

COOPERATIVISMO DE VIVIENDA EN RIESGO

Introducción

Las organizaciones e instituciones abajo firmantes desean expresar su profunda preocupación ante la situación de la vivienda en nuestro país. Con un déficit cuantitativo estimado entre 75 y 80.000 viviendas, y con una estimación planteada por el propio Ministerio en su mensaje presupuestal, de que podrían estar llegando a las 90.000 viviendas, al finalizar esta Administración.

Las expectativas de inversión estatal en viviendas de interés social han sido sacudidas por el ajuste a la baja en el presupuesto, producto de la anunciada regla fiscal, a lo que si sumamos la inflación, podemos afirmar que el recorte presupuestal ha sido superior al 20 % sobre lo ejecutado en el gobierno anterior.

Lo anunciado por este gobierno en cuanto a la construcción de vivienda de interés social ya ha quedado por el camino y vemos con honda preocupación que la apuesta para disminuir ese déficit cuantitativo prioriza una vez más, a la empresa privada, a partir de un fideicomiso del cual poco se sabe.

Expresamos nuestra mayor preocupación por el hecho de que se priorice al inversor privado, como ya se ha hecho infructuosamente en otras oportunidades; desplazando a las reales propuestas que aportan al abatimiento de ese déficit, como son las propuestas de construcción de vivienda de interés social mediante el sistema cooperativo de usuarios, que no solamente ha demostrado ser eficiente, sino que su finalidad última es la de proveer una vivienda de calidad que nunca entrará al mercado especulativo -justamente- por su calidad de usuarios y no de propietarios.

Se detallan a continuación una serie de características que hablan de la eficiencia, y conveniencia de apostar por el sistema cooperativo de usuarios, para la construcción de viviendas de calidad, que no solamente impactan en el déficit cuantitativo, sino que modifican positivamente el entorno en el cual se instala la cooperativa:

Valoraciones generales

- Lo primero a mencionar es que la vivienda es un derecho, consagrado en nuestra Constitución, más específicamente en el artículo 45. Este Derecho que -a todas luces- aún no llega a toda la ciudadanía (basta contemplar el déficit habitacional existente), está condicionado por diferentes motivos: sociales, económicos, de posibilidades de acceso, etc. El rol del Estado como garante de ese Derecho humano fundamental no puede quedar ligado a programas liderados o impulsados por el promotor privado. El Estado no debe dejar librado a los vaivenes del mercado, la solución de la vivienda para amplios sectores de la sociedad, sobre

todo los más vulnerables. Estas soluciones sólo serán posibles si se parte de la concepción de la vivienda como un derecho humano y no como una mercancía, un bien de cambio.

Este aspecto está asegurado en el cooperativismo de usuarios, ya que no pueden disponer de la vivienda con la misma ligereza que un propietario tradicional.

- Este gobierno aspira (según lo planteado por el MVOT) a construir con costos inferiores a US\$ 1.000 por metro cuadrado. Gracias a la autogestión de los proyectos cooperativas y la activa participación y vigilancia en todo el proceso; es que se logran abaratar aún más los costos de construcción, llegando a hacerlo en el entorno de los US\$ 960/m².

- La Ley de Inversión en Vivienda Social (LIVIS) otorgó exoneraciones a la empresa privada. Las cooperativas no han accedido a tal beneficio. Al exonerar, el Estado renunció a millones de dólares, sin que esa renuncia incidiera en la oferta de vivienda de interés social. Evaluaciones de la FADU y la SAU, señalan como resultado el aumento de la ganancia de la empresa privada, sin que ello haya significado una mejora en el acceso a la vivienda de interés social para el sector de la población originalmente destinataria. La participación del cooperativismo en esos beneficios ha sido nula, posición que debería reverse sin duda.

- Este sistema -como ningún otro- cuenta con otros aspectos que es necesario remarcar, ya que hacen a la diferencia con cualquier otro emprendimiento constructivo: Integración social, pertenencia, calidad constructiva, generación de trabajo (obreros y técnicos), activación comercial, mejoramiento de los barrios, tanto en infraestructura urbana como en servicios sociales, etc.

