

**Vivienda por cooperativas  
de ahorro previo.  
Un camino y sus encrucijadas.**

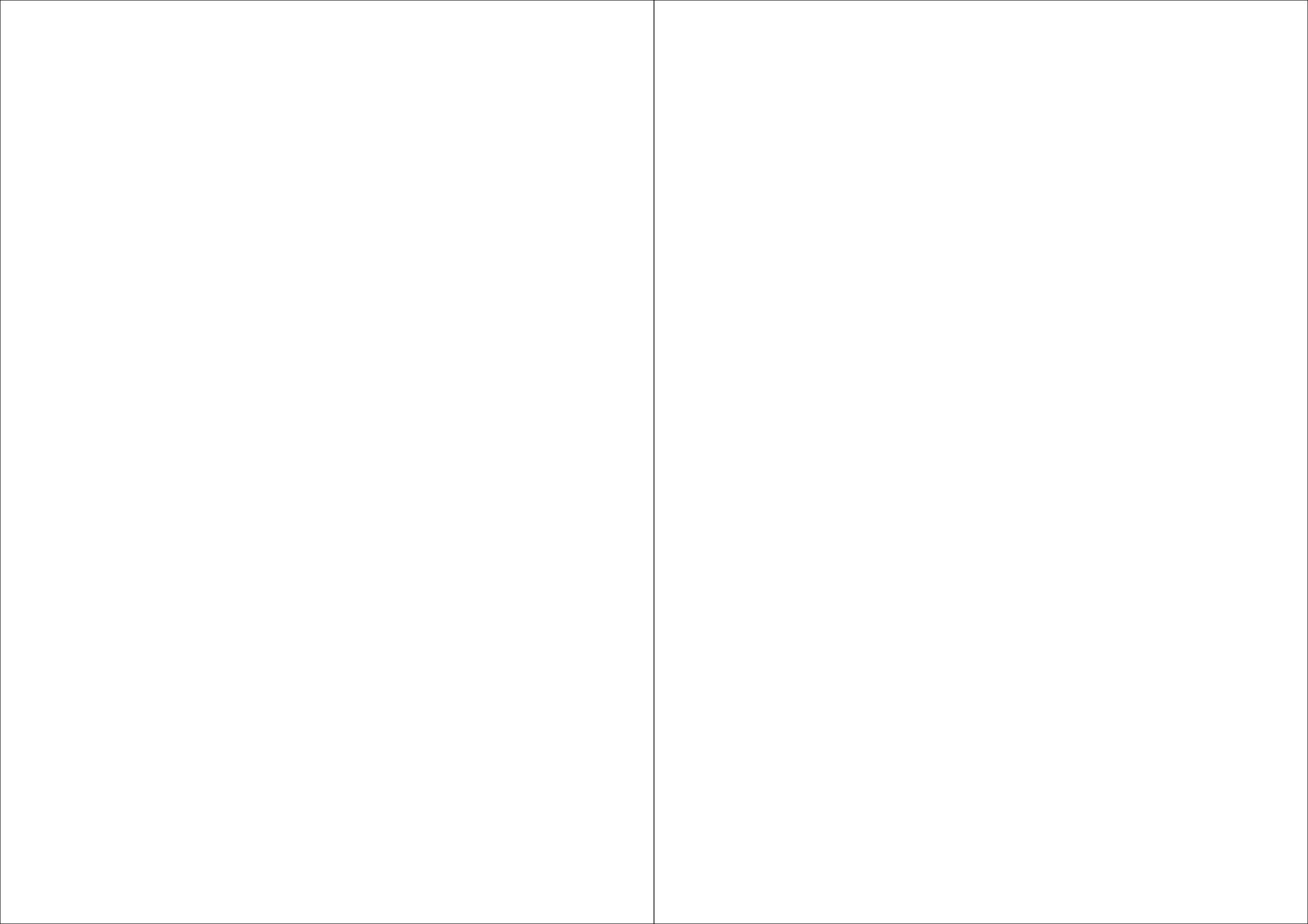
Lucía Abbadie, Horacio Álvarez,  
Mariana García, Benjamín Nahoum,  
Tania Seré, Susana Torán

# Art.2

"Fondo Universitario para Contribuir a la  
Comprensión Pública de Temas de Interés General"



Colección Art.2



**Vivienda por cooperativas  
de ahorro previo.  
Un camino y sus encrucijadas.**

Lucía Abbadie, Horacio Álvarez,  
Mariana García, Benjamín Nahoum,  
Tania Seré, Susana Torán

# Art.2

"Fondo Universitario para Contribuir a la  
Comprensión Pública de Temas de Interés General"



Colección Art.2

Los autores agradecen a los integrantes de las cooperativas estudiadas y a FECOVI, por el apoyo brindado, que hizo posible la investigación realizada y la elaboración de los documentos de comunicación correspondientes, entre los cuales este libro. Asimismo a las autoridades y funcionarios del MVOTMA y la ANV por la valiosa información y opiniones aportadas y a los miembros de institutos de asistencia técnica y otros referentes consultados.

Esta publicación fue compilada y coordinada por los autores, integrantes del Equipo de Evaluación de Programas y Tecnologías para la Vivienda Social-Instituto de la Construcción-Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo-Universidad de la República. La misma es parte del Proyecto “Particularidades del Cooperativismo de vivienda por ahorro previo. Dificultades, potencialidades y propuestas” financiado por la Comisión Sectorial de Investigación Científica (CSIC) de la Universidad de la República.

Participaron en la investigación de base, además, integrando el equipo los docentes Arq. Laura Bozzo, Lic. en Trabajo Social Cecilia Soria, Arq. María Calone, Ec. Lorena Rodríguez y Ec. Carla Assandri.

#### **Universidad de la República**

Rector: Dr. Roberto Markarián

#### **Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo**

Decano: Arq. Marcelo Danza

Consejo de Facultad:

Orden Estudiantil: Lucrecia Vespa, Matías Marrero, Sofía Ibarguren

Orden docente: Juan Carlos Apolo, María Mercedes Medina, Francesco Comerci, Salvador Schelotto, Fernando Rischewski

Orden egresados: Néstor Pereira, Patricia Petit, Alfredo Moreira

Diseño de interior: Nadia Terkiel

Diseño de portada: Paula Cruz/Udelar

Impresión: TRADINCO.

Primera Edición. Julio, 2018

Montevideo, Uruguay

ISBN: 978-9974-93-097-1

Las fotos son de autoría del equipo a excepción de aquellas en las que se menciona explícitamente el autor.

Está permitida la reproducción total o parcial de los contenidos de esta publicación citando la fuente y los autores.

## **Índice**

|   |            |
|---|------------|
| <b>Prólogo de CSIC .....</b>  | <b>11</b>  |
| <b>Prólogo de FECOVI .....</b>  | <b>15</b>  |
| <b>Introducción .....</b>   | <b>17</b>  |
| <b>Primera Parte .....</b>  | <b>21</b>  |
| El cooperativismo de vivienda por ahorro previo.<br>Antecedentes y situación actual |            |
| <b>Segunda Parte .....</b>  | <b>27</b>  |
| El método de trabajo  |            |
| <b>Tercera parte .....</b>  | <b>33</b>  |
| Las cooperativas estudiadas   |            |
| <b>Cuarta parte .....</b>   | <b>71</b>  |
| Comprobaciones y aprendizajes   |            |
| <b>Quinta parte.....</b>  | <b>91</b>  |
| Conclusiones y algunas propuestas   |            |
| <b>Bibliografía.....</b>  | <b>101</b> |
| <b>Libros publicados en la Colección Art. 2 .....</b>                               | <b>103</b> |
| Según el año de financiación de cada propuesta                                      |            |

## **Presentación Colección Artículo 2**

A efectos de cumplir con el mandato contenido en la Ley Orgánica a través de su Artículo Segundo, la Comisión Sectorial de Investigación Científica (CSIC) ha creado el “Fondo Universitario para Contribuir a la Comprensión Pública de Temas de Interés General”, cuyo objetivo es financiar proyectos en torno a temas de relevancia nacional e interés público.

La colección Artículo 2 difunde en esta edición los resultados del llamado 2016.

Una comisión evaluadora compuesta por Alicia Fernández, Javier Alonso, Adela Pellegrino y Omar Macadar, fue la encargada de seleccionar las propuestas financiadas.

La presente publicación reúne bajo el título: *Vivienda por cooperativas de ahorro previo. Un camino y sus encrucijadas* los resultados de la propuesta coordinada por Lucía Abbadie, Horacio Álvarez, Mariana García, Benjamín Nahoum, Tania Seré y Susana Torán.

## La Universidad al servicio del interés general

Las propias bases del llamado que dio lugar a estas publicaciones, realizado en 2016, indicaban que “La Ley Orgánica de la Universidad de la República (UdelaR) define entre sus fines (Artículo 2), el de ‘contribuir al estudio de los problemas de interés general y propender a su comprensión pública’. Los problemas de interés general se integran a las agendas concretas de investigación de múltiples formas: en la salud, en las áreas tecnológicas, agrarias, sociales, humanísticas, y las vinculadas con el arte. [...] El programa financia propuestas de trabajo cuyos resultados serán volcados en el caudal de la información ciudadana a través de publicaciones, eventos, o producción audiovisual, promoviendo debates informados”.

En esta ocasión el llamado incluyó ocho temáticas posibles:

- 1) ¿Cómo se constituyen los precios en el transporte público?
- 2) Desastres naturales: prevención y respuestas.
- 3) Acceso a la educación de personas con discapacidad.
- 4) Oportunidades y desafíos para la explotación de hidrocarburos.
- 5) Innovación y formas de apropiación del conocimiento. Aportes para la generación de políticas nacionales que promuevan el desarrollo.
- 6) Enfermedades emergentes: prevención y comunicación de riesgos.
- 7) Propiedad intelectual y acceso a la cultura.
- 8) Tema libre.

Hecha la evaluación de las propuestas presentadas para el llamado de 2016 se escogieron las siguientes:

- *GOTAS: Aportes para la comprensión de las inundaciones urbanas.* Responsables: Pablo Sierra, Adriana Piperno, Florencia Lista, Silvia Montero.
- *EMERGENCIA: Dolores.* Responsables: Marcos Bracco, Laura Bozzo, Valeria Esteves, Cecilia Lombardo, Edison Rosas, Rosita De Lisi.
- *Necesidades de los padres y cuidadores en la promoción y vigilancia del desarrollo infantil.* Responsables: Fernando González Perilli, Federico Beltramelli, Anabella Santoro, María Noel Cuadro, Gustavo Giachetto, Carlos Zunino, Ana Casuriaga, Virginia Kanopa, Gabriel Garrido Candela.
- *Emigración Rural de los Productores Familiares en la Región Noreste del Uruguay. Aportes a su comprensión.* Responsables: Gabriel Freitas, Marcel Achkar Borrás, Pablo Díaz Esteves, Martín Bessonart.
- *Particularidades del Cooperativismo de vivienda por ahorro previo. Dificultades, potencialidades y propuestas.* Responsables: Tania Seré, Lucía Abadie, Mariana García, Cecilia Soria, Benjamín Nahoum, Susana Torán, María Calone Texeira.
- *Acoso sexual en el ámbito laboral y educativo. Aportes hacia una propuesta de intervención.* Responsables: María Victoria Espasandin Piña, Alejandra López.

- *A diez años de la creación del Sistema Nacional Integrado de Salud ¿Cuál es la percepción de los usuarios del respeto de sus Derechos en el Primer Nivel de Atención y qué acciones se identifican para ese cumplimiento? Un análisis desde la Bioética.* Responsables: Virginia Álvarez Pereira, María de las Mercedes Larricia de León, Inés Teresa Salveraglio Denis, María del Huerto Nari Lloveras.

En el anterior prólogo a esta colección escribió el Rector Rodrigo Arocena: (El Fondo Universitario para la comprensión pública de temas de interés general) “apunta a promover el estudio de temas relevantes y frecuentemente polémicos, poniendo a disposición de los ciudadanos interesados, elementos de juicio que permitan la elaboración de opiniones informadas y propias”.

Por ello, la Universidad, fiel a su compromiso de diversidad, de polémica y de aporte al conocimiento avanzado, divulga a través de visiones distintas, análisis y propuestas que pueden colaborar en los debates ciudadanos y seguramente enriquecerán los saberes de los uruguayos que queremos construir una patria más culta e independiente.

Febrero de 2017

Roberto Markarian  
Rector de la Universidad de la República

## Prólogo

Muchas veces, engañados por la forma rectangular, por la ordenación de las hojas, por su peso, por los símbolos tipográficos, por el complejo testimonio de los sentidos, imaginamos falazmente que un libro es una cosa en el espacio. Sin embargo la realidad nos dice que es un acto en el tiempo, o mejor dicho, una serie de actos, porque cada lectura difiere siquiera levemente de las lecturas anteriores. Todo libro es, pues, muchos libros.

En este trabajo hay por lo menos, dos textos muy distintos que se superponen como la escritura de un palimpsesto. El primero, el más evidente, es una serie de agudas críticas de carácter histórico, geográfico, social. La vemos con el triste amor que inspiran las personas que no nos quieren, los fracasos, las enfermedades, las manías. El otro, el verdadero, el íntimo, va gradualmente revelándonos, de un modo involuntario y pausado la discreta forma de una federación de cooperativas de viviendas.

Podría objetarse que la palabra escrita difiere, por el diverso modo en el que nos llega y en que la recibimos, de la palabra oral y que se comete un error al decir que hablamos en prosa, pero no menos innegable es el hecho que las siguientes páginas logran una aproximación suficiente. Los jóvenes cientistas sociales siempre dan con la entonación que conviene al sentir, esto es acaso lo esencial.

Jorge Luis Borges escribió la historia de un hombre que se propone la tarea de dibujar al mundo. Elige un muro blanco y colma de imágenes, de montañas, de mares, de territorios, de libros, de instrumentos, de torres y de estrellas. Pasan los años y descubre que ese obstinado laberinto de líneas traza la imagen de su cara. Sin saberlo, sin sospecharlo, estos jóvenes investigadores repiten en este libro ese acto de proeza.

Consejo Directivo  
Federación de Cooperativas de Vivienda  
de Usuarios por Ahorro Previo-FECovi

## Introducción

El interés especial que tiene actualmente el cooperativismo de vivienda por ahorro previo radica en que es uno de los pocos sistemas que atiende a una ancha franja de población de ingresos medios, que queda por fuera de los programas que priorizan a los sectores de menores recursos, pero también de las ofertas para los de ingresos mayores que, monopolizadas por las alternativas de mercado, están totalmente fuera del alcance de ese sector de población.

Se trata, por otra parte, de un sistema que ha sido capaz de producir muy buenas realizaciones desde el punto de vista de la satisfacción del usuario/a, de su calidad arquitectónica y urbana, y de sus costos comparativos; que ha generado buenas respuestas también en lo social, y que tiene muchos ejemplos destacados para mostrar. En ello tuvo un importante papel su gremial, la Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo, FECOVI, que recreó a FENACOVI luego de la dictadura, y que constituye un importante soporte para el desarrollo del sistema y está empeñada en buscar soluciones para crear nuevamente las condiciones para su fortalecimiento.

Este libro y un audiovisual realizado también por nosotros, sistematizan el trabajo efectuado en dos investigaciones, ambas financiadas por la Comisión Sectorial de Investigación Científica (CSIC) de la Universidad de la República: la primera a través del financiamiento para programas de investigación y desarrollo (I+D), y la segunda, que viabiliza la realización de ambos productos, a través de un proyecto de la línea que contribuye a la comprensión general de problemas de interés público.

Los objetivos generales de ambos proyectos giran en torno a la importancia de conocer más sobre el sistema cooperativo de ahorro previo en los aspectos sociales, económicos y físicos, y ahondar sobre sus fortalezas y dificultades, haciendo foco en los resultados edilicios obtenidos, los grupos constituidos y su relación con el sistema cooperativo de ahorro previo, y en la inversión económica realizada para generar espacios habitables.

En especial, la investigación se propuso identificar las distintas alternativas desarrolladas hasta el momento en cooperativas de ahorro previo en los aspectos de gestión y las condiciones para su profundización y optimización, a la vez que visualizar nuevas posibilidades a explorar en función de los elementos relevados, respecto al funcionamiento de ese sistema en distintas coyunturas.

Nuestro equipo estuvo compuesto al momento de la investigación por docentes de las disciplinas de Arquitectura, Trabajo Social, Antropología, Sociología y Economía, en el marco de trabajo del Equipo de Evaluación de Programas y Tecnologías para la Vivienda Social del Instituto de la Construcción de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo.

La estrategia de investigación se articuló a partir de un estudio de casos que permitiera evaluar el funcionamiento tradicional del sistema y el de las nuevas variantes que se han ido dando con el tiempo para atender a los cambios en las condiciones externas. Las tres modalidades posibles de gestión desarrolladas en función de los diferentes condicionamientos económicos y sociales han sido: 1) construcción mediante contrato de una empresa por un precio global, que fue el modelo tradicional empleado hasta la década del noventa; 2) construcción por “administración delegada”, en que participa una empresa cobrando un porcentaje del costo de la obra por su trabajo, pero la cooperativa gestiona los recursos, y; 3) construcción por “administración directa” (o “gestión directa”), en que la cooperativa asume ella misma el rol de empresa<sup>1</sup>.

En los hechos se constató que la segunda modalidad ha sido escasamente empleada, y que las dos restantes tampoco fueron utilizadas en la mayoría de los casos en forma pura, sino más bien introduciendo elementos de la otra. Por ello la muestra se construyó fundamentalmente tratando de abarcar las dos grandes formas de gestión empleadas (contrato de una empresa por un precio global y administración directa) y de contemplar diferentes momentos, reglamentaciones, tipologías, escalas y equipos técnicos. También se trató de seleccionar obras ya terminadas o con un fuerte grado de avance, a fin de contar con elementos más completos para la evaluación.

A partir de nueve casos seleccionados se desarrolló una evaluación de los resultados de cada modalidad, integrando los aspectos de la gestión en función de los resultados físicos, económicos y sociales obtenidos. En lo que refiere al análisis económico, el mismo fue complementado con el estudio del financiamiento de 46 cooperativas que siguieron el modelo tradicional de contratar una empresa para construir y que corresponden al primer momento del sistema, cuando el organismo financiador era todavía el Banco Hipotecario del Uruguay.

---

<sup>1</sup> Denominaciones de acuerdo a las utilizadas por la Agencia Nacional de Vivienda, según consulta expresamente efectuada. Hemos constatado que algunas cooperativas, e incluso institutos técnicos, tienden a llamar “administración delegada” a todos los casos en los que se contrata una empresa, no diferenciando un aspecto tan importante como la determinación del monto que percibe la misma: un precio global o un porcentaje.

## PRIMERA PARTE

### El cooperativismo de vivienda por ahorro previo Antecedentes y situación actual

El cooperativismo de vivienda por ahorro previo (CVAP) nace formalmente en nuestro país con la Ley Nacional de Vivienda N° 13.728 de 1968. El ahorro previo es una forma clásica de aporte del interesado para el financiamiento de la vivienda, pero la novedad que introduce el sistema uruguayo es la autogestión cooperativa, cuando en otros casos ese ahorro es administrado por terceros (agentes financieros o inmobiliarios, empresas constructoras, el propio Estado).

La Ley de Vivienda dio marco a las cooperativas de ahorro previo a través de su artículo 130 que establece: "Las cooperativas de viviendas son aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo, tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda."

El sistema tuvo un rápido desarrollo, paralelo al de las cooperativas de Ayuda Mutua (otra forma de vivienda cooperativa, creada también por la Ley de Vivienda) y, si bien la ley admite que puedan haber las modalidades de propiedad colectiva (adjudicación de las viviendas en Uso y Goce) o individual (en Propiedad Horizontal) el desenvolvimiento mayor se produjo en la modalidad de usuarios, arropado en las fortalezas de éste. La constitución de una organización de segundo grado, FENACОВI, que nucleaba a las cooperativas de Ahorro Previo de usuarios, tal como FUCVAM lo hace con las similares de Ayuda Mutua, contribuyó decisivamente en ese desarrollo.

El referido proceso fue cortado sin embargo abruptamente por el advenimiento de la dictadura (1973-1985), que prontamente advirtió que las cooperativas de vivienda eran un poderoso espacio de autogestión y de construcción colectiva, y por lo tanto un enemigo a combatir, ya que su organización y sus ideas podían "afectar la seguridad nacional", como dijera en el Consejo de Estado el conspicuo representante del régimen cívico-militar que usurpaba el gobierno, Ing. Alejandro Végh Villegas.

El futuro planificado por el régimen dictatorial para el sistema cooperativo era un vacío, y por ello se desarticuló todo el andamiaje institucional en 1976; se suprimieron los institutos de asistencia técnica (IAT); se interrumpieron los préstamos un año antes, y se resolvió no otorgar nuevas personerías jurídicas, restricción que significaba el fin del sistema y que recién se levantaría en 1989, al culminar el primer gobierno electo democráticamente posdictadura.

