

Mesa, Muttoni, Otegui

LA VISIÓN DE LOS PRODUCTORES DE VIVIENDA

VIVIENDA POPULAR convocó a Ignacio Otegui, Presidente de la Cámara de la Construcción del Uruguay, Jorge Mesa, del Sindicato Único de la Construcción y Anexos y Ricardo Muttoni, Presidente de la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, para conocer la visión de quienes trabajan, desde diferentes ángulos, en la producción de viviendas, respecto del papel a desempeñar por la sociedad civil en este tema. Lo que sigue es la transcripción de la charla, que duró más de dos horas y, como se leerá, fue muy jugosa, con Jorge Di Paula y Anir Pérez.

Vivienda Popular – Hace pocas semanas asumieron las nuevas autoridades nacionales, en estos días asumen las departamentales. ¿Cuál sería el mensaje a transmitirles sobre la participación de la sociedad civil en el tema de la vivienda, sobre los procesos de descentralización y cuáles las medidas concretas que Uds. propondrían que tomaran?

Jorge Mesa - Es un reclamo bastante antiguo el de participar efectivamente en el diseño de las políticas de Estado, pero hay algunas dificultades que son básicas para hacerlo posible. Una es la de la información, de la cual el Estado debiera ser suministrador pero no lo es, porque sobre temas como déficit habitacional, cantidad de trabajadores empleados, empresas del sector, distribución geográfica de lo construido, aportes, hay informaciones diferentes dependiendo de a qué organismo las vas a buscar. Claro, los sectores sociales tienen un conocimiento que les viene de la vida, de la diaria, que sería bueno que el Estado lo escuchara y se reflejara en el diseño de políticas.

Ignacio Otegui - Yo coincido con Jorge en que la participación es una vieja aspiración y que para poder definir cuál es el problema y las posibles soluciones deberíamos contar con información cierta. Uruguay -no sólo en el sector vivienda- padece de una información atomizada, no siempre cierta y muchas veces contrapuesta, tanto en la órbita pública como en la privada. Los que conocemos un sector podemos manejar datos y llegar a conclusiones a veces más sólidas que las que arriba el propio Estado. Pero para aportarlas debe haber ámbitos de participación. Y, no sólo en nuestro sector, sino también en la agropecuaria, la industria, el comercio, esos ámbitos no existen o no funcionan. También es cierto que en esos sectores tampoco ha habido

políticas estables y definidas de Estado. Aunque hoy una política de Estado es algo totalmente distinto a lo que visualizábamos hace diez años, porque cambió el mundo, los mecanismos de información, la interdependencia entre las regiones. Quizá la política de Estado hoy no sean los planes de largo aliento impulsando determinadas soluciones, sino desarrollar distintos mecanismos para que la gente pueda encontrar alternativas: una gama de "ventanillas" abiertas, que le permita acceder por distintas vías. En eso, a los tumbos, hemos avanzado: el espectro que tenemos en la vivienda hoy es mucho más amplio que hace diez años, aunque no necesariamente todo lo que se ofrece es bueno. En resumen, que tenemos vocación, voluntad y necesidad de participar en la definición de estrategias de solución a este tema.

Ricardo Muttoni - Yo recuerdo la CONAPRO, la Concertación Nacional Programática, en el 84, donde participó fuertemente la población, se acordaron planes y realmente hubo concertación, pero faltó un invitado que era el que decidía: los organismos financieros internacionales. Entonces toda aquella concertación, que surgía con tanto impulso de la salida democrática, no tuvo el efecto deseado. Eso cada vez es más fuerte, cada vez somos más dependientes para decidir: las políticas macroeconómicas son las que definen las inversiones y deben adecuarse a políticas internacionales. Sin embargo, últimamente hemos visto algunas reacciones del BID o del Banco Mundial, frente a las políticas del FMI en cuanto a necesidad de ajuste de los Estados, disminución del gasto, etc., tratando de impulsar acciones que mejoren la forma de vida en el Tercer Mundo. Y la participación es la única herramienta que tenemos para poder incidir en tal situación: la participación de todos los

sectores, involucrando la mayor cantidad posible de gente para contrarrestar políticas que surgen aisladas o separadas de la realidad.

VP-¿Cómo se traduciría eso en el tema vivienda?

