

## debate abierto

SOBRE NUEVAS PROPUESTAS EN MATERIA DE VIVIENDA SOCIAL

## Vamos despacio que estamos apurados

RAÚL VALLÉS\*

A esta altura del desarrollo teórico y conceptual ya nadie habla de “la vivienda” pura y dura como solución (salvo algunos discursos recientes en el Parlamento, que siguen contando alojamientos básicos como viviendas dignas), sino que se la integra al concepto de hábitat para considerar muchas otras cosas necesarias para que la solución sea adecuada.

Ahora bien, esas soluciones no necesariamente hay que construirlas o generarlas de cero. Tanto en la capital como en la mayoría de las ciudades y pueblos del Interior hay ciudad y hábitat construido y acumulado por la sociedad durante años. Hay grandes áreas urbanas que tienen una buena calidad de infraestructura, servicios y equipamiento, e incluso muchos predios y edificios vacantes o en desuso. En contraste, las hay también con enorme déficit de habitabilidad, y presencia de alta precariedad urbana y habitacional. Son el resultado de un triste proceso de precarización de un sector de la sociedad que perdió pie y se hundió en el mar de la necesidad, porque ni el Estado (curiosamente) ni el mercado (obviamente) le dieron respuesta. Esto no incluye sólo a los llamados “asentamientos irregulares”, sino a vastos territorios adyacentes a la ciudad “formal” en franca obsolescencia, y otros cuyo epicentro otrora lo configuraron las acciones de las propias políticas públicas de vivienda (Casavalle, Cerro Norte, Piedras Blancas, etcétera). Es conveniente, entonces, aprovechar y reforzar unas

y en lo posible mejorar y no aumentar otras.

Las actuales autoridades del MVOTMA se plantean priorizar el cooperativismo. Y no sólo lo declaran sino que lo plasman en los números del Plan Quinquenal, dando por fin una señal clara de apoyo al sistema. Proponen además el apoyo al autoconstructor familiar, que por primera vez se instrumentará con ayuda técnica, reconociendo así una modalidad de producción social de vivienda que históricamente constituyó el mayor porcentaje de lo construido y que se hace sin préstamo ni subsidio de nadie, y –mal que nos pese– sin arquitectos.

Otra opción la constituye la iniciativa del PIT-CNT del Plan de Vivienda Sindical (pvs). La idea, según sus voceros, es generar un rápido acceso a una solución de vivienda para los trabajadores. Y se manejan expresiones tales como: “propuestas de alta calidad de vivienda y urbana”, “con todos los servicios”, e incluso “sustentables” mediante dispositivos de “eficiencia energética”, generando “barrios autosuficientes” (lo entrecomillado son declaraciones del dirigente sindical Marcelo Abdala, entrevistado en **La sed y el agua**, Canal 5).

Para ello el pvs apela y propone el uso de “tecnologías innovadoras”, mientras simultáneamente el MVOTMA aprueba un sistema de evaluación de estas tecnologías, como medio de asegurar un estándar de calidad adecuado, efectivizando con ello su apoyo a la idea.

Como forma de aportar elementos, y teniendo en cuenta la

experiencia nacional e internacional, corresponde plantear algunas dudas razonables: frente a una estimación de miles de viviendas promovidas y financiadas (o aseguradas) por el Estado, en el marco de un programa específico y particularizado, ¿dónde y cómo se localizarán las acciones en el territorio y cómo se controlarán los resultados en términos de su proyecto de arquitectura y construcción de ciudad?

Si bien en la experiencia uruguaya no hay certeza de que el uso de tecnologías no tradicionales abarate el resultado final de lo producido, compartimos que es imperioso buscar alternativas. La innovación es clave para el logro de mejores y más adecuados resultados, junto a una mejor relación calidad-precio. Pero no sólo se necesita innovar en lo tecnológico, sino también en el tipo de propuesta habitacional (lo *tipológico*), para que responda a los arreglos familiares contemporáneos y a las particularidades de la demanda, así como innovar en cómo mantener y reparar lo ya construido y sobre todo para producir una mejor calidad urbana.

Sin embargo la contradicción o la omisión está implícita en el discurso: es un error conceptual suponer que si un cierto sistema constructivo cumple determinadas condiciones normativas el resultado será bueno. Con una buena tecnología alternativa se pueden construir las peores propuestas de habitar. Y para ilustrar lo dicho los invito a recorrer las periferias de Montevideo y visitar los resultados de la mayoría de los llamados núcleos básicos evolutivos. Es decir no es únicamente el *cómo*, sino sobre todo el *qué* y el *dónde*.

La experiencia nacional en innovación tecnológica para vivienda, hasta el momento, salvo honrosas excepciones del cooperativismo en su primera época, ha dado malos resultados en términos de hábitat. ¿Por qué? Porque la mayoría de esos sistemas están pensados para construir prototipos que generalmente refieren sólo a viviendas de una sola planta, aisladas o independientes. Dicho así, alguien podría decir que esto no está tan lejos de un imaginario posible para mucha gente. Pero sucede que esa forma de construir consume mucho suelo (es decir, no es tan “sustentable”), y entonces hay que conseguir terrenos grandes, porque de lo contrario no caben las viviendas. ¿Y dónde hay terrenos grandes? Generalmente en lugares alejados de infraestructuras y servicios adecuados, es decir donde hay menos ciudad.