Al mismo tiempo que se procuraba dismantelar el sistema cooperativo, se creaba un nuevo sistema, el de las Sociedades Civiles de Propiedad Horizontal ("Decreto-Ley" 14.804 de 1978), destinado a sustituir al cooperativismo. Estas sociedades también se basaban en el agrupamiento de personas y el ahorro previo, y en teoría también podían autogestionar (de hecho algunas lo hicieron), pero la trama de controles era tan

débil que prontamente cayeron en manos de especuladores y se tercerizó la gestión, terminando en algunas colosales estafas (“Jardines de Dondero” y “Pilares”, las más notorias) que significaron el certificado de defunción del mecanismo.

Con la vuelta de la democracia todo el sistema cooperativo renace, pero el de ahorro previo enfrenta ahora un nuevo problema: por un lado la pauperización producida en la clase media en los años anteriores, y por otro la falta de préstamos que coincidieran con las necesidades de financiamiento de ese sistema. Es importante tener en cuenta que la población que históricamente constituyó las cooperativas de ahorro previo (profesionales jóvenes, empleados de cierta calificación, cuadros medios, entre otros trabajadores) ahora no tenía las condiciones requeridas para que el sistema fuera sustentable. En efecto, había disminuido la capacidad de ahorro para constituir el aporte propio y la capacidad de pago para solventar los costos del producto clásico del cooperativismo de ahorro previo: viviendas de razonable confort, en general en edificios en altura construidos por empresas, y sobre todo ubicadas en barrios con buenos y muy buenos servicios.

El problema del ahorro se solucionó en buena parte por la vía de postergar la constitución del aporte en dinero, necesario para obtener el préstamo, para realizarlo en el período de obra, integrándose sólo la mitad del mismo en forma previa o, lo que fue aún más común, en base a largos períodos de espera por la obtención de alguna fuente de financiamiento, que insumió en algunos casos más de una década.

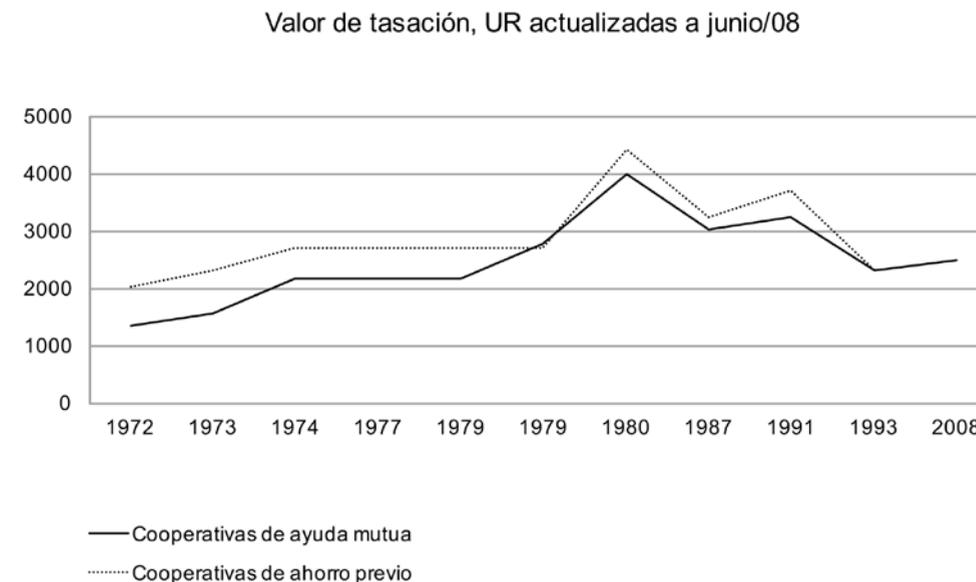
Pero el tema de la capacidad de pago resultó más arduo: las familias cooperativistas seguían encuadradas en la franja del interés social (incluso más claramente), pero lo que ahora no encuadraba en ellas era el costo de las viviendas. Por ello los contratos a empresas por precio global, comunes a comienzos de los años '70, dejaron paso primero en algunos casos a las “obras por administración” donde la cooperativa contrataba la tecnología, logística y *know how* de la empresa, pero era ella la que tomaba las decisiones económicas, y en una segunda instancia a que la cooperativa asumiera totalmente la función de empresa, como las cooperativas de Ayuda Mutua, para economizar los costos de intermediación.

Hoy se transitan fundamentalmente dos caminos, que son los que se analizan en este trabajo, y ambos pasan por un esfuerzo adicional de los cooperativistas: o realizan un sobreahorro, para poder contratar una empresa, o dedican más tiempo y trabajo para hacer administración directa. O un poco de una y otra alternativa.

El valor de los préstamos para cooperativas de vivienda ha sufrido muchos cambios y tuvo en 1980 su punto más elevado, para todas las modalidades, reduciéndose luego. El cooperativismo de ahorro previo dispuso incluso de préstamos mayores que el de ayuda mutua hasta el año 1993, en que se igualaron los valores para ambos sistemas.

Para el CVAP ésta fue una reducción muy importante: son los valores más bajos en términos reales (o sea comparados con el costo de la construcción) desde 1972. Los valores de los préstamos se van a recuperar recién en 2008 aunque igualmente no se alcanzan los que rigieron a partir de mitad de los '70. Se analizará más adelante lo ocurrido con los valores de tasación desde 2008 hasta el presente.

**Gráfico 1. Valor de tasación para distintos programas de vivienda**



Fuente: elaboración propia en base a Reglamentaciones del Plan Nacional de Viviendas, valores actualizados a junio 2008.

Nota: Para simplificar la visualización, se toma siempre el valor de la vivienda de tres dormitorios. En el caso de la Reglamentación 1993, que tenía valores distintos para cada franja, se tomó el promedio de las 4 y 5, que se asimilaban más a los ingresos de los cooperativistas de ahorro previo.

Esos mayores valores de tasación se vieron reflejados en los costos de producción de las cooperativas construidas en esa época (con financiamiento del Banco Hipotecario del Uruguay, BHU) que son sensiblemente mayores a los que se suceden a partir de 1993 (con financiamiento del Ministerio de Vivienda Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, MVOTMA), como se verá en el apartado de resultados económicos. Ésa es otra componente del problema, que también debe ser analizada.

**SEGUNDA PARTE**

**El método de trabajo**

La evaluación realizada comprendió una triple mirada, apuntando a los aspectos: social, económico y físico. Para el análisis, la metodología empleada dirige cada una de esas miradas por separado, para procurar luego una visión globalizadora que recoja y ponga en evidencia las implicancias que cada una de ellas tiene sobre las otras.

El análisis se hizo en varias etapas: en la primera, el conjunto del equipo analizó caso a caso las nueve cooperativas de la muestra estudiada. Para obtener los datos se recabó información de archivo de la ANV, que incluía datos del BHU y de la propia Agencia, se realizaron entrevistas a informantes calificados/as (profesionales de los IAT, integrantes de FECOVI, funcionarios del MVOTMA y la ANV), se realizaron entrevistas colectivas con las cooperativas estudiadas y se visitaron los conjuntos.

En una segunda etapa, cruzando toda la información y conclusiones particulares disponibles y tratando de visualizar relaciones, se buscó pasar de lo particular a lo general, estableciendo resultados y conclusiones globales que abarcan los distintos elementos del problema. Luego, y vinculado a la ejecución del proyecto de comprensión pública, se realizaron talleres de intercambio sobre los productos obtenidos con las cooperativas analizadas, con FECOVI y con la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI) del MVOTMA y la ANV, y se harán otros con diferentes actores del sector.

Además se realizaron dos entrevistas que nuclearon a integrantes de estas cooperativas según el tipo de gestión realizado. Estas entrevistas fueron los insumos utilizados para los testimonios seleccionados en la realización audiovisual. En síntesis, la información que se presenta se obtuvo mediante análisis de fuentes primarias y secundarias, y técnicas de trabajo de campo.

En la parte física se contó con recaudos gráficos, planos y memorias constructivas de cooperativas de la muestra proporcionados por la ANV. Se realizaron relevamientos de los edificios para evaluar la calidad de la construcción, de sus espacios y de las terminaciones. Al mismo tiempo se observó el estado de conservación de los que tienen más tiempo de habitados. En esos relevamientos se observaba la situación actual de los edificios y las eventuales patologías y se consultaba a los socios acerca del estado de los conjuntos al momento de ser habitados, ya que en muchos casos los edificios estudiados tuvieron posteriormente mejoras o modificaciones.

Conjuntamente con ello se hicieron entrevistas a informantes calificados tanto de FECOVI, como a técnicos de los IAT y a cooperativistas que participaron en las comisiones de obra o directivas. En esas instancias se realizó una aproximación al sistema en general, así como también a la historia de cada cooperativa; su forma de organizarse durante la obra; cómo tomaron la decisión sobre la forma de gestión; la manera de prepararse para afrontar la obra; cómo fue el trabajo en comisiones y la rotación de socios en las mismas, y también se les consultó por las dificultades y problemas

atravesados en esa etapa. Del mismo modo se investigó, fundamentalmente en los casos de administración directa, si habían accedido a equipamiento y herramientas para el correcto desarrollo de la obra, así como también el apoyo de personal de administración.

A partir de esta información se realizó en primera instancia la descripción de cada uno de los conjuntos, considerando materiales, tecnología constructiva, tipologías, cantidad de viviendas por número de dormitorios, ubicación, terminaciones, espacios exteriores y accesos, entre otros elementos, tratando de analizar la situación de los mismos al momento actual pero también, y fundamentalmente, en el momento de terminar la obra.

Del análisis anterior y haciendo la comparación con los recaudos disponibles, se estudiaron las modificaciones comparando la situación real al momento de terminar cada una de las obras con respecto a lo previsto en planos y memorias, tratando de distinguir mejoras o recortes, y causas de los mismos.

Con toda la información recabada se arribó a conclusiones, relacionando fundamentalmente algunas variables como ser calidad constructiva, terminaciones, mejoras o recortes respecto al proyecto original, patologías y plazos de obra, con relación al tipo de administración elegido y los recursos empleados.

Para obtener información de los actores involucrados se realizaron entrevistas colectivas con los grupos cooperativos e Institutos de Asistencia Técnica, y entrevistas individuales con cooperativistas, técnicos e informantes calificados.

Las entrevistas colectivas están fundamentadas en la existencia de la cooperativa como colectivo plural, donde confluye un entramado de subjetividades que articula en conjunto, con sus tensiones, sus disputas políticas y de poder, que en general se dejan entrever cuando se realiza la entrevista colectiva, tanto en el discurso como en la distribución y el uso de la palabra, o la forma en que los sujetos se ubican en el espacio. También en cuanto a la memoria, la forma en la que se recuerda y expresa los hechos vividos.

Es importante aclarar que las definiciones y afirmaciones que arroja la investigación en este campo deben asumirse con carácter provisional, ya que los grupos estudiados son sólo una parte del total y la naturaleza del objeto de estudio impide realizar generalizaciones: cada grupo cooperativo posee sus particularidades, su historia; y cada uno ha sorteado a su manera obstáculos, que en ningún caso son los mismos. Las dificultades, tanto como las aptitudes, son únicas: la conformación del grupo humano, los vínculos entre pares y con los técnicos asesores, la toma de decisiones, la gestión, el rol de la Federación en cada caso, entre otros factores, adoptan especificidad en cada uno de los proyectos y los hacen inigualables.

En el aspecto económico el criterio fundamental adoptado para el análisis en este caso fue el costo total de construcción, entendido como aquel necesario para construir los conjuntos de viviendas. El costo se financia a través de un préstamo o eventualmente un subsidio (85%) y el ahorro de la cooperativa (15%). La existencia de desfinancia-

mientos puede llevar a que haya préstamos o subsidios complementarios, o aportes extra de socias y socios (sobrehorro o aporte de mano de obra), que también son parte del costo total, así como las deudas o créditos que queden al final de las obras.

El indicador utilizado para comparar mejor los resultados de los distintos proyectos fue su valor por metro cuadrado habitable, que refleja las diferencias de los conjuntos (número de dormitorios, metrajes, p.e.) mejor que el costo total promedio por vivienda. Para el cálculo de los metros cuadrados habitables de cada conjunto se consideran no sólo los metrajes de las viviendas sino también el del salón de usos múltiples -si lo hubiere- y el de otros locales comunes.

En relación a las fuentes de información, para los préstamos, subsidios y aporte propio exigido se tomó como base información de la ANV y el MVOTMA y respecto al ahorro voluntario, deudas contraídas o créditos a favor, el testimonio de las cooperativas.

A efectos de manejar datos comparables de momentos distintos, la información económica se llevó a valores constantes de junio 2008, fecha de la reglamentación vigente, utilizando la relación entre el índice del costo de la construcción (ICC) que calcula el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el valor de la unidad reajutable (UR) de cada momento: ICC/UR.

**TERCERA PARTE**

**Las cooperativas estudiadas**

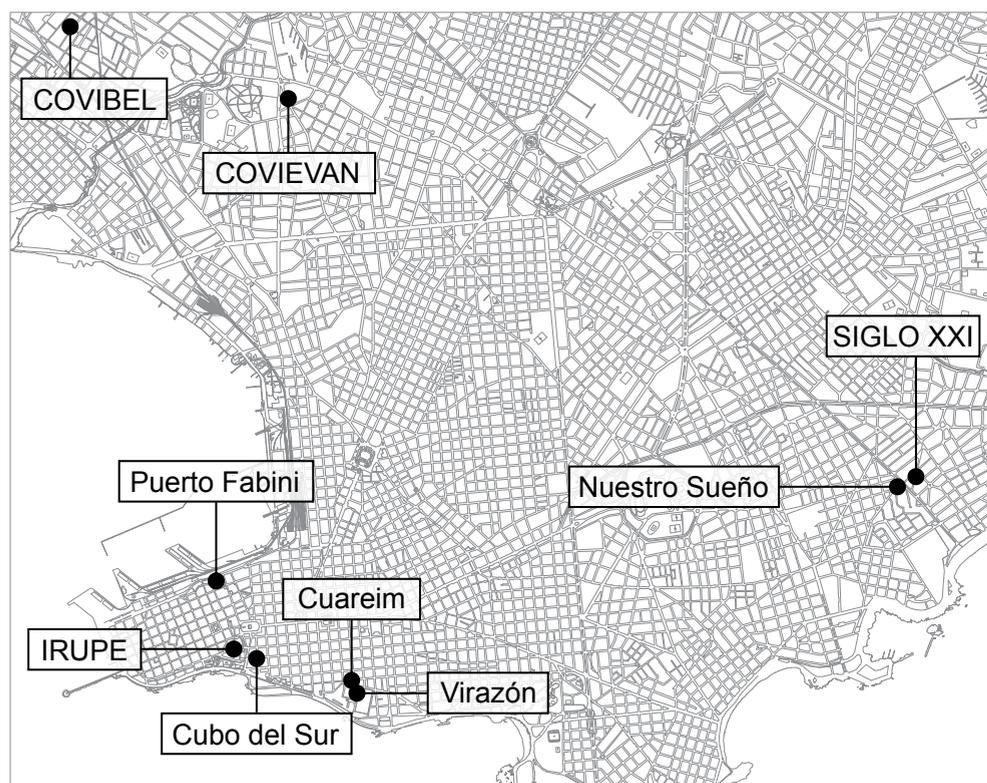
En el cuadro y gráfico siguiente se presentan los datos fundamentales de las cooperativas estudiadas y su ubicación. Todas ellas se construyeron en zonas consolidadas de la ciudad de Montevideo, que cuentan con todos los servicios e infraestructura urbana adecuada. Prácticamente todas se encuentran, además, en áreas centrales de la ciudad.

**Cuadro 1. Presentación de las cooperativas estudiadas**

|                              | COVIBEL            | COVIEVAN | Cuareim          | Cubo del Sur     | Irupé            | Nuestro Sueño | Puerto Fabini    | Siglo XXI        | Virazón    |
|------------------------------|--------------------|----------|------------------|------------------|------------------|---------------|------------------|------------------|------------|
| <b>Organismo financiador</b> | MVOTMA             | MVOTMA   | MVOTMA           | MVOTMA           | MVOTMA           | MVOTMA        | MVOTMA           | BHU              | MVOTMA     |
| <b>Reglamentación</b>        | 2008               | 1993     | 1993             | 2008             | 1993             | 2008          | 2008             | ---              | 2008       |
| <b>Cantidad de viviendas</b> | 34                 | 58       | 47               | 25               | 17               | 18            | 50               | 34               | 50         |
| <b>Tipo de gestión</b>       | Directa            | Directa  | Contrato empresa | Contrato empresa | Contrato empresa | Directa       | Contrato empresa | Contrato empresa | Directa    |
| <b>Tipología</b>             | dúplex             | PB y 3N  | PB y 3N          | torre            | torre            | torre         | torre            | torre            | torre      |
| <b>Barrio</b>                | Belvedere          | Prado    | Barrio Sur       | Centro           | Ciudad Vieja     | Buceo         | Ciudad Vieja     | Buceo            | Barrio Sur |
| <b>Habitada desde</b>        | 2015               | 2010     | 2015             | 2017             | 2005             | 2017          | 2017             | 1998             | 2017       |
| <b>IAT</b>                   | Integración Plural | Covima   | Hacer Desur      | ECO              | ECO              | Covima        | ECO              | ECO              | CAEESU     |

Dichas cooperativas presentan distintas características en cuanto a su escala, la tipología constructiva, la modalidad de gestión, el período de conformación y obra, el IAT con el que trabajaron, entre otras.

**Imagen 1. Mapa de ubicación de las cooperativas**



Se presenta a continuación una breve caracterización de las cooperativas analizadas, en orden cronológico. Se describen sus aspectos físicos y se realiza una breve reseña histórica de cada una, organizada en torno a su formación, su período de obra y la convivencia.

## Siglo XXI

*“Uno la quiere a la cooperativa, no sabría vivir en otro lugar que no fuera cooperativa”.*  
(Entrevista colectiva Siglo XXI).

Es un conjunto ubicado en el barrio Buceo, habitado desde 1998. El edificio está compuesto por dos torres: una de seis niveles sobre la calle y otra de nueve niveles al fondo, con un patio interior entre ambas. Son 34 viviendas, de las cuales 11 tienen 4 dormitorios, 4 tienen 3 dormitorios, 18 tienen 2 dormitorios y una vivienda posee 1 dormitorio. La mayoría se desarrollan en un nivel, pero hay 4 viviendas de 2 dormitorios que son dúplex.

Las fachadas de ambas torres son de ladrillo visto, en el interior las viviendas están revocadas y los pisos son de gres en cocina, baño y terrazas, mientras que el piso del

estar y dormitorios es parqué de madera de lapacho. Todas las unidades cuentan con ventilación cruzada, terrazas en las cocinas y balcones en las salas de estar. En las cocinas agregaron una mesada seca además de la mesada común, ambas de granito.

Las azoteas fueron proyectadas originalmente como transitables con piso de cerámica, pero cuando presentaron patologías y se repararon, se anuló la posibilidad de transitarlas.

En términos generales la calidad de su construcción es muy buena así como también su implantación urbana.

### Formación

Siglo XXI tiene un origen vinculado con FECOVI, o mejor dicho con la refundación de FECOVI.

*“A nosotros nos convocó FECOVI, no directamente, pero FECOVI luego de un periodo en la dictadura donde no hubo proceso de cooperativismo, empezó con grupos de cooperativas que se reunieron en Complejo Bulevar, que es de FECOVI, y ahí se armaron diferentes grupos, en diferentes días y diferentes reuniones”*  
(Entrevista colectiva).

Estas reuniones habían comenzado en 1982, pero dado el contexto político del país, y la inexistencia de préstamos para cooperativas de usuarios y de una Federación que pudiera acompañar el proceso, es recién en 1987 que se realiza la asamblea constitutiva de Siglo XXI. Para ese entonces la cooperativa estaba compuesta por un grupo de funcionarios del Banco República y gente que buscaba solucionar su problema habitacional. Luego de conformada, comienzan las gestiones para la elección del IAT, que se define en el año 1988, y que sería el equipo técnico que luego se denominará ECO.

*“(…) Formalmente como instituto no estaban, había una serie de servicios de la Federación y de profesionales vinculados a la Federación que hacían la asesoría técnica, estaba la escribana, el estudio de arquitectura estaba vinculado también, (...) FECOVI puso asistente social (...)”*  
(Entrevista colectiva).

En 1989 se obtiene la personería jurídica, aunque el terreno se adquirió por compra en 1988 a nombre de algunos cooperativistas, para luego ser trasladado formalmente a la cooperativa.

*“(…) Como era un edificio en altura podíamos apuntar a terrenos medio céntricos (...) no queríamos irnos demasiado lejos, y buscamos un terreno que midiera determinada cantidad de metros para poder hacer los dos edificios (...). Había dos terrenos con chance: uno que sigue estando vacío por la zona de Parque Batlle y éste (...) Vimos el terreno porque teníamos uno en Santiago Rivas y cuando llegamos ya habían comprado y salimos a buscar acá por el barrio, y vimos este terreno y fuimos con los vecinos y preguntamos los nombres de los dueños (...), eran unos alemanes y fueron a hablar*

con ellos pero les dijeron que no y fueron al otro día y tampoco (...) Lo que terminó seduciendo a los dueños fue que era una cooperativa".  
(Entrevista cooperativistas).