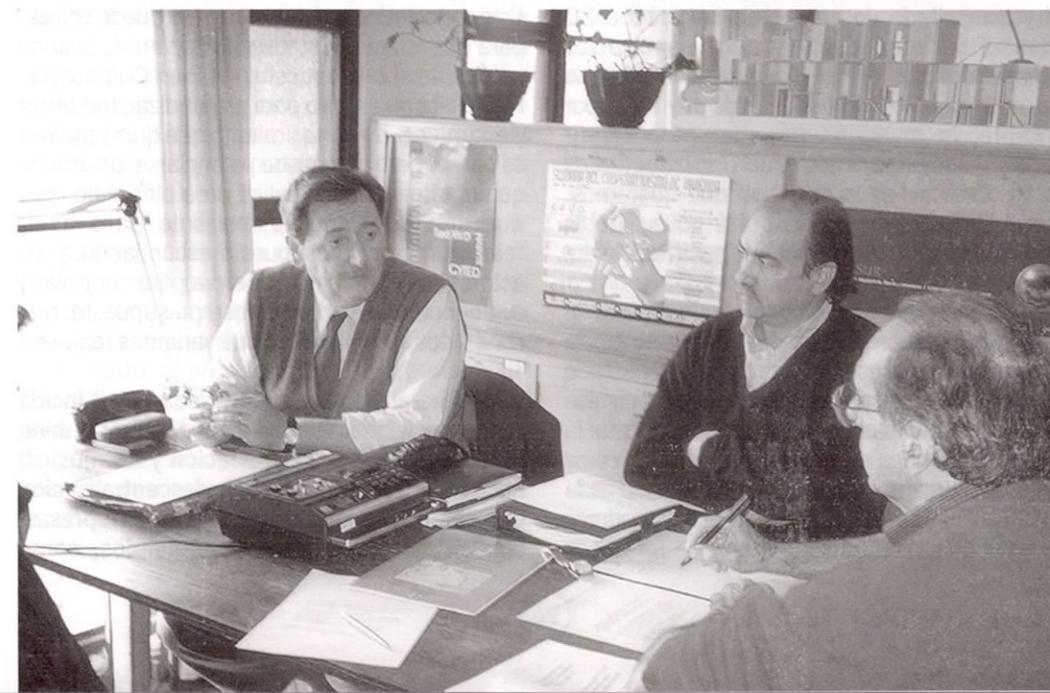
RM - Mirá, nosotros protestábamos hace unos años por el empleo de los Núcleos Básicos, que el Ministerio encaraba prácticamente como única solución. Se decía que era para emergencias, pero en definitiva terminó siendo una política de vivienda o la política de vivienda. Y eso sucedía porque el Ministerio no asumía el rol para el cual fue creado: que no fuera más el Hipotecario, con su mentalidad de banco, el que definiera las políticas. Hemos hablado con el nuevo Ministro y parece que esa es la voluntad, y a la vez el Ministerio en estos días ha hecho invitaciones para participar en la elaboración del Plan Quinquenal. Tenemos que aprovechar los canales existentes: las organizaciones sociales, las organizaciones civiles, que tienen claro cuáles son las necesidades. La SAU concretamente tiene un planteo que va a llevar adelante este mes y para el que convocamos a todos, un evento donde nos vamos a encontrar para trabajar sobre políticas habitacionales, haciendo propuestas *macro*, pero también *micro*, que va a ser a nivel internacional también, porque nuestra realidad no es demasiado diferente a la del resto de Latinoamérica.

VP - ¿Cuál es la idea?

RM - Que la forma de encarar la política de vivienda no surja de los créditos externos, sino fundamentalmente de los aportes de la población, mediante su ahorro y sus estrategias de supervivencia. No hay que olvidar que se produce mucha vivienda a través del esfuerzo propio. Deben coordinarse acciones múltiples, porque las estrategias son múltiples y diversas. La población produce su hábitat muchas veces sin crédito, o con créditos de las barracas, o con créditos que no son los "oficiales" y por eso es

importante la visión desde lo territorial, no sólo la sectorial. En Montevideo eso se puede hacer a través de la descentralización pero en el interior también hay estructuras de conocimiento que, aunque no son de organización civil muy fuerte, pueden ayudar a definir lo que hace falta. Y no sólo en vivienda: mejoramiento barrial; inversiones en servicios: almacenes, salud, esparcimiento. Esto nadie lo sabe mejor que la propia gente, con sus vivencias, su experiencia y sus recursos. Y desde el ángulo de la producción, hay que encuadrarlo desde la pequeña y mediana inversión o empresa hasta las macro-obras o macro-inversiones que se han realizado en general con empresas del exterior, buscando eficiencia en lo exclusivamente técnico, dejando de lado la utilización de los recursos locales. Esas empresas hacen -o ya hicieron- las grandes inversiones y ahora recogen utilidades que no quedan aquí. Por eso es fundamental pensar en la mediana y pequeña empresa, no sólo como elemento de desconcentración, sino como distribuidores de riqueza y generadores de empleo. Porque esto es un tema de vivienda, pero también de ocupación y de mejor empleo de recursos. Entonces, no excluir ninguna estrategia: grandes operaciones de impacto pero también muchísimas operaciones pequeñas o medianas en todo el territorio, para las que no se necesitan tantos recursos y esos recursos quedan radicados en el país y básicamente en lo local.

