

enseñanza **Vivienda Popular** y extensión



Ruben Otero es, desde hace pocos meses el Decano de la Facultad de Arquitectura. Por la importancia del cargo y por la propuesta renovadora que formulara al acceder a él, creímos que importaba acercar a los lectores su visión sobre la problemática de la Vivienda Popular. Con ese objetivo fue realizada esta entrevista por integrantes de la Mesa de Vivienda del CEDA.



¿Cuál es tu opinión sobre la situación en materia de vivienda en el Uruguay al día de hoy ?

Creo que lo mejor es encarar la respuesta desde mi punto de vista, a partir de mi práctica como arquitecto. No he reflexionado más que otros sobre el tema y quizás a partir de la práctica proyectual y de construcción de vivienda pueda arrojar algún elemento que pueda ser interesante. La situación de la vivienda en el Uruguay está bastante polarizada: por un lado faltan viviendas, por otro hay viviendas que se usan una o dos veces al año, esa especie de esquizofrenia estructural que tiene el país hace que cada vivienda no se use adecuadamente. Por otro lado, hay otra línea de construcción de vivienda, la especulativa, ya que al bajar los intereses, la construcción por un lado y la compra por otro, son alternativas financieras, tanto para las empresas constructoras o los promotores, para poder hacer viviendas, venderlas y lucrar a partir de eso, como para los propios pequeños inversores que compran las viviendas para tener una renta segura y una mejor inversión. Y eso ha dado resultado, se pensaba que había una especie de techo hace un tiempo, que no daba para hacer más viviendas, que el costo estaba inflado, que el valor de la tierra ya estaba llegando a un límite superior y sin embargo, la cosa sigue caminando, se sigue invirtiendo dinero, los precios siguen por lo menos estabilizados si no han bajado; quiere decir que la vivienda se toma como un valor monetario y económico lo que no hace más que afirmar la esquizofrenia estructural: no se hacen las viviendas que se precisan pero sí se hacen las viviendas que son rentables. Por otra parte se da el absurdo que el precio de la vivienda popular es prácticamente el precio de una vivienda común. La vez pasada licitaron Núcleos Básicos Evolutivos (N.B.E.), (que son viviendas que además de mínimas, prácticamente son sin terminar) y el precio fue de 18 mil dólares por N.B.E. más de 500 dólares por metro cuadrado. Ahí hay mecanismos que llevan a que la vivienda de interés social prácticamente no exista.

¿Porqué te parece que se da esto ?

Una causa es que no hay investigación tecnológica en la vivienda, el país está atrasadísimo en ese campo, cualquier sistema de prefabricación, de mejora tecnológica, debe necesariamente bajar esos precios. Pero no sólo que no se promueven esas investigaciones por parte de quienes deberían hacerlo, como el Ministerio de Vivienda, sino que es al revés: en la última licitación de viviendas para pasivos, se prohíben los prefabricados diciendo que son de difícil evaluación. Esto es ridículo, si hay una entidad que se encarga de ese tipo de cosas, debe haber posibilidades de evaluar esos sistemas, pero no es posible decir no acepto ninguna porque me da trabajo evaluarla.

Creo que con una mejora en los procedimientos constructivos, en la racionalización en cuanto a desperdicios, tiempos, materiales; se deberían bajar sensiblemente los precios. Basta compararlos, las viviendas que se están haciendo para la Costa de Oro no andan en más de 600 o 650 dólares el m², no puede ser que los N.B.E. anden en eso. Y no es la primera vez que pasa. Cuando se impulsó la categoría 2 del B.H.U., en la cual el banco ponía limitaciones a la calidad, pero no ponía limitaciones al precio, donde más ganaban las empresas era justamente en esa categoría.

Yo creo que los núcleos básicos no son una mala solución, si están bien ubicados desde el punto de vista urbano, plantean incluso una forma de generar ciudad que puede ser bastante adecuada, dentro de cierta unidad, ciertas leyes de juego, cada uno va apropiándose de su espacio de una manera más o menos arreglada y podría llegar a permitir cierta riqueza en los planteos urbanos que probablemente otras alternativas no tienen.



Habría por lo menos dos campos : uno en el que la Facultad ha trabajado meses es el del área donde se ubica la vivienda popular en la ciudad y cómo se gestiona todo eso. Una hipótesis es ubicarla en ciertos lugares específicos para ese tipo de vivienda. Otra es la inserción de la vivienda popular en los tejidos consolidados, a través del plan de renovación, eso necesariamente tiene que involucrar áreas de Facultad, Institutos y la Unidad Permanente de Vivienda.