El período de formación fue largo, y señalan que se reunían en distintos lugares como la Asociación de Empleados Bancarios del Uruguay y en otras cooperativas. En 1993 se entró el proyecto en el Banco Hipotecario, organismo financiador. Se realizó una licitación y se eligió la empresa constructora por estar recomendada, no por presentar los mejores precios. Nunca se plantearon hacer administración directa.

### Obra

A pesar de haber contratado una empresa por un precio global, la cooperativa manifiesta cierta presencia a lo largo de la obra. Discutieron y plantearon algunas mejoras, como poner balcones y piso de gres, y un cooperativista, que era arquitecto, estuvo vinculado al proceso de obra.

*"(...) Los trámites que hacíamos nosotros eran ante el BHU para liberar el pago pero la administración de la obra la hacía la misma empresa y el equipo del estudio de arquitectos lo que hacía era el control de avances, le daba el visto bueno, y eso pasaba al Banco. Teníamos una comisión de obra que trabajaba un poco con el equipo del estudio de arquitectos. Y uno de los arquitectos hizo bastante tiempo de sobrestante (...)"*

La obra comenzó en marzo de 1996, pero ya en octubre y noviembre de ese año, se plantea un conflicto con la empresa. Recuerdan conflictos entre la empresa y el IAT por cuestiones edilicias y de construcción. Hacia el final de la obra, la empresa ocupó la cooperativa, desde noviembre de 1997 hasta junio de 1998, y el conflicto fue destrabado con intervención del Juzgado. El plazo contractual para la finalización de la obra era junio de 1997, pero recién en abril de 1999 se termina el vínculo con la empresa. Esto implicó costos para la cooperativa, ya que entre otras cosas, tuvieron que contratar un abogado especialista en el tema.

Actualmente en ambos edificios persisten algunas patologías importantes, entre ellas el desprendimiento de los mampuestos de fachada, producido por la falta de aletas (si bien algunos tramos fueron reparados faltan otros por terminar), fisuras en diversos puntos, y humedades por la inadecuada impermeabilización de la azotea. Por otro lado se observan otras patologías que fueron solucionadas, como las pendientes de los baños que originalmente fueron mal ejecutadas. Se repararon también dinteles y antepechos de las aberturas en los dos edificios, así como la caída de revoques en algunos balcones. Todos estos problemas, a lo largo de los años, han tenido que ser resueltos por la cooperativa, lo que ha aumentado el costo de mantenimiento.

Hubo un año de desfasaje en los tiempos proyectados y reales de obra. Siglo XXI tuvo un préstamo muy elevado y esto hizo que las cuotas a pagar fueran también muy altas. Algunos socios no pudieron hacer frente a las mismas y esta situación derivó en muchas gestiones por parte de la cooperativa para poder encontrar una solución. Se obtuvieron subsidios que luego fueron desconocidos y años más tarde con el pasaje

de la deuda del BHU a la ANV se generaron nuevas complicaciones. Aún hoy persiste la incertidumbre sobre cómo pagar la deuda y cuánto es lo adeudado.

### Cuadro 2. Siglo XXI, costo total y composición

UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda                 | 70,1  |
| Costo final p/vivienda en UR                       | 4.600 |
| Costo total p/m <sup>2</sup> en UR                 | 65,6  |
| Costo total por m <sup>2</sup> (sin terreno) en UR | 62,1  |
| % Préstamo sobre costo total                       | 85%   |
| % Subsidio sobre costo total                       | 0%    |
| % Aporte cooperativa sobre costo total             | 15%   |

### Convivencia

Hay nuevos cooperativistas que ingresaron a partir de la ida de socios. Algunos ex-socios de la cooperativa se fueron al exterior en la crisis del 2002, algunos fallecieron, otros tuvieron otras opciones de vivienda, y otros se tuvieron que ir por dificultades económicas para afrontar las cuotas. Se manifiesta que las nociones de cooperativismo no están presentes en los nuevos núcleos, y lo atribuyen a la falta de capacidad de la cooperativa para afrontar la formación. *"(...) Cuesta formarse"*.

Consideran que no han cultivado lo suficiente el tema de la propiedad colectiva, la noción de que las viviendas, los espacios comunes, y el funcionamiento de la cooperativa son de todos. Explican que hay inasistencias a las reuniones, y que se consideran "blandos" en el tratamiento de estos temas. En general las comisiones están integradas por los cooperativistas que integran hace más tiempo la cooperativa.

*"(...) Los nuevos no tenemos mucha idea (...)"*

*"(...) Los viejos tuvimos que trabajar más, estamos más duchos, los que vienen no saben nada (...)"*

(Entrevista colectiva)

Tienen un salón comunal con gran capacidad, excelentes terminaciones y bien equipado. Pero ya no lo usan mucho colectivamente. Antes había actividades juntos, grupos que usaban el salón para hacer asados (tiene parrillero) y era un espacio de referencia para los niños y adolescentes, que hoy tienen entre 25 y 30 años. Actualmente mantienen una reunión anual de celebración, se hace danza terapéutica, practica un coro, algunos jóvenes estudian en el salón comunal, además de usos particulares (cumpleaños, reuniones). Las actividades (danza, coro) están abiertas a gente que no es parte de la cooperativa.

**Imagen 2. Cooperativa Siglo XXI**

*“(...) En lo personal pienso que es una buena convivencia, pero como estamos todos más viejos en algunos aspectos es más fría, en el sentido de que cuando empezamos hacíamos comidas por cualquier cosa y el salón comunal lo aprovechábamos, después hubieron cantidad de años que no nos juntábamos ni para hacer comidas de fin de año, y ahora sí las organizamos; no te digo que baja toda la cooperativa pero bajan casi todos...”*

(Entrevista colectiva).

Identifican que el vínculo es más estrecho que en un edificio de apartamentos. Destacan el compañerismo en caso de atravesar por situaciones adversas.

*“(...) Siempre te queda la sensación de que si tenés un problema te sentís acompañada, esto es lo lindo de sentirte acá, somos vecinos, nos conocemos, si alguno grita salimos varios, es esa sensación, que a mi hablando con compañeras que viven en otro lado no les pasa eso (...) no tienen esa sensación de pertenencia (...) lo siento como una gran familia. Han pasado cosas y hemos salido varios vecinos. Somos conocidos, no somos ajenos (...)”*

(Entrevista colectiva).

Identifican que el vínculo con FECOVI fue muy escaso. A pesar de esto, hubo dos integrantes de Siglo XXI que fueron directivos de FECOVI en distintos momentos.

Antes discutían si la Federación eran todos o la Federación era algo ajeno. Hoy no tienen mucho vínculo, *“Estamos al día con la cuota (...) La comunicación con FECOVI es por las redes sociales”*. Indican que reciben información de la Federación pero no participan. Sostienen que el contexto político actual para las cooperativas de vivienda es mejor que antes.

### **Irupé**

Es una cooperativa situada en Ciudad Vieja, habitada desde finales de 2005. El conjunto es una torre de siete niveles, con 17 viviendas 2 son de un dormitorio y 15 de dos dormitorios. Cuenta con un salón de usos múltiples en el subsuelo y un local comercial en planta baja.

El edificio fue realizado con las terminaciones previstas: revoque al interior y exterior, y pisos de cerámica, así como los corredores y el salón comunal. Todas las unidades cuentan con balcones en el estar y las aberturas son de aluminio anodizado simples. La construcción es de muy buena calidad, la implantación urbana es muy buena y el proyecto se integra a su entorno. Ha presentado sólo pequeñas patologías de humedades por las azotea luego de varios años de habitado.

**Imagen 3. Cooperativa Irupé**

### *Formación*

Originalmente era un grupo de docentes, y se pensaba conformar una cooperativa para diez núcleos. Se gestionó inicialmente un terreno en Ciudad Vieja (“Las Telitas”), en Pérez Castellanos y Washington, pero finalmente no se consiguió. El grupo original de a poco se fue disolviendo, pero la Intendencia de Montevideo (IM) ofreció un nuevo terreno, frente al Teatro Solís. Antes, se había manejado otra opción, en el Cerrito de la Victoria, pero dado que el grupo original quería un predio en la Ciudad Vieja, se desestimó.

Una vez que se confirma el terreno frente al Solís, se rearma el grupo con gente que se había acercado a FECOVI entre los años 1996-1997, pero hasta 1998 no se pudo completar el padrón de 17 socios, ni tampoco llegar al ahorro requerido. En este período de formación, en especial durante la etapa de búsqueda de terreno, FECOVI aparece como nucleante, y es el aglutinador que reúne a los cooperativistas que ingresan luego de asignado el terreno por la IM.

Los cooperativistas habían optado por el sistema cooperativo de ahorro previo porque la cuota era accesible y no era necesario hacer ayuda mutua.

Con respecto a los ámbitos de reunión, durante el período de conformación se reunían en FECOVI una vez por mes, y durante la obra todas las semanas. En ese momento en la Federación no había “Intercooperativas”, la reunión periódica que ahora se hace; de hecho había pocas cooperativas en formación:

*“Había muy pocas cooperativas (...) En formación, debíamos ser dos o tres. Fue un momento de crisis cuando empezamos a construir...”*

(Entrevista colectiva Irupé)

Su IAT fue ECO, y cuando el grupo se rearma entre 1996 y 1998, el IAT ya estaba asignado. En cuanto al proyecto arquitectónico, la cooperativa planteó algunas modificaciones a la propuesta original, como por ejemplo integrar cocina y comedor en algunos apartamentos.

Cabe destacar que durante ese período muchos grupos tenían parte de su ahorro en la cooperativa de ahorro y crédito COFAC y se vieron afectados durante la crisis financiera de 2002 y con el posterior cierre de COFAC. Irupé tuvo una pérdida de parte de sus ahorros por esta razón.

En 2003 se hace la licitación, y gana una empresa que hasta ese momento se dedicaba a obras de vialidad, y que según los cooperativistas era muy eficiente.

### Obra

Una particularidad a destacar es el contexto económico en el que se ejecuta la obra, que comenzó a finales de 2003. La construcción estaba en una fase recesiva, producto de la crisis del año anterior y la empresa necesitaba mantener su plantilla de obreros, por lo que los cooperativistas plantean que fue una situación especial.

Según los cooperativistas se hizo una especie de “gestión mixta”, donde la empresa contrataba la mano de obra y la cooperativa la abastecía de algunos materiales. Para poder desarrollar esta tarea se contó con una comisión de obra durante los meses que duró la construcción. Esta comisión funcionó definiendo los materiales y algunas cuestiones edilicias, como la disposición de cañerías durante el período de obra. La Comisión de Obra estuvo compuesta por cinco núcleos de los diecisiete.

Señalan que la obra llevó 22 meses, aunque estaba prevista ejecutarla en 16, y habitaron en diciembre de 2005. Si bien tuvieron algunas dificultades por los elementos de construcciones patrimoniales que encontraron en el sitio durante la obra, sólo debieron modificar el nivel de subsuelo, donde construyeron el salón comunal aunque la reglamentación no lo exigía y también un pequeño jardín, en el que se conserva una parte de la muralla de la Ciudadela como vestigio patrimonial.

Señalan que pidieron tres préstamos, incluyendo uno para realizar mejoras. Para ingresar a la cooperativa, al momento del comienzo de obra, se necesitaban unas 450 UR de ahorro.

### Cuadro 3. Irupé, costo total y composición

UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda     | 51,9  |
| Costo final p/vivienda en UR           | 2.953 |
| Costo total p/m2 en UR                 | 57    |
| Costo total por m2 (sin terreno) en UR | 54,1  |
| % Préstamo sobre costo total           | 67,9% |
| % Subsidio sobre costo total           | 14,6% |
| % Aporte cooperativa sobre costo total | 17,5% |

### Convivencia

Actualmente no perciben que exista mucha disposición a participar por parte de los socios. Esto lo atribuyen a que son pocos núcleos y que *“todos trabajan y no hay mucho tiempo”*. Se reconocen como un grupo “blando” en cuanto al cumplimiento del reglamento de convivencia y las restricciones a modificaciones, como la colocación de aires acondicionados. Para el mantenimiento del edificio pagan servicios a empresas.

Señalan que hay baja renovación de los núcleos, y que ha sido más frecuente la modificación de algún integrante en las familias, en especial debido a fallecimientos o separaciones. En cuanto a las comisiones, indican que luego de habitar funciona activamente sólo la Comisión Directiva, y que tienen muchos problemas para lograr integrar comisiones. Utilizan un grupo de “Whatsapp” que les ha ayudado en las convocatorias y comunicaciones. Indican que algunos núcleos no están muy integrados, aunque señalan que el hecho de ser pocos ayuda a conocerse a los que participan más activamente.

*“..Yo creo que a esta altura ya nos conocemos. Se plantea un tema y ya sabés quién va a opinar de cierta forma, quien va a decir qué. Quien va a discrepar, a quien hay que calmar...”*

(Entrevista colectiva)

No manifiestan tener un vínculo fluido con otros actores del barrio. Señalan que en la zona no hay mucha gente viviendo.

El salón, que tiene buenas terminaciones, y en el cual se puede apreciar parte de la contraescarpa de la muralla de la Ciudadela, cubierta con una protección de vidrio, es utilizado por los niños para jugar y para festejar cumpleaños. En la cooperativa hay cinco niños, y tres son del mismo núcleo. Cobran media UR el alquiler del salón. Lo han prestado a otras cooperativas en su etapa de formación, como Puerto Fabini.

Con respecto al vínculo con FECOVI, manifiestan no mantener actualmente un vínculo fluido, así como tampoco con otras cooperativas.

## COVIEVAN

Es una cooperativa ubicada en el Prado, constituida por 58 viviendas de las cuales 9 tienen cuatro dormitorios, 45 tienen tres dormitorios y 4 tienen dos. Las viviendas se desarrollan en uno o dos niveles, conformando bloques de planta baja y 3 niveles con patios interiores entre los mismos. En algunos de estos espacios comunes se instalaron juegos para niños y canchas de deportes para recreación.

Imagen 4. Cooperativa COVIEVAN



La terminación exterior del edificio es de ladrillo visto, la cubierta es inclinada con terminación de membrana, las paredes interiores están terminadas con revoque terciado y los pisos con cerámica, aunque no lograron colocar la cerámica en todos los espacios de acceso a los bloques. El cielorraso en todas las unidades, al terminar la obra, estaba en rústico, o sea que la losa estaba vista.

### Formación

Originalmente la cooperativa era un grupo de trabajadores del Hospital Evangélico, de allí su nombre. Sobre ese comienzo los socios actuales saben poco, porque no queda nadie de esa época. El estatuto se aprobó en 1999, y los socios saben que hubo reuniones en casas de familia antes de esa fecha, pero no tienen claro el proceso de conformación original.

Su IAT fue COVIMA y fue sugerido por FECOVI. El terreno en el que se ubica la cooperativa era antiguamente un mercado municipal, y una parte del mismo estaba cedido al club deportivo Atahualpa Oxford. El terreno tenía un valor muy alto y para que fuera viable el proyecto debieron aumentar la cantidad de socios de 43 a 58 núcleos. En 2005 se efectivizó la compra del terreno y algunas familias comienzan a hacer sereñeadas. Indican que llegaron a vivir allí tres familias de la cooperativa.

La mayor parte de los socios eligieron cooperativismo de ahorro previo como una forma acorde a sus necesidades para acceder a la vivienda.

*“(...) La mayoría no disponíamos de tiempo extra para trabajar pero sí podíamos tener un ahorro, que es la diferencia con la ayuda mutua, vos tenés que tener un ahorro ya realizado para aportar en lugar de trabajo...”*

*“(...) Me parece que la modalidad de cooperativa de usuarios es la más apropiada para mi forma de pensar, en lo que respecta a los bienes, a la vivienda, a los espacios comunes. Filosóficamente es lo que más se ajustaba a lo que yo pienso.”*  
(Entrevista colectiva)

También se señala la importancia de la apropiación del proyecto.

*“(...) Es una solución de vivienda en la cual vos vas viendo lo que vas haciendo. Yo estuve años en el BHU y te sentís como por fuera de esa situación hasta reunir las condiciones, en cambio acá si bien nos llevó un montón de años pero nos reuníamos y se iba siempre dando un pasito hacia el proyecto.”*  
(Entrevista colectiva).

La forma de gestión elegida fue administración directa, por sugerencia del IAT: la cooperativa gestionó la mano de obra, realizó las contrataciones de maquinaria y equipos, así como también las compras de materiales y herramientas, contando con un administrador durante un breve período de la obra. En principio esto les permitiría utilizar el dinero de otra forma y realizar mejoras. Para realizar esta gestión se conformaron comisiones especiales y los cooperativistas hicieron además algunas horas de sereñeadas, así como de ayuda mutua.

**Obra**

Los cooperativistas recuerdan el período de obra como complejo, largo y conflictivo. La obra duró el doble de tiempo que estaba previsto y según testimonios de los socios, la administración de la misma fue una tarea muy compleja. Entienden que les faltó preparación para llevar adelante esta tarea.

*“(...) Tuvimos serios problemas que muchos de nosotros evaluamos que tienen que ver con que no había un sostén o un respaldo para la administración directa...”*  
(Entrevista colectiva).

Uno de los problemas más importantes fue el vínculo con el personal contratado. Durante el proceso de obra rotaron tres capataces. El primero lo recomendó el IAT y era muy bueno, pero tuvo una mejor oferta laboral por parte de otra cooperativa y se fue. Los otros dos capataces no fueron buenos.

Identifican como una dificultad el hecho de no haber estado en la obra en el horario en que los contratados ejecutaban las tareas, eso impedía que logran controlarla ejecución y el trabajo. A pesar de ello señalan que durante el período de obra muchos de los integrantes de la cooperativa participaron, entre 30 y 35 núcleos estuvieron involucrados de alguna manera. Funcionaban todas las comisiones, había jornadas de trabajo, limpieza del terreno, limpieza de obra. Tres familias vivieron seis años en el terreno para cuidarlo. La obra en total llevó 48 meses cuando estaban previstos 24. Quedaron endeudados en tres millones de pesos, mayoritariamente con proveedores.

La cooperativa tuvo que terminar la obra con algunos recortes debido a esos problemas económicos. Quizás lo más grave fue la terminación de la cubierta, que estaba prevista con tejas, y no pudo ser realizada. Al momento de habitar las unidades, faltaba construir el cerramiento perimetral, barandas en los balcones, ejecutar algunas escaleras de acceso a los palier y dúplex, y caminería exterior. Si bien señalan que habitan en 2009, la construcción termina en 2010.

**Cuadro 4. COVIEVAN, costo total y composición**  
UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda     | 75,8  |
| Costo final p/vivienda en UR           | 2.875 |
| Costo total p/m2 en UR                 | 37,9  |
| Costo total por m2 (sin terreno) en UR | 34,6  |
| % Préstamo sobre costo total           | 68,5% |
| % Subsidio sobre costo total           | 15%   |
| % Aporte cooperativa sobre costo total | 16,5% |

**Convivencia**

Actualmente funcionan las comisiones básicas pero señalan que los que participan son siempre los mismos. Algunos compañeros rotan entre las comisiones estatutarias Directiva, Fiscal y Fomento. Indican que hay una parte de responsabilidad del colectivo y también de ellos por asumir siempre las tareas. No se consideran un colectivo fuerte ni participativo, aunque señalan que hay buena participación en las actividades generales y en las asambleas.

*“(...) Tiene que ver con la convivencia. La experiencia que nos transmitían a veces en FECOVI, y el Instituto de asesoramiento es que cuando se ocupan las viviendas la gente se encierra en ellas y se dificulta la interrelación. Ese fenómeno no ocurre mucho acá, nosotros seguimos manteniendo anualmente por lo menos cinco o seis actividades que religiosamente se cumplen, más allá que en las asambleas el quórum nunca baja... somos cincuenta y ocho.”*  
(Entrevista colectiva).

Hay buen nivel de cumplimiento de la cuota y baja morosidad. La cooperativa ha cubierto situaciones de dificultad de algunas familias, en especial en casos de enfermedad de algún integrante del núcleo, donde la cooperativa subsidió parte de la cuota para alivianar a las familias. No hubo rotación de núcleos desde que habitan.

**Imagen 5. Cooperativa COVIEVAN, salón comunal**



El SUM fue construido recién a comienzos de 2018 en sustitución de su antiguo obrador, una construcción de bloques con techo de chapa, lugar donde hasta entonces se reunían. Los espacios comunes son utilizados por niños y jóvenes. Tienen una placita

con juegos de madera al medio de la cooperativa y al lado del obrador hay una cancha de básquetbol/fútbol.

Los niños son los que socializan con los otros vecinos del barrio, incluso durante un tiempo otros niños del barrio utilizaban los espacios de juego de la cooperativa.

Con respecto a FECOVI señalan que hubo vínculo en el origen y durante la obra. Hay opiniones encontradas sobre la valoración de FECOVI: unos sostienen que fue un actor muy importante para terminar la obra porque sirvió como nexo político con el Ministerio de Vivienda para gestionar el sobrepréstamo; otros señalan la debilidad de la Federación y la ausencia cuando hubo tensiones con el IAT. Actualmente hay vínculos de algunos cooperativistas pero no de la cooperativa. En general señalan que no participan mucho, pero consideran que están en falta y que deberían participar más.

