

## Ponencias del VI Encuentro Red-ULACAV

### la participación de la fau en la producción social del hábitat

Autores:  
UIS IDEHAB-FAU-UNLP / Arq. Jorge Lombardi, / Arq.  
Gustavo Cremaschi, / Arq. Luciana Marsili, / Arq. Dario  
Medina, / Arq. Susana Cricelli.  
Colaboradores:  
Arq. Leonardo Espiro, / Arq. Micaela Busetto, / Srta.  
María Dolores Dávila, / Srta. Marina Fores.

#### INTRODUCCION

En lo que concierne a la vivienda social es cada vez más preocupante la distancia que existe entre la formación que se da en los Talleres de Diseño de la FAU y la realidad.

En el desarrollo de la Carrera de Grado sigue predominando el ejercicio del "Diseño Arquitectónico" con un alto contenido de lo formal y en el mejor de los casos lo funcional.

La Arquitectura se aborda desde el campo propio sin incorporar otros aportes disciplinares y obviando el "proceso social del hábitat".

En la Unidad de Investigación N° 3 del IDEHAB se trabaja en dos proyectos de Investigación cuyos ejes son la Gestión del Hábitat y las Tecnologías Adecuadas del Hábitat Social.

Asociado con la Red CYTED XIV.C "Capacitación y Transferencia en Tecnología para la Vivienda de Interés Social" se implementaron y desarrollaron dos Seminarios de Posgrado:

*"Nuevas Modalidades de Gestión Habitacional" y "Tecnologías Adecuadas a los Procesos de Autogestión en Vivienda."*

En los mismos participaron como expositores representantes de diversos sectores: académicos, empresarios, tercer sector, emprendedores inmobiliarios, investigadores, funcionarios públicos, etc.

Se cumplió el objetivo fundamental de profundizar en la premisa de que "la gestión habitacional en el campo social es una tarea compleja que requiere un ejercicio adecuado de comprensión del sistema para interactuar en él". Este ejercicio excede largamente los contenidos y las formas de cualquier disciplina de grado, pero experiencias como la desarrollada en los Seminarios antedichos, que serán expuestos en el VI Encuentro Internacional de Cátedras de Vivienda, van fijando mojoneros en la dirección –creemos–, adecuada.

La ponencia propone exponer sintéticamente los conceptos sobresalientes de ambos seminarios.

#### DESARROLLO

A continuación se rescatan algunos conceptos considerados importantes para integrarlos a posteriori en un todo que resultará una postura ideológica para afrontar el problema de la

vivienda social en lo que hace a su gestión y materialización. El material está siendo procesado actualmente, por lo que el presente es un documento de avance que no incorpora a todos los ponentes.

Las comillas indican que son palabras vertidas por los expositores tomadas de apuntes del equipo coordinador de los seminarios.

#### **Arq. Félix Bombarolo**

(especialista en temas de desarrollo, capacidad y sociedad civil).

"El concepto de desarrollo está vinculado a dos sentidos polares, el desarrollo de las cosas y el desarrollo de la gente".

"El desarrollo de las cosas está relacionado con el incremento de bienes y servicios y/o de dinero para comprarlos. El concepto de pobreza, por el contrario es carencia de bienes y servicios y/o dinero para comprarlos".

"El desarrollo de la gente está relacionado con el incremento de las capacidades y opciones de las personas a través de la formación de capital social como para lograr la equidad y la satisfacción de necesidades".

"La política social tiene que considerar una concepción de bienestar más amplia.

A la hora de introducir un programa de gestión habitacional se deben analizar además de las cuestiones de subsistencia y protección, otras como: afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad, libertad, etc."

"Se pueden tener distintas visiones de la política social; una responde al paradigma convencional de desarrollo; otra al paradigma alternativo de desarrollo (redistribución de poder e ingresos)".

**"Para trabajar en Gestión Habitacional hay que pensar de una manera amplia con sentido social, de forma integral con las disciplinas restantes"**

#### **El Padre Luis Farinello.**

"Para la gente muy pobre la vivienda es un lujo inalcanzable, sin empleo parece muy lejana ... un objetivo inalcanzable, la gente sobrevive como puede preguntándose: qué es lo que voy a comer hoy; el problema esencial es comer; en Formosa el 40 por ciento de la población come en comedores".

