

## APORTES DE FECovi A LA COAVI

### De cara a un nuevo Plan Quinquenal de Vivienda:

#### *¿Por qué fortalecer el Cooperativismo de vivienda por Ahorro Previo?*

El Cooperativismo de Vivienda por Ahorro Previo, es, una de las alternativas para que las familias de trabajadores y trabajadoras de ingresos medios y medios bajos plasmen el derecho humano y constitucional a la vivienda.

En efecto, existe una porción importante de la población cuyos ingresos familiares superan el umbral de los planes asistenciales de vivienda, pero se encuentran por debajo de las exigencias del sistema financiero, bancario y de promotores privados para acceder a la misma.

Según han declarado operadores de la cámara de inmobiliarias, para acceder a préstamos bancarios es necesario contar con ingresos que superen promediamente los \$130.000 a lo que se agrega que dichos créditos no financian la totalidad de la vivienda a adquirir.

En ese contexto, es que para muchas familias uruguayas el cooperativismo de ahorro previo es la única alternativa que viabiliza el derecho humano y constitucional a la vivienda, eje fundamental para el desarrollo de las familias.

El sistema de usuarios por ahorro previo, permite acceder a la modalidad cooperativa lo que implica desde el punto de vista humano y social mucho más que el mero hecho de la vivienda, aportando a una estrategia de desarrollo familiar, de comunidad y convivencia, así como también de desarrollo urbano e integración social, que se constata en cada barrio con presencia de cooperativas.

El ahorro previo es elegido por trabajadores y trabajadoras que no pueden trabajar directamente en la obra por sus compromisos laborales, por lo que realizan un muy importante sacrificio económico para ahorrar al tiempo que deben afrontar los costos de vivienda del mercado de alquileres. Esto no implica que además no deban aportar muchas horas de trabajo como gestores de proyectos millonarios, para lo cual cuentan con el respaldo y asesoramiento de FECovi.

A los efectos económicos del país, el sistema de ahorro previo es un dinamizador del mercado de trabajo y de la industria de la construcción, al tiempo que permite la realización de vivienda social con costos estimados en un 40% por debajo de los valores de construcción del mercado, lo que se amplía si se consideran los valores de comercialización.

## ***¿Qué dificultades se encuentran hoy para su desarrollo?***

Existen dificultades desde diversas perspectivas, algunas de ellas afectan propiamente el desarrollo de los proyectos, otras impactan sobre la permanencia en un futuro de las familias y otras hacen que los proyectos cooperativos no se adapten a los tiempos actuales de forma adecuada.

### **A) Acceso al suelo en áreas centrales y consolidadas de las ciudades.**

Si bien existe un discurso sobre la necesidad de un mejor aprovechamiento del suelo urbano y con servicios, lo que implica un uso eficiente de los recursos, evitando extender las ciudades a zonas sin servicios que luego demandan costosas intervenciones estatales, dicho discurso no ha sido acompañado de una política fuerte de tierras en dichas áreas para la construcción de vivienda de interés social, como lo son las cooperativas de vivienda por ahorro previo.

FECovi, desde hace décadas se encuentra embarcada en esta estrategia, y ha concretado en Montevideo y el área metropolitana un número muy importante de cooperativas en altura, que muchas veces son factores de revitalización de zonas deprimidas y fomentan una integración social y urbana destacables (Ciudad Vieja, Mercado Agrícola, La Blanqueda, Goes, por citar algunos ejemplos)

Apuntalar el desarrollo de las cooperativas con terrenos en áreas centrales (recordado que las cooperativas pagan por los mismos, es decir que no son donaciones públicas) parece ser una imperiosa necesidad en el próximo quinquenio.

Para esto pueden fortalecerse los planes de carteras de tierras gubernamentales, destinado áreas centrales y consolidadas para el desarrollo de proyectos cooperativos en altura.

### **B) Asignación de dormitorios<sup>1</sup>**

Antes de la Reglamentación 2008 para los proyectos cooperativos primaba el criterio de la libertad, esto es, cada núcleo sin importar su composición en el momento de integrar la cooperativa, podía aspirar a una vivienda de tantos dormitorios como necesitara (con un límite de 4) según el desarrollo futuro pensado para su núcleo familiar. Esta solución

---

<sup>1</sup> Temática abordada en la Publicación FECovi 35 AÑOS, en un artículo de la Lic. en Trabajo Social integrante del Área Social de FECovi Lc. Victoria Ledesma, al que remitimos a los efectos de profundizar el tema.

facilitaba la planificación familiar y además daba como resultados cooperativas con apartamentos de 2,3 y 4 dormitorios en forma más equitativa, lo que en el régimen de usuarios, favorecía la movilidad interna según iba determinado la realidad de los núcleos familiares.

Desde la Reglamentación 2008 hasta la RM 1016/2018 vigente, los criterios de asignación de dormitorios se han vuelto cada vez más restrictivos, lo que ocasiona varias consecuencias negativas en el sistema cooperativo.

Se observa que no se contempla para la asignación de dormitorios las diversas formas y arreglos familiares que se presentan en cada núcleo familiar. Por ejemplo estos cambios no contemplan a los hogares monoparentales con hijos y nietos, donde el nieto es de 2ª consanguineidad de la titular del núcleo. Tampoco a familias extensas que conviven juntas, ejemplo titular del núcleo y su tía, su abuela o su madre. Claramente es una mirada tradicional de familia que no incorpora la diversidad con la que nos encontramos hoy en día.

