. Es decir, tienen el monopolio del acceso al suelo y a la ciudad, y a lo mejor que tiene para ofrecer la ciudad a costa de muchos otros expulsados y obligados a vivir en condiciones paupérrimas sin apoyo ni política social, sin ningún apoyo de





los gobiernos locales ni los gobiernos nacionales.

¿La promoción inmobiliaria compite con las viviendas cooperativas?

Son lógicas completamente diferentes. Una es una lógica estrictamente mercantil, y por lo tanto compiten por el suelo, hay una lucha por la ciudad, el suelo es limitado, y el suelo está mayormente en manos privadas y una de las cuestiones con las que las cooperativas se ven enfrentadas constantemente es acceder a suelo edificable. Sin duda hay una competencia por el suelo, pero también representan lógicas completamente productivas diferentes, porque si bien muchos de los elementos de construcción de las cooperativas también son mercantilizados, van y compran la cal, los ladrillos, los instrumentos, las herramientas en el mercado. La lógica a partir de la cual funcionan las cooperativas es una lógica totalmente desmercantilizada que ofrece un producto de mejor calidad y a menor precio, porque ahí radica la importancia social que tienen las cooperativas en un país como Uruguay o en Argentina, donde el fenómeno existe, pero es infelizmente mucho más limitado y tiene mucho más problemas que acá [en Uruguay] para acceder al suelo y para producir vivienda de calidad en lugares que promuevan el acceso a los servicios que la ciudad ofrece. No alcanza simplemente con producir la unidad de vivienda sino que es necesario tener acceso a transporte, tener acceso a educación, a la salud, y eso no es fácil de conseguir en nuestras ciudades de hoy, que están cada vez más construidas y que muchas veces los políticos ofrecen suelo pero ofrecen suelo mal ubicado, muy alejado, que se inunda.

¿Hay una contradicción entre la exoneración de impuestos a inversores y facilitación de trámites con el rol del Estado en la vivienda?

Sin duda, porque el Estado en tanto exonera de pagar contribuciones a los principales promotores inmobiliarios que construyen vivienda privada, está dejando de recaudar y dejar de recaudar para el Estado implica que tenga

menos recursos para producir infraestructura, para tener una política de compra de suelo, para garantizar el acceso a la infraestructura básica de la ciudad. Hay algo que está pasando en todas las ciudades del mundo, pero en las ciudades uruguayas sin lugar a dudas, es que el Estado está dejando de recaudar lo que le corresponde y está permitiendo, está garantizando la acumulación de los capitales privados. Está ayudando, está donando plata a los sectores privados, trasladando recursos públicos a los sectores privados y, por lo tanto, quitando recursos de otro lado. ¿De dónde lo quita? De una política de vivienda socialmente inclusiva.

¿Es un proceso irreversible?

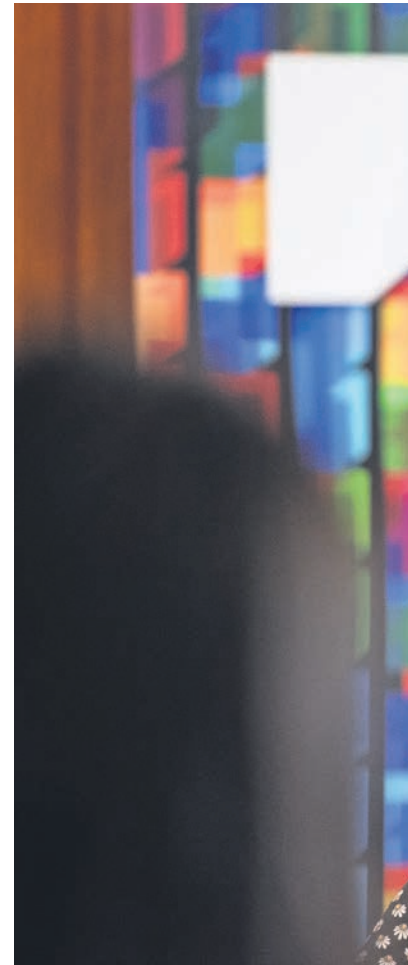
Por eso pensaba en la importancia de construir socialmente la ciudad del futuro, porque es extremadamente difícil de revertir. Un ejemplo más concreto: cuando el Estado tiene disponibilidad de grandes masas de suelo, por ejemplo, como pasa en Buenos Aires, cerca de los trenes, cerca de alguna infraestructura pública militar que ahora está en desuso, cerca de algún suelo público, cuando lo privatiza, si lo quiere volver a comprar, lo va a volver a comprar a valor de mercado, lo va a comprar a un precio más caro si lo necesita para el futuro. Entonces, muchos gobiernos locales y estados nacionales del mundo se han dedicado a privatizar el suelo y eso tiene consecuencia por los diez, 20 años y es extremadamente difícil de revertir.

Nada es imposible en el sentido de que las relaciones de fuerza y el rol de las organizaciones siempre pueden revertir decisiones políticas: la política es dinámica y nada está cerrado en política. Pero sí podemos decir que es irracional privatizar suelos sin pensar en las necesidades de ese suelo, no de hoy, sino en las necesidades de suelo del futuro y de las generaciones futuras. Estamos desproveyendo a los jóvenes de acceso al suelo, del acceso a vivienda, y con una perspectiva de que cada vez va a ser más difícil acceder a la vivienda si el Estado no se ocupa de garantizar el acceso y la disponibilidad de suelo hoy.