*“(...) En realidad para FECOVI éramos una cooperativa importante, tanto que todavía nos preguntan cuándo los vamos a invitar a la inauguración. Nunca inauguramos”* (Entrevista colectiva).

## Cuareim

*“El cooperativismo de ahorro previo es otro modelo de vida, más comunitario. Vuelven las anécdotas de las puertas abiertas, la vecindad, y que suceden cosas maravillosas con eso.”* (Cuareim),

Se trata de una cooperativa con sus viviendas ubicadas en Barrio Sur y habitada desde fines de 2015. Está compuesta por 47 viviendas, de las cuales 21 tienen dos dormitorios, 20 tienen tres dormitorios y 6 viviendas tienen cuatro. Ediliciamente conforman dos bloques de planta baja y tres niveles altos, con tres núcleos de escalera cada bloque, y un patio común entre ambos.

### Imagen 6. Cooperativa Cuareim



Las terminaciones se realizaron según las calidades previstas, pero con algunas modificaciones constructivas. Cuareim contrató una empresa por precio global, pero mantuvo durante la construcción una comisión de obra que analizaba las modificaciones y mejoras junto con la empresa y el IAT.

En términos generales el conjunto es una construcción de buena calidad y la implantación urbana es muy adecuada. Entre los dos bloques existe un jardín, bien mantenido, para el esparcimiento y uso de los cooperativistas.

### Formación

El origen de la cooperativa está vinculado al proceso de replanificación urbana de Barrio Sur y Palermo. Hacia mediados de los noventa, FECOVI tenía algunas cooperativas en formación y comienza campañas de creación de nuevas cooperativas con base en la Cartera de Tierras de la Intendencia de Montevideo (IM), con la cual tenía un convenio a ese efecto. En 1996 comienzan las negociaciones para obtener parte del predio del ex-corrallón municipal de la calle Gonzalo Ramírez. Dada la importancia del proyecto espacial Barrio Sur se negocia el terreno, pero los cooperativistas señalan que una de las condiciones era que había que formar el grupo en el barrio.

Al mismo tiempo un grupo de vecinos que tenían vínculo con el Centro Comunal 1, deciden conformar una cooperativa de ahorro previo porque no tenían tiempo para aportar mano de obra, y porque querían un terreno en un área céntrica. Es así que en diciembre de 1999 se forma la cooperativa Cuareim.

Indican que cuando decidieron contratar el IAT, varios institutos presentaron propuestas. Finalmente optaron por Hacer Desur. Para armar el proyecto habían varias condicionantes: el tema altura y la necesidad de densificación eran los más importantes. El proyecto se transformó dos veces. Señalan que primero los condicionaba el préstamo, porque el dinero no alcanzaba. Se presentó un proyecto que a la cooperativa le gustaba, pero no fue aprobado. El precio del terreno era alto, al comienzo eran 10.000 UR pero finalmente quedó en 7.000 UR. Recién en 2010 se aprueba el proyecto definitivo, aunque la cooperativa al haber presentado el proyecto antes, se rige por la reglamentación de 1993 y no por la de 2008. En ese proceso debieron incorporar nuevos núcleos. Ellos trataban de incorporar núcleos que fueran “pro-participación”.

En un principio se manejaba hacer administración directa, porque según los cooperativistas en ese período “FECOVI incentivaba a las cooperativas a hacer ese tipo de gestión”, ya que argumentaban que si había un ahorro mayor, podía ser destinado a incorporar mayor calidad. Los cooperativistas querían contratar una empresa, alentados por buenas experiencias relatadas por cooperativas como Irupé, y experiencias de administración directa, que los cooperativistas pensaban que no habían sido tan exitosas, como la de COVIEVAN.

### Obra

A pesar de hacer un contrato por precio global con una empresa, señalan que la cooperativa estuvo muy involucrada en el seguimiento de la obra. Se reunían una vez por mes, y en el último año de la obra, una vez cada 15 días hacían “talleres resolutivos”. Los cooperativistas sentían que el conflicto no se daba a la interna del grupo sino hacia afuera, con el Ministerio, con el IAT. Durante el período de obra se reunían tres personas en directiva y tres en obra. Plantean que Comisión Obra trabajó mucho y directiva también. Armaron una mesa intercomisiones para poder establecer una línea común e informar al resto de los socios de los datos que Obra y Directiva tenían. Fomento organizaba los talleres.

Al comienzo de la obra hubo imprevistos en la cimentación, teniendo que realizar modificaciones con relación al proyecto original. También se negociaron cambios en el proyecto con el IAT: hacer la azotea transitable, se redujo medio metro lo previsto para la sala, se incorporaron pisos flotantes en lugar de cerámica, se utilizó un nuevo tipo de revoque, se decidió hacer cocina integrada, se discutió sobre el uso del patio, la anulación del estacionamiento, sobre la altura de las rejas, y se cambió el proyecto de estructura a losas sin vigas, quedando las aberturas sin dintel, entre otras medidas que abatieron costos.

Después de entregada la obra aparecieron dos patologías: una humedad en la terraza, que la empresa constructora reparó a su costo, y una patología de proyecto por falta de aislación en las salientes, que produce condensación y será asumida por la cooperativa.

Señalan que hicieron un ahorro de 495 UR por familia, y que hicieron sobre-ahorro durante la obra y previamente también.

**Cuadro 5. Cuareim, costo total y composición del mismo**  
UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda     | 63,1  |
| Costo final p/vivienda en UR           | 3.138 |
| Costo total p/m2 en UR                 | 49,7  |
| Costo total por m2 (sin terreno) en UR | 47    |
| % Préstamo sobre costo total           | 68,5% |
| % Subsidio sobre costo total           | 13,8% |
| % Aporte cooperativa sobre costo total | 17,9% |

### Convivencia

Habitaron en 2015, hoy identifican 27 personas en comisiones. Aumentó la participación pero entre las personas que participan siempre. Actualmente funcionan las comisiones

Directiva, Fiscal, Fomento e Integración Cooperativa, Administración (apoyo a la tesorería), Áreas verdes y Consumo. Hay unos diez núcleos que no participan activamente.

El salón comunal tiene buenas terminaciones. Se señala que sólo lo usufructúan los socios y es gratuito. Es utilizado por los niños, cuando hay actividades traen a sus amigos del barrio, del fútbol. Hay una comisión Niños, que prevé actividades para todos los meses.

Cuareim tiene vínculos con las cooperativas del barrio: UFAMA al Sur, Atahualpa Cardozo, COVICORDÓN, Castalia, también con otras entidades del barrio, con un equipo de fútbol, hubo reuniones con el Alcalde, se participó en Esquinas de la Cultura de IM con talleres de Hip Hop para jóvenes, clases de yoga, clases de inglés, estas últimas como iniciativa de socios.

**Imagen 7. Cooperativa Cuareim, entrevista colectiva**



Sobre la convivencia indican que siempre han llegado a consensos, se destacan socios muy trabajadores y comisiones muy fuertes, no hay grandes enfrentamientos en términos ideológicos, de militancia, sino que siempre se apostó por la calidad del hábitat de los socios.

Señalan que si bien “no es llave en mano y no es una inmobiliaria”, lo cardinal es el ahorro y el dinero, y es difícil crear conciencia participativa. Algunos socios sostienen que no son capaces de desarrollar y comprometerse con cuestiones colectivas como la limpieza de escaleras, que tienen que contratar un servicio externo. Y eso dicen que es porque se impone el “haber puesto dinero”, como que la erogación económica

legítima o permite esas prácticas. También sostienen que son una cooperativa “*medio blanda*”, que no han sido duros en cuanto a ciertos cumplimientos.

Tienen vínculo con la Federación. Señalan que algunos socios tienen presencia en FECOVI, pero sostienen que hubo poca participación porque estuvieron abocados a la conformación y obra. Señalan que hubo dos etapas: al comienzo la Federación capacitó sobre cooperativismo, la relación con FECOVI era muy buena. Señalan que existía una apuesta fuerte a la vivienda y también a la formación. En ese tiempo se estaba saliendo del ostracismo de la dictadura, y se había adoptado la postura de que si no había tierras, no había cooperativas.

Argumentan que luego hubo un cambio político en FECOVI, y que esto provocó un distanciamiento. Ellos se sintieron solos con el proceso de tramitación. Señalan que el peso de la Federación no era mucho y que se fue debilitando el diálogo. Nunca le exigieron nada. Identifican que algunas veces utilizaron el local y tuvieron algún vínculo con el área social.

## COVIBEL

Es una cooperativa cuyo conjunto de viviendas se ubica en Belvedere. Son 34 viviendas: 26 tienen dos dormitorios, 7 tienen tres dormitorios y 1 tiene cuatro. Es el único conjunto cooperativo de la muestra que se desarrolla en viviendas dúplex. Las casas tienen terminación de ladrillo visto al exterior y bolseado en el interior, la cubierta es de panel tipo sándwich (dos láminas de chapa de acero galvanizado prepintado y núcleo de poliestireno expandido). Optaron por un sistema de administración directa.

### Imagen 8. Cooperativa COVIBEL



### Formación

La cooperativa se creó en mayo de 2010. Surge a partir de la iniciativa de tres compañeros que trabajaban juntos y que promueven la realización de un proyecto de viviendas. Se contactan con técnicos, particularmente una arquitecta y en conjunto comienzan unos la formación de una cooperativa, y los otros la conformación de un IAT.

Comienzan a buscar opciones de terreno. Primero consiguen un terreno que era para 50 viviendas, que no se concreta y logran comprar otro que daba para un proyecto de 34 núcleos, por lo que deben bajarse algunos para reducir el grupo. En ese ínterin, la rotación fue alta hasta que logran el terreno definitivo y deciden que la cooperativa fuera de ahorro previo.

Se votó en asamblea entre ser de ahorro previo y de ayuda mutua, y les atrajo el ahorro previo porque no había que trabajar en obra, eso los motivó, porque económicamente estaban en condiciones de hacer un ahorro. Eso fue un filtro para la cooperativa, el tener que ahorrar en dos años el 15 %.

*(...) No era porque no quisiéramos realmente trabajar, pero capaz que como el grupo estaba bien económicamente podíamos decir “pago una cuota y no trabajo y me entregan una casa en mano”. Si no, hubiésemos hecho ayuda mutua” (Entrevista colectiva COVIBEL)*

Al principio, el proyecto preveía el contrato global con una empresa pero después se cambian a gestión directa porque el dinero no les alcanzaba: “estábamos 13% abajo”, según cálculos que había hecho la cooperativa.

Se presentan a la ANV y en el primer sorteo les adjudican el préstamo. Dicen que no tuvieron tiempo de formar un grupo con espíritu cooperativo y conocimiento sobre funcionamiento de una cooperativa. Indican la necesidad de saber qué es una comisión, cómo funciona y cómo gestionar una cooperativa. Tampoco filtraron los ingresos en función de la disposición de las personas para hacer gestión directa. Lo que querían era la vivienda. A raíz de esto hubo conflictos, gente que se iba, no había transición prolija, la gente no sabía los cometidos de las comisiones.

### Obra

La obra llevó 30 meses. Comenzó en Setiembre de 2012 y terminó en marzo 2015.

Realizando gestión directa, la cooperativa gestionó la mano de obra, realizó las contrataciones, compró los materiales, las herramientas y todo lo necesario para el desarrollo de la construcción. Para la ejecución de la obra se conformaron comisiones, se realizaron sereneadas y hubo algunos aportes en trabajo. No emplearon administrador y compraron un programa informático para la presentación de las nóminas y liquidaciones de sueldos. En relación al equipamiento de obra no utilizaron ningún equipo especial.

Señalan que les faltaba experiencia en saber administrar una obra, se consideran “ingenuos” en el manejo del dinero, y señalan que su principal debilidad fue la inexperiencia. También señalan como defecto el funcionamiento vertical que hubo durante la gestión de obra, con predominio de comisión directiva y obra en las decisiones.

La cooperativa gestionó la obra pagando los insumos y herramientas al contado, pero hacia el final de la obra, luego del 70 % ejecutado, no quedaban recursos y esto generó un conflicto a la interna de la cooperativa sobre cómo terminar la obra. El dinero y la falta de experiencia de gestión son las principales limitantes identificadas.

“Equipo Investigador: ¿Qué dificultades tuvieron?

E1: *Si hubiéramos tenido plata se nos simplificaba bastante.*

E2: *El primer problema que tuvimos fue la plata.*

E3: *Nosotros ahorramos demasiado poco para lo que íbamos a necesitar.*

E2: *A la vez necesitábamos más de nosotros mismos.*

E1: *Pero la realidad es que la plata que se presta no alcanza, es bien sencillo, no hay mucha vuelta para darle. Si vemos la parte social y decimos vamos a trabajar y vamos a hacerlo para la cooperativa, todo bien, pero es importante que todos tengamos la*

*idea de lo que vamos a hacer, y no que después que entremos resulte que vamos a tener que trabajar 14 o 15 horas por semana porque esto no da” (Entrevista colectiva).*

A pesar de haber realizado administración directa identifican que quedaron con una deuda de un millón de pesos, a proveedores y a socios que prestaron plata y se fueron. El punto crítico fue luego del 70% de avance, cuando estuvieron 63 días sin cobrar la certificación.

Hicieron un curso con un contador para bajar costos y administrar. La administración fue complicada, entre otras cosas les complicaba el tema de la liquidación de sueldos, tenían un encargado externo de eso pero los números no cerraban, compraron un programa y lo empezaron a hacer ellos, lo mismo con el control de las facturas. Dicen que subestimaron el precio de las terminaciones: caminerías, luces de caminerías, puertas, y votaron entrar a las casas con contrapiso sin revestir.

En cuanto a patologías de obra, hubo condensaciones en la cubierta, fisuras en el ladrillo visto de ambas fachadas de una vivienda (ya que el encuentro entre la cubierta y el muro está mal resuelto), desprendimiento de antepechos y fisuras a 45° bajo los mismos.

Colocaron cerámica en todos los pisos de planta baja aunque no estaba previsto y en planta alta los pisos fueron terminados por cada núcleo. En cuanto a las aberturas: la puerta principal es semi-blindada y las ventanas son de aluminio anodizado.

El conjunto presenta al finalizar la obra algunas carencias respecto al proyecto original, como los muros divisorios y caminería exterior, que quedaron sin realizar, así como algunas modificaciones por la necesidad de ahorrar dinero, que impidieron llegar a terminaciones previstas, como el cerramiento superior (se cambió la losa por una cubierta liviana).

No identifican mucho contacto con otras cooperativas en el proceso de obra, a pesar de que participaban de Intercooperativas y que en ese momento había otra cooperativa construyendo por administración directa: “Nuestro Sueño”.

**Cuadro 6. COVIBEL, costo total y composición**  
UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda                 | 59,4  |
| Costo final p/vivienda en UR                       | 2.033 |
| Costo total p/m <sup>2</sup> en UR                 | 34,2  |
| Costo total por m <sup>2</sup> (sin terreno) en UR | 31,2  |
| % Préstamo sobre costo total                       | 83,4% |
| % Subsidio sobre costo total                       | 0%    |
| % Aporte cooperativa sobre costo total             | 16,6% |

### Convivencia

Habitaron en mayo de 2015. Indican que la convivencia es muy buena, que no hay conflictos. Al principio de la mudanza hicieron varias actividades en conjunto. Ni bien habitan empieza a funcionar una nueva directiva, hay votación en diciembre-enero. Lo primero que asumió esa directiva fue trabajar el tema de la deuda. Además de la cuota a la ANV debían pagar una cuota de 3750 pesos y el mes del aguinaldo, 5000. Han hecho algunas mejoras en el proceso de habitar, como los portones para poner cerca perimetral. Pero identifican que les cuesta organizar jornadas de trabajo, perciben una baja disposición al trabajo para realizar mejoras.

**Imagen 9. Cooperativa COVIBEL, salón comunal**



El salón comunal se emplea para realizar asambleas. Además lo utilizan dos cooperativas de ahorro previo en formación para reunirse, y también los niños para jugar. Hay 29 niños en la cooperativa, que además del salón usan los otros espacios comunes.

Hay un buen nivel de pago. Sólo 4 núcleos no tienen subsidio, los demás tienen algún subsidio en el pago de cuota.

Se consideran un colectivo fuerte, que enfrenta los desafíos que se le presentan. En este sentido indican que la "inconciencia" les permitió seguir adelante.

Identifican a FECOVI como "lejana". Les gustaría que tuviese más peso. No perciben beneficios de pertenecer a la Federación. Sienten que le dieron más de lo que la

Federación le dio a la cooperativa. Sin embargo, la identifican como la puerta para entrar a la Agencia y al Ministerio, y el vínculo que les permitió conseguir un préstamo de del Instituto Nacional de Cooperativismo (INACOOP).

### Nuestro Sueño

Es una cooperativa que habita desde 2017 su edificio ubicado en Buceo. Son 18 viviendas, de las cuales 15 tienen dos dormitorios, tres de ellos dúplex, y 3 viviendas son de tres dormitorios, conformando una torre de planta baja y 10 niveles.

La forma de gestión por la que optaron fue la administración directa. La cooperativa gestionó la mano de obra, materiales, y herramientas. Se realizaron sereneadas y algunas tareas de trabajo.

**Imagen 10. Cooperativa Nuestro Sueño**



En términos generales el conjunto presenta una buena construcción, a la que faltan aún trabajos para su culminación. Si bien se valora una buena implantación urbana, en área céntrica de alto valor, cabe señalar que presenta una resolución proyectual compleja, teniendo en proporción muchos metros no habitables construidos por vivienda (son 11 pisos para 18 viviendas) contando con un núcleo de escalera y ascensor general, el que en algunos pisos accede únicamente a una vivienda; además varias viviendas son dúplex, teniendo que realizarse por consiguiente escaleras internas a las viviendas. Cuenta además con más terrazas que las reglamentarias.

Es importante señalar que no fue posible efectuar la entrevista colectiva con la cooperativa "Nuestro Sueño", pese a los esfuerzos realizados. Sí logró concretarse en cambio la inspección física, que fue acompañada por una de las integrantes del equipo social. En esa instancia y en otras, se recabaron algunas anécdotas de cooperativistas en comunicaciones informales, a partir de lo cual se obtuvo información, así como también a partir de la entrevista a las técnicas del IAT.

### *Formación*

Nuestro Sueño se conforma a partir de un grupo de trabajadores del supermercado "Tienda Inglesa" que se reúnen para solucionar su problema habitacional. Dada su carga horaria laboral, deciden hacer una cooperativa de ahorro previo y se acercan a FECOVI. Puesto que se manejaba que los préstamos otorgados por la ANV no alcanzaban para construir por empresa, la cooperativa opta por hacer gestión directa y eligen al IAT COVIMA.

Se consigue un terreno ubicado en la calle Santiago Rivas.

### *Obra y convivencia*

En 2010 comienza la construcción, que se realizó con muchas dificultades, incluida una ocupación de la obra. Ésta llevó casi el triple del tiempo que estaba previsto.

Las terminaciones originales eran: revoque exterior (luego se modificó por ladrillo visto), bolseado en el interior, cielorrasos de yeso y pisos con cerámica, aunque por problemas económicos durante la obra no lograron realizarlas en su totalidad. Es así que al terminar la obra, quedó revestido el baño completamente, y la cocina con el revestimiento mínimo exigido, mientras que el resto de los pisos quedó con arena y portland, los cielorrasos quedaron en rústico con losa vista, y las paredes bolseadas, como estaban previstas; por otra parte, no cuentan con mueble bajo mesada ni con las puertas de los dormitorios.

Se da cierre de obra a principios de 2016, pero dadas las condiciones de los apartamentos, algunos núcleos recién habitan a principios de 2017. Durante ese período la cooperativa fue haciendo mejoras y realizando terminaciones, incluida la colocación de puertas interiores, pisos, pintura, y los espacios de circulación común.

Algunos cooperativistas, con los que se entabló comunicación informal señalan que no estaban preparados para los desafíos que implicó llevar adelante una administración directa, pero que con formación y preparación es algo que se puede realizar. Señalan la importancia de preparar a los cooperativistas para gestionar la obra, conocer los trámites y etapas a cumplir, saber gestionar el dinero, cómo comprar, cómo pagar, cómo gestionar las certificaciones.

La reglamentación por la cual construye esta cooperativa no exige contar con SUM por ser menos de 20 viviendas. A pesar de esto, existe un espacio en planta baja disponible en caso de que en algún momento lo quieran utilizar para tal fin.

### **Cuadro 7. Nuestro Sueño, costo total y composición**

UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda                 | 56,3  |
| Costo final p/vivienda en UR                       | 2.452 |
| Costo total p/m <sup>2</sup> en UR                 | 43,5  |
| Costo total por m <sup>2</sup> (sin terreno) en UR | 39    |
| % Préstamo sobre costo total                       | 74,6% |
| % Subsidio sobre costo total                       | 9,6%  |
| % Aporte cooperativa sobre costo total             | 15,9% |

### **Virazón**

Se trata de un conjunto habitado desde febrero 2017, ubicado en el Barrio Sur. Es una torre de 13 niveles y cuenta con 50 viviendas desarrolladas en un nivel, de las cuales 40 son de dos dormitorios, 8 de tres y 2 de cuatro dormitorios; además, cuenta con plazas de estacionamientos.