- Las Cooperativas de vivienda en sus distintas modalidades -ayuda mutua o ahorro previo- como ningún otro sistema, se encuentran distribuidas por todo el país generando fuentes de trabajo directo para varios miles de personas, entre personal contratado y técnico, más las fuentes de trabajo indirecto que la construcción conlleva y el movimiento comercial en todos los departamentos. No es -por ende- un sistema centralista, sino que tiene fuerte arraigo en los habitantes del interior que prefieren vivir en cooperativas de viviendas y ven al sistema como una forma de lograr la vivienda que desean. En este sentido, recoge la adhesión de muchas intendencias que brindan su apoyo a las cooperativas ya sea a través de su cartera de tierras (Montevideo, Paysandú y Soriano son los casos más emblemáticos), como otras formas de colaboración (maquinaria, exoneraciones, etc.)

- Es importante destacar que se trata de una experiencia única a nivel mundial y sumamente exitosa, tanto que se ha convertido en una referencia a nivel

internacional y un caso de estudio que atrae a investigadores y organizaciones sociales del extranjero y que -por tanto- posiciona al país positivamente.

- Se ha mencionado anteriormente, pero es bueno remarcar el carácter de usuarios de los cooperativistas. Esta relación con la vivienda, impide el ingreso de la misma al mercado inmobiliario, para prestarse al juego especulativo y a los avatares del mercado. Son viviendas construidas para vivir y no para hacer negocio, tampoco puede ser cedido su uso para arrendamiento. Y todo ese control lo llevan adelante exclusivamente los cooperativistas a partir de los procesos autogestionarios, sin que ese mecanismo de control y continuidad del sistema le implique al Estado un costo extra, como sucede en otras modalidades.

- Otro de los aspectos a remarcar sobre la conveniencia del sistema cooperativo, tiene que ver con que la distribución e instalación de todas las redes internas de servicios de saneamiento y agua, en los diferentes complejos, son a costo de la propia cooperativa, significando importantes ahorros en asignación de recursos para esa finalidad, por parte del Estado. También se pueden mencionar las situaciones en que las cooperativas deben hacerse cargo de la extensión de las redes externas, haciendo llegar los servicios de agua y saneamiento a barrios que no los tenían.

Algunas propuestas y requerimientos desde las organizaciones firmantes

a) Metas del quinquenio.

Con respecto a las metas del quinquenio en vivienda, han existido diferentes momentos. Desde aquellas primeras 50.000 viviendas anunciadas en la prensa (y que luego fuera aclarado), no se ha vuelto a explicitar claramente cual es la meta de esa cartera en lo que refiere a vivienda social. Es necesario que se expliciten claramente las metas del MVOTMA para este periodo y qué es lo previsto para el sistema cooperativo tanto en el quinquenio como en cada año. De esa manera se contaría con una planificación, no solo para el trabajo y asignación de recursos técnicos, sino -y por sobre todo- en lo que refiere al sostenimiento grupal de las cooperativas.

b) Calendario de escrituras.

La situación de las cooperativas que ya cuentan con todo lo necesario para escriturar es frustrante. Producto de un sistema de sorteos perverso (que cuando la cooperativa llega al tercer sorteo sin haber salido, se le debe adjudicar directamente), se ha formado un cuello de botella, en el que se encuentran más de 100 cooperativas (pertenecientes a todas las modalidades) esperando la fecha de

escrituración. Es necesario explicitar un calendario de escrituras fiable, de modo de que cada grupo cooperativo tenga claras sus metas a mediano plazo, y no como sucede ahora en que la incertidumbre y el desánimo atentan contra la continuidad de los grupos cooperativos.

c) Cronograma general.

En el mismo sentido, se plantea necesario definir un cronograma para cada año, que incluya las viabilidades de OSE y terreno, la presentación del anteproyecto, el proyecto ejecutivo y los sorteos. Así como en el caso de las escrituras, existen cooperativas en diferentes momentos de su desarrollo, que al contar con un cronograma lo más preciso posible, podrán planificar los procesos a llevar adelante, evitando frustraciones innecesarias. Esta sería una muy buena señal en el sentido de la promoción y fortalecimiento del cooperativismo de vivienda en general, ya no solamente al sistema de usuarios. En este mismo sentido, existen muchas cooperativas que logran sus terrenos mediante transacciones con particulares, en las cuales se firma un boleto de reserva, con vencimiento; por lo que al no contar con un cronograma, se ven expuestas a situaciones de angustia y tensión al vencerse los plazos de los compromisos firmados. Esta situación es frecuente en los departamentos donde no hay Cartera de Tierras.