¿Existe una relación entre la promoción inmobiliaria, la expulsión y la ley de vagancia? En la temporada de verano en Maldonado, por ejemplo, empresarios impulsaron que se apruebe un protocolo para activar la ley de vagancia.

Nosotros siempre hablamos de que esta política neoliberal tiene dos caras, por un lado, les da recursos a los sectores más ricos de la economía, y por el otro lado, reprime a los sectores populares, reprime a los jóvenes hombres, pobres, cuando la policía violenta en las poblaciones informales como en la favelas, como en las villas miseria, y reprime sin duda a todos aquellos que quieren hacer uso de la ciudad de una forma en que a los gobiernos locales les parece estéticamente indeseable. Por lo tanto, convierten un problema social y estructural de pobreza y de falta de acceso a la vivienda en un problema estético. Lo traducen por una lógica estética y expulsan a los pobladores de la ciudad, del espacio, del uso del espacio público, y sin duda estas dos lógicas van profundamente acompañadas no hay facilitación de acceso a la ciudad para los ricos sin la expulsión de todo aquello que los ricos consideran estéticamente indeseable, es una forma de tapan la pobreza.

Lo que ocurre en muchas sociedades latinoamericanas es que la pobreza ha llegado a niveles tan extremos que no es posible tapanla ni siquiera aplicando políticas represivas extremas, entonces se adoptan nuevas regulaciones, nuevas leyes de vagancia que tienen que ver con la represión, con el disciplinamiento. Hay otro problema que también es cada vez más difícil de combatir, y está relacionado con las situaciones de desesperación, de desamparo de los sectores populares más pauperizados de la sociedad, que se enfrentan a desafíos vitales muy complejos porque no tienen ni siquiera un techo donde reproducir su vida, que antes era considerado una cuestión básica. En nuestra sociedad hemos perdido cualquier resabio del principio socializador de acceso al techo, y a pesar de que está garantizado por la ONU, nuestros Estados nacionales no lo aplican.



¿Cómo transforma Airbnb las dinámicas de vivienda aun cuando no posee vivienda, y tiene mucha presencia en lugares turísticos o zonas de lujo?

Airbnb es algo muy específico porque es una empresa deslocalizada, no se rige en muchos casos por regulación local, es muy difícil para el Estado nacional regular la actividad de Airbnb, por más que se intenten y se logren algunos objetivos. En Buenos Aires se intentó hacer que se registren las propiedades alquiladas por Airbnb, la lógica y la facilidad que promueve la plataforma para gestionar el alquiler privado a corto plazo o muchas veces a largo plazo, es como pasa con las plataformas de transporte, tipo Uber, que se convierten en desafíos enormes para la política pública muy difíciles de regular. Esa lógica compite con el acceso a la vivienda porque convierte al alquiler de corto plazo en un gran negocio y deja a un conjunto de personas que antes hubiera accedido a la vivienda por alquiler desprovistos



Ivana Socoloff,
el 10 de abril, en
la Facultad de
Ciencias Sociales.
FOTO: DIEGO VILA

de la posibilidad de alquilar, aun en el mercado formal, aun teniendo los recursos. Mucho más acuciante es el problema para la vivienda informal en los barrios populares, porque este mismo mecanismo de alquiler informal, mediado o no mediado por la plataforma de Airbnb, les impide a muchos sectores populares acceder a una vivienda aunque sea en alquiler.

¿Existe una retroalimentación entre la especulación inmobiliaria y las disposiciones que criminalizan y expulsan a los habitantes de determinadas zonas?

Sin duda todas estas cuestiones están conectadas, no sé en qué medida podemos hablar de retroalimentación, pero son parte de esta lógica de ciudad neoliberal, que tiene que ver con otra de las premisas fundamentales, así como te decía lo de la facilitación de emprendimientos inmobiliarios, tiene que ver con la vivienda como reserva de valor, la vivienda como un recurso que se transa de el mercado independientemente en su función social que

es la de dar un techo y proveer de condiciones de vida básicas a la población.

Cuando le sacamos la función social a la propiedad, le sacamos la ideología dominante, nos hace creer que la vivienda es una mercancía como cualquier otra, sin tener en cuenta su función social. Eso nos hace naturalizar que se cobren alquileres muy caros, que una parte de la población no acceda a un techo, que promotores se enriquezcan enormemente a partir de producir vivienda, que haya propietarios de 20, 30 unidades en una ciudad, etcétera. Cuando consideramos a la vivienda una mercancía más, naturalizamos estas dinámicas, nos parece normal que haya gente en la calle, nos parece normal que quien quiera pueda alquilar su propiedad a corto plazo, nos parece normal que un empresario haga emprendimientos a costa de la naturaleza, a costa de la tierra y emprendimientos que muchas veces están vacíos. Nos parece normal que haya gente sin casa y casas sin gente. Lo que hay que desnaturalizar, lo que tenemos

“Cuando consideramos a la vivienda una mercancía más [...] nos parece normal que haya gente en la calle, nos parece normal que quien quiera pueda alquilar su propiedad a corto plazo, nos parece normal que un empresario haga emprendimientos a costa de la naturaleza, a costa de la tierra y emprendimientos que muchas veces están vacíos. Nos parece normal que haya gente sin casa y casas sin gente”.