Virazón eligió, desde que se formó la cooperativa, hacer administración directa.

### *Formación*

La cooperativa se forma a partir de un grupo de compañeros de trabajo de ANTEL. Luego se fue invitando gente y finalmente el grupo era muy diverso. En 2007 empezaron a juntarse, y aprobaron los estatutos en diciembre de 2007. Eran más de 50 núcleos y se dividieron en dos cooperativas: "Virazón" y "Gardeliana". Tenían los terrenos, que eran de la cartera de tierras municipal y habían sido adjudicados a FECOVI. Dado el programa urbano, el proyecto tenía que ser en torre.

Con el cambio de normativa, en 2008, mucha gente no se ajustaba a las exigencias y debieron bajarse de la cooperativa. Cuando quedaron pocos por el cambio de norma-

tiva, impulsaron el ingreso de gente sin buscar un perfil específico, porque tenían que llenar la plantilla. Luego de ese período no hubo mucha rotación, la gente que se fue después fue por el tema de la rigidez de la normativa con respecto a los dormitorios, por urgencia de vivienda o porque no pudo afrontar el sobrehorro.

Para la elección del IAT, buscaron uno que pudiera asesorar una obra de gestión directa, porque ya sabían que iba a ser directa o a lo sumo “mixta”. Se asesoraron en FECOVI y FUCVAM y se entrevistaron con varios. Eligieron CAESU, que si bien no tenía experiencia en ahorro previo, tenía experiencia de gestión directa en ayuda mutua. La idea era que Virazón y Gardeliana pudieran construir juntas con el mismo sistema y el mismo IAT, pero Gardeliana no estaba convencida de hacer administración directa.

Los cooperativistas señalan que el IAT fue el que marcó el camino, “*fue un acto de fe el proyecto*”. Ya se partía de algo definido: tenía que ser una torre, pudieron elegir cosas de adentro pero la estructura ya estaba armada. La distribución interior se discutió con toda la cooperativa. El arquitecto materializaba en el proyecto las ideas que la cooperativa tenía. El IAT marcó una dinámica que consideran estuvo buena. Por otro lado CAESU no tenía experiencia en altura, y señalan que fue un proceso de aprender juntos.

Las comisiones que funcionaron fueron las obligatorias durante el proceso de formación: Directiva, Fiscal y Fomento. La directiva era la que estaba en torno al proyecto y anteproyecto. Les otorgaron el préstamo en diciembre de 2013.

### Imagen 11. Cooperativa Virazón



#### Obra y convivencia

Para hacer la gestión de obra contrataron una administradora, al capataz y un sobrestante. La administradora gestionaba el personal, proveedores, cobros, pagos y pedidos de presupuestos de compras. Luego era la directiva la que hacía la compra. El IAT propuso una forma de organizarse que les parecía poco viable porque implicaba

mucha gente, eso se redujo y quedó comisión de Obra, Directiva y Fiscal. Llevaron a la asamblea que la directiva pudiera tomar decisiones de obra y se aceptó.

La cooperativa gestionó la mano de obra, contrataron ellos al capataz y demás obreros, compraron los materiales y herramientas. El trabajo más importante de gestión fue realizado por un grupo de unos diez socios, entre ellos los integrantes de directiva. Además hicieron sereneadas y horas de ayuda mutua para realizar, entre otras tareas, limpieza de obra y armado de las aberturas de aluminio.

### Imagen 12. Cooperativa Virazón, salón comunal



Si bien los primeros siete pisos los construyeron utilizando un guinche, luego compraron una grúa, que para la cooperativa implicó pagar costos elevados por importación, seguros, cimentación. Esta grúa se compró en conjunto con su vecina la cooperativa Gardeliana. Durante el período de obra funcionó una “Comisión de Aluminio”, que se formó para abaratar costos: la cooperativa armaba las aberturas, y la empresa “ALUMEX” ofreció a FECOVI el mismo convenio que tenía con FUCVAM que implicaba dar talleres de capacitación para el armado y entregar las varillas ya cortadas. La posibilidad de armar ellos la ventana les permitía abaratar y mejorar la instalación, pudieron poner doble vidrio. Tuvieron un atraso por rotura de vidrios y porque una partida de materiales llegó mal. Eran once núcleos al inicio en esa comisión y luego quedaron tres. También funcionó de forma rotativa la realización de sereneadas, aunque hubo un contratado.

Identifican que la inexperiencia es siempre una dificultad. La compra de materiales fue difícil. También fue compleja la compra de la grúa porque no había proveedores, y porque la negociación con Gardeliana, con quienes compraron en conjunto, no fue fácil. Al inicio de obra hubo un problema con el terreno por la cimentación. La comisión de Ciudad Vieja fue percibida como un estorbo por las exigencias.

Señalan que ahorraron un 7,5% más, aparte del obligatorio. Indican que ya estaba hecho ese ahorro antes de comenzar la obra. Además financiaron aparte el yeso del techo y la mesada de la cocina y la pintura, esto fueron veinte mil pesos más, que no estaban en el proyecto.

Las terminaciones fueron realizadas según lo previsto: ladrillo visto y revoque combinado al exterior, revoque interior tradicional, revestimiento total de cerámica en terrazas, baños y cocinas. Además realizaron varias mejoras como piso flotante en estar y dormitorios, cielorrasos terminados, aberturas de aluminio con doble vidrio, puertas semi-blindadas de acceso a unidades, y la colocación de porcelanato en pasillos comunes.

Se observaron algunos problemas de filtraciones de agua por aberturas y problemas con la sanitaria. Por otro lado, a causa de los fuertes vientos del temporal de enero 2017, se rompieron vidrios y se voló un tanque de agua. Un salón comunal pequeño está construido con buena calidad de terminaciones mientras que otro más amplio se encuentra aún sin terminar.

No hay un vínculo con FECOVI fluido, si bien durante la conformación y obra utilizaron los salones de la Federación para reunirse. Señalan que participaron de las reuniones Intercooperativas, pero que hubiese sido fructífero un intercambio grupal con otras cooperativas de gestión directa

*“(...) Había muchas cooperativas por administración directa. Es una lástima que no hayamos podido interactuar más con ellos, el conjunto de la cooperativa, no yo o algún otro compañero...”*  
(Entrevista colectiva).

Tienen varios núcleos que pagan cuota con subsidio, incluido uno con subsidio total.

### Cuadro 8. Virazón, costo total y composición

UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda     | 60,1  |
| Costo final p/vivienda en UR           | 2.448 |
| Costo total p/m2 en UR                 | 40,8  |
| Costo total por m2 (sin terreno) en UR | 40    |
| % Préstamo sobre costo total           | 60,9% |
| % Subsidio sobre costo total           | 19,3% |
| % Aporte cooperativa sobre costo total | 19,9% |

## Cubo del Sur

Se trata de un conjunto ubicado en el límite entre la Ciudad Vieja y el Centro, habitado desde marzo 2017. El edificio es una torre de once niveles con un patio común, cuenta con 25 viviendas, de las cuales 21 tienen dos dormitorios y 4 son dúplex de tres dormitorios.

En este caso la cooperativa optó por contratar a una empresa por precio global, manteniendo relación con la misma para realizar modificaciones en terminaciones.

El salón comunal está concluido y tiene muy buenas terminaciones. Además cuentan con una terraza de uso colectivo en el noveno nivel.

### Imagen 13. Cooperativa Cubo del Sur



### Formación

La cooperativa se origina a partir de un grupo de seis amigos que fueron a FECOVI y luego se juntaron con otros más. En el comienzo el grupo se conforma con base en un terreno de la Cartera de Tierras de la IM, al lado del Cementerio Central; eran unos cincuenta núcleos, pero luego el grupo se partió en dos: veinte núcleos deciden conformar Cubo del Sur y el resto conformaron Virazón y Gardeliana. Explican que eligieron hacer ahorro previo porque la ayuda mutua era impensable para este grupo inicial, por un tema de horas disponibles para dedicarle a la obra.

Para elegir al IAT manejaron tres opciones: Hacer Desur, COVIMA y ECO. En el grupo hay muchos arquitectos, y consideraban que no era recomendable hacer administración directa por lo que, vinculado a hacer la obra con una empresa, eligieron a ECO. Tuvieron una entrevista con la cooperativa Irupé y eso los terminó de convencer.

En 2007 obtienen la personería jurídica. El terreno lo consiguieron porque estaba destinado a FECOVI en la Cartera de Tierras de la IM, y si bien no estaba comprado aún, desde el principio sabían que era ése.

El proyecto estaba pensado para veinte núcleos pero luego, para aprovechar mejor el padrón, se incorporan cinco núcleos más, cuatro de ellos que requerían tres dormitorios. Abrieron lista de espera en FECOVI e iban entrando en orden. Luego resolvieron que tenían prioridad los núcleos que estuvieran vinculados. Los últimos ingresos fueron en mayo y diciembre de 2014.

El proyecto se presentó en 2009. Nunca hubo mucha discusión porque *“el proyecto arquitectónico era muy bueno”*, pero lo que la cooperativa quería sumar no se pudo incorporar (rejas, la previsión para paneles solares, accesibilidad del edificio). Luego de presentar el proyecto, esperaron al sorteo, y recién al tercero les otorgaron el préstamo directamente. Pero al recibirlo, constataron al hacer la licitación que no les alcanzaba la plata para contratar una empresa. Se reunían una vez al mes en FECOVI en esos siete años de espera hasta la obra. El préstamo salió a inicios de 2011 pero demoró la escrituración hasta junio de 2013.

### Obra

Decidieron contratar una empresa por precio global, pero dejaron por fuera el ascensor, las terminaciones, los muebles de cocina, artefactos sanitarios, luminarias. Eso generó problemas con la empresa constructora. El proceso fue difícil, la empresa tomó la obra de rehén, no tuvieron acceso a la obra, sienten que los dejaron por fuera.

*“(…) Se licitó la obra gruesa digamos y después hubo otras cuestiones que no se licitaron, entonces para mejorar el piso, por ejemplo, que pusimos en los apartamentos, y algunas otras cosas como las mesadas y los muebles, nosotros seguimos ahorrando”* (Entrevista colectiva Cubo del Sur).

Las comisiones que funcionaban eran Directiva, Obra y Fomento. La obra se dividió en dos momentos. Como ya se había decidido una obra por empresa contratada, la comisión de obra se limitaba al contacto con el IAT y al desarrollo de las cosas que habían quedado por fuera del contrato. La Comisión Directiva se contactaba directamente con la empresa, pero consideran que hubo cortocircuitos en la comunicación. Esto generó algunas tensiones internas. En agosto de 2016 se realizan las elecciones y cambia la directiva, a partir de allí hay más presencia de la cooperativa en obra.

Las terminaciones previstas eran: revoque exterior a dos capas, en el interior revoque tradicional de una capa, pisos de cerámica con zócalo en general y cielorraso de hormigón visto. Al interior se realizaron mejoras importantes como ser enduido y coloca-

ción de cantoneras en las paredes; la terminación del cielorraso de la sala de estar, previsto en hormigón visto, consideran que se mejoró por terminación con enduido; se colocó piso flotante de madera de alta calidad en salas de estar y dormitorios. Además, todas las unidades se entregaron con una mesada de granito verde y con el mueble bajo mesada. Las aberturas son de aluminio y en la fachada sur llevan doble vidrio. Los pisos del hall de acceso, salón comunal y pasillos tienen porcelanatos.

La obra tuvo un año y medio de atraso y durante ese tiempo casi todos alquilaban, y sostienen que eso los complicó económicamente. Dicen que el último año fue muy desgastante, la obra no avanzaba, estaba casi parada. No alquilaron una grúa para la obra, ya que la empresa tenía previsto utilizar un ascensor con montacarga para subir los materiales, que finalmente tampoco adquirieron, por decisión de la cooperativa, utilizando para el ascenso de materiales un guinche común, este puede ser unos de los motivos por el cual la obra demoró aproximadamente un 50% más del plazo previsto.

En un momento deciden que se tienen que mudar, que la obra no puede seguir estirándose más. Resuelven mudarse aunque hubiera cosas que no estaban listas en los espacios comunes. Les parece que fue muy importante que la cooperativa contara con técnicos, en especial con arquitectos. Valoran el saber técnico de los compañeros. Había un compañero economista en la cooperativa que ayudó mucho a manejar proyecciones de dinero, pero sienten que estaban poco asesorados. Al momento de terminar la obra no tenían claro cuánto debían, le debían al IAT, a INACOOOP, a algunos socios y al proveedor de los pisos.

Con respecto a FECOVI, dicen que tuvieron poco contacto, participaron individualmente, pero consideran que no era muy rico el espacio, por eso dejaron de ir. El IAT fomentó alguna instancia de encuentro, con Siglo XXI, con Irupé, los juntó con sus otras cooperativas en formación.

Desde 2007 comenzaron el ahorro. Se presentaron 3 propuestas a la licitación, por los precios quedaban por fuera las terminaciones. Ellos sobreahorraron para tener mejoras. Pidieron un préstamo a INACOOOP en agosto de 2016 para cubrir el desfasaje financiero entre los gastos de la cooperativa y los pagos de la ANV.

Explicitan que sólo hubo dos cambios de núcleos en el período de la obra y fueron el mismo año que comenzó la obra. Quienes se fueron fue porque pudieron resolver su situación por otro lado, porque tenían posibilidades económicas. La mayoría de los egresos fueron previos a saber que había que poner más dinero. Cuando se necesitó sobre-ahorro hubo compañeros que pudieron aportar más dinero para compensar a otros, una especie de solidaridad colectiva.

**Cuadro 9. Cubo del Sur, costo total y composición**

UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda                 | 55    |
| Costo final p/vivienda en UR                       | 2.958 |
| Costo total p/m <sup>2</sup> en UR                 | 53,7  |
| Costo total por m <sup>2</sup> (sin terreno) en UR | 51,1  |
| % Préstamo sobre costo total                       | 66,7% |
| % Subsidio sobre costo total                       | 8,2%  |
| % Aporte cooperativa sobre costo total             | 25,1% |

*Convivencia*

Se mudaron entre fin de febrero y marzo de 2017; desde que recibieron la obra y conectaron agua y luz hicieron sereneadas, por un período corto, de unos 20 días. Ahora funcionan Comisión Directiva, Fomento, todavía está Obra, y hay una incipiente comisión de Salón Comunal. También se está organizando el tema de limpieza de los espacios comunes. La limpieza de obra la hicieron los cooperativistas.

Hay una cooperativista que es concejal de la zona, y están pensando actividades para vincularse con el resto del barrio. Hay algunos niños y preadolescentes, para los que se está pensando armar un rincón infantil en el comunal y una biblioteca, pero todavía no se ha concretado.

Identifican que el vínculo actual del conjunto de la cooperativa con FECOVI es pobre. A pesar de esto, uno de los integrantes de Cubo del Sur es parte de la directiva actual de la Federación. En los últimos tiempos no hay participación en la Intercooperativa, aunque en la comisión Fomento están pensando volver a participar.

*“(...) Se puede tirar piedras desde acá pero no se han hecho cosas para que la federación sea distinta. FECOVI es lo que es por cómo se participa, tiene un componente socio-cultural distinto (...) FECOVI no colaboró mucho en la discusión que tuvo la cooperativa en el momento del préstamo. Las cooperativas se enfrentan a muchas incertidumbres y no hay nada sistematizado. Pasan diez años, se va la mitad de la gente. No puede ser que esto no se pueda sistematizar (...)”.*

(Entrevista colectiva).

**Puerto Fabini**

Es una cooperativa integrada por 50 socios. Edificaron en Ciudad Vieja: 41 viviendas tienen dos dormitorios y 9 tienen tres dormitorios. Es un conjunto conformado por tres torres de diferentes alturas: una de 9 niveles, otra de 7 y la última de 6, articuladas entre ellas por dos núcleos de ascensores y escaleras.

La opción de gestión fue contratar una empresa por precio global, pero con la condición de poder proveer la cooperativa algunos materiales en caso que así lo quisiera. Por este motivo la cooperativa mantuvo una comisión de obra durante todo el período para evaluar posibles modificaciones.

Tuvieron problemas en la obra por los hallazgos arqueológicos, además de inconvenientes con la cimentación. Estas situaciones demoraron mucho el comienzo de la construcción, y son una de las explicaciones al hecho de que la obra demoró casi un 50% más de lo previsto originalmente.

El salón comunal se previó en el contrato terminarlo junto con la obra.

**Imagen 14. Cooperativa Puerto Fabini**

### Formación

La cooperativa se formó en octubre de 2005 a partir de un terreno del que disponía FECOVI, y que originalmente había sido adjudicado a una cooperativa de mujeres jefas de hogar, comprado con una plata que tenían en COFAC, que sólo podían recuperar si compraban un bien inmueble. Si bien en el grupo original había algunos conocidos, la composición principal fue gente que se acercó a FECOVI.

Al momento de la elección del IAT hubo otros en evaluación, pero se decidieron por ECO. Dicen que las áreas del IAT trabajaban muy separadas: lo social era una cosa, lo económico por otro lado, y así. Esperaban una actitud más proactiva de parte de técnicos del IAT.

La etapa de trámite fue larga. *“Diez años de espera”*. Se hacían talleres para discutir el proyecto con lluvia de ideas: balcones, estufa a leña, piso flotante, calefacción, de todas esas ideas locas algunas pocas se recogieron. Cambiaron la ubicación del salón comunal y apartamentos, para que no quedara sobre calle Piedras en planta baja ningún apartamento. Dicen que al ser vivienda social tienen ciertas restricciones que impone el Ministerio que no comparten, por ejemplo el número de tomas disponible por habitación. El proyecto debió crecer para densificar, y pasó de 30 núcleos a 50. Se les dificultaba conseguir candidatos que cumplieran los requisitos de la ANV y que pudieran ahorrar lo que se necesitaba.

El sorteo del préstamo se hizo en julio de 2010, y allí se constituye la comisión Obra. A partir de este momento empiezan a relevar empresas interesadas en hacer la obra, se entrevistaron más de tres empresas para cotizar. Ahí se confirma que el dinero no alcanzaba. Contando un 15% de ahorro estaban desfinanciados un 30%.

Se logró, realizando un sobreahorro, conseguir un préstamo complementario del Ministerio. A su vez, con comisiones y en asamblea se hizo un estudio de los rubros para ver si se podían bajar costos. Argumentan que bajaron entre 15 y 30 mil UR quitando pisos, muebles bajo mesada, limpieza de obra, pintura, placares. Lograron, además, que la empresa constructora bajara el precio ofrecido originalmente.

Discutieron si hacían gestión directa, contrataban una empresa, o hacían gestión “mixta”. Fueron a visitar COVIEVAN, y les dijeron que ellos habían tenido muchos problemas con la gestión directa. En función de experiencias de otros grupos descartaron esa modalidad.

*“(…) En esos momentos estaba en el imaginario de algunos compañeros de FECOVI y del Ministerio, entendimos nosotros, que iba a salir más barato si lo hacíamos por administración directa. Lo que nos trasladaban los compañeros de Milenio y COVIEVAN era que no era tan así porque se generaban muchos más atrasos que si una empresa realizaba la obra. En la toma de decisiones, ahora que parte de los suministros los hacemos nosotros, se nos generan atrasos en algunas cosas, y tomar decisiones es una cosa bastante complicada (...) Entonces, dirigir una obra nosotros... Tenemos gente que es arquitecta, que más o menos entiende, porque si fuera gente que no tiene idea de obra y de construcción, están en el horno, tienen que hacer una formación... ¿de*

*cuántos años? Y con toda la complejidad del personal de la construcción. Para mí que ahí hay un imaginario de que es un ideal, algo fantástico y... capaz que se termina construyendo, pero en los costos no sé si te ahorras algo”*  
(Entrevista colectiva).

### Obra y Convivencia

Escrituran en octubre de 2014 y comienza la obra en diciembre. Consideran que la administración directa es aporte de mano de obra. Administraron cinco rubros en lo que sería un sistema mixto, decidiendo la compra, y dejando los productos en la obra, donde la colocación corría por parte de la empresa. La cooperativa compró ciertos materiales a la empresa: pinturas, aluminios, ascensor. Y la cooperativa paga el BPS (la planilla es de la empresa).

*“(…) Nosotros pedíamos que el Ministerio nos habilitara ciertas soluciones, y el Ministerio nos pedía que tratáramos de reducir lo más posible el proyecto. Entonces empezamos a hacer un trabajo de ver cómo se podía reducir el presupuesto, a ver qué rubros podíamos eliminar y eso fue parte de un estudio que se trabajó en Comisión y con la Asamblea a ver qué rubros sacábamos: el bidet, los zócalos, el cielorraso, las pinturas, ver cuáles tareas podíamos hacer nosotros (...)”*  
(Entrevista colectiva).

Consideran que el IAT hizo bien la dirección, iban dos o tres veces a obra por semana. La Directiva y Obra tenían reuniones mensuales con el IAT y cada 45 días una instancia tripartita (empresa, IAT, Comisión Obra y Directiva). Cada dos meses hay visita a la obra de toda la cooperativa. Comisión Fiscal colabora con la Directiva, también con Tesorería.