IO - Dos o tres precisiones. El BID ha tenido injerencia en las políticas de vivienda en el 93-94, pero el único crédito que dio al Uruguay para vivienda fueron U\$S 50: en el 93. El resto de la inversión pública en vivienda, sea cual sea la ventanilla, son recursos nacionales: entre el 93 y el 2000, algo más de U\$S 1.400.; casi treinta veces más que lo del BID. Es cierto lo de las mega-obras y tiene su origen en licitaciones BID del 94, ganadas por empresas argentinas y



brasileñas. Fue un episodio común a distintos organismos: en el Plan de Saneamiento II de la IMM, había una empresa nacional y el resto eran extranjeras y fueron las únicas que dejaron obras tiradas. Lo mismo le pasó al Ministerio de Vivienda: 1.600 viviendas tiradas, problemas laborales de todo tipo. Y al MTOP en Ruta 1, en el tramo en que había una empresa argentina. Nosotros apostamos en cambio a tratar de generar con recursos nacionales y aún *mixturizados*, la sobrevivencia de las empresas nacionales en una sana competencia. En los últimos cinco años ninguna obra del Hipotecario excedió las 75 viviendas, para tratar de evitar que extranjeros vengan a hacer obras que las empresas, trabajadores y técnicos uruguayos podíamos hacer. En el caso del MOVTMA, el conjunto más grande ha sido de 50 unidades, y en estos cinco años hemos trabajado los uruguayos en esos programas. En eso ha habido un cambio y no han sido ajenos a él los actores sociales que empujaron para parar lo que venía como política BID. Esos tres ejemplos, con administraciones de distinto color pero que actuaron igual, terminaron igual: obras tiradas que al país, a la gente, le salieron carísimas. En eso mejoramos.

VP – También hay un problema de generación de empleo...

IO – Claro. Según se canalice la inversión en vivienda –la privada, pero sobre todo la pública– habrá o no generación de trabajo razonablemente estable, en condiciones acordadas con el Sindicato. Y habrá o no ingresos a Rentas Generales, porque no menos del 30% de lo invertido termina allí, lo que no pasa cuando la contratación de mano de obra o la compra de insumos evaden impuestos. Por eso (en la construcción y en toda la economía) hay que proteger la formalidad, porque si no terminamos como Perú, Bolivia o Ecuador: con fenómenos de concentración de la pobreza y la marginalidad, tal vez resultado de errores de hace 15 ó 20 años. Por eso cuidado con encontrar mecanismos que terminen destruyendo lo bueno que nuestra sociedad tiene! Está muy bien, por ejemplo, la inversión privada, pero seguir haciendo barrios para ricos y del otro lado *ghettos* para pobres no es la sociedad que queremos. Eso nos hace daño, daño quizá no evaluable hoy, pero que en 10 años puede ser irreversible.

JM – Yo creo imprescindible crear un ámbito de participación, porque hay conocimiento en la sociedad civil que es fundamental para el Estado y éste tiene la responsabilidad de asumir ese conocimiento. No estamos muy lejanos a que la sociedad civil haga acuerdo en dos o tres objetivos básicos en un ámbito de ese tipo. Hablando de la construcción y sus actores, creo que hay madurez para ver a la vivienda como parte de un marco

mayor, que el déficit de vivienda no se resuelve sólo, sin resolver otros déficits que el país tiene: económicos, sociales. La vivienda es hoy un factor de exclusión social, no el único pero es importante y debería haber una política de Estado para revertir esto. Los Núcleos Básicos Evolutivos son una forma de exclusión social, aunque signifiquen un techo, pero otra son los barrios “exclusivos”, copia de otros modelos que obligan a hacer un barrio cercado, que me aparte de todos los potenciales riesgos de seguridad, convivencia, etc. Y no son sólo estos últimos emprendimientos en la costa, sino que hay barrios que ya se comportan de esa forma aunque nunca fueron pensados así. Por otro lado, regularizar la propiedad de las tierras en los asentamientos, sin mirar los problemas que el asentamiento tiene: dónde está ubicado, los servicios, cómo se llega a esa forma de vivienda, bueno, eso consolida la exclusión social, no la revierte. La calidad de la vivienda tiene también que ver con esto: hay un financiamiento, un esfuerzo de todos para financiar vivienda, que últimamente ha terminado en cosas de muy mala calidad. Yo me imagino la frustración de quien espera años para hacerse un techo y cuando lo adquiere tiene problemas a los pocos meses, y esto ahora es permanente, pese a que aquí tenemos a favor que la gente tiene los conocimientos o se ha dado los medios para resolver algunos de estos problemas.

VP – ¿Qué aportes puede hacer el Sindicato en esa perspectiva?

JM – Bueno, el marco de relaciones laborales que tenemos puede contribuir a mejorar el producto, porque tratamos de hacer aportes para aumentar eficiencia y calidad. Pero también está la competencia leal entre las empresas, en el sentido de la formalidad, aportes a la Seguridad Social, reglas claras para todo el mundo, que van de la mano con la seguridad e higiene en la obra y la capacitación profesional, que son una buena contribución de los actores del sector para conseguir un mejor producto, en costo y calidad. Este conocimiento del sector no se puede colocar para que lo lea el Estado en los diarios, cuando se discute el presupuesto o el Plan Quinquenal. Hace falta un ámbito para profundizar, modificar y enriquecer un conocimiento que quizá todavía es parcial pero que puede potenciarse, un ámbito que el Ministerio formalice para oír opiniones y que sea permanente, no sólo para decir “elaboramos el presupuesto escuchando a los actores sociales” sino que sirva para controlar y evaluar cómo se adjudica ese presupuesto, qué resultados va teniendo y qué variantes requiere.