Ivana Socoloff

que combatir es esta idea de que sea normal que haya gente sin casa y casas sin gente.

Entonces, ¿estas inversiones son dependientes del Estado para su desarrollo?

En nuestras economías periféricas cada vez más la actividad económica se convierte en una actividad fuertemente dependiente de los recursos del Estado, y el sector inmobiliario para producir exige al Estado que transfiera recursos mediante vivienda promovida, porque así aumentan su rentabilidad, aumentan enormemente su ganancia a partir de extraer recursos públicos mediante extensiones y subvenciones.

El modelo de desarrollo que tenemos que cuestionar es aquel que tiene algunos elementos; primero que apunta a la construcción de vivienda nueva, como aumentar la cantidad de unidades en vez de pensar la redistribución de la vivienda, pero también un modelo de desarrollo en el cual el sector privado es fuertemente dependiente del sector de la transferencia de recurso público por parte del Estado, porque en ese recurso público participa fundamentalmente la mayoría de la población cuando pagamos nuestros impuestos y participan cada vez menos los sectores más ricos que evaden impuestos.

El problema es ese: la torta del recurso público se achica y es cada vez más apropiada por las empresas privadas y no por los trabajadores. Entonces esa es una disputa muy estructural que, si bien está pasando en todo el mundo, en nuestras socieda-

des y economías periféricas es más acuciante porque la torta que se reparte es mucho más pequeña y porque los empresarios son mucho más extractivos en su capacidad de apropiarse del recurso público.

¿No hay una contradicción entre estas exoneraciones y la reducción del Estado, propio de una lógica neoliberal?

Se reduce a partir de que se le quita recursos. El Estado cada vez puede hacer menos, pero sin dudas algo que siempre decimos sobre el neoliberalismo es que esta supuesta reducción no es tal, porque al mismo tiempo que el Estado deja de regular algunas actividades regula enormemente a la población pobre, la controla, la vigila, la expulsa, la criminaliza. Así, es un Estado que hace, hace un montón de cosas y sigue existiendo a partir de concentrarse en la represión a los sectores populares, por ejemplo a la protesta, y a la criminalización de muchas actividades y hace cada vez menos en garantizar la vivienda digna para el conjunto de la población. ■

Habitar o lucrar, esa es la cuestión

Una aproximación a las tensiones entre el derecho a habitar y la persecución punitivista –esgrimida como legítima defensa de la propiedad privada– desde la zona costera del Municipio de Piriápolis

MARTÍN MARQUEZ BERTERRECHE

“Como mínimo de derecho humano, el derecho de habitar: el derecho a gozar de tierra vivienda sin precio ni permiso”.

Carlos Vaz Ferreira,
Sobre la propiedad de la tierra, 1918.

El Isma se despertó con varios policías armados en la puerta trasera de su casa, dentro de su predio y sin entender qué estaba sucediendo. Venían con una orden de desalojo para un padrón contiguo al que habita desde hace ocho años en Punta Negra, pero no para el suyo. En ausencia de autoridades políticas o trabajadores de los servicios sociales del Estado, intentó explicarles la confusión a los encargados policiales del operativo, pero no lo escucharon. Lo detuvieron por “desacato”, esposado y con grilletes, fue trasladado a la seccional 11 de Piriápolis.

La suya no es una situación aislada, en diferentes lugares de la costa de Maldonado y desde hace varios años –pero con un recrudescimiento fuerte a partir de la pandemia– el poder político departamental, en connivencia con los intereses económicos inmobiliarios, el sistema judicial y el aparato policial, hace todos los esfuerzos por recuperar carteras de tierras con fines especulativos y en beneficio de un puñado de privados, que producen un problema social a través de la concentración irrestricta del suelo con utilidad habitacional.

Ojalá, piensa uno, fueran destinados los mismos esfuerzos en resolver las condiciones habitacionales del conjunto de la población en un departamento que, por tener una importante zona costera –y por ello un valor económico en incremento constante de los bienes inmobiliarios– desplaza a sus habitantes y residentes para aumentar ilimitadamente el lucro de la tierra, en detrimento de los intereses

sociales, ambientales y culturales de los territorios que comprende.

Frente a la defensa irrestricta de la propiedad privada, ¿dónde queda el derecho –inherente a la personalidad humana– de que cada quien llegue al mundo con un espacio de suelo para habitar por el solo hecho de detentar la vida, con condiciones dignas, porque es una necesidad biológica, cultural y social tanto del sujeto particular como del conjunto de una sociedad?

Derechos y deberes

Es importante no desconocer que existen normas y principios del derecho que nos rigen y dan un marco de convivencia como sociedad, tan necesario como saludable en un sistema de Estado y en este momento histórico. Pero también parece sensato atender al postulado de que la ley debe tener coherencia y asidero con lo que sucede en el mundo real: no es la realidad la que se ajusta al andamiaje jurídico, sino al revés. Los representantes políticos tienen la responsabilidad de adecuar la legislación a las condiciones que tenemos como país, lo cual obviamente comprende y atañe al problema habitacional.