Las terminaciones previstas en los planos y memorias son de revoque de dos capas como terminación exterior y revoque una capa al interior, cerámica en pisos en general con zócalo correspondiente, cielorraso de hormigón visto y aberturas de aluminio anodizadas simples. Sin embargo la cooperativa decidió realizar mejoras y colocó piso de madera en estar y dormitorios y aberturas de aluminio, porcelanato en el hall y los palier.

Señalan como una debilidad no haber trabajado lo suficiente la educación cooperativa, aunque remarcan como fortaleza la unión del colectivo, identificando que no ha habido grandes peleas ni tensiones entre ellos.

*“(…) Es más sincero el ahorro previo, cada uno trabaja en lo que sabe, gana dinero y lo vuelca a la cooperativa (...) Sin tener el tiempo que se necesita para la ayuda mutua igual se puede ser cooperativista”*.

Señalan que FECOVI estuvo presente en todo el proceso de la cooperativa. Tienen dos subsidios por altura y se les permitió un préstamo complementario con la contrapartida de un sobreahorro, y que estas cosas las lograron con el apoyo de FECOVI.

Andamios, Nueva Era, Cubo del Sur y Puerto Fabini eran cooperativas de ECO y peleaban a la interna de FECOVI porque el dinero no alcanzaba. Había cooperativas en

la Intercooperativa alineadas con que el dinero sí alcanzaba. Indican que la Federación fue una referencia para agotar dudas sobre cualquier consulta que se presentaba, y en este sentido sienten que aportó en diferentes instancias: inicialmente presentando a los actores y las características generales del sistema y también brindando espacio físico durante todo el proceso.

La cooperativa está habitada desde Diciembre de 2017. Cuentan con un salón comunal amplio y con buenas terminaciones que da hacia la calle Piedras, y con una sala pequeña para reuniones de comisiones.

#### **Cuadro 10. Puerto Fabini, costo total y composición**

UR constantes a valores de junio/2008

|  |       |
|--|-------|
| Promedio m <sup>2</sup> p/vivienda     | 56,6  |
| Costo final p/vivienda en UR           | 2.656 |
| Costo total p/m2 en UR                 | 47    |
| Costo total por m2 (sin terreno) en UR | 45,1  |
| % Préstamo sobre costo total           | 60,1% |
| % Subsidio sobre costo total           | 17,4% |
| % Aporte cooperativa sobre costo total | 22,6% |

## **CUARTA PARTE**

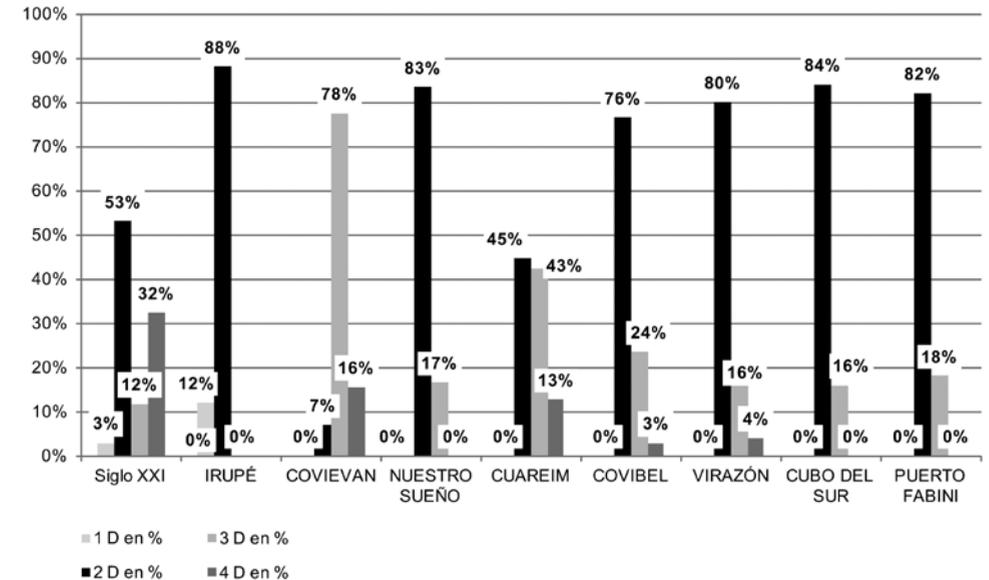
### **Comprobaciones y aprendizajes**

## En el aspecto físico

En la muestra de las cooperativas seleccionadas la *tipología* predominante es el edificio en altura, siendo Virazón el más alto con 13 niveles, Cubo del Sur y Nuestro Sueño tienen 11 niveles, Puerto Fabini presenta una altura máxima de 9 niveles e Irupé 7. Por otro lado dos cooperativas construyeron en bloques de planta baja y tres pisos altos: Cuareim y COVIEVAN, y solamente un caso, COVIBEL, es de viviendas dúplex.

Respecto a los *dormitorios*, las cooperativas que construyeron por la reglamentación 2008 tienen un alto porcentaje de viviendas de dos (81% en promedio). Esto se debe a la forma de asignación de dormitorios: estrictamente en función de la conformación actual del núcleo. Por el contrario, las cooperativas que construyeron con reglamentaciones anteriores (en las que existía más flexibilidad) tienen mayor porcentaje de viviendas de 3 y 4 dormitorios, siendo mucho menor el de viviendas de dos (45 % en promedio).

**Gráfico 2. Cantidad de dormitorios en las cooperativas estudiadas**



Las cooperativas que presentan mejor nivel de *terminaciones* son Siglo XXI, Irupé, Cuareim y Virazón (el caso de Siglo XXI claramente superior a todos los demás). Nuestro Sueño es la que tiene un menor nivel de terminaciones (casi exclusivamente las mínimas que exige el MVOTMA para la habitabilidad), mientras que las coopera-

tivas COVIEVAN y COVIBEL se encuentran en una situación intermedia, aunque hoy día cuentan con todas las terminaciones, muchas de las cuales se fueron haciendo posteriormente a la obra (a diferencia de las primeras cooperativas mencionadas)

Evaluando exclusivamente las cooperativas que realizaron *administración directa*, vemos que la que mejor se desempeñó fue Virazón, pudiendo terminar el proyecto original como estaba planteado e incluso con algunas mejoras. Todas las demás tuvieron inconvenientes que llevaron en algún momento de la obra a realizar “recortes”. Sin embargo hay que tener en cuenta que estos casos son los que tienen costos por metro cuadrado habitable más bajos y que en muchos casos se trataba de experiencias sin o con pocos antecedentes.

En relación a las *patologías*, Siglo XXI es la que presenta problemas más importantes (desprendimiento de revestimientos en fachadas, filtraciones por cubierta, problemas de sanitaria significativos); Virazón y COVIEVAN muestran problemas intermedios (filtraciones por aberturas, problemas de sanitaria y levantamiento de pisos interiores); Irupé, Cuareim y COVIBEL tienen patologías menores (humedades y condensaciones), y en Puerto Fabini y Cubo del Sur no se observan aún patologías.

En cuanto los *plazos de obra*, las tres cooperativas que tuvieron un mayor atraso respecto a su plazo original son Siglo XXI, COVIEVAN y Nuestro Sueño, la primera realizada por contrato a precio global y las otras dos de administración directa. Pese a ello, existen atrasos en todos los casos. Las dos cooperativas con mejor cumplimiento de plazos de obra fueron COVIBEL e Irupé, administración directa y mixta respectivamente. Las otras cuatro, que corresponden a ambas grandes formas de gestión, alargaron sus obras en el entorno de un 50%.

Para el caso de los *salones comunales*, Cuareim, Siglo XXI e Irupé cuentan actualmente con salones comunales terminados, equipados y en muy buenas condiciones. Como en otros rubros, Siglo XXI, la más cara, se despega de los otros casos teniendo un salón considerablemente más grande (en términos absolutos y respecto a la cantidad de viviendas también), con mejores terminaciones y mejor equipado. Virazón, Cubo del Sur y Puerto Fabini tienen el salón recién terminado (al igual que la obra en general) y están en proceso de equiparlo. COVIBEL y COVIEVAN están terminando sus salones. Nuestro Sueño no lo ha realizado aún, pero aspira a construirlo en el futuro.

## En el aspecto social

### *Origen de los grupos*

Se advierte en general, que FECOVI tuvo un rol importante en promover, sostener y/o facilitar los procesos en el origen de los grupos. Es así que hay distintas formas de origen vinculadas a un rol activo de la misma.

Puerto Fabini se conforma en torno a un terreno que había asignado la Federación a una cooperativa de madres solteras, que nunca logra concretarse. En Irupé, en un momento en el que la cooperativa tambalea por la pérdida del terreno que se venía

negociando, la Federación ayuda a fortalecer el proceso, y entre otras cosas, funciona como receptor de socios para rearmarla.

Algo similar ocurre con COVIEVAN, ya que si bien al comienzo se nuclean en torno a su trabajo, FECOVI apoya su consolidación, funcionando como socializadora de la existencia de cupos para quienes se acercan a la Federación en busca de cooperativas en formación. En Siglo XXI también consideran que se conformaron en torno a FECOVI, dado que algunos eran hijos de cooperativistas de Complejo Bulevar.

Virazón y Cuareim tienen en su origen el terreno, que estaba destinado por la Cartera de Tierras de la IM a FECOVI, más allá que en ambas cooperativas se puede rastrear un grupo original vinculado a una filiación sindical en el primero y a una conformación barrial en el segundo.

La única cooperativa relevada que tuvo un proceso previo de conformación autónomo, y de formalización previo a generar vínculo con FECOVI, fue COVIBEL, en cuyo caso la necesidad práctica de arrancar la obra, los lleva a acercarse a la Federación, y de esa forma se integran a la misma.

### *La participación y la soledad de los gestores*

Hay poca problematización de la participación en grados muy diferentes, ya sea de un pequeño grupo de cooperativistas a la interna de la cooperativa, o de las cooperativas con respecto a su actuación en la Federación. La falta de reflexión en torno a estas prácticas se encuentra tanto en los colectivos cooperativos como en la propia Federación y afecta la posibilidad de transmisión de experiencias.

Vinculado a esto, es que se identifica una sensación de “soledad” en la gestión, en un doble sentido. Por un lado de la cooperativa, frente a los desafíos que debe asumir, con su entorno, a través de la repetición de experiencias que son afrontadas por el colectivo de la cooperativa sin apoyos de la Federación ni de otras cooperativas. Y por otro de un pequeño grupo que afronta la gestión dentro de la cooperativa.

Se visualiza una conformación vertical durante el proceso de obra, donde un pequeño grupo afronta las responsabilidades que implica la tarea. Las cooperativas toman esta estrategia como forma de ser más eficaces en la toma de decisiones. En las que realizaron administración directa es donde mayormente se expresa esto, por la carga de trabajo y la responsabilidad que confiere ese tipo de gestión.

No obstante, estas características altamente concentradoras de la responsabilidad fueron adoptadas por el grupo en su totalidad, incluidos quienes desempeñaron roles más activos. Por eso, aunque exista desgaste, no hay reclamo hacia los otros. No se partió de un modelo participativo que luego alguien “traicionara”. Quienes fueron referentes no manifiestan reclamo hacia sus compañeros, no se genera hostilidad por esta causa, posiblemente debido a la relativamente baja expectativa de participación.

En las cooperativas estudiadas que resolvieron incorporar trabajo, esto representó un problema que no logró resolverse adecuadamente, dado que al no ser obligatorio y no estar previsto formalmente, los compromisos iniciales de los socios no se sostuvieron, o hubo respuestas distintas.

En el marco de un curso de gestión que ofreció FECOVI en 2016 realizamos un cuestionario a las 34 personas que asistían al curso en representación de sus cooperativas. Preguntadas si estaban dispuestas a realizar aportes en trabajo, la mayoría respondió que sí. Sin embargo, cuando se preguntaba si creían que en su cooperativa había disposición para ello, la mayoría de las respuestas fueron negativas. También se observaron resistencias en cuanto a la disposición a administrar: menos de la mitad de las personas optó por la administración directa frente al contrato de una empresa.

La “soledad” señalada también aparece en algunas de las cooperativas habitadas hace tiempo y se plasma en la conformación de comisiones. La aseveración “siempre trabajamos los mismos” se identifica como una dicotomía, que plasma la responsabilidad tanto del grupo que lleva adelante la gestión como de todo el colectivo, ya que el grupo que lidera la gestión revela que lo hace por comodidad o por no generar los espacios para que otros participen.

A partir de esto se advierte desgaste en experiencias de administración directa, pero también en casos de contrato con empresa. Las conformaciones verticales, con concentración de decisiones en un pequeño grupo o incluso en una sola persona, en algunos casos ayudan a tener resultados eficientes en lo edilicio, pero no en la conformación de los colectivos, aspecto esencial de las cooperativas de vivienda de usuarios.

Los conflictos con el IAT o las disputas por la forma de llevar adelante las obras, muchas veces son expresados por las cooperativas como un escollo a salvar. Las que realizaron gestión directa visualizan más claramente este conflicto, aunque también está presente en obras con contrato de empresas, donde el relacionamiento con el Instituto fue percibido como una traba en vez de un facilitador.

Se constata la tendencia a evitar o eludir el conflicto directo. La participación en la gestión no aparece como problema relevante aunque no es asumida por toda la cooperativa. Específicamente en los casos estudiados de administración directa, es un pequeño grupo el que asume fuertemente la responsabilidad de la conducción, manifestando un gran desgaste en algunos casos; no obstante, esta condición fue asumida voluntariamente y en acuerdo con el colectivo, y tal vez por eso no aparece en los discursos una tensión asociada a esa participación diferente.

A nivel de las cooperativas, observamos que la construcción del colectivo en los conjuntos de ahorro previo no está estructurada a partir de la lucha y el conflicto. Aparece evidencia en los casos estudiados de contraposición de opiniones (como respecto de la apertura al barrio, o la tolerancia de desviaciones estatutarias), de neutralización o amortiguación del conflicto, sin generar disputas directas. Parece haber una “cultura” organizacional que evita el conflicto.

### *Actitud y aptitud para administrar*

En cuanto a la opción por la administración directa (AD), cuando el colectivo no dispuso o no pudo darse los tiempos para madurar la idea, se advierte que la resistencia a abordar esta opción de gestión es mayor. Entre las opiniones de los cooperativistas, en especial aquellos que optan por contratar una empresa, se encuentra una resistencia a la AD. Éstos en general alegan la especificidad que tienen las cuestiones constructivas, aluden a la importancia de que hagan las cosas quienes saben hacerlas, que hay más seguridad, que hay otras garantías, y a la disponibilidad de tiempo para gestionar una obra.

La transmisión de experiencias de gestión de otras cooperativas también ha sido una variable que incide en la decisión por una u otra opción. Los primeros colectivos que realizaron administración directa encontraron dificultades que transmiten a los nuevos grupos, lo que en algunos casos desestimula la opción por este tipo de administración.

En las cooperativas estudiadas, el convencimiento del IAT ha sido también fundamental en la opción de gestión de la cooperativa. En algunos casos son los IAT los que plantean y promueven un tipo de gestión, en otros son las cooperativas las que contratan el IAT por su afinidad con el modelo de gestión preferido.

En otros casos que no han formado parte de nuestro estudio, cuando los IAT y las cooperativas parten de inclinaciones por modelos de gestión distintos, se comprueba que hay enfrentamientos. Hemos registrado este tipo de conflictos, en colectivos más recientes, que han asistido a las discusiones de los últimos años dentro del CVAP y disponen, además, de experiencias previas en las que mirarse, lo cual contribuye a una toma de postura.

La interacción de las variables señaladas genera las condiciones para la toma de decisión. La convicción de tener las competencias grupales necesarias, la seguridad del grupo para la realización de la tarea, y un equipo técnico que asesore y apoye el proceso de gestión, signan la elección. Cuando estos factores no se generan, el grupo se siente inseguro y deberíamos preguntarnos cómo este hecho afecta a su vez el desarrollo de las competencias requeridas. Acorde con esto, el convencimiento en la decisión del tipo de gestión por parte del colectivo es relevado como una variable importante para el desarrollo de la misma.

### *FECOVI. Identidad organizacional*

Cuando fueron consultadas sobre el rol desempeñado por su Federación, las cooperativas estudiadas identifican los siguientes: 1) facilitador del intercambio de experiencias, fundamentalmente a través de la “Intercooperativa” y especialmente en los grupos más recientes; 2) rol político en el relacionamiento con los organismos públicos a la hora de disputar recursos; no obstante, no se visualiza como un negociador fuerte; 3) capacitador, con limitaciones, puesto que consideran que no da cabal respuesta a la necesidad de orientación de las cooperativas que administran la obra y funciona con lentitud de decisión.

Visualizamos un sentido de pertenencia escaso: si bien siempre alguien destaca que “FECOVI somos todos” y el colectivo asiente, esto parece más una operación intelectual que una expresión de pertenencia genuina. Se señalan limitaciones de la organización pero no voluntad de incidir para superarlas. La Federación no aparece en las entrevistas como un espacio desde donde construir políticamente, se percibe cierta ajenezidad.

Con base en lo anterior, nuestro equipo de investigación identificó algunos roles posibles que FECOVI podría desempeñar, camino que la Federación ya ha comenzado a transitar en los últimos tiempos: 1) realizar la sistematización y síntesis de las experiencias de AD para el fortalecimiento de futuros programas, para lo cual es necesario formar y capacitar a los colectivos y acumular la experiencia anterior; 2) apuntalar el rol formativo de la Federación: educación cooperativa, formación para la obra y la gestión; 3) promover la participación de los grupos en la Federación y la apropiación de la misma por los integrantes de las cooperativas, fortaleciendo el componente militante de y en la organización.

### Comparando Administración Directa y Contrato de Empresas

En definitiva, tanto la AD como el contrato de empresas por un precio global, y sus variantes, han dado lugar a ineficiencias y dificultades de relacionamiento, con el personal contratado o con la empresa, y en ambas se han constatado situaciones problemáticas ocasionadas por la debilidad y falta de preparación de los colectivos para la tarea y para la interlocución con los actores mencionados, entre otras cosas.

La evidencia obtenida nos lleva a pensar que es posible, tomando nota de esta dificultad, que el CVAP movilice la experiencia y los aprendizajes alcanzados y se fortalezca a sí mismo superando la soledad de cada experiencia. De hecho, podríamos formular una de nuestras principales conclusiones en términos de que el CVAP (las cooperativas y la Federación, pero también los IAT e incluso la administración pública) aún no ha madurado las condiciones para potenciar y optimizar sus proyectos a través de la AD, asumiendo un escenario en el que no fuera necesariamente la única forma de construir, debido a la insuficiencia de los préstamos. Sin embargo, cada nueva experiencia es un paso en ese camino.

La pura necesidad económica, con un grupo resistente y poco convencido de llevar adelante una gestión para la que no se siente preparado, constituye una condición en la que ni el mejor modelo podría mostrar sus bondades y potencialidades. En otras condiciones, los resultados pueden ser totalmente distintos.

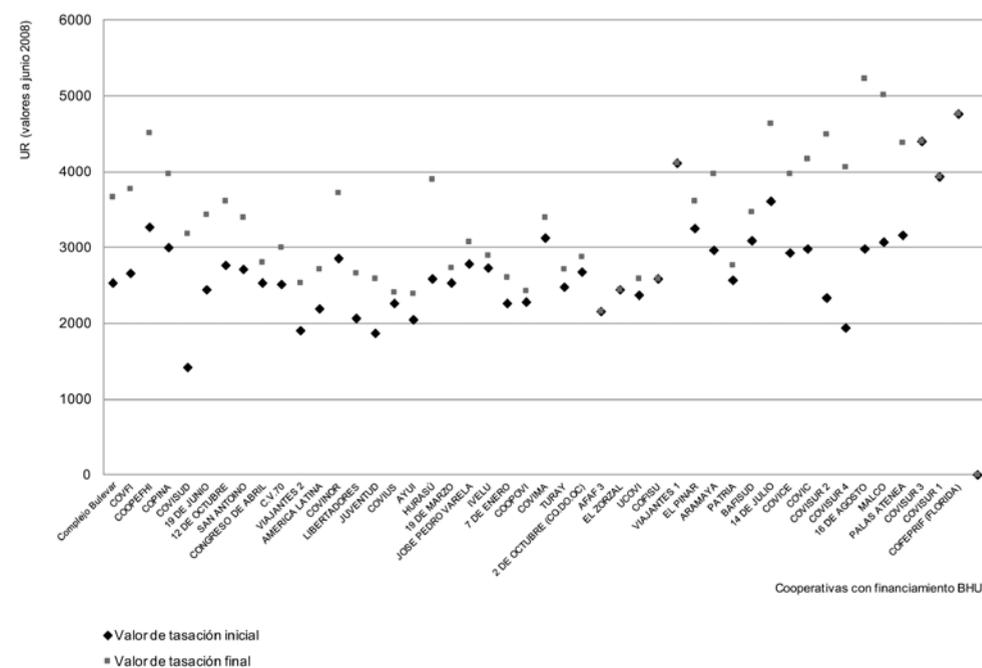
## El aspecto económico

### Los antecedentes

Ya vimos que en la época de financiamiento por parte del BHU los valores de tasación, y por tanto los préstamos, eran mayores a los actuales. Pese a esto, por los aumentos aún mayores en aquellos momentos de los costos de construcción, de todos modos no

resultaron suficientes y la gran mayoría de las cooperativas debió solicitar préstamos complementarios: algunas incluso llegaron a solicitar hasta un cuarto o quinto préstamo adicional. En el siguiente gráfico se evidencian los valores de tasación iniciales y finales de las 46 cooperativas afiliadas a FECOVI con financiamiento BHU para las que tenemos datos. De las siete cooperativas en que ambos valores (inicial y final) coinciden, cuatro son también aquellas para las que los valores iniciales eran ya muy elevados.

