

Montevideo, noviembre 21 de 1968.-

Sr. Director del Diario "ACCION"  
Presente

Señor Director:

El Departamento de Trabajadores del Estado de la Convención Nacional de Trabajadores, solicita a usted la publicación de nuestra contestación ante un artículo aparecido en el Diario de su dirección el 19 del corriente, firmado por el Arquitecto Rafael Lorente, en el que se alude a la posición adoptada por nuestra Central, frente al Proyecto de Plan Nacional de Viviendas.-

#### SOBRE LA LEY DE VIVIENDAS

"LA INFLACION NO LA GENERA EL TRABAJADOR SINO LOS ESPECULADORES!"

CONTESTACION DEL D.T.E. DE LA C.N.T. al  
ARQUITECTO RAFAEL LORENTE.-

El Arq. Rafael Lorente pretende demostrar lo que considera posición equivocada de este Departamento frente al Proyecto de Ley Pro-Plan Nacional de Viviendas.-

Lamentablemente, en su artículo sólo hace referencia a algunos de los numerosos puntos que hemos criticado constructivamente, tratando de mejorar esta Ley, para que no se transforme en un fracaso, como ha sucedido con los planes homónimos aplicados en Chile y en Francia.-

Contestaremos a sus críticas en el orden en que fueron formuladas:

#### COSTO DE LAS VIVIENDAS

El Arq. Lorente nos atribuye haber estimado un costo de \$21.000.= para el m2. de la construcción de la vivienda económica.

En primer lugar debemos destacar que hemos considerado la vivienda de "interés social".-

Lo sabe bien este distinguido profesional cuando al transcribir nuestra opinión, expresa: "Una vivienda de interés social y de 70 m2 cuesta alrededor de \$ 1:500.000.=-"

En nuestros estudios sobre costos no hemos tomado simplemente el valor aparente de dividir el costo total de la vivienda por el metraje indicado, sino que hemos tomado el valor de \$ 18.000.= el m2., cifra bastante alejada de la aproximación subjetiva que se formula nuestro oponente. Esta cifra no la tomamos al azar sino que fué la resultante de considerar el precio del costo de las últimas viviendas colectivas realizadas por una institución oficial, como es el Banco Hipotecario.-

En cambio, las cifras que toma el Arq. Lorente de \$ 14.200.= el m2. se refieren al precio ofertado por la empresa que ganó la licitación de 82 viviendas en el concurso-licitación propiciado por la Caja Bancaria.-

Como es sabido, frente a la diferencia existente entre estos dos estudios de costos de metrajes, probaremos la exactitud y seriedad de los nuestros por:

1º) Porque el precio de licitación de una obra difiere notablemente del costo efectivo de la obra terminada (suba de jornales, materiales, etc., generados en el lapso mínimo de 3 a 6 meses que dura la construcción de una obra).

2º) Porque en un estudio serio de costos de metrajes, deben incluirse los imprescindibles incrementos de los servicios generales (terrenos, saneamiento, pavimentos, conexiones, urbanización, etc.).-

Por estas razones, y al no estar incluido en el precio de los costos estimativos dados por el Arq. Lorente, los servicios comunes que hemos señalado en el numeral 2º), esta Central se ha inclinado por tomar (entre dos instituciones oficiales), los costos integrales de obras termi-

nadas.- No puede haber opción entre el precio de una obra en construcción, que no se sabe cuánto costará terminada, y el costo oficial de obras ya realizadas, por instituciones oficiales ambas.-

Frente a la afirmación de que "los trabajadores podrán financiar totalmente sus viviendas" nosotros mantenemos nuestra opinión -no controvertida en distintas Mesas Redondas, Conferencias de Prensa, y en nuestra intervención frente a la Comisión de Fomento del Senado-. demostrando frente a utopías, con simples operaciones aritméticas que nos veremos obligados a repetir, de qué lado estaba la verdad.-

#### ALGUNA CONTRIBUCION

El Arq. Lorente expresa que "en general los planes habitacionales no otorgan el 100% del valor de la vivienda incluido el terreno. Solamente en casos de insuficiencia comprobada puede otorgarse".

En primer lugar, no cree insuficiencia comprobada, que la mayoría de los trabajadores, con salarios congelados y promediales inferiores a los \$ 15.000.-, necesiten el subsidio que les permita construir sus viviendas, aún a los precios optimistas que pretende el Arq. Lorente.

¿Cree este profesional que trabajadores con estos salarios, pueden ahorrar entre el 10% y el 40% del valor de los préstamos?

Con respecto a los subsidios que se espera cobrar en trabajo, la C.N.T. considera que ni aún un obrero de la construcción puede aportar por sí sólo más del 60% del valor de la mano de obra especializada necesaria para la construcción de su vivienda.

Si consideramos, además, a los trabajadores enfermos, de edad avanzada o sin capacidad manual, estos subsidios no tienen alcance y entidad como para ser tomados en cuenta.