Si bien nuestra Constitución establece que todas las personas somos iguales ante la ley, la desigualdad estructural que afecta a nuestra sociedad en el acceso a bienes y servicios, a oportunidades y posibilidades materiales para el desarrollo de la vida, pone en serio cuestionamiento la efectiva aplicación de las normas.

Para el caso concreto, hay sendas discusiones sobre el alcance del derecho a la vivienda ampliamente reconocido en la legislación, tanto internacional como nacional. Las interpretaciones más literales, concretas y pragmáticas identifican a la vivienda como un derecho

explícito de efecto real, o al menos tendiente a su concreción práctica: esto es, que efectivamente todas las personas en situación de vulnerabilidad habitacional lleguen a tener en su vida una vivienda digna y decorosa, segura y permanente.

Sin embargo, hay interpretaciones más abstractas –por increíble que resulte lo que prosigue– que plantean el derecho a la vivienda como un derecho “intencional”, “aspiracional” o “programático”. Entiéndase, como una expresión de deseo que queda bonita en el papel, que resulta políticamente correcta y que estamos obligados a reconocer por los tratados internacionales, pero que no tiene –ni pretende tener– un efecto más o menos inmediato en la realidad habitacional de la sociedad ni mucho menos ser considerada como un principio de responsabilidad política ineludible por gobiernos y gobernantes.

Esta última tendencia interpretativa no hace, sin embargo, una interpretación tan laxa del derecho de propiedad, al que obviamente concibe como un postulado literal de efecto real, ni intencional ni programático. De hecho la literalidad de este derecho no es prácticamente discutida, ni puesta en tela de juicio, aun siquiera cuando existen en muchos casos omisiones a las obligaciones de dueño que establecen nuestros códigos jurídicos, tales como cuidar y no dejar caer en el abandono. No todo son derechos, también hay deberes. La obligación de cuidar y propender a mejorar, en base a la propiedad privada, un territorio y su entramado social, recae muchas veces en personas que acceden a un espacio habitacional a través de la posesión, un mecanismo legal en nuestro país para ocupar el lugar del dueño en ausencia de este.

¿Por qué el Estado, es decir, el conjunto de la sociedad, debe cuidar la propiedad privada de algunos pocos incluso en la más absoluta ausencia de estos? ¿Qué hacer cuando una propiedad no es reclamada de ninguna forma por sus propietarios originales y podemos disponer de esta como sociedad para resolver la situación habitacional de otras personas que no son dueñas de nada? ¿Por qué hay más esfuerzos destinados a proteger los derechos de quienes tienen decenas o centenas de terrenos, que a mejorar la situación –y proteger en el goce de sus derechos– a quienes nada tienen?¹

Al derecho y al revés

“Respetar: Los Estados no deben ejecutar o promover de cualquier otra manera el desalojo forzoso arbitrario de personas y grupos”.²

El caso concreto de Punta Negra y en general de toda la zona costera del Municipio de Piriápolis pone de manifiesto una tensión “disfuncional”³ entre el derecho a la propiedad privada (defendida a cualquier costo social por aquellos que la detentan) y el derecho a un espacio habitacional. Pero ese no es el único conflicto que se expresa: detrás de la tensión explícita sobre la vivienda y de forma menos evidente, hay un trasfondo velado sobre el derecho de acceso a los territorios en zonas balnearias y una tendencia fáctica a la elitización de las zonas costeras.

Mientras que viejos fraccionamientos y terrenos concretos acumularon deudas impagables con el Estado (es decir, con el conjunto de la sociedad) y sus propietarios no asumieron nunca ninguna acción de responsabilidad en relación a

estos inmuebles, ni gesto alguno de aprehensión material sobre los mismos, otras personas fueron llegando, desarrollando allí sus espacios de vida y generando condiciones de cuidado del lugar, asumiendo las responsabilidades propias de dueño que establecen los artículos del Código Civil respecto a la posesión, habitando la tierra y habitando un entramado socioterritorial.

Esto configuró, por una parte, soluciones habitacionales para personas y familias prescindiendo autónomamente de las escasas y deficientes soluciones que ofrece el Estado, pero, por otra parte, fue consolidando comunidades con identidad propia y vínculos de pertenencia. Los desalojos desmembran estos entramados y dejan a más personas y familias en situación de vulnerabilidad habitacional, engrosando las listas de personas y familias sin vivienda para las cuales no hay propuestas alternativas. Muchos de estos terrenos una vez desalojadas las personas en posesión, algunas de las cuales habitaron estos lugares por varios años, vuelven a caer en el más absoluto abandono por parte de sus “dueños”.

El desplazamiento forzoso que producen los desalojos tiene un impacto negativo en múltiples dimensiones: en la persona de quienes pierden su vivienda (y espacio de producción, en muchos casos, de bienes o servicios con fines de sustento económico, afectando no sólo la vivienda sino también el medio de vida); en la comunitaria, en tanto estas personas y familias enteras son parte del entramado de una red social, que se ve afectada directamente –económica, cultural y moralmente– cuando le quitan elementos de su integración de forma arbitraria; en la social, en tanto más personas quedan en una situación de vulnerabilidad habitacional a la que el Estado no puede dar respuesta suficiente, empeorando una problemática nacional que ya reviste dramática gravedad.