VP – Ahora, para que la sociedad civil incida en las decisiones (en los planes, pero también en el seguimiento, la evaluación y los ajustes) hace falta un real proceso de descentralización que dé un rol a los actores sociales: empresas, sindicatos, cooperativas, municipios, como

sucede en Portugal o en Argentina, donde se dan fondos a las Provincias para que éstas organicen las inversiones, y las provincias, como en Mendoza, distribuyen ese dinero con amplia participación de los actores involucrados, sin caer, claro, en desviaciones corporativas. Algo similar sucede en Porto Alegre. O sea: el Estado controla, equilibra, regula, da normas generales, pero las decisiones las toman organismos descentralizados que no necesariamente tienen que ser públicos. ¿Cómo ven Uds. eso?

RM – La participación hay que pensarla a la luz de las experiencias. La participación para opinar pero no para decidir, es lo mismo que no exista: es la mejor forma de evitar la participación. Cuando vos decís: bueno, vengan que quiero escuchar, pero después hago lo que quiero, es la mejor forma de desactivar la participación. Si se hace la consulta popular pero luego se decide en las centralidades, la participación no tiene sentido. Es sólo una forma de tratar de “legalizar” decisiones centralistas. La participación tiene que estar en la toma de decisiones y no sólo en lo deliberativo. Yo creo en la descentralización siempre y cuando tenga la posibilidad de manejar determinados recursos y saber qué es lo que está manejando. Tiene que haber una organización central que genere la visión macro del asunto, pero debe delegar: si no, no es participación. Lo digo porque de tanto usar las palabras se le han cambiado los contenidos. Y además porque hay que pensar cuál es el objetivo de un gobierno: si mejorar la situación de la población o cumplir con determinadas reglas que mandan de afuera.

VP – Entonces, ¿cuál sería el objetivo de la descentralización?

RM – Aproximarse a los destinatarios, a la población, que de última es la que sabe qué necesita y quiere. La descentralización en Montevideo ha mostrado instancias donde la población ha relegado sus prioridades para dárselas a otras zonas. Entonces no hay que tener miedo a pasar parte del poder a la propia población. Y otra cosa, que me quedó de lo anterior: yo estoy absolutamente de acuerdo en la importancia de la formalidad, pero creo que a veces el propio Estado genera la exclusión: por ejemplo, cuando arma una forma de aporte al BPS que está pensada para empresas. Si vos querés correr una ventana de lugar, tenés que inscribirte como empresa, inscribir la obra, pedir certificado a un escribano, después a un arquitecto: esa forma de tecnocracia también genera –y justifica– la informalidad. Las normas deben adaptarse a las circunstancias, porque gran parte de la inversión no la hacen las empresas importantes sino la propia población, y todas las operaciones –las grandes, las

IO – Es que la complejidad de los trámites, de todo el sistema del BPS, es la complejidad del sector, porque es construcción hacer un hotel cinco estrellas y una autoconstrucción en una ocupación ilegal de tierras. Tendemos a verlo desde la óptica de nuestro negocio o actividad, lo que hace difícil evaluar el problema en su conjunto. Con respecto a la informalidad, el SUNCA y nosotros tenemos clarísimo que no metemos ahí a quien corre una ventana de lugar. Pero hay entre ocho y diez mil hombres trabajando en negro en el Uruguay a vista y paciencia de todo el mundo, todo un sistema armado en el interior donde se hacen casas de 180 ó 200 metros con “mano de obra benévola”, sabiéndolo los profesionales de las intendencias y del BPS. Con el SUNCA lo planteamos incluso a los directores sociales del BPS, el Sr. Acle, el Dr. Murro y el Sr. Colotuzzo, y tampoco pasó nada. Eso afecta brutalmente al sector, a la estabilidad que tiene que tener para un desarrollo a largo plazo. Hace cinco, seis años, esa situación estaba más controlada, pero ahora hay una eclosión de lo informal. En cuanto a la descentralización, es bueno que la gente participe en la estructuración de su destino y para eso tiene que poder discutir y poder decidir. Ahora, digo también que no sé realmente si nuestra estructura de poder, la política y la social, que no deja de ser una expresión de poder (porque en forma consciente o no, todos tenemos poder: el SUNCA, SAU, nosotros, la Facultad) tiene madurez para jugar en la cancha de la descentralización real, la de la toma de decisiones y administración de recursos.

VP – ¿Por qué?

IO – Porque si hacemos un “paneo” de las intendencias, por ejemplo –sin excepciones–, nos podemos llevar sorpresas desagradables: el tema de los déficit, de no entender el comportamiento económico, que cuando hay un ciclo de crecimiento de la economía podemos gastar, pagar sueldos, tomar gente, pero cuando viene un ciclo de recesión, que se da habitualmente a lo largo de la historia, ¿quién ajusta el cinturón y paga las cuentas? Esto no puede ser ajeno a cómo se traslada la toma de decisión real a la gente. Porque creo que transferir recursos nacionales, bien o mal administrados, a ámbitos locales para que también sean bien o mal administrados es un riesgo alto. En lo nacional hay actores que están continuamente viendo qué pasa, qué se hace y qué no se hace. Si eso se aterriza en una cancha descentralizada en la toma de decisiones, si no hay una estructura social fuerte que permita el control, el riesgo se

A13505-8

multiplica. Lo digo sin anestesia, porque dar plata a las intendencias para que terminen haciendo lo que uno ve hacer, quinquenio tras quinquenio, con personal excedentario, que no produce, con impuestos que asfixian a la misma población a la que queremos transferir decisiones... Creo que esto hay que seguirlo puliendo y decantando, si queremos transferir la administración y las decisiones a segmentos sociales que hasta ahora participan en forma indirecta o mediante mecanismos representativos.