**Gráfico 3. Valores de tasación iniciales y finales de CVAP con financiación del BHU (1972-1999)**



Fuente: elaboración propia en base a información de los préstamos, valores actualizados a junio 2008

En promedio, dichas cooperativas necesitaron un 25% más de dinero para la construcción de sus viviendas que el inicialmente previsto y los valores de tasación finales rondaron las 3.400 UR, a valores actualizados de 2008. Es difícil comparar estos resultados con la situación de las cooperativas con financiamiento del MVOTMA, ya que en la información que se dispuso no se especifica ni el metraje ni la composición por dormitorios de las cooperativas del BHU. No obstante, ese promedio de 3.400 UR por vivienda, está muy por encima del valor de tasación de la Reglamentación 2008 (2.000 UR para las viviendas de dos dormitorios, 2.500 para las de tres y 3.000 para las de cuatro dormitorios).

### Los casos de estudio: nueve cooperativas

Los resultados globales muestran grandes diferencias en los valores de tasación (costos), tanto iniciales como finales. Como era de esperar, la cooperativa con mayores valores es Siglo XXI, única financiada por el BHU. El elevado valor de tasación inicial hizo innecesario solicitar préstamos complementarios, ni realizar ningún tipo de sobreaporte. Es la única en esta condición; el resto de las cooperativas, o bien tuvieron que recurrir a más financiamiento estatal o realizaron sobreaportes voluntarios.

A excepción de Siglo XXI, la única cooperativa que no solicitó más financiamiento estatal fue COVIBEL, no obstante ésta recurrió a sobreaportes voluntarios, en trabajo, y a un préstamo externo. En una situación bien diferente se encuentran Puerto Fabini y Virazón: ambas solicitaron préstamos complementarios y recibieron subsidios en altura dobles e hicieron por estos conceptos el sobreahorro correspondiente. Ambas tienen además pendientes créditos a favor: en el primer caso el 2% de retenciones que realiza la ANV, y Virazón el valor de la grúa que posee la cooperativa. Por su parte Cubo del Sur no sólo debió recurrir a financiamiento estatal adicional, sino que además realizaron un importante sobreaporte y presentan deudas al finalizar la obra.

### Cuadro 11. Valor de tasación y costo total de las cooperativas estudiadas (promedio por vivienda)

UR constantes a valores de junio/2008

| Promedio por vivienda             | COVIBEL | COVIEVAN | Cuareim | Cubo del Sur | Irupé | Nuestro Sueño | Puerto Fabini | Siglo XXI | Virazón |
|-----------------------------------|---------|----------|---------|--------------|-------|---------------|---------------|-----------|---------|
| VT inicial en UR                  | 1.994   | 2.720    | 2.772   | 2.215        | 2.855 | 2.225         | 2.093         | 4.600     | 2.073   |
| VT final en UR                    | 1.994   | 2.816    | 3.098   | 2.774        | 2.937 | 2.397         | 2.689         | 4.600     | 2.478   |
| Incremento VT final/VT inicial    | 0%      | 4%       | 12%     | 25%          | 3%    | 8%            | 28%           | 0%        | 20%     |
| Costo total en UR                 | 2.033   | 2.875    | 3.138   | 2.958        | 2.953 | 2.452         | 2.656         | 4.600     | 2.448   |
| Incremento Costo total/VT inicial | 2%      | 5,7%     | 13,2%   | 33,5%        | 3,4%  | 10,2%         | 26,9%         | 0%        | 18,1%   |
| Incremento Costo total/VT final   | 2%      | 2,1%     | 1,3%    | 6,6%         | 0,6%  | 2,3%          | -1,2%         | 0%        | -1,2%   |

Fuente: elaboración propia, valores actualizados a junio 2008

Ahora bien: los datos promedio por vivienda tienen la debilidad de esconder diferencias atribuibles a la composición por dormitorios de las cooperativas. No es lo mismo una cooperativa donde priman las viviendas de dos dormitorios (como es el caso de las cooperativas bajo reglamentación 2008) que una con mayoría de viviendas de tres dor-

mitorios y con presencia de cuatro dormitorios (como ocurre con el financiamiento BHU y con las cooperativas de Reglamentación 1993). Es por esto que, para ganar precisión, se expresan estos mismos valores por metro cuadrado habitable (Cuadro 12).

Vemos que esta unidad de medida modifica el ordenamiento relativo de las cooperativas ya que existen diferencias importantes en el metraje de cada una. COVIEVAN es la que mayor metraje por vivienda tiene y pasa a ser ahora la segunda con menores costos por metro cuadrado habitable, sólo detrás de COVIBEL. Por el contrario, Cuareim que presenta (sin considerar a Siglo XXI) los mayores costos por vivienda queda en una posición más favorable al comparar el costo por metraje.

### Cuadro 12. Valor de tasación y costo total de las cooperativas estudiadas (promedio por m<sup>2</sup> habitable)

UR constantes a valores de junio/2008

|  | COVIBEL | COVIEVAN | Cuareim | Cubo del Sur | Irupé | Nuestro Sueño | Puerto Fabini | Siglo XXI | Virazón |
|--|---------|----------|---------|--------------|-------|---------------|---------------|-----------|---------|
| Promedio por metro cuadrado habitable              |         |          |         |              |       |               |               |           |         |
| Total m <sup>2</sup>                               | 2.020   | 4.397    | 2.966   | 1.376        | 882   | 1.014         | 2.828         | 2.384     | 3.003   |
| Promedio m <sup>2</sup> por vivienda               | 59,4    | 75,8     | 63,1    | 55           | 51,9  | 56,3          | 56,6          | 70,1      | 60,1    |
| VT inicial por m <sup>2</sup> en UR                | 33,6    | 35,9     | 43,9    | 40,2         | 55,1  | 39,5          | 37            | 65,6      | 34,5    |
| VT final por m <sup>2</sup> en UR                  | 33,6    | 37,1     | 49,1    | 50,4         | 56,6  | 42,5          | 47,5          | 65,6      | 41,3    |
| VT por m <sup>2</sup> (sin terreno) en UR          | 30,5    | 33,8     | 46,3    | 47,8         | 53,8  | 38            | 45,7          | 62,1      | 40,5    |
| Costo total por m <sup>2</sup> en UR               | 34,2    | 37,9     | 49,7    | 53,7         | 57    | 43,5          | 47            | 65,6      | 40,8    |
| Costo total por m <sup>2</sup> (sin terreno) en UR | 31,2    | 34,6     | 47      | 51,1         | 54,1  | 39            | 45,1          | 62,1      | 40      |

Fuente: elaboración propia, valores actualizados a junio 2008. Los datos de los metros cuadrados habitables con base en información de la ANV o de los institutos asesores

Uno de los aspectos que más interesaba a los efectos de esta investigación es cómo afecta la modalidad de gestión que se elige, y en especial si es posible (y cuánto) reducir los costos optando por la administración directa de la obra. Es en este sentido que se presentan a continuación los resultados de las cooperativas agrupadas por tipo de gestión. Dado lo atípico de los valores de Siglo XXI (justamente por ser la única con financiamiento del BHU, en un momento de VT excepcionalmente altos) se optó por generar una categoría de cooperativas con contrato de empresas por precio global que la incluya y otra que no.

Si bien las cooperativas por gestión directa tienen en promedio mayor metraje es probable que esto se deba más a la reglamentación y a la composición de los núcleos familiares que al tipo de gestión. Se puede ver que tanto por vivienda como por metro cuadrado el promedio de costos de las cooperativas por gestión directa es menor al de las cooperativas con contrato de una empresa por precio global.

**Cuadro 13. Datos económicos por tipo de gestión (promedios por vivienda y m<sup>2</sup>)**  
UR constantes a valores de junio/2008

| Valores promedio                     | Gestión directa | Contrato por precio global (sin Siglo XXI) | Contrato por precio global (con Siglo XXI) |
|--------------------------------------|-----------------|--|--|
| m <sup>2</sup> por vivienda          | 62,9            | 56,6                                       | 59,3                                       |
| VT inicial p/vivienda en UR          | 2.253           | 2.484                                      | 2.907                                      |
| VT final p/vivienda en UR            | 2.421           | 2.874                                      | 3.219                                      |
| Costo total p/vivienda en UR         | 2.452           | 2.926                                      | 3.261                                      |
| VT inicial por m <sup>2</sup> en UR  | 35,9            | 44,1                                       | 48,4                                       |
| VT final por m <sup>2</sup> en UR    | 38,6            | 50,9                                       | 53,9                                       |
| Costo total por m <sup>2</sup> en UR | 39,1            | 51,9                                       | 54,6                                       |

Fuente: elaboración propia, valores actualizados a junio 2008

**Cuadro 14. Comparativa de los costos por tipo de gestión (promedios por vivienda y m<sup>2</sup> habitable): incremento de los valores al contratar por precio global**  
Incrementos calculados sobre valores en UR constantes a valores de junio/2008

| Incremento por tipo de gestión | Contrato por precio global (sin Siglo XXI)/ gestión directa | Contrato por precio global (con Siglo XXI)/ gestión directa |
|--------------------------------|---|---|
| VT inicial p/vivienda          | 10%   | 29%   |
| VT final p/vivienda            | 19%   | 33%   |
| Costo total p/vivienda         | 19%   | 33%   |
| VT inicial por m <sup>2</sup>  | 23%   | 35%   |
| VT final por m <sup>2</sup>    | 32%   | 39%   |
| Costo total por m <sup>2</sup> | 33%   | 40%   |

Fuente: elaboración propia

Se advierte que las diferencias económicas por tipo de gestión se acentúan conforme se llega a los valores finales y esto ocurre tanto por vivienda como por metro cuadrado habitable. Los costos de las cooperativas con contrato de empresas por precio global son 19% y 32% más elevados respectivamente. Las diferencias entre los valores iniciales y finales de los conjuntos con contrato de empresas se explican en su mayoría

por el sobrecosto que implicó optar por esta forma de gestión en relación a lo que se había previsto en el proyecto ejecutivo.

#### *Los casos de estudio: algunas comparaciones*

Las comparaciones realizadas en promedio en el apartado anterior esconden diferencias que no necesariamente se pueden atribuir a las formas de gestión, ya que el costo de cada conjunto está influido también por la tipología, la escala, la calidad constructiva, entre otros. Es por esto que en este apartado se comparan conjuntos que presentan en general similares características.

Sin embargo, y como se explicita a continuación, hay diferencias en terminaciones y calidad edilicia, siendo en ambos casos mejores los resultados físicos para las cooperativas con contrato por empresa. No se pudo “aislar” del costo este diferencial, por lo que se debe aclarar que estos factores son atenuantes de la diferencia de costo que se presenta entre las duplas, aunque en modo alguno son la causa de la misma.

Duplas a comparar:

1) Cuareim y COVIEVAN: ambas de Reglamentación 1993, con tipología de planta baja y tres niveles y con escalas similares: 47 viviendas Cuareim y 58 COVIEVAN, Cuareim con contrato con empresa y COVIEVAN de gestión directa. Respecto a la calidad constructiva, cabe señalar que Cuareim tiene mejores terminaciones (revoque interior fino y pintura en paredes y cielorraso, azotea transitable, mejores detalles en general), ha presentado menores patologías y cuenta desde el momento de habitar con un salón de usos múltiples equipado. COVIEVAN lo realizó luego, con fondos fuera del análisis (la reglamentación 1993 no lo exigía).

2) Puerto Fabini y Virazón: ambas de Reglamentación 2008, torres con doble subsidio por edificación en altura y misma escala (50 viviendas); Puerto Fabini contrató a una empresa y Virazón hizo gestión directa. Las terminaciones de Puerto Fabini son superiores (piso de madera en lugar de flotante, cielorraso terminado, varias terrazas y la azotea superior transitable, segunda mesada tipo “barra” en madera entre cocina y estar y mejores detalles en general). Vale aclarar que Puerto Fabini no ha presentado patologías mientras Virazón sí lo ha hecho, lo que ha llevado a gastos extraordinarios por fuera de este análisis, y si bien cuenta con un espacio de uso común, el salón comunal proyectado no ha sido terminado.

Tal como se constataba para las comparaciones globales por tipo de gestión, en las comparaciones por duplas también resulta que las cooperativas con contrato de empresas resultaron más costosas que las de gestión directa, aunque son conjuntos con mejores terminaciones. También se aprecia que las diferencias iniciales eran mucho menores de lo que resultaron en los valores finales, lo que en ambos casos se debe a que la opción por contratar una empresa encareció el costo previsto originalmente en el proyecto. Interesa en este caso analizar las diferencias sin considerar el costo del terreno, ya que éste no tiene relación con el tipo de gestión que se elige y de hecho muchas veces lo precede; por ello se han hecho los cálculos incluyendo ese costo y sin incluirlo.

**Cuadro 15. Duplas, comparativas por tipo de gestión (promedios por vivienda y m<sup>2</sup> habitable): incremento de los valores al contratar por precio global**

Incrementos calculados sobre valores en UR constantes a valores de junio/2008

| Comparación por duplas                       | Cuareim / COVIEVAN | Puerto Fabini / Virazón |
|--|--------------------|-------------------------|
| VT inicial p/vivienda                        | 1,9%               | 1%                      |
| VT final p/vivienda                          | 10%                | 8,5%                    |
| Costo total p/vivienda                       | 9,2%               | 8,5%                    |
| VT final por m <sup>2</sup>                  | 32,2%              | 15,2%                   |
| VT final por m <sup>2</sup> (sin terreno)    | 37,2%              | 12,9%                   |
| Costo total por m <sup>2</sup>               | 31,2%              | 15,2%                   |
| Costo total por m <sup>2</sup> (sin terreno) | 36%                | 12,9%                   |

Fuente: elaboración propia

Para Cuareim y COVIEVAN las diferencias por metro cuadrado son muy grandes, esto se debe a que el metraje de COVIEVAN es sustantivamente mayor al de Cuareim (y también mayor al resto de las cooperativas). Si excluimos el costo del terreno (que fue importante en COVIEVAN y muy bajo para Cuareim) estas diferencias son aún mayores. Un atenuante de estas diferencias es que el costo por metro cuadrado de Cuareim incluye la realización del salón y las mejores condiciones constructivas antes mencionadas.

Puerto Fabini y Virazón guardan menos distancia pero aun así se aprecia que la gestión directa resulta más económica, sobre todo si se evalúan los costos por metro cuadrado habitable. Contrariamente a lo que ocurría en la dupla anterior, en este caso si se excluye el terreno del análisis las diferencias se atenúan porque para Virazón el costo del terreno fue especialmente bajo.

*Valores de tasación: el régimen actual*

En el año 2008 entró en vigencia una nueva reglamentación para el sistema cooperativo que modificó los criterios de fijación de los valores de tasación de la reglamentación del año 1993: se abandonó la fijación por franjas de ingreso y se volvió al criterio de fijación por cantidad de dormitorios.

A esa reglamentación en el año 2013 se le adicionan dos nuevos componentes: un subsidio para aquellos edificios cuya altura reglamentaria requiere de ascensores (subsidio por cada vivienda) y un valor de tasación adicional para aquellos conjuntos de vivienda que requieran espacios de estacionamiento cubiertos (financiamiento por espacio).

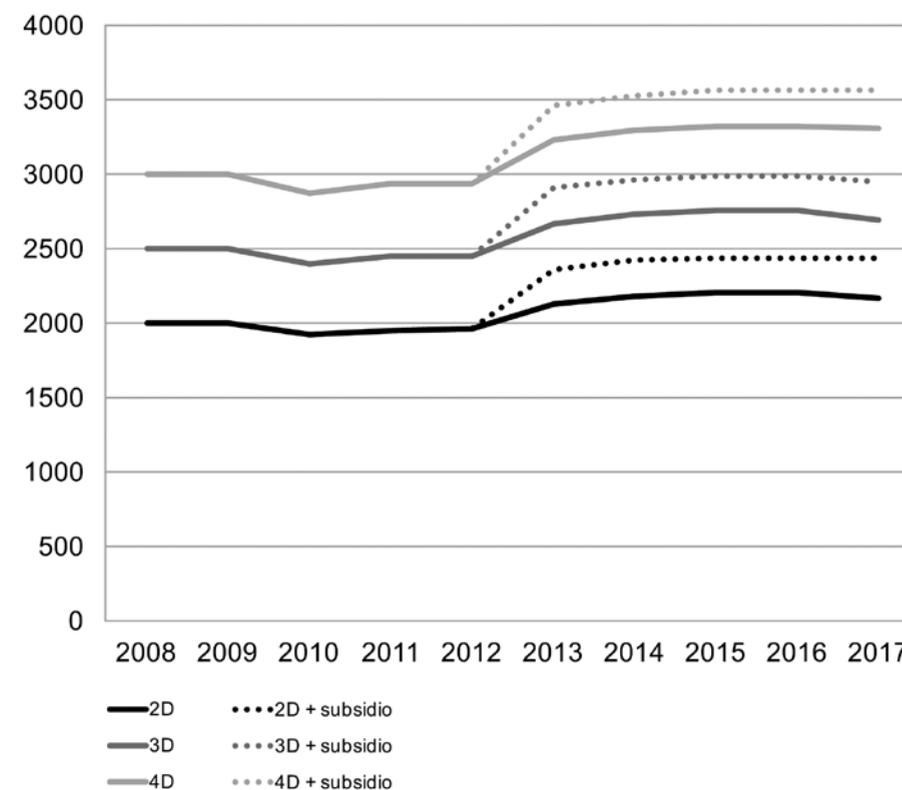
Por otro lado, lo que venía siendo una actualización de los valores teniendo en cuenta muy aproximadamente la evolución de la relación ICC/UR sufre un claro salto, del

orden del 10%, que se advierte en la gráfica en valores constantes que sigue, sobre el cual no existe una explicación explícita, pero que parece corresponder a un reconocimiento de la insuficiencia de los valores fijados inicialmente en 2009.

Como todos los valores se han llevado a junio 2008, si el criterio de actualización hubiese sido siempre únicamente contemplar la variación relativa entre el ICC y la UR, de modo de mantener el poder de compra de la UR, la gráfica mostraría sólo líneas horizontales. Es decir, en términos constantes los valores de tasación serían siempre iguales a los iniciales.

Resulta interesante analizar la composición del costo total de cada cooperativa ya que bajo esta óptica resulta evidente que hubieron situaciones muy dispares, no sólo debido a que estuvieron al amparo de distintas reglamentaciones, sino también porque recibieron tratamientos diferentes.

**Gráfico 4. Valores de tasación Reglamentación 2008 (con y sin subsidio en altura) UR a valores de junio/2008**



Fuente: elaboración propia en base a los valores de tasación oficiales

**Cuadro 16. Composición del costo total de las cooperativas estudiadas**

| Composición del costo total       | COVIBEL | COVIEVAN | Cuareim | Cubo del Sur | Irupé  | Nuestro Sueño | Puerto Fabini | Siglo XXI | Virazón |
|-----------------------------------|---------|----------|---------|--------------|--------|---------------|---------------|-----------|---------|
| Organismo financiador             | MVOTMA  | MVOTMA   | MVOTMA  | MVOTMA       | MVOTMA | MVOTMA        | MVOTMA        | BHU       | MVOTMA  |
| Reglamentación                    | 2008    | 1993     | 1993    | 2008         | 1993   | 2008          | 2008          | ---       | 2008    |
| % Préstamo (*)                    | 83%     | 65%      | 60%     | 55%          | 65%    | 68%           | 57%           | 85%       | 60%     |
| % Préstamo complementario         | 0%      | 3%       | 8%      | 11%          | 3%     | 7%            | 3%            | 0%        | 1%      |
| % Subsidio                        | 0%      | 15%      | 14%     | 8%           | 15%    | 10%           | 9%            | 0%        | 10%     |
| % Subsidio extraordinario         | 0%      | 0%       | 0%      | 0%           | 0%     | 0%            | 9%            | 0%        | 0%      |
| % Ahorro (exigido)                | 15%     | 14%      | 13%     | 11%          | 17%    | 14%           | 12%           | 15%       | 13%     |
| % Ahorro complementario (exigido) | 0%      | 0%       | 2%      | 8%           | 0%     | 0%            | 11%           | 0%        | 6%      |
| % Sobre aporte (no exigido)       | 2%      | 2%       | 3%      | 6%           | 1%     | 2%            | 0%            | 0%        | 1%      |

(\*) Descontados los créditos a favor.  
Fuente: elaboración propia.

El cuadro anterior expresa claramente las diferencias en la composición de los costos de cada cooperativa y también el dispar aporte del Estado en cada una de ellas, que interesa especialmente, sobre todo en lo que al subsidio se refiere, ya que ése es un aporte del Estado que la cooperativa no debe reembolsar.