La reivindicación del reconocimiento al derecho a habitar es una propuesta superadora de un modelo regido por el (sin)sentido de preservar un derecho a la propiedad para el cual los territorios no son más que un medio de

enriquecimiento, especulación y acumulación ilimitada, en beneficio de unos pocos. Muy pocos. Las grandes mayorías de nuestra sociedad padecen la precariedad habitacional y son relegadas a espacios del territorio “de segunda” que no revisten interés para los capitales privados. Pareciera necesario detener por un momento ese juego de dudosa legitimidad, barajar, cortar y dar de nuevo.

Sería imperioso revisar y armonizar el cuerpo jurídico relativo a la vivienda, contemplando la realidad y reduciendo la ambivalencia interpretativa. Asimismo, sería saludable también que el Estado y los actores políticos reconocieran su fracaso en la resolución de esa problemática social tal y como ha sido abordada hasta entonces, para que el reconocimiento de la imposibilidad sea el origen de la concepción de otras posibilidades novedosas como estimular, favorecer y fortalecer los procesos ciudadanos de autogestión habitacional. Dicho de otra forma, sabemos que no pasa solamente por dar pescado cocinado sino por enseñar a pescar proveyendo de cañas, anzuelos, carnadas y, por supuesto, de un espacio en el arroyo.

Urge ponerle límites claros a la propiedad privada inmobiliaria.

Ello no implica ni desconocerla ni bregar por su abolición. Significa (re)definir criterios de caducidad y utilidad social, cuando no hay cumplimiento de las acciones mínimas de cuidado y las obligaciones inherentes a la propiedad que establecen las leyes. Significa la recuperación social de espacios privados abandonados que representan un problema de –por lo menos– dos dimensiones para el Estado como sociedad: el desorden territorial provocado por el mismo abandono y la imposibilidad de disponer del espacio territorial para que personas y familias puedan habitarlo, mejorando las condiciones sociales de nuestro país y su población en general.

Para el problema abordado y las interrogantes abiertas que quedan planteadas no hay respuestas simples ni soluciones mágicas. La sociedad en su conjunto debe darse espacios amplios de discusión sobre este tema y revisar las bases estructurales, tanto en términos legislativos como materiales, en aras de un proceso nacional hacia un país más justo. Es momento de ir al hueso, porque la propuesta de modelo del statu quo no se sostiene más. ■

Montes de Punta Negra, Maldonado.
FOTO: VIRGINIA MARTÍNEZ DÍAZ (ARCHIVO,
JULIO DE 2022)



- 1 “Pero para los sectores de menores ingresos, aun en situaciones normales, el valor que adquieren los bienes por su función de intercambio y reserva de valor bajo el régimen de propiedad privada suele superar las posibilidades de quienes los necesitan en función de uso” en <https://www.fder.edu.uy/node/155>
- 2 Ibid.
- 3 Señala el profesor Arturo Yglesias (2008): “tanto desde la teoría como desde la práctica se aprecian ciertas ‘disfunciones’ entre la propiedad privada y el ‘derecho a la vivienda’ también consagrado por la Constitución de la República” en <https://www.fder.edu.uy/node/155>

“Detrás de la tensión explícita sobre la vivienda [...] hay un trasfondo velado sobre el derecho de acceso a los territorios en zonas balnearias y una tendencia fáctica a su elitización”.

SIN PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Vecinos, alcaldes y exjefes de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial cuestionan política de demolición en Barra de Valizas

Jurídica de la Intendencia de Rocha, a cargo del doctor Humberto Alfaro, envió unas 50 órdenes de demolición a habitantes de Barra de Valizas; vecinos y vecinas de la zona dialogaron con *Habitar* sobre la situación por la que atraviesan

NADIA AMESTI

El niño tiene casi la misma edad que la casa. Ahí nació. Ahora berrea y le pide a su madre, Malena Delgado, de 21 años, que lo baje por las escaleras del dúplex hecho de madera, barro y paja. Ella lo hace con docilidad mientras dice que aún no ha dormido la siesta y eso pone a su hijo, Gael, un poco “berrinchudo”. Hay juguetes por todos lados, frazadas tejidas a mano cubren los sillones y la heladera tiene un dibujo hecho con crayones.

La casa de Malena y su hijo está ubicada en el barrio Valentines, homónimo del primer poblador de ese barrio valicero: Valentín, quien arribó al lugar a los 14 años y hoy tiene 80. Malena construyó su rancho de dos pisos con sus propias manos, con materiales donados por sus vecinos. Los árboles del jardín tienen el tamaño de un arbusto, y la tierra, que debería ser arenosa, fue mejorada con el compost que ella misma produjo.

La historia que cuenta Malena sobre la carta de demolición que le llegó el año pasado es complementada por su madre, Daniela, quien desde hace nueve años vive en un terreno a dos cuadras. A finales de setiembre, el director de Jurídica de la Intendencia de Rocha (IDR), Humberto Alfaro, se presentó con topadoras y efectivos policiales, acompañado por

un móvil de *Subrayado*. Unos 50 vecinos se instalaron dentro de la casa para detener el procedimiento y lo lograron. En declaraciones al informativo aseguraron que el terreno estaba en litigio y que el procedimiento era ilegítimo porque la IDR no era dueña de las tierras. Según informaron a *Habitar*, una familia de apellido Olivera reclama las tierras valiceras, así como algunas de Aguas Dulces. Unas 1.600 hectáreas con nueve kilómetros de franja costera parecen ser el objetivo del litigio, que se dirime en los tribunales de la Suprema Corte de Justicia y se disputa entre la familia y la comuna rochense.