Por otra parte, los criterios y especificaciones de la asignación de dormitorios se separan por sexo, con un máximo de dos personas por dormitorio. (Continúa igual a la reglamentación anterior), cambiando la diferencia de años entre los integrantes de igual sexo menores de edad a 10 años. Los procesos de desarrollo (considerando aspectos cognitivos, emocionales y biológicos) en 10 años son dispares. Si ya se entendía que 6 años (reglamentación anterior) marcaba mucha diferencia, esta última resolución lo agrava, obligando a los padres a que hijos de sexo diferente tengan que necesariamente crecer conviviendo en un mismo dormitorio, lo que muchas veces no se ajusta a las legítimas pretensiones de los padres para la crianza de sus hijos.

Esta restricción además ha dado como resultado cooperativas con la mayoría de apartamentos de dos dormitorios, lo que imposibilita una adecuada movilidad interna, generando un freno para el desarrollo familiar o una expulsión del sistema de aquellas familias que optan por tener un número mayor de hijos.

Esta limitante es una de las mayores dificultades a la hora de que jóvenes abracen el sistema cooperativo. Si tenemos en cuenta el proceso largo que el sistema lleva, la imposibilidad de prever su hogar futuro conforme la idea que cada uno tiene de lo que será su familia, es un obstáculo más que relevante.

### **C) Salones de Usos Múltiples (SUM)**

Los Salones de Usos Múltiples, son una seña de identidad de las cooperativas. Un espacio privilegiado para el encuentro, la convivencia y en la mayoría de los casos abiertos al barrio y la comunidad, todo lo cual aporta a una estrategia de integración social y urbana.

Si bien es necesario que toda cooperativa tenga previsión de uno, desde hace años, no se permite incluir los costos del mismo en el rubrado del proyecto, todo lo cual arroja como resultado un número importante y creciente de cooperativas sin salón de usos múltiples.

Este punto puede tener varias soluciones, desde incluir en los rubrados del préstamo tales previsiones, hasta préstamos complementarios del propio Ministerio de Vivienda o de otras entidades vinculadas al sistema cooperativo.

### **D) Tope de ingresos para núcleos de un solo integrante**

La modificación a los topes de los planes de vivienda de interés social resuelta por la Resolución Ministerial 1573/2017 significó un cambio positivo, salvo en lo concerniente a hogares de un solo integrante, re redujo el tope de 60 a 40 UR.

Dicha rebaja no contempló la situación del cooperativismo de ahorro previo, dado que el núcleo de un solo miembro, debe realizar el ahorro al mismo tiempo que debe solventar sus gastos de vivienda, por lo que establecer un tope de 40 UR equivale a dejar por fuera del sistema a esta población.

Ante el planteo de FECovi la situación fue resuelta parcialmente a través de la resolución Ministerial 1091/2018 que para el caso del sistema cooperativo, mantuvo el tope anterior de 60 UR para hogares de un solo integrante.

Dicha resolución fue transitoria, hasta finales de 2020, pero se hace necesario consolidar ese cambio en forma definitiva.

### **E) Tasa de interés, subsidios e IVA a los materiales.<sup>2</sup>**

Este punto ya fue tratado extensamente en la documentación oportunamente remitida a DINAVI.

Dejamos sentado entonces la necesidad de revisar la tasa de interés actual de 5.25% por los fundamentos expuestos, dado que además dicha tasa repercute directamente en la cantidad de subsidios que se otorgan.

Por otra parte, también ha sido argumentado en extenso, que parece un sinsentido que la construcción de vivienda de promotores privados esté exonerada de IVA, y la vivienda de interés social deba pagarlo. Si consideramos además que las viviendas se construyen con fondos públicos, estamos evidenciando que con la misma cantidad de dinero el Estado podría construir más vivienda.

### **F) Cambios reglamentarios sobre “confort” de viviendas.**

Las reglamentaciones sobre el “confort” de las viviendas de interés social, exigen una revisión general, dado que muchas de las cosas que parecían “suntuarias” en otro tiempo, actualmente son necesidades básicas de los hogares.

A modo de ejemplo, la reglamentación que permite la previsión de un toma corriente por dormitorio es claramente de otro tiempo. En la actualidad, tecnología de uso personal mediante, cualquiera sabe que es una necesidad contar con varios tomas corriente en cada ambiente y que esto dista mucho ser un parámetro de suntuosidad.

### **G) Tecnologías de eficiencia energética y otras previsiones.**

Otros de los aspectos que actualmente no están contemplados en los rubrados son las previsiones para eficiencia energética, por ejemplo agua caliente, en edificios en altura.

Lo mismo sucede con las reglamentaciones de BOMBEROS que han aumentado las exigencias pero no hay fondos previstos para su cumplimiento.

---

<sup>2</sup> Para profundizar ver documentación entregada a DINAVI. FECovi y la Tasa de interés (Análisis Económico de Cooperativa COMUNA) y Relevamiento del Área Social de FECovi ante la crisis del COVID 19 que muestra la mayor capacidad de pago de las cooperativas con préstamos al 2%.