"La gente pobre se organiza a través de los comedores; el que tiene el manejo de la comida tiene el poder..."

"Sus viviendas son muy chiquitas, viven sin agua ni luz; las dos veces que intenté vivir en la villa fracasé, no pude

soportar la falta de espacio, de intimidad".

"Frente a la muerte responden dando vida, producen pibes, pibes y más pibes..., alguno va a llegar... Pueden llegar a tener 8 ó 9 hijos pero nunca han sido amadas".

"La droga cambió todos los códigos y frente a la miseria el hombre se borra, la mujer sostiene a la familia, la muchacha no está con la utopía, hoy es el borrarse, la entrega, la resignación".

"Con el primer grupo de viviendas construidas por cooperativa de autoconstrucción y ayuda mutua tuvimos éxito, luego todo fue más difícil".

"El comedor humilla, con la construcción de la vivienda se edifican ellos. En la cooperativa se sienten alguien, hay una dignificación de la persona".

#### **Cdor. Enrique Irrazábal**

(Representante del Banco Municipal de La Plata).

"El que construye es una máquina de pedir plata".

"Ningún banco hace beneficencia, su objetivo es ganar dinero".

"Ninguna comunidad perdona descapitalizar a un banco".

"El sistema francés de cuota constante tiene un corte de 10 años, máximo 15. Plazos más largos son muy onerosos:"

"Actualmente es muy difícil demostrar ingresos, por eso el banco da créditos en función de la demostración de nivel de gastos:"

### **Decano Funes**

(empresario inmobiliario).

"A principios de la década del noventa era posible insertarse en el mercado creando consorcios al costo base por administración, con un plan de cuotas lineales, puesto que la gente no tenía dinero para hacer adelantos; ahora esto es muchísimo más difícil:"

"Con la importancia que tiene la economía en negro es muy difícil demostrar ingresos genuinos:"

"El índice de morosidad fue muy bajo, aproximadamente el 3 por ciento:"

"El costo de la administración (gestión) es del 20 por ciento:"

### **Mamberto**

(empresario inmobiliario).

"En los clubes de campo pese a que la elección del arquitecto es libre se repiten mucho:"

"Ahora se está imponiendo el housing (la venta del lote con casa):"

"El éxito de los clubes de campo radica en la seguridad, mayor calidad de vida, el tipo de construcción:"

### **Lamberti y Gorelik**

(arquitectos emprendedores inmobiliarios).

"Nos hemos dedicado a conseguir trabajo en un mercado cada vez más escaso, provocamos un trabajo:"

"La actividad que desarrollamos es la del desempeño de la profesión más generación de emprendimientos de vivienda por consorcio 'de construcción al costo':"

"El costo de gestión es el de los honorarios profesionales. El costo total es el costo de edificio más los honorarios:"

"No somos empresarios:"

"Por su forma de gestión este tipo de emprendimiento tiene un alto componente solidario con un objetivo común. Funciona como una malla de contención pues ante inconvenientes de alguno de sus miembros los otros tienen una actitud solidaria:"

"El perfil de los consorcistas: clase media:"

"Se consolida una confianza entre el profesional y el consorcista:"

"Los entes burocráticos no promueven (facilitan) actividades de este tipo; pareciera que cualquiera que quiera hacer más de una vivienda tiene que demostrar su inocencia:"

"La aprobación de cada paso burocrático suele estar a merced de la benevolencia de un funcionario o a la interpretación de un abogado (que no entiende de planeamiento ni de urbanismo):"

### **Arq. Néstor Bono**

(Profesor de Planeamiento Físico).