VP – Pero la descentralización debe implicar un aprendizaje, un aprendizaje en la acción, en la gestión. Y además esa capacidad de decisión que se otorga puede ser acotada a proyectos concretos y condicionada a su eficacia, lo que no sucede con el gobierno central, al que se le pide cuentas cada cinco años.

IO – Bueno, hay experiencias muy interesantes, como las que durante mucho tiempo hizo el Hipotecario con los convenios con intendencias: algunos funcionaron muy bien, se hicieron 1.500 viviendas en 5, 6 años, y no hubo ningún problema, pero hubo otras que dejaron 800 viviendas tiradas. Y eso va mucho en cuál es la estructura y a veces en cuáles son las personas.

RM - La descentralización es también un cambio de actitud. Con esta estructura no podés pensar que haya una descentralización real. Los ejemplos que tú mencionás están inscritos en una estructura centralizadora, pero hay otras posibilidades, probadas en otros lados, España por ejemplo, con mecanismos de control social, quizá un poco más lentos, pero que contribuyen al proceso de madurez de la población que hablábamos. La cuestión es animarse a trasladar parte del poder a instituciones locales, que son las que en verdad sufren el proceso o lo disfrutan, y pelean por él. Yo creo que eso es democratizador, en un contexto donde vos intervenís cada tanto y la opinión se maneja por la prensa (y la nuestra no es muy crítica). Trasladar decisiones a la población, pero también a instituciones representativas, como las nuestras, que están en todo el país y pueden vincularse con órganos más pequeños de decisión, que es otra forma de encarar el gobierno. No es cosa de un día para otro, sino de pequeños procesos de mayor control social.

JM - Nosotros apoyamos la descentralización como elemento democratizador y creemos que en materia de vivienda ayudaría a que el Estado conozca mejor y actúe en función de necesidades más reales, en vez de tomar decisiones generales, centralizadas, que han generado éxitos pero también terribles fracasos: por ejemplo en el Interior hay conjuntos que están vacíos porque se los ubicó en lugares donde no hay trabajo o las cuotas son inaccesibles. Pero hay que ver qué recursos se descentralizan: si

son poquitos (y todo apunta a eso) descentralizar implicaría que el Estado se lave las manos: se descentraliza para que el problema lo tenga otro. Si los recursos son importantes, en cambio, el riesgo es generar gastos multiplicando burocracia sin resolver los problemas: un Director de vivienda en cada Departamento, en cada ciudad o pueblo del interior, multiplicación de oficinas, y otras oficinas para controlar. Y cuando pases raya al final, destinaste muchos recursos en montar estructuras para descentralizar y pocos para resolver los problemas. Yo pude conocer una experiencia en Barcelona, la Fundación de Capacitación Profesional, dentro del programa de transferencia de conocimientos y tecnologías en el sector entre europeos y uruguayos. La Fundación ha capacitado a 70% de los trabajadores del sector y yo pensaba que iba a ver un gran edificio, con técnicos de todos los colores habidos y por haber, profesores, aulas propias, y los tipos tenían una cantidad importante de recursos pero los gestionaban con una oficina de 3 o 4 personas, aprovechando estructuras existentes: pequeñas escuelas barriales, del Estado o privadas, centros de capacitación que ya tenían, sin generar una infraestructura costosa.

VP -¿Cómo aplicar eso aquí?

JM – Bueno, se puede descentralizar viendo qué tenemos hoy, con qué pueden contribuir las organizaciones sociales, las barriales, las Intendencias, la Universidad, sin crear estructuras que gasten lo que no deben gastar. Hemos tenido experiencias de descentralización que lo que hicieron fue generar otros gastos y por esa vía la descentralización se va asociando en la población a algo que no apunta al objetivo principal, en este caso el déficit habitacional. En los últimos años hemos retrocedido en la descentralización: por ejemplo, las Intendencias han perdido peso en la definición de las políticas de vivienda, quizá por la aparición del Ministerio. Y ahí estamos desaprovechando una capacidad de gestión, estructuras ya montadas y con facilidad de insertarse en la descentralización, de manejar recursos, que ya tienen controles: porque son electivas, porque están las Juntas Departamentales y las Juntas Locales, aunque a éstas no se las ha hecho funcionar cabalmente. Pero vuelvo al principio: es fundamental qué recursos van a manejar esos ámbitos de descentralización. Aunque de todos modos el manejo descentralizado siempre va a permitir conocer mejor dónde está ubicada la necesidad y cuáles son las alternativas, y así administrar mejor los recursos.

VP – Quizá también la descentralización pase por agrupar, creando espacios intermedios por ejemplo el área metropolitana o las regiones, ámbitos intermedios entre Estado y Municipios que tienen problemas similares: demográficos, productivos, climáticos...