Pese a los descargos de Malena ante la Justicia civil y a un procedimiento jurídico que conllevó dos pedidos de prórroga y un cambio de representación legal, en reiteradas ocasiones Alfaro se rehusó a reunirse con los vecinos, y en mayo hubo un segundo intento de demolición.

En agosto, ya sin que se le informara de la fecha de demolición, Malena se despertó de una siesta cuando escuchó, a través de las rendijas de los tablonces de su casa, las voces de funcionarios de la comuna rochense que afirmaban que la pared derecha de su rancho era la más indicada para iniciar la demolición. Malena se despertó súbitamente, y el procedimiento fue detenido nuevamente por los vecinos.

El caso de Malena no fue el único objetivo. Richard

Céspedes, un pescador que vive en Valizas desde hace más de 30 años, se enteró por intermedio de una vecina que las topadoras estaban frente a su casa. Como estaba pescando en Punta del Diablo, se trasladó hasta allí y corroboró que su modesto rancho había sido demolido.

Las órdenes de demolición han llegado a unas 50 familias en el correr del año pasado. Lo mismo le ocurrió a la canadiense Ramona Paul, de 46 años y con un hijo de cuatro a cargo: pese a haber comprado hace ocho años un derecho de posesión del terreno, le llegó una orden de demolición a nombre de su compañero, Richard Carrera.

Ante la Justicia, la IDR declaró que Ramona estaba haciendo uso del terreno como un hotel. Efectivamente, lo confirma Paul, advirtiendo que tiene camas extra para recibir a los turistas durante la temporada de enero. “Envío a mi hijo al CAIF y sólo hay seis niños, de los cuales tres han recibido órdenes de demolición”, se indigna Paul para luego agregar que “no es fácil la vida en Valizas en invierno, nosotros para sobrevivir intercambiamos comida, reciclamos basura; no soy millonaria gracias a alquilar camas para turistas, soy una laborante”.

Daniela Delgado tiene 43 años, hace nueve que vive en Valizas y tiene tres hijos a cargo. Dos son menores y la mayor es Malena, quien tras embarazarse

decidió irse del hogar materno para construir su propia casa. Frente a la suya hay un cartel que indica que vende helados artesanales a 100 pesos. El piso de su rancho, similar al dúplex de madera de Malena, tiene un mosaico de baldosas, con diseños coloridos y cuidadosamente enjuagado. Ella se alegra de poder lavar su piso después de cocinar; “la madera viste”, se queja. Y luego, para reunirse con Francisco Rocca, otro de los que han sido advertidos de la demolición, muestra su invernadero de tomates y morrones que cultiva basándose en la agroecología. Daniela explica que casi todo el balneario se hizo con base en ocupaciones y que si bien ha habido intentos de regularizar, y de que en períodos anteriores se han enviado cedulones a los vecinos, al día de hoy hay 50 núcleos familiares con riesgo de quedarse sin casa.

“A los *hostels* o las casas de veraneo hechas con materiales [tradicionales] no les han iniciado ningún procedimiento. Les molesta la comunidad valicera porque nos organizamos. Vivimos de los dos meses de temporada, con dos semanas fuertes de ingresos, y luego intercambiamos gallinas, verduras y comida entre nosotros. Eso les molesta; nuestra forma de vivir es sustentable y en convivencia con el ecosistema”, explica para luego proceder a conocer la casa de Francisco.



Barra de Valizas.
FOTO: ALESSANDRO MARADEI
(ARCHIVO, MARZO DE 2024)



Yendo hacia Aguas Dulces, hay unos diez kilómetros de monte nativo, intercalado con montes de pinos. Entre médanos y arbustos hay senderos arenosos, repletos de leña seca. El mar no se vislumbra porque está detrás de las dunas casi vírgenes, pero se oye su tronar. Allí, tras atravesar tres kilómetros de senderos por los que Daniela iba indicando qué casas habían recibido un orden de demolición, Francisco señala el último tramo hacia su rancho. Ubicado en medio de médanos y metido en un hueco arenoso de árboles, tiene dos pisos, vista hacia los atardeceres y una terraza desde donde se ve el mar por detrás. Y si bien el cielo estrellado en el que se ven hasta las estelas de la vía láctea es un lujo, Francisco, un hombre de 50 años que muestra su casa con el entusiasmo de un niño y diseña salidas del rancho con tirolesas y cuerdas, advierte que la convivencia con la naturaleza, la comunidad y vivir en Valizas fuera de la temporada estival es “un enorme sacrificio”. Salvo por las instancias de los juicios, las autoridades de la comuna no han presentado solución habitacional para las familias en peligro de situación de calle.

Ambiciones verdes

En 2017 hubo un intento de regularizar la situación de los habitantes de Barra de Valizas. Bajo la dirección del arquitecto José Freitas, se diseñó un “Plan Barra de Valizas-Aguas Dulces y su macrorregión”. En el documento se sostenía que el plan tenía como objetivo “el ordenamiento de un área caracterizada”.