"La planificación siempre existe, para bien o para mal:"

"Se pregunta: 'existe la generación de suelo urbano en la gestión?':"

"Se producen fenómenos tributarios que significan mayores costos debido a la extensión descontrolada de la ciudad; en estos casos, los menos pudientes al no poder afrontar los pagos de los mismos deben relocalizarse en tierras de menor valor y tributos más bajos:"

"Los más desprotegidos impulsan las expropiaciones de tierras invadidas,"

*producen una autogestión del suelo urbano ejerciendo una defensa frente a un mercado inaccesible para ellos: la usurpación."*

*"Actualmente las clases de mayores ingresos tienen preferencia y posibilidades de radicarse en clubes de campo y urbanizaciones cerradas."*

*"Las empresas promotoras trabajan con la teoría de la renta, produciendo localizaciones que afectan seriamente al planeamiento urbano (supermercados y otros centros multipropósito, barrios cerrados etc)."*

*"Los marcos regulatorios suelen tener un mero objetivo físico-funcional, y a continuación se pregunta: una ciudad es sustentable, solidaria..., ¿cómo lograr que las observaciones de los estudiosos lleguen a tiempo?"*

*Citando el ejemplo del partido de Cañuelas: "pese a que con la normativa y tasas de crecimiento actual se tardaría 40 años en ocupar lo ya subdividido, se promueve un marco regulatorio que permitirá la instalación de clubes de campo en casi todo el partido."*

#### **En el taller de reflexión**

*"No se trabaja socialmente para solucionar el problema de la vivienda y su*

*emergente urbano"*

*"La tecnología para construir bien, rápido y más barato está, lo que falta es vocación política para impulsar las acciones debidas."*

*"En las acciones públicas suele haber imprevisión y malversación de fondos."*

*"Los bancos no participan de la política de vivienda social."*

*"¿Qué país queremos?, no hay política de planificación del territorio."*

*"El planeamiento, es conservador? Qué hubiera pasado en la ciudad de Buenos Aires si se hubiera materializado el traslado de la Capital Federal a Viedma-Carmen de Patagones?"*

*"Es imprescindible capacitar a y en los municipios."*

*"Deben formarse equipos multidisciplinarios que capaciten y orienten"*

*"Porque cuesta dar una solución, el profesional no comprometido con la tarea social a veces contesta sólo para sacarse a la gente de encima"*

*"como profesionales hacemos lo que se puede y no lo que nos parece que*

*debiera hacerse o lo que nos gustaría hacer."*

*"en Córdoba, el ejemplo de la Cooperativa Horizonte es un buen ejemplo de minicréditos con ahorro previo, que permitió a 500 familias hacer mejoras o ampliaciones para incrementar su calidad de vida mediante un crédito utilizable mediante bonos de compra y con asesoramiento técnico. El plazo de devolución del crédito es de 1 ó 2 años con renovación."*

#### **Adalberto (Beto) Armayor**

(Líder autoconstructor).

*"Nuestro grupo comenzó con una ocupación de terrenos en el Municipio de Berisso, luego nos dieron albergues provisionarios y entonces comenzó la búsqueda de tierras y de crédito. Cuando encontramos las tierras estaban ubicadas en Ensenada. El Instituto Provincial de la Vivienda, propietario de las mismas nos las cedia sin problemas, pero el municipio no quería ser parte del emprendimiento porque veníamos de otro municipio vecino, éramos problema de otro."*

*"Durante la ocupación y luego durante la autoconstrucción tratamos de integrarnos a los vecinos existentes y de respetarlos, nos decíamos que debíamos ser dignos de esos vecinos."*

"En la búsqueda de las tierras y del crédito y en la insistencia para que Ensenada nos aceptara el grupo se fue consolidando, dejando de lado las individualidades. El que creía que le convenía hacer dos horas extras en su trabajo en vez de trabajar mancomunadamente en la construcción no se integraba porque no compartía la filosofía".

"Se decidió trabajar por autoconstrucción y exigimos llevar la administración de la obra. Hasta que esto no fue así no comenzó la construcción".

"A la mujer que no trabajaba en la obra la invitábamos para que el domingo fuera a cebar mate, a que compartiera con los que trabajábamos; a los pibes también".

"Todo se decidía por asamblea, y en ellas nos decíamos **vecino o futuro vecino**".

"Las viviendas de 78 m<sup>2</sup> hechas con pared de ladrillo común de 15 cm costaron 10 mil pesos incluyendo la mano de obra para la ejecución de algunas redes vecinales".