RM – Yo creo que puede haber estructuras de gobierno que ya habiliten la descentralización, pero que actualmente el país está cruzado fundamentalmente por los partidos políticos, entonces se da la descentralización no hacia las organizaciones sociales sino hacia dirigentes locales de los partidos y en definitiva todo termina en una reproducción del sistema político general. Para generar reales instancias descentralizadoras la sociedad civil debe organizarse, tiene que haber estructuras, aunque sea mínimas, que nos agrupen, además de la voluntad de reunirnos y hacer propuestas concretas. Porque es clave que no nos tomen por sectores, que no vayan y hablen con la Cámara por un lado, por otro con el SUNCA o la SAU, sino que como organizaciones que compartimos distintos aspectos del problema coordinemos, llevemos propuestas conjuntas, podamos presionar como tales al Estado planteando soluciones. Y tiene que ser un diálogo continuo, para que sea eficaz. Para eso tenemos que desvincularnos un poco de nuestro sector, abrírnos y conversar intersectorialmente y tener la capacidad de hacer *propuestas* más que *reivindicaciones*. Eso tiene sus dificultades pero es la descentralización que está a nuestro alcance. Claro que detrás de todo esto está el tema del poder: descentralizar es ceder poder y por eso muchas veces se dice que sí pero no...

VP – Y se crea esas estructuras tan rígidas...

RM - ¡Claro! Muchas veces esas estructuras resultan de la voluntad que las cosas no cambien, una mentalidad que dice: no, dejá las cosas como están, te doy la posibilidad de hablar, pero yo decido. Y eso no es descentralizar. También hay un problema de distribución, de repartir la torta... Ahora estamos haciendo un estudio en la SAU para esta reunión de julio, a partir de una grafiquita que había hecho Walter Kruk, respecto a qué franjas de ingreso cubren los distintos sistemas financieros de vivienda, porque gran parte de la población ahora no tiene líneas de crédito reales. El sistema bancario –incluido BHU– normalmente es para quien gana de 1.400 ó 1.500 dólares por núcleo familiar para arriba. Y el Ministerio cubre sólo las franjas más bajas, con subsidio. Creemos que gran parte de esa exclusión es porque no hay un panorama global de dónde se está invirtiendo. Otro dato viene del consumo de cemento, que sorprendentemente es muy alto en zonas periféricas, donde se construye sin créditos y sin asesoramiento. A nosotros como técnicos nos preocupa la gran concentración de nuestro trabajo en un sector muy pudiente (que puede pagar un técnico y que entiende que eso es importante) y en los Ministerios y en empresas, construyendo núcleos básicos y controlando y demás... Pero en un sector fundamental, los autoconstructores, no

estamos trabajando y allí se produce hábitat fuertemente, absolutamente fuera del sistema. Nosotros queremos incluirlos, pero eso no es fácil: hay como una barrera de exclusión, que llega a la mano de obra que trabaja en eso, una cantidad de gente que no tiene fácil acceso a una organización que la arme, porque está changueando y no tiene una estructura de admisión, de pertenencia. Entonces hay que hacer un análisis pensando en cómo incluir a estos sectores, buscar mecanismos de inclusión. De ahí surgieron ideas como el Arquitecto de la Comunidad y el Arquitecto de Oficio.

JM - Nosotros estamos pensando en crear algún ámbito donde el sector en conjunto discuta y lleve propuestas al Estado. Creemos que se puede construir propuestas concretas teniendo en cuenta todas las voces del sector y su conocimiento. Y cuando estamos hablando del diseño del nuevo Plan Quinquenal y del nuevo Presupuesto, el problema de la vivienda debe estar comprendido en un tema donde el país tiene un urgente déficit: el del trabajo, para nosotros el déficit nacional más importante. No hay solución habitacional despegada de las posibilidades que tiene una familia de sobrevivir. Hay muchos trabajadores de la construcción que se radicaron en otro departamento, pensando en una fuente de trabajo permanente, construyeron allí su vivienda, aún con carencias, con su propio esfuerzo, se trajeron a su familia y hoy están sin trabajo y pensando de nuevo en emigrar. Esto pasó mucho en Maldonado. Pero ¿irse, adónde? Si uno recorre los departamentos del centro del país se encuentra con que las posibilidades de sobrevivir son muy pocas. Por eso esto debe vincularse a la creación de empleo, ése debe ser uno de los objetivos del Presupuesto. Y pensarlo en forma nacional, no con grandes proyectos en Montevideo y algún departamento más, porque en algunos lugares la construcción es la única ocupación sin ser los empleos públicos.

VP - La vivienda como fuente de trabajo...

JM – Sí, porque construir viviendas significa solucionar dos problemas principales: el déficit habitacional y el de trabajo. La inversión en vivienda genera más puestos de trabajo que cualquier otra que realice el Estado o los privados. Y esa generación es rápida y directa, con un gran peso de las empresas y de los trabajadores nacionales. Esto debe tenerse en cuenta al hacer el presupuesto: priorizar la inversión en vivienda e infraestructura. La construcción le otorga además al Estado una recaudación mucho mayor que la de otras actividades. Si hay inversión en construcción va a haber una mayor recaudación del Estado y una actividad económica multiplicada, que va a beneficiar al Estado rápidamente. Es decir, no sólo se soluciona un problema social, sino que se genera una actividad que en definitiva ayuda al propio Estado. Además

hay atrás de esto un sector comprometido en trabajar para el mejoramiento de las relaciones laborales y en la capacitación profesional, y eso va a influir en la calidad y en los costos.