El Arq. Lorente cree, muy bien, que es un estímulo para el ahorro el protegerlo de la pérdida de su valor adquisitivo. Pero lo que no podemos comprender, ni lo explica, es cuál es la fórmula milagrosa que les permitirá a los trabajadores, con salarios que no alcanzan para la subsistencia, ahorrar sumas que oscilarán, sin duda, entre los \$100.000.- y los \$500.000.-

#### PARA ENFRENTAR LA INFLACION

La inflación sólo se combate con medidas de fondo.

Nuestra oposición a la unidad reajutable se basa, y lo reiteramos, porque parece que no hubiésemos sido comprendidos, en las siguientes razones:

1) La unidad reajutable, implica el reconocimiento de una tasa elevada de inflación, frente a la cual es imposible la aplicación de todo Plan Nacional de Viviendas, porque fracasaría por la paradoja de que si bien protege a los inversores (especuladores) en materia de viviendas, incrementa el valor de los préstamos haciéndolos inaccesibles para los presuntos beneficiarios.-

2) La lógica fría de los números expuestos por el Sr. Senador Bouza, ex-Director del Banco Hipotecario, en sesión de la Comisión Senatorial que estudia la ley, efectuada el día 13 de marzo de 1968, demuestra que con el famoso invento de la unidad reajutable, cuando un crédito de \$ 50.000.- tenga 25 años, va a llegar a la cifra sorprendente de \$ 6.000.000.-, y para pagar esa deuda con un promedio del 20% de inflación anual, una familia tendrá que ganar \$ 500.000.- mensuales para hacer frente a ese servicio.

"En consecuencia, dice Bouza, el reajuste no es solución para el Plan Nacional de Viviendas".

Debemos agregar, además, que este distinguido profesional, no ha demostrado que la solución que él apoya posibilite el acceso a los préstamos para la inmensa mayoría de los núcleos familiares de nuestros trabajadores. Tampoco nos ha demostrado cuál es la conveniencia de sentar el precedente de reconocer y aplicar un nuevo mecanismo de amparo a la inflación, ni comprendemos por qué no orienta junto a nosotros sus esfuerzos en combatir sus causas.

Expresa, además, que "es precisamente este mecanismo el que evita, en parte, la descapitalización del organismo de crédito".

Por las consideraciones antedichas, le preguntamos a nuestro ocasional oponente, si no ha considerado (aún frente a las cifras expuestas por el Sr. Senador Bouza), la certera posibilidad de que una cesación de pagos aniquilara inclusive a la Institución prestataria, y por otro lado, dejara sin viviendas a esos trabajadores que honestamente pretenden proteger.

La inflación no se combate solamente creando fuentes de trabajo. Sus causas son complejas, son tan complejas en lo socio-económico-político, que obligan a medidas de fondo, a soluciones radicales, y no a la creación de mecanismos que, a la postre, elevan la tasa inflacionaria, que se pretende disminuir.

Manifiesta también que "la movilidad de las deudas se regula en función de la movilidad de los jornales y no del costo de la construcción".

Nosotros no hemos expresado lo contrario. Lo que sí hemos dicho es que el índice medio de los salarios, no es el salario real con que cuenta un trabajador para pagar las deudas contraídas por los préstamos de vivienda.

El precedente que defiende, de crear unidades reajustables, que fomentarían la inversión de capitales que ahora especulan en moneda fuerte (léase dólares), no asegura la creación de fuentes de trabajo permanentes y de utilidad social, ni evita la fuga de dólares hacia el exterior cuando el "negocio" deja de ser beneficioso para los inversores.

Afirma, además, que "esta ley se encuentra desde enero a consideración del Senado. Lamentablemente, importantes intereses en juego, por un lado, y por otro, interpretaciones no ajustables a la realidad, van demorando la sanción de una de las leyes esenciales que el país reclama para su desarrollo".

Frente a esta opinión, nosotros coincidimos en que son muy poderosos los intereses en juego que se beneficiarían, al menos por un tiempo, y no en la medida en que lo estiman, con la aplicación de la ley.

No se le ha ocurrido pensar al Arq. Lorente que lo que ha demorado la sanción de la ley, son sus notorias deficiencias?

Como profesional no ignorará que un buen edificio sólo se hace sobre la base de una buena estructura.

Antes de terminar nuestra contestación a esta opinión, no comprendemos por qué ha eludido abrir juicio sobre otras críticas públicas que hemos formulado al Proyecto tales como:

Por qué frente al tremendo déficit habitacional que padece el país,

- a) Concede préstamos a los ya poseedores de viviendas con la única condición de que residan en la vivienda adquirida con los préstamos?
- b) Concede préstamos a instituciones deportivas, sociales, etc.?
- c) Concede préstamos a las empresas promotoras o constructoras de viviendas?

Podríamos seguir, pero entendemos, por ahora, suficiente lo expuesto.

Para terminar, reiteramos nuestra posición del más firme apoyo a un gran Plan Nacional de Viviendas que sea en los hechos una verdadera solución para los trabajadores de nuestro país.

Saludan Al Sr. Director muy atentamente,

Por el D.T.E. de la C.N.T.:

---

Carlos Durán

---

José Luis Sansone