Supongamos que aunque no sea sustentable, aunque sigamos extendiendo la ciudad, aunque tengamos que reforzar líneas de ómnibus, escuelas, liceos, centros de salud, etcétera, para lograr la “alta calidad urbana” que no hay, igual se construya allí. ¿Cuánto costará todo eso? ¿Quién lo va a pagar, teniendo en cuenta que el MVOTMA además rebajó los valores a los que se admitirá construir, y por ello apela entre otras cosas a la innovación tecnológica? ¿Quién pagará las nuevas calles, las nuevas redes de infraestructura eléctrica y el saneamiento? ¿Lo tienen en cuenta en sus planes de inversión las intendencias?

La respuesta podría ser: “Vamos a construir donde ya están todos los servicios”. Muy bien, pero sucede que en esos lugares los administradores del territorio, es decir las intendencias, deberán exigir, por “razones de interés general”, que allí donde la sociedad puso mucho para tener “todos los servicios” viva una razonable cantidad de ciudadanos. El único modo es aumentando la densidad de habitantes y de viviendas, es decir construyendo en dos, tres o más niveles, algo común en muchos barrios populares, de manera que más gente acceda a una ciudad bien servida. Sin embargo las señales que se perciben hasta ahora apuntan a otra cosa, por lo menos por los sistemas constructivos que se toman como referencia.

Una objeción a este planteo de la “buena localización” podría ser el alto costo de acceder a los inmuebles bien ubicados: esa es otra falacia, ya que no sólo es más barato el precio final de la integración sociourbana, sino que el mayor costo inicial se paga con el ahorro en “todos los servicios” que hay que construir si la ubicación es inadecuada. Si algo hay que subsidiar hoy para los sectores desfavorecidos –en primer lugar– es la localización.

Y quisiera anotar dos o tres elementos más que me ofrecen dudas:

- La generación de barrios extremadamente homogéneos y fragmentados socioterritorialmente, cuando la sociedad necesita imperiosamente de un hábitat heterogéneo e inclusivo.

- La aparente desestimación de las cooperativas de usuarios –o sea de propiedad colectiva–, tradicionales en Uruguay y consecuentes mucho más con un concepto de vivienda como bien de uso y no de cambio y factor de permanencia para los sectores de menores ingresos.

- El posible vínculo de esta modalidad con la nueva ley de promoción de inversiones en vi-

vienda social que recientemente se plasmó en un convenio entre el BHU y el PIT-CNT, donde el Estado puede terminar aceptando hipotecar soluciones inadecuadas en aras de facilitar el acceso a cualquier cosa, transfiriendo en definitiva recursos públicos al capital privado sin que por ello se asegure una capitalización y acumulación social y urbana. Las declaraciones de las autoridades del BHU así lo insinúan: “precalificar a los beneficiarios y realizar una tasación anticipada del inmueble a construir, con la finalidad de disminuir los riesgos al promotor privado que se encargará de financiar la construcción de las viviendas”.

La mejor forma de apoyar y prestigiar las iniciativas es potenciando sus fortalezas y minimizando sus riesgos o amenazas, porque con la mejor intención podemos estar generando una solución para hoy y un problema para mañana, cuyos costos serán enormes.

Apoyamos la idea de exigir calidad, pero no sólo en la tecnología sino en el proyecto integral arquitectónico y urbano, incluida la gestión social que asegure una real sustentabilidad. Exigencia que también debería aplicarse a la mayoría de los actuales proyectos cooperativos tradicionales, que vienen repitiendo hasta el cansancio una pobre caricatura de épocas mejores y generando dudosas calidades urbanas.

El sistema cooperativo ya aportó en otra época innovación en tecnología y gestión y en él las autoridades tienen un aliado que no es prudente tensar con tan bajos valores de tasación por vivienda como los propuestos. Su fortaleza no depende de las “oportunidades de inversión”, sino que se fragua en la autogestión de la gente, que pone su esfuerzo potenciando el del Estado, precisamente para obtener un hábitat mejor y más digno.

Hay mucho futuro en juego cuando, como en este caso, se apunta a respuestas masivas y focalizadas. Nos consta que las autoridades del MVOTMA conocen los riesgos, también tenemos claro que no podemos exigirles a quienes necesitan una solución ya, que sean los que pongan estos reparos a tan justa iniciativa.

Si los recursos se destinan bien serán inversión genuina (y efectiva redistribución), si no serán un gasto más que a su vez generará otros en el futuro. ■

\* Arquitecto, director de la Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de Arquitectura, UDELAR. Sus opiniones aquí se vierten a título personal.



De Lunes a Viernes de 14 a 16 hs. / 94.7 FM

Cond.: Fernando Tetes y Sebastián Sánchez / Prod.: Analía Puentes

107.7 FM Rocha / 93.9 FM Rivera / 106.9 FM Cerro Largo / 1290 AM

www.emisoradelsur.com.uy