VP - ¿Qué papel jugarían los gobiernos locales?

JM - Nosotros planteamos hace tiempo que las intendencias debían tener carteras de tierras. La inexistencia de una política de tierras de las intendencias o del Ministerio de Vivienda ha contribuido a la multiplicación de asentamientos en los bordes de las ciudades, en terrenos sin servicios, con un costo para el Estado muchísimo mayor para regularizarlos, para llevar los servicios. Con tierras que tengan servicios y posibilidades de acceder a ellas, la gente irá encontrando en muchos casos soluciones con su propio esfuerzo. Ha habido algunas respuestas en este sentido, particularmente en Montevideo, pero hace falta extenderlas. También alguna vez planteamos que las intendencias tenían que ser suministradoras y compradoras del material para programas de vivienda social, para abaratar los materiales, porque se puede reducir costos de muchos modos y no necesariamente, como se hizo últimamente, reduciendo la calidad de las viviendas.

IO - Yo también creo posible abordar en el sector una estrategia común de los distintos actores sociales, definiendo mecanismos que nos permitan participar y descentralizar las decisiones. Creo que estamos más que nunca en condiciones de hacerlo y no es ajena a ello la brutal crisis del sector, muy cercana a la del 83-84 (con la diferencia que entonces no se podía hablar), porque es en esas situaciones cuando hay que encontrar salidas. Claro que va a haber visiones encontradas muchas veces, porque hay intereses encontrados y eso es lícito y es bueno que se pongan de manifiesto y se contrapongan sanamente. Creo que además todos cometimos errores y que es bueno reconocerlo, para poder corregirlos. En el año 86 Julio Villamide, que es asesor de la Cámara, nos advirtió lo que iba a pasar con la ocupación de tierras y los asentamientos, que entonces existían pero controlados. Y sostenía que eso iba a pasar si no se encontraba un mecanismo para permitir a la gente expulsada de las casas alquiladas -subsidiadas por una ley que frenó la construcción durante muchísimos años, también es bueno reconocerlo- porque sus ingresos no les permitirían alquilar en el mercado libre. Nosotros en el 87 presentamos un plan al BHU (en ese momento no existía el Ministerio, y ese fue uno de los problemas que tuvimos) donde planteamos los lotes con servicios, pero se paró toda la barra en contra porque eso no era digno. Hoy, 15 años después estamos escuchando la misma solución y te digo que de verdad no salgo de mi asombro. Y estas son culpas de la sociedad civil, nosotros en primer término por no haber insistido.

VP - Pero puede haber intereses contrapuestos.

IO - Desde luego. Por supuesto que las inmobiliarias y los escribanos están deseando que el Ministerio vuelva a largar papelititos a la calle y que el Hipotecario vuelva a dar préstamos para vivienda usada, y si para contemplar eso y que no les griten mucho hay que tirarle un poco más de plata a FUCVAM, no tienen problema, porque el negocio grande está en otro lado. El Banco y el Ministerio de Vivienda invierten en éste país U\$S 220.; U\$S 230: por año, que se reparten en las distintas ventanillas, pero los apartamentos del Banco y las viviendas del Ministerio no pasan por una inmobiliaria. Si toda esa plata pasara por allí, cambiando el mecanismo de gasto por la compra de vivienda usada, son U\$S 12: ó 14: de comisiones por año que se generan. Y lo que los escribanos dejan de percibir, también es una cifra no menor a los U\$S 8: ó 10:.. Ahí hay un paquete de negocios al cual por distintas vías se pretende acceder. Con un estoc de 4 ó 5 mil viviendas en el lomo, como tienen algunos agentes privados, pero sin un financiamiento claro y barato del BHU para esos segmentos, se le dio entrada a la banca privada, que en estos últimos cuatro años, desde que se le abrió la puerta, movió unos U\$S 500:., de los cuales 370 ó 380: han ido para vivienda usada. De modo que no se necesita al BHU para financiar eso. Pero igual se presiona. Con esto quiero decir que es lícito que cada actor esté demandando lo que cree que le soluciona su problema. El primer pecado que podríamos cometer es no tratar de incidir para que el Plan Quinquenal tenga suficientes ventanillas para garantizar que una población que hace quince años o dieciocho años que no tiene acceso a la vivienda (porque pocos podían acceder a un préstamo del BHU, no existían los de la banca privada, no había Ministerio y el Hipotecario nunca construyó para los pobres) ahora lo tengan. Porque no hubo política de vivienda clara hasta que apareció el Ministerio y eso es bueno reconocerlo porque hoy hay un abanico que no había hace veinte años.

VP - Estás revalorizando el papel del Estado.