Según el documento, la superficie a regularizar consistía en 1.600 hectáreas con nueve kilómetros de frente costero oceánico y áreas públicas continuas. Al mismo tiempo, se afirma que, “a pesar de la formalización realizada décadas atrás, en ambos balnearios existe un número de construcciones irregulares sobre suelo público: unas 496 en Barra de Valizas y otras 536 en Aguas Dulces”.

Sobre los aspectos “ambientales relevantes” se consideró que había que prestar una especial atención a la conservación y el uso sustentable de las tierras, a la biodiversidad y a algunos componentes del paisaje en particular: el arroyo de Valizas, la playa y las dunas, la laguna Briozzo, la vegetación psamófila y los montes de pinos y eucaliptus. En este sentido, la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del Ministerio de Vivienda consideró

que “la planificación del desarrollo turístico característico de esta macrorregión” debería respetar “el uso sustentable del ambiente y [...] de los espacios públicos”.

En diálogo con *Habitar*, Freitas sostuvo que la intención del plan era “desarrollar un modelo de balneario sustentable”. Sobre los aspectos sociales dijo que se apuntaba a iniciar una serie de relocalizaciones de los habitantes sobre la franja costera, que debían “alojarse en suelo seguro”.

“Eso se discontinuó y entiendo que es un grave error porque se necesita un plan para dar seguridad jurídica a las actividades y no comprometer los objetivos ambientales y sociales de la zona”, afirmó el arquitecto y exjefe de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial.

Uno de los opositores de la demolición de hogares en Aguas Dulces, un balneario cercano a Barra de Valizas, fue el alcalde nacionalista de Castillos, Juan Manuel Olivera, quien tras la demolición de cuatro casas en el balneario, de donde es oriundo, emitió un comunicado que fue publicado por *InfoRocha* y que señalaba “decepción e indignación ante una nueva intervención de la Dirección Jurídica, dirigida por el doctor Humberto Alfaro”.

“Si bien no cuestionamos desde el punto de vista normativo, sí exponen una falta total de visión estratégica de mediano y largo plazo para la franja costera de Aguas Dulces”, continuó Olivera. En este sentido, la autoridad local de balnearios como Barra de Valizas o Aguas Dulces afirmó que las demoliciones estaban enmarcadas en un rol de “policía del territorio” que “ha fracasado en impedir múltiples asentamientos irregulares generados durante el actual período de gobierno y que continúan generando diversas situaciones de marginación y focos de delincuencias antes desconocidos en nuestra zona”.

Cómo luce Valizas en invierno sólo lo saben sus habitantes. El balneario es sostenido, según relatan Daniela, Francisco, Malena y Ramona, por la comunidad. Las plazas tienen árboles nativos porque así lo definieron las personas que habitan allí. Hay algunos alambrados que cercan el barrio de las Malvinas, donde vive Francisco, porque así lo definieron aquellos que fueron construyendo sus ranchos sobre las dunas y recibían cotidianas visitas de las vacas. El monte de pinos, ubicado en el lado contrario del mar, fue talado por decisión de la vecindad, cuando de tan seco casi desata un incendio forestal. Tienen acceso al agua porque la tierra es húmeda y los aljibes abundan.

La mayoría de los habitantes de este balneario rochense se dedica a las artesanías, a la pesca, al trueque, al cultivo y al reciclaje de basura, además de los dos meses de temporada de veraneo. Durante la temporada son los pobladores quienes se dedican a barrer la basura de las playas que dejan los turistas. Y si algún vecino necesita ayuda, puede comunicarse con la comunidad a través de un grupo de Whatsapp, “Sólo para valiceros”, donde se potencia la vida cultural y autosustentable de la comunidad que habita el ecosistema sin pretensiones de dañarlo. O quienes deciden radicarse allí porque comer dos veces al día y mirar un cielo sin contaminación lumínica antes de dormir es la vida que quieren para su familia y es el lugar que habitan. ■

El verano terminó

VALERIA ESPAÑA

En el último tiempo las autoridades de los gobiernos de Rocha y Maldonado han protagonizado debates y conflictos en torno a las implicaciones de los discursos y acciones que han impulsado en nombre del “orden”, el “desarrollo” y la “legalidad”. Las tensiones existentes ponen en evidencia la relevancia, ineludible, de las reflexiones sobre la lucha por el acceso a la tierra, la vivienda y la defensa de nuestros bienes comunes.

Las administraciones, tanto de Alejo Umpiérrez como de Enrique Antía, en Rocha y Maldonado, respectivamente, se han caracterizado por la promoción de políticas de mano dura en nombre del desarrollo económico, priorizando la “atracción de inversiones” y la “expansión del sector turístico” a expensas de la protección ambiental y los derechos de las comunidades locales.

Han impulsado, de forma institucionalizada y sistemática, acciones que nos obligan a rediscutir y poner como un tema prioritario en la agenda las distintas dimensiones de la justicia espacial, los impactos de los procesos de exclusión y segregación socioterritorial, y el rol de las comunidades locales en la conservación de la costa y de los derechos colectivos que tenemos como comunidad política.

El enfoque centrado en el crecimiento económico “a toda costa” ha generado tensiones y conflictos, exacerbando las desigualdades sociales y ambientales, ocasionando que, hoy más que

nunca, las comunidades costeras se vean amenazadas por políticas de limpieza social, despojo y especulación.