"La construcción llevó dos años y medio, pero con buena voluntad política se puede hacer mucho más rápido".

"Conseguimos cierta diferenciación, por ejemplo en la elección de los azulejos de la cocina".

### **Consejo Provincial de la Familia y Desarrollo Humano**

"Desde 1994 toma la experiencia de la autoconstrucción. Esta es sólo una pata del programa y el eje social es el estructurador".

"Se trata de definir una articulación de roles entre la Provincia y el Municipio y las entidades para potenciar sus posibilidades".

"Las tipologías planteadas son flexibles, tienen en cuenta pautas culturales".

"En los programas de autoconstrucción aparece el cansancio y las expectativas van variando".

"Los grupos están estructurados en forma pasiva".

"El objetivo es implantar un modelo y retirarnos para que funcione solo".

"Las expectativas suelen centrarse en tener cuatro chapas, a veces ni les interesa tener agua".

### **Arq. Héctor Uboldi**

(CEVE, Córdoba).

"En el plan de construcción del Programa Litoral para Inundados el Ceve ofrece la Capacitación para hacer 500 viviendas al CONYCET y éste articula con la Secretaría de Ciencia y Técnica y con la Secretaría de Desarrollo y Vivienda de la Nación".

"Los municipios seleccionados debían responder a ciertas condiciones para poder ser beneficiarios del plan".

"Se procedió a la identificación de las áreas candidatas, a la firma de convenios e/ el AVE y el Municipio y se dio comienzo a las obras".

"Logramos trabajar con 20 micro y pequeñas empresas a las cuales no sólo se les dio trabajo sino que se hizo todo un proceso de capacitación y apoyo en la parte organizativa, de manera que luego pudieran continuar trabajando o pudieran generar por sí mismas nuevos trabajos".

"En cuanto a la formación de recursos humanos, a los microempresarios se los capacitó constructiva y gerencialmente; a los operarios se los capacitó en el sistema constructivo (no tradicional); a los técnicos municipales se los capacitó para que ellos mismos hicieran el trabajo social; y por último, a los titulares de ayuda mutua y sus participantes

*que consiguieron algún trabajo dentro de la construcción."*

*"En cuanto al desarrollo social, participaron 315 familias de la capacitación, generando en algunos casos la posterior organización comunitaria y de representantes barriales."*

*"El programa cumplió, en general, con los objetivos fundamentales que se propuso que aunque no son los queridos, dentro de los que fue posible proponerse se han cumplido."*

*"Las políticas de vivienda nunca son políticas de Estado sino de gobierno o incluso de cada ministro, lo cual hace que se comience algo y que luego de un cambio de gobierno o de gabinete, se deba reiniciar todo lo referente a la gestión."*

*"Por eso es fundamental que tengan continuidad para que se pueda aprovechar lo que se inicia con el plan, mejorando la gestión, la calidad, y haciendo buen uso de los recursos."*

#### CONCLUSIONES PRELIMINARES

- El problema de la Vivienda llamada "Social" en cuanto se refiere a aquella de los sectores de bajos recursos

económicos o NBI es sumamente complejo.

- Todos los esfuerzos realizados para su solución en los países del tercer mundo han sido insuficientes.
- Parte de este fracaso es debido a que el problema no ha sido tratado con integralidad.
- La desocupación creciente incorpora un grado de dificultad mayor.
- Son imprescindibles políticas de Estado.
- La Universidad y ONGs pueden jugar un rol importantísimo.
- Las Facultades de Arquitectura no trabajan adecuadamente el tema.
- Son imprescindibles planes de subsidios.
- La participación de la población es deseable y brinda en la mayoría de los casos un "valor agregado" en lo que se refiere a capacitación, organización social, incremento de la autoestima, mejoramiento de las posibilidades laborales, etc.
- La Gestión Habitacional de los sectores sociales medios y altos tiene mecanismos diferentes.
- Los Bancos no participan como agentes promotores del bienestar social en vivienda.
- Es deseable que los procesos de autogestión sean acompañados por asistencia o capacitación técnica y social.