d) Sorteos

Entendemos necesario mantener los dos sorteos por año independientemente de la cantidad de viviendas a sortear anualmente. La interrupción de alguno de los sorteos, no solamente tiene un efecto devastador sobre las cooperativas, ya que ven alargarse significativamente los plazos para acceder al préstamo y varios grupos cooperativos se quedarían no solo sin tierra, sino con el riesgo de la desmotivación y desestructuración de la cooperativa; con todo lo que ello implica (pérdida del proyecto, pérdida de dinero, etc). Por todo lo expuesto entendemos imperioso mantener el calendario habitual de 2 sorteos por año, uno cada 6 meses.

e) Valores de tasación

A los efectos de planificar y proyectar el trabajo técnico es necesario definir y publicar los valores de tasación correspondientes a cada año, datos necesarios para el avance de los diferentes proyectos a presentar ante el MVOT

f) Recursos genuinos para vivienda

Se ha hecho llegar, por parte de una de las organizaciones abajo firmantes una propuesta de fortalecimiento del Fondo Nacional de Vivienda. Consideramos que en Vivienda (como en muchas otras áreas) no se puede planificar a mediano y largo plazo correctamente, si no se cuenta con un presupuesto adecuado y que permita el cumplimiento de las metas anunciadas. El hecho de depender exclusivamente de la asignación presupuestal hace que cualquier planificación quede sujeta a los

vaivenes de la administración de turno. Solamente la posibilidad de contar con recursos genuinos destinados a vivienda asegurará políticas de Estado, con continuidad en el tiempo. Es por ello que se plantea como propuesta la consideración de esa propuesta presentada (u otras que pudieran elaborarse), a los efectos de reforzar el menguado e insuficiente presupuesto destinado a vivienda, que no supera el 0,4 % del PBI nacional.

g) Ampliación de beneficios económicos/exoneraciones al sector cooperativo de usuarios

Por todo lo expuesto en el primer tramo de este documento, es imprescindible promover las mismas condiciones económicas que tiene el sector empresarial privado para el cooperativismo de usuarios. Tanto en lo que respecta a exoneraciones (Ejemplo: exoneración del IVA a la empresa privada), como en lo que respecta a otras medidas que se podrían considerar (Ejemplo: igualación del interés sobre el préstamo que varió del 2 % que estableció la ley de 1968, al 5,25 % a partir del año 2008).

La calidad de usuarios y el destino de uso vitalicio que se da a las unidades habitacionales actúa como una razón poderosa para considerar a ese sistema como una real solución de vivienda de interés social. Serían medidas de carácter económico que llegarían directa y efectivamente a los destinatarios previstos por el espíritu del legislador, y serían recursos enteramente volcados al mejoramiento de las viviendas y la calidad de vida de los destinatarios, no como ha sucedido con otras medidas y leyes adoptadas (Por ejemplo, el caso mencionado de la LIVIS).

h) Alcance del asesoramiento.

Por último y no menos importante, es necesario entender el alcance del asesoramiento que brindan los IAT's. Hablamos de un alcance de aproximadamente unas 10.000 familias pertenecientes a esas cooperativas en proceso de obtención del préstamo o en construcción. Estos Institutos (nucleados desde la década del '70, actualmente organizados en la Mesa de los IATs), generan plazas laborales directas e indirectas (a partir del comienzo de las obras, sobre todo) que involucra un amplio espectro técnico: arquitectura, escribanía, asesoría contable, trabajo social, ingeniería y abogacía.

El enlentecimiento de los ritmos de sorteo y adjudicación de préstamos no solamente tiene consecuencias para los destinatarios finales de las viviendas, sino que también hay un efecto de pauperización en los trabajos de este sector de ciudadanos/as.

i) Cartera de tierras

En términos de planificación y continuidad de los procesos de formación y desarrollo de las cooperativas de vivienda como un sistema válido y probado, para el acceso a una vivienda digna, es indispensable pensar en las tierras. A partir de la experiencia de los Departamentos que sí le han dedicado esfuerzo y recursos a las Carteras de Tierras, hoy podemos afirmar que cuando hay una política concreta en ese sentido, se forman nuevas cooperativas y el sistema adquiere una suerte de continuidad eficiente. Los organismos centrales tienen tierras o edificios que podrían ser destinados a fortalecer la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social (CIVIS) dotándola de mayor continuidad y frecuencia en sus llamados y sorteos.

Instituciones y Organizaciones Firmantes

FECОВI: Federación de Cooperativas de Vivienda por Ahorro Previo.

FUCVAM: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

IATs: Mesa Coordinadora de Institutos de Asistencia Técnica.

CUDECOOP: Confederación Uruguaya de Entidades Cooperativas.