El otro camino es el tema tecnológico: ¿cuáles son las tecnologías apropiadas para este tipo de vivienda? y ahí claramente tiene que estar el Instituto de Construcción, Climatología, el cual debería jugar un papel muy importante en aprovechar al máximo los recursos naturales (asoleamiento, todos los sistemas de captación de energía pasiva, etc.), ya ha hecho el Servicio algún trabajo en ese sentido con M. E. V. I. R. . Todo esto en la Facultad se ha trabajado, tanto a nivel del I.T.U. (Instituto de Teoría y Urbanismo), I.C.E. (Instituto de la Construcción de Edificios), U. P. V. (Unidad Permanente de Vivienda), Climatología y los Talleres. Quizás lo que esté faltando más que nada para tener una inserción fuerte dentro de esto, es lograr un diálogo con los operadores importantes, en el tema. Me parece que ahí estaría el feliz término de todo esto y que la Academia investigue, trabaje y genere elementos y propuestas para que después éstos sean recuperados por los decisores : los inversores, los municipios, los ministerios. Si queremos realmente incidir, tenemos que ir a los que realmente toman las decisiones, tiene que haber un acercamiento político con los decisores, aunque no es fácil, es parte de la tarea a que se enfrenta la Facultad. La experiencia con lo municipal, es bien clara a este respecto: antes la Facultad hacía planes que no tenían demasiado que ver con la Intendencia. Luego se generó un acercamiento entre la I. M. M. y la Facultad, no solo a través de la generación del P.O.T. (Plan de Ordenamiento Territorial), sino también por la participación de delegados de la Facultad en las comisiones barriales de la Intendencia, la Comisión de Patrimonio, etc. es decir, una cantidad de ámbitos en los cuales la Facultad esta representada y tiene voz e influencia. Esa política debería llevarse a otro tipo de actividades.

¿Cuáles son las propuestas a impulsar desde tu Decanato sobre el tema Vivienda Popular en las tres grandes vertientes de la actividad universitaria: enseñanza, investigación y extensión?

Desde el Decanato lo que se puede hacer es generar los marcos y estructuras para facilitar las iniciativas. El Decanato no se si puede tener una iniciativa en vivienda popular; lo que sí puede hacer es promover las iniciativas que se generen dentro de los Institutos, de los Talleres, etc. Me parece que en ese tema como en otros, el Decanato debería tener el rol de simplificar las instancias para que todo ese tipo de propuestas pueda tener un camino fácil. En ese sentido, la creación de Unidades podría apuntar a una simplificación de la gestión, por ejemplo, estoy pensando en algunas de las unidades que se están proponiendo crear; la de Difusión y Propaganda, la de Relaciones y Cooperación, serían elementos que estarían trabajando para los ámbitos académicos, promover las tareas que ellos hacen e ir generando instancias a través de Convenios, actividades conjuntas, etc. o sea, que no tenga que ser el investigador el que tenga que ir a buscar todo sino que la Facultad a través de ciertas unidades centrales le facilite la tarea a los investigadores, a los docentes, a los estudiantes. Veo como una gran tarea del Gobierno de Facultad facilitarle las cosas a quienes estén produciendo.

Por otro lado, la Facultad el año próximo, entre las cosas que debería priorizar, es rediscutir su actual estructura académica. También debería ser una tarea para analizar, y definir cuál es el rol que va a jugar la Unidad Permanente de Vivienda, los Institutos, dentro del sistema académico de la Facultad, y por otro lado también, (sin estar estrictamente vinculado al tema vivienda popular pero si a las propuestas que hay que promover) creo que también es importante que la Facultad el año que viene promueva recursos para vías de investigación independientes, o sea, que las líneas de investigación no sean solamente las que desde las direcciones de los Servicios e Institutos se presenten como líneas oficiales sino que la Facultad genere recursos para promover investigaciones independientes : que se presenten programas de investigación al Consejo que podría aprobar proyectos que no necesariamente pasen por una estructura de tipo institucional, Servicios e Institutos sino que se promuevan iniciativas de docentes, incluso estudiantes. Esto ya se hizo una vez hace aproximadamente cuatro años y se pensó que podía ser una práctica corriente, ya que dio muy buenos resultados, es una práctica que hay que promover porque también el Decanato puede impulsar líneas pero creo que también éstas deben surgir desde los propios investigadores. Si uno trata de simplificar la gestión a la gente van a empezar a salir iniciativas que de pronto ahora por imposibilidad de gestión no se pueden manifestar.