Tal como lo señala Ivana Socoloff, la especulación inmobiliaria, alimentada por políticas urbanas orientadas a facilitar negocios sin importar la exclusión de los sectores populares, se manifiesta de diversas formas. Por un lado, desde la aceleración de trámites para promotores hasta exoneraciones impositivas y, al mismo tiempo, por la imposición de impuestos “injustos y confiscatorios” a sectores populares, como es el caso de las medidas impulsadas por la Intendencia de Rocha en el último tiempo. Estas medidas no sólo perpetúan la desigualdad, sino que también contribuyen a la segregación socioterritorial. El acceso a la vivienda se convierte así en un privilegio reservado para aquellos que pueden pagar el alto precio impuesto por el mercado. Mientras tanto, los sectores populares son expulsados de sus hogares, obligados a vivir en condiciones precarias o incluso en situación de calle. La falta de planificación y visión a largo plazo, en todos los niveles de gobierno, expulsa, niega el acceso al suelo y el derecho a la vivienda, creando una espiral de desigualdad y marginalización difícil de revertir.

Por otra parte, este escenario ha puesto en evidencia el rol fundamental de la resistencia y la movilización organizada en la visibilización de lo mucho que se juega en las rutas trazadas por los gobiernos departamentales de Rocha y Maldonado; sus discursos y acciones combinan lo

“La resistencia y la movilización organizada han visibilizado lo mucho que se juega en las rutas trazadas por los gobiernos departamentales de Rocha y Maldonado; sus discursos y acciones combinan lo peor de los sectores punitivos, reaccionarios y de los extractivistas ambientales, urbanos y especuladores inmobiliarios”

peor de los sectores punitivos, reaccionarios y de los extractivistas ambientales, urbanos y especuladores inmobiliarios. Al mismo

tiempo, las experiencias de lucha en balnearios como Punta Negra, Punta Ballena, Punta del Diablo, San Sebastián, Santa Isabel, Punta Rubia, La Pedrera, La Paloma y Valizas muestran el rol de las comunidades locales en la protección y defensa de nuestros derechos colectivos en clave intergeneracional.

Los vecinos y vecinas de las comunidades costeras

enfrentan la violencia institucional, resistiendo la embestida de especuladores y redimensionando el alcance de lo que significa el “derecho a permanecer” y “echar raíces en un pedazo de tierra”.

La criminalización de las ocupaciones a partir del uso de la figura penal de “usurpación” se convierte en una herramienta de represión utilizada para silenciar una constelación de reivindicaciones como la lucha por la tierra, el suelo y la vivienda. Bajo el pretexto de proteger la propiedad privada, se persigue penalmente a quienes simplemente buscan un lugar donde vivir dignamente.

En esta batalla también se revela una profunda paradoja. Mientras turistas disfrutaban de las playas y los “lujos” de la costa, las y los habitantes locales son tratados como vagabundos en su propia tierra. Esta disparidad, analizada por Zygmunt Bauman en su obra sobre las consecuencias humanas de la globalización, evidencia la cruel ironía de nuestra sociedad contemporánea. Turistas son recibidos con los brazos abiertos y tratados como invitados distinguidos, mientras que las y los habitantes

locales son estigmatizados y marginados, relegados a la periferia de la sociedad.¹

La dicotomía entre “turistas” y “vagabundos” pone de manifiesto las profundas desigualdades que caracterizan a nuestras ciudades costeras. Mientras algunos disfrutaban de los privilegios del consumo y la movilidad global, otros luchan por sobrevivir en un entorno hostil y excluyente; son tratados como intrusos en su propia tierra, enfrentando la amenaza constante de la expulsión y la criminalización.

En última instancia, la lucha por la tierra y la vivienda en la costa va más allá de la mera supervivencia física de quienes allí habitan. Es una lucha por la dignidad, una lucha colectiva por la defensa de lo común.

El verano terminó, pero las olas aún susurran historias de esperanza y libertad. ■

1. “Los turistas se desplazan o permanecen en un lugar según sus deseos. Abandonan un lugar cuando nuevas oportunidades desconocidas los llaman desde otra parte. Los vagabundos saben que no se quedarán mucho tiempo en un lugar por más que lo deseen, ya que no son bienvenidos en ninguna parte. Los turistas se desplazan porque el mundo a su alcance (global) es irresistiblemente atractivo; los vagabundos lo hacen porque el mundo a su alcance (local) es insoportablemente inhóspito. Los turistas viajan porque quieren; los vagabundos, porque no tienen otra elección soportable. Se podría decir que los vagabundos son turistas involuntarios, si tal concepto no fuera una contradicción en los términos. Por más que la estrategia turística sea una necesidad en un mundo caracterizado por muros que se desplazan y vías móviles, la carne y la sangre del turista son la libertad de elección. Despojado de esta, su vida pierde toda atracción, poesía e incluso viabilidad”. Bauman Zygmunt, *Las consecuencias humanas de la globalización*.

Habitar

Coordinación y edición Valeria España
Escriben Federica Pérez, Lucía Gandioli, Martín Márquez Berterreche, Yamila Silva, Benjamín Nahoum, Nadia Arnesti, Valeria España **Corrección** Magdalena Sagarra **Edición de fotografía** Andrés Cuenca y Mara Quintero **Diseño y armado** Luciana Peinado