IO - Sí. Muchas veces nosotros como sector construcción -todos nosotros- no destacamos el esfuerzo que se hace, ponemos el énfasis en lo que se debería hacer y de qué forma. Pero si no partimos de reconocer lo hecho y los errores cometidos -para corregirlos- sólo terminamos poniendo el palo en la rueda. Durante los últimos 8 años el país creció, por lo menos hasta fines del 98, con luces y sombras, con problemas de redistribución y concentración, en algunos casos consecuencia de la globalización y la regionalización, pero en definitiva el sector público en 1999 y 2000 va a representar más del 60% de la inversión del sector, por lo que un mal manejo de esa inversión o su limitación si el gobierno cree que en realidad no es tan

importante, puede ser catastrófica, porque es la que genera la mayor cantidad de trabajo.

VP - Sin embargo sigue habiendo una fuerte apuesta a la inversión privada.

IO - Sí. El caso más claro son las concesiones de obra pública. Hemos escuchado a dios y todo el mundo hablar de ellas: al actual presidente, al anterior (con menos énfasis), al actual Ministro de Transporte y al anterior (que es el mismo), al Intendente de Montevideo. Todos quieren la inversión privada para concesionar cosas. Y en definitiva esa inversión privada no ha venido y si esperamos que venga para dinamizar el sector, vamos a terminar en los museos y que haya 8.000 trabajando en blanco y 20.000 en negro. Y estas cosas hay que decir las sin anestesia porque nos jugamos mucho. La sobrevivencia de nuestras empresas medianas y chicas, que son muchas y son el corazón del sector, y los puestos de trabajo estables y las perspectivas para cientos de estudios y de profesionales dependen de eso. Si tuviera que definir cuál es hoy la situación del sector, diría que es la más comprometida desde que tengo conocimiento de él. En todos los frentes estamos mal, no perdamos eso de vista, porque en cada acción que tomemos como gremial, y supongo que las otras también, debemos tratar de mejorar lo que sea necesario, pero preservando los valores del sector.

RM - A mí me parece un excelente punto de partida el reconocimiento del sistema actual para trabajar sobre esas "ventanillas", lo que sería el próximo paso, en donde sí habría lugar para la participación, involucrando a todos en cómo canalizás la inversión de la forma más justa y mejor distribuida. Y ahí hay que pensar que no se puede separar la planificación a nivel nacional de las planificaciones municipales. La Intendencia de Montevideo se ha caracterizado en los últimos años por decir que en el tema vivienda, como no tiene recursos, no puede hacer nada. Yo en eso discrepo totalmente, porque creo que sin poner un solo peso puede incidir en los planes de vivienda desde las normas. Por ejemplo, la norma para reciclaje: a través de la aceptación de la altura de 2.20, más escaleras especiales, más un tamaño de baño, han logrado aprovechar ese estoc. O la idea, que proponía Atilio Farinasso, de utilizar las azoteas como tierra de crecimiento posible con uno o dos niveles más. Son ejemplos que a través de la normativa es posible incidir fuertemente en el tema vivienda. Y otra cosa: nosotros los arquitectos estamos presentes en toda la estructura de la producción: el Estado, las empresas, la producción individual, por lo que también sufrimos los procesos que se dan. Hace 14 años el 75% de los arquitectos eran funcionarios públicos, ahora son el 50%. Las políticas hacen que algunos sectores se macrocefalicen y otros se reduzcan. También para nosotros el tema de



la vivienda es un tema de ocupación. Y en definitiva para mí no hay mejor política de vivienda que la que hace que toda la gente trabaje, ganando bien y dentro del circuito. Creo que los tres coincidimos en que lo que está fuera del circuito perjudica a toda la población, y eso no se arregla con inspecciones, sino hallando soluciones más creativas de inclusión en el sistema formal.

VP - Otro tema, para terminar: el tema de la tierra, que hoy está generando la segregación y periferización de los sectores populares, porque cuanto más viviendas se construyen en una zona más cuesta la tierra, salvo que el constructor o inversor se adelanten comprando tierra a futuro. ¿Cómo ven Uds. eso?

IO - Pienso que la tierra es un insumo más, pero que genera un negocio importante. Yo lo comparo con el caso de las empresas de pilotaje: son los primeros que entran y los primeros que se van del edificio y entonces siempre cobran. En cambio, como Martín Pescador, el último que pasó por el edificio es el que tiene que esperar a cobrar. Con la tierra pasa algo similar. El ejemplo más claro de cómo *no* hay que manejar este tema es el Plan Fénix, donde se hizo todo al revés de como manda el doctor, porque es una locura que el Estado vía BHU o vía quien fuera, planteara las cosas como lo hizo, salvo que fuera para beneficiar a ocho o diez.

RM - La tierra es materia esencial para la planificación y su disponibilidad es el *abc* del comienzo de cualquier política. Creo que estamos de acuerdo en que la exclusión que generan los crecimientos de expulsión debe evitarse porque genera mayores costos y una segregación y estratificación de la población a la que no estamos acostumbrados y queremos no acostumbrarnos. Entonces, la tierra es el primer paso. Coincido con el arquitecto argentino Moscato en que donde los municipios hacen inversiones, antes deben comprar la tierra: adquirir antes que el suelo se valore por su propia inversión y con ello tener un estoc de tierras disponible para aplicarla a planes de construcción o tenerla como cartera, lo que deberían tener todas las Intendencias y el Ministerio.