**En tiempos de reforma del Plan de Estudios,
¿ cómo incluirías en la currícula el tema de vivienda popular,
a nivel de grado y de posgrado ?**

Me cuesta separar el tema de la vivienda popular, a nivel de grado de otros temas, por lo menos desde la práctica proyectual. Como estudiante en taller he hecho algunas experiencias en vivienda popular, como cualquiera en nuestro taller hemos trabajado también en el tema en algunas áreas de proyecto, por lo tanto yo no sé si a nivel de grado hay que hacer una especificidad de lo que es vivienda popular o sería parte de lo que hay que enseñar en la facultad, como programación en Arquitectura como otro tipo de cosas. no sé si vale la pena distinguirla de otro tipo de programas, creo sí que en la medida que se implemente el plan con dos ciclos, hay ciertas especificidades que tendrían lugar al final de la carrera o a través de propuestas de cursos de posgrado, de especialización, de seminarios cortos, etc, que actualicen la información, que profundicen sobre las alternativas, en fin, que tomen ese tema como un tema de desarrollo. Lo mismo que otras posibles materias o áreas de conocimiento. Pero, para que sea una experiencia rica y novedosa debe incluir necesariamente la investigación en todos los campos, hoy se asume que no pueden existir cursos de posgrado sin una investigación atrás.

Me parece que esa oferta académica respecto al tema vivienda popular debe estar apuntalada por una fuerte investigación, que en este caso debe nuclear más de un Servicio. El tema tecnológico, el tema de la gestión, el tema legal, o económico, (por ejemplo, si los N. B. E. se hacen en propiedad horizontal o cada lote es un lote independiente, cómo se financian, etc). Es decir, hay una cantidad de temas que están jugando y que son los que en definitiva marcan los precios, marcan la forma de acceso y todo ese tipo de cosas que también es parte importante del tema vivienda popular. Además, todos los posibles sistemas de participación que en algún momento fueron importantes aquí, (la autoconstrucción, la ayuda mutua), que hoy prácticamente han sido dejados de lado por un tema político seguramente, pero que también son una parte importante de las estrategias de generar vivienda popular. Ahí se abre un campo enorme, pero para que tenga efecto tiene que tener un enfoque multidisciplinario en el sentido de atacar todos los problemas que hacen al hábitat, también está el tema de los servicios, la infraestructura, es un tema muy complejo.



**¿Qué opinas del reciclaje como
solución de vivienda popular ?**

Habría que definir bien lo que es vivienda popular, a quién llega el término vivienda popular.

Yo creo que el reciclaje sería una oferta a una base económica un poco mayor, porque el valor del terreno en las áreas centrales, es muy alto. Entonces ya la incidencia del terreno está haciendo que si no es subvencionado, sea inviable para ciertos sectores de la población. De hecho el reciclaje abarca la franja de ahorristas del Banco Hipotecario que son básicamente a los que están dirigidos y que son ahorristas bastante solventes en general. Las experiencias que se han hecho en reciclaje, por lo menos las pocas que conozco dirigidas a los niveles más populares, han sido fuertemente subvencionadas. ¿ Hasta dónde se puede subvencionar tanto ? Es un tema o del Municipio o del Ministerio o del Banco Hipotecario, pero no es la política actual subvencionar fuertemente la producción de vivienda.

Creo sí, que el reciclaje es una de las alternativas múltiples para resolver el tema de la vivienda y el tema de la ciudad, pero se aleja un poco de lo que yo pienso que es la vivienda popular, de hecho el Banco cada vez que abre líneas de crédito, lo que hace es incrementar el valor de la tierra, y cada vez alejarla más de los sectores más populares. Cada vez que se abre una línea de crédito para reciclaje sube un 10 ó 20 por ciento el precio de las viviendas. Y así sucesivamente, lo que antes era una opción bastante viable, cada vez se ha tornado más difícil. Conseguir una casa que sea reciclable hoy no baja de 100 mil dólares o 150 mil dólares. Ya ese valor del terreno hace que si de una casa se pueden sacar 5 (vamos a suponer), hay una incidencia de 20 ó 25 mil dólares de valor del terreno. Vamos a suponer que sean 15, igual es un valor altísimo, si a eso se le suma el valor del reciclaje en sí, da un precio bastante alto.