Los casos con los subsidios más elevados son las tres cooperativas bajo reglamentación 1993 (para las que regía el subsidio al capital) y Puerto Fabini y Virazón que obtuvieron un doble subsidio en altura<sup>2</sup>. A excepción de Siglo XXI, COVIBEL fue la única cooperativa que no obtuvo subsidio<sup>3</sup> ni solicitó préstamo complementario; sin embargo, necesitó recurrir a sobreaportes voluntarios<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Esto implica claramente un subsidio adicional, dado que la justificación de que se concedió por requerir un mayor número de ascensores, no se corresponde con el hecho que ese aspecto ya está contemplado al otorgarse un subsidio por vivienda.

<sup>3</sup> Bajo la reglamentación 2008 el único subsidio es por construcción en altura y COVIBEL es de viviendas dúplex.

<sup>4</sup> Lo cuantificado como sobreaporte sólo corresponde al aporte en dinero, no se cuantificaron los aportes en mano de obra por no ser los datos muy precisos.

Las tres cooperativas bajo reglamentación 1993 (COVIEVAN, Cuareim e Irupé) tienen una composición bastante similar. Vale señalar que en el caso de Cuareim el préstamo inicial no era suficiente para hacer frente al contrato de una empresa por precio global y se le concedió desde el inicio un préstamo complementario para cubrir esa diferencia. Junto con ese préstamo complementario se exigió a la cooperativa realizar la contraparte de ahorro sobre esa porción adicional de préstamo, por tanto si bien el ahorro total exigido es del 15% lo es sobre un valor de tasación aumentado.

En los casos de COVIEVAN e Irupé, en el transcurso de la obra tuvieron que solicitar préstamos complementarios, aunque su peso relativo fue mucho menor que en el caso de Cuareim y sobre los mismos no se exigió un ahorro complementario (aunque ambas cooperativas realizaron de hecho sobreaportes voluntarios).

Tanto Cubo del Sur como Nuestro Sueño tuvieron el subsidio simple correspondiente por construcción en altura y préstamo complementario; en el caso de Cubo del Sur se exigió como contraparte que la cooperativa realizara un ahorro adicional proporcional. La misma tuvo además que realizar un importante sobreaporte para poder cubrir los costos de la construcción por contrato de una empresa por precio global.

Por su parte, Puerto Fabini y Virazón fueron ambas beneficiarias de un subsidio doble por edificación en altura, así como de un préstamo complementario, y tuvieron que realizar además un ahorro adicional importante. En el caso de Puerto Fabini ésta fue la condición para que pudieran llegar a pagar el costo del contrato por empresa, por eso el peso relativo del ahorro complementario es tan importante y no fue necesario realizar luego más aportes (voluntarios).

En el caso de Virazón, si bien también se realizó un aporte complementario, éste fue menos importante y la cooperativa quedó con superávit al finalizar la obra. Cabe señalar que Virazón tuvo que realizar importantes arreglos pos-obra, por lo que quizás haya destinado ese superávit (y más) a estos arreglos (esto ocurrió posteriormente al cierre de la investigación).

Siglo XXI, como ya fuera mencionado, debido a sus altos valores de tasación no requirió de préstamos complementarios o de sobreaportes, es la única bajo el esquema básico de 85% préstamo estatal y 15% de aporte en dinero de las familias.

Para sintetizar la información anterior, se presenta a continuación la composición del costo total en tres grandes rubros: los préstamos del Estado, los subsidios totales que otorgó y el aporte total que realizaron las familias:

**Cuadro 17. Costo total de las cooperativas estudiadas: préstamo, subsidio y aporte de las familias**

| Composición del costo total | COVIBEL | COVIEVAN | Cuareim | Cubo del Sur | Irupé | Nuestro Sueño | Puerto Fabini | Siglo XXI | Virazón |
|-----------------------------|---------|----------|---------|--------------|-------|---------------|---------------|-----------|---------|
| Préstamo                    | 83,4%   | 68,5%    | 68,3%   | 66,7%        | 67,9% | 74,6%         | 60,1%         | 85%       | 60,9%   |
| Subsidio                    | 0%      | 15%      | 13,8%   | 8,2%         | 14,6% | 9,6%          | 17,4%         | 0%        | 19,3%   |
| Aporte cooperativa          | 16,6%   | 16,5%    | 17,9%   | 25,1%        | 17,5% | 15,9%         | 22,6%         | 15%       | 19,9%   |

## Una mirada de conjunto

Analizados los aprendizajes obtenidos en nuestro estudio desde las miradas particularizadas de lo físico, lo social y lo económico, intentemos ahora un abordaje desde una mirada integral. Para ello nos basaremos en las posibles respuestas a las preguntas que pretendía contestar la investigación.

### *Fortalezas y debilidades*

¿Cuáles son, al presente, las fortalezas y debilidades del sistema de producción de vivienda cooperativa por ahorro previo y propiedad colectiva? La gran fortaleza con la que cuenta el CVAP es la validez que mantiene la herramienta y la historia de casi cincuenta años de realizaciones estimables, que han permitido acceder a la vivienda y el hábitat (y permanecer en ellos) a sectores de ingresos medio bajos y medios, y que complementa la otra gran modalidad cooperativa, la de ayuda mutua.

Esa historia se sintetiza en su federación y en el conocimiento y la experiencia de los muchos cooperativistas y técnicos que en ese período la construyeron y que potencian el trabajo de los nuevos cooperativistas y asesores que hoy le están dando vida.

Las debilidades, o más bien dificultades, pasan por algunos obstáculos normativos (limitaciones de dormitorios y áreas, por ejemplo), el reducido presupuesto del MVOTMA que obliga a los sorteos y las esperas, y también la insuficiencia de los actuales préstamos para poder realizar las obras contratando empresas, que ha sido la modalidad histórica de este sistema. Sin perjuicio de las ventajas y repercusiones sobre los colectivos que tiene la gestión directa, el problema está en tener que acceder a la misma no por el análisis y la libre decisión sino por no haber otra opción viable.

### *Solución al problema del financiamiento.*

¿Cómo se pueden solucionar las actuales dificultades que el sistema enfrenta desde el punto de vista de su financiamiento? La investigación revela que efectivamente existe una diferencia importante, en términos reales (actualización por Índice de Costo de la Construcción) entre los préstamos que recibían las CVAP en la primera época y los que reciben actualmente, y que además el costo de la construcción es el que ha registrado mayor aumento entre los índices de la economía, incluyendo inflación y salarios. Esto hace que no sea posible pagar a una empresa para construir, y que aun asumiendo la gestión directa, muchas veces igualmente deban realizarse esfuerzos adicionales.

### *Influencia de los nuevos roles y formas de organización y del empleo de materiales y técnicas constructivas no tradicionales*

¿Cómo podrían influir la asunción de nuevos roles (colectiva e individualmente), nuevas formas de organización y el empleo de materiales y técnicas constructivas no tradicionales, en la superación de esos problemas? Las CVAP ya están explorando la asunción de nuevos roles en la producción de sus viviendas, particularmente encarando la administración directa y/o aportando parcialmente mano de obra. Esto indudablemente produce una rebaja en los costos, no menor del 10% y probablemente bastante mayor, de acuerdo a los casos estudiados y los propios valores de licitaciones del MVOTMA. Esas rebajas podrían incrementarse si mediante la coordinación de diferentes obras se pudiera acceder a equipamientos más eficientes, como por ejemplo grúas torre.

También ya se está ensayando la posibilidad de recurrir a nuevas modalidades constructivas, como el uso de yeso en mamposterías, la utilización de nuevos materiales para revestimientos, los prefabricados y otros. Asimismo algunas cooperativas encaran la entrega a sus socios de una unidad con los requerimientos básicos, quedando a cargo de los mismos completar los aspectos faltantes, como por ejemplo, pisos o revestimientos. Esto tiene la ventaja de que se puede hacer a posteriori, en base a un esfuerzo adicional de la familia socia, cuando ya se encuentra habitando la cooperativa y en muchos casos ha dejado de pagar un alquiler.

Todas estas alternativas deben explorarse, para lo cual es muy importante el asesoramiento que brinden los IAT y el intercambio de experiencias entre las cooperativas promovido por FECOVI.

### *Posibles alternativas en gestión y financiamiento*

¿Cómo se debería modificar el actual modelo de gestión y financiamiento para obtener mejores niveles de eficacia y eficiencia? Aquí nos remitimos, sin descartar otras alternativas, a la idea que se describe en la Quinta Parte, que seguramente puede ser muy mejorada y enriquecida volcando la experiencia de cooperativistas, técnicos asesores y funcionarios de la administración, que son quienes conocen mejor cómo funciona el sistema.

*Posibles cambios de normativa*

¿Qué cambios deberían producirse en la normativa para poder desarrollar el nuevo modelo? A diez años de aprobada y puesta en práctica la Reglamentación 2008, y reconociendo los importantes avances que significó, especialmente respecto de la inmediata anterior (Reglamentación 1993) es indudable que corresponde revisar sus requisitos y funcionamiento para efectuar los ajustes que la experiencia ha demostrado que son necesarios para mejorarla.

Simplemente a título de un inventario para nada exhaustivo, cabe mencionar:

- el tope de ingresos impuesto para obtener financiamiento del MVOTMA (60UR), hasta el año 2017 no tenía en cuenta la integración del núcleo familiar. Esto generaba fuertes inequidades ya que un hogar con una sola persona y 59UR de ingreso podía acceder, mientras que, por ejemplo, uno con 5 integrantes y 61 UR quedaba por fuera. Por otro lado, el tope era demasiado restrictivo, dejando de lado a una importante cantidad de familias que, aun excediéndolo, estaban muy lejos de acceder a las ofertas del mercado. Esto ya fue corregido en gran parte por un ajuste en los topes que el MVOTMA realizó en 2017, siguiendo una idea de nuestro equipo;
- la asignación de dormitorios recurriendo a una fotografía fija y muy anterior al momento del acceso del núcleo familiar a la vivienda, lo que la hace naufragar ante los crecimientos familiares;
- la imposición de algunas restricciones a los equipamientos (por citar un ejemplo: el número de puestas eléctricas) que no tienen repercusión en la economía y sí gravemente en el confort y la seguridad de uso de la vivienda;
- la necesidad del financiamiento específico para los locales comunales;
- el sistema de sorteos sin tener en cuenta la antigüedad, que hace que algunas cooperativas lleguen demasiado temprano a encarar la obra, y otras demasiado tarde.

*Pruebas para poner a prueba*

¿Cómo podría contribuir a estos objetivos la realización de algunas experiencias piloto que pusieran a prueba esas propuestas? El actual desarrollo del CVAP es en sí una experiencia piloto que está probando alternativas, abriendo unas puertas y cerrando otras, y mostrando por dónde debe irse. La actuación de FECOVI, las propuestas de los equipos técnicos, la imaginación de las y los cooperativistas, e incluso esta misma investigación, han aportado elementos de muy diversa índole para mejorar el sistema, algunos de los cuales pueden resolverse por la vía de la reglamentación y otros requieren un marco jurídico de mayor enjundia. Si la reglamentación se maneja de manera flexible, puede irse adaptando a lo que la realidad va indicando. Sin embargo, algunas propuestas, como la de nuevas líneas de financiamiento que hacemos en la Parte siguiente, quizá requieran de una puesta a punto para la cual podría ser muy útil una prueba experimental, mediante un llamado exploratorio.

**QUINTA PARTE****Conclusiones y algunas propuestas**

Lo que sigue surge del estudio de los casos sobre los que trabajamos. Aun siendo parte importante del total de cooperativas que tuvieron su proceso posdictadura, la muestra no tiene la suficiente dimensión para pensar en que se pueden sacar de ella conclusiones generalizables, pero sí para detectar problemas y tendencias típicos de esos procesos.

### **Encuadre del problema y dos alternativas**

El problema que se plantea desde los '90 en el CVAP es que "la plata no alcanza". Las estrategias de solución planteadas a partir de ahí fueron varias: disminuir los costos por medio de la administración directa, asumiendo las cooperativas el rol de empresas, e incluso incorporando parcialmente ciertos aportes en trabajo; realizar un sobreahorro, para poder llegar a los montos necesarios para contratar empresas; o una combinación de esas dos alternativas.

Para realizar sobreahorros se necesita disponer de dinero para ese fin y si bien las familias que se incorporan a las cooperativas de ahorro previo se comprometen a realizar un ahorro equivalente al 15% del préstamo, los sobreahorros exigen una contraparte mayor a la prevista en la reglamentación. Esto es difícil para muchas familias, en especial cuando se trata de una opción formulada tardíamente, ya que en esos casos los socios se ven obligados a hacer un sobreahorro importante en un plazo corto. Esto incluso puede generar el desplazamiento de algunos, al no poder afrontar las responsabilidades económicas que ello conlleva.

La AD permite ahorrar una parte importante de los costos de contratar una empresa, ya que se elimina la ganancia y buena parte del costo de la gestión. En principio debería haber un abatimiento sustancial del costo final, siempre y cuando esa gestión sea eficiente. Sin embargo no hay evidencia plena de que la AD permita realizar las economías suficientes para cubrir la brecha entre el financiamiento y el costo real de construcción, y de que no sea necesario, como ya ha sucedido en algunos casos, además de la AD realizar un sobreahorro, aunque de bastante menor magnitud que para contratar una empresa.

En efecto, si bien hay ejemplos que demuestran las economías de la AD, también los hay de cooperativas que aun haciendo ese esfuerzo y recibiendo financiamiento adicional, han debido sobreahorrar, o en caso contrario no logran terminar las obras. Esto se vincula al alargamiento excesivo de los plazos y posiblemente a una gestión poco eficiente, muy probablemente por falta de preparación de los cooperativistas para realizarla, por falta de asesoramiento suficiente del IAT (previo y durante la obra), o por imprevistos que puedan interferir en la misma.

Las dos alternativas manejadas (AD y sobreaahorro) pueden ser válidas en la medida que se llegue a ellas desde el principio, luego de una discusión cuidadosa de dificultades, inconvenientes, posibilidades e imposibilidades. Esto parece conducir a identificar dos modalidades distintas dentro del CVAP, como existían en los '70, a elegir por las cooperativas, y que probablemente correspondan a grupos con perfiles socioeconómicos distintos y que justificarían, entonces, reglas distintas.

Una de ellas, con los valores actuales ajustados haría AD y quizá también trabajo en obra, admitiendo subcontratos y no exigiría ingresos mínimos, y la otra, apuntando a una franja de mayores ingresos, con mayor préstamo y mayor ahorro, podría contratar una empresa por precio global si lo desean, debiendo demostrar capacidad de pago de la cuota, sin perjuicio del subsidio de permanencia legal.

En algunos casos se han utilizado formas mixtas, ya sea subcontratando tareas en programas de AD, para ganar en especialización y/o tiempo, o, en programas en que se contrata una empresa por precio global, asumiendo luego la cooperativa algunos suministros para bajar costos y mejorar terminaciones.

En cuanto a la duda de si los valores de tasación actuales, con las correcciones de 2013 y 2014, el subsidio por construcción en altura y el financiamiento adicional para estacionamientos, son suficientes para financiar el costo de las obras, parece claro por la experiencia de los últimos años y las recomendaciones de la ANV de recurrir a la AD, que ello no es posible si se pretende contratar a una empresa por precio global. De hecho, para la fijación de los valores de tasación, la Dirección Nacional de Vivienda explícitamente excluye esta posibilidad, ya que para su cálculo supone que no se paga IVA sobre mano de obra, beneficios de empresas, costos fijos de administración y financieros de las empresas; es decir supone que la cooperativa realiza la gestión de la obra (esta aclaración figura en las resoluciones ministeriales que fijan cada año los valores de tasación).

### Costos totales y productos finales

En los casos analizados las cooperativas que realizaron administración directa tuvieron todas un menor costo por metro cuadrado que las que realizaron contrato con empresa por precio global. Es de señalar que, salvo Siglo XXI (que construyó con valores de tasación muy altos y totalmente distintos de los de las demás cooperativas) en todos los demás casos el costo final de los programas ha sido superior al valor de tasación inicial (ambos considerados a valores constantes). En algunos casos el apartamento es muy pequeño, como en COVIBEL e Irupé (inferior al 3%), pasando al intervalo 5-10% para COVIEVAN y Nuestro Sueño, y siendo mayor al 15% para las restantes, con el máximo para Cubo del Sur, donde el costo final es del orden de un tercio más que el VT inicial.

Si consideramos los apartamentos por tipo de gestión, y siempre sin incluir Siglo XXI, en el caso de la gestión directa el intervalo de apartamentos es de entre 2 y 21% (éste en el caso de Virazón), con un promedio de casi 10%, y en el de los contratos a empresas por precio global, el intervalo es 3-34% y el promedio 20% (si se excluye a

Irupé, la de menor apartamento: 26%). También debe señalarse que en algunas obras de gestión directa el apartamento se reduce porque no se llegó al nivel de terminaciones proyectado.

En este sentido, los conjuntos estudiados presentan diferencias en niveles de terminaciones (tipos de revoques interiores, cielorrasos, pintura, calidad de pisos y aberturas, tipos de mesadas y griferías, entre otras). Sobre este punto se aprecia que las cooperativas que realizan administración directa presentan en la mayoría de los casos un menor nivel de terminaciones, pero es necesario mencionar que son también las que tienen montos menores en los préstamos iniciales y costos finales.

Sin embargo, en términos generales todas las cooperativas presentan un buen nivel constructivo en relación a su comportamiento estructural, térmico y de impermeabilización, entre otros. Esto se debe en gran medida a las altas exigencias impuestas tanto por la reglamentación del Ministerio como por la normativa municipal.

Es necesario mencionar, también, que las CVAP construyen en la mayoría de los casos edificaciones en altura y en áreas centrales de la ciudad. Esto tiene una arista muy favorable, ya que permite acceder a zonas bien urbanizadas en términos de equipamiento, infraestructura y servicios, pero por otro lado trae consigo las complicaciones intrínsecas a la construcción en altura, como ser: necesidad de mayor equipamiento e infraestructura de obra, mayores requisitos de seguridad, mayores costos por elevación de materiales, entre otras. Sobre este punto, si bien la reglamentación prevé un subsidio para construcciones en altura, se requiere profundizar en el análisis acerca de lo que implican estos costos extraordinarios para evaluar si es necesario ajustar dicho subsidio.

Sobre las patologías producto de la ejecución de la obra, no es tan clara la situación. Las patologías más importantes aparecen en una cooperativa realizada a través del contrato a una empresa por precio global. Sin embargo, si separamos para este tema esa cooperativa de la muestra (ya que presenta datos ampliamente apartados en muchos sentidos del resto de las cooperativas que la integran) en el resto de los casos para ambos tipos de administración se observan ejemplos con patologías, siendo en las cooperativas por administración directa levemente más importantes que en los otros casos. Se observa esta situación sobre todo en trabajos realizados a destajo o por subcontratación de empresas y en la colocación de materiales de mala calidad, lo que llama la atención sobre la importancia de los controles de obra.

Aparecen también otros factores que toman mucho peso a la hora de analizar el producto físico que logra realizarse con determinado monto: los factores de escala y tipología influyen notoriamente en este sentido. En caso de administración directa, el costo por metro cuadrado de la tipología de bloques de PB y 3 niveles es más económico frente a las edificaciones en torre (más de 5 niveles); en casos de contratos a empresas por precio global ello no es tan claro, ya que existe un caso donde la torre es más económica que el bloque; sin embargo, analizando precios de licitaciones del MVOTMA se puede afirmar que en términos generales la tipología de bloque es más económica que la de torre.

Las cooperativas bajo la reglamentación 2008 tienen en su mayoría viviendas de dos dormitorios porque la reglamentación obliga a asignar los dormitorios de acuerdo a la realidad familiar en el momento del diseño del proyecto. Entendemos necesario repensar la flexibilidad en la asignación de dormitorios, cuya rigidez actual, unida a las dificultades de crecimiento de ciertas tipologías, es una fuerte causa para que algunas familias, aun con todas sus ventajas, no vean una solución en el sistema cooperativo de vivienda de usuarios.

### Falta de madurez del sistema

Como veíamos anteriormente, si bien la AD debería reducir sensiblemente los costos, hay algunos casos donde esta situación no se ve tan claramente o ejemplos donde cooperativas que plantean la obra por AD no logran terminar el proyecto como estaba previsto. Esto nos hace pensar que quizá el problema para el CVAP esté en su falta de madurez actual para encarar la AD, fenómeno que seguramente alcanza no sólo a los cooperativistas, sino también a los técnicos asesores y a la propia administración, para los cuales algunas de las experiencias evaluadas, como COVIEVAN, han sido verdaderos proyectos piloto.

En la medida en que el desarrollo de la capacidad de gestión de obra no tuvo la oportunidad de desplegarse en el día a día, frente a los desafíos planteados por esta forma de gestión, no es aún un aprendizaje consolidado en el dominio de los recursos existentes para el CVAP ni en su expresión colectiva orgánica, FECOVI, proceso en el que se va avanzando.

### Circunstancias de la decisión del tipo de gestión

Las dificultades propias de la AD se agravan cuando, como está claro que sucedió en varios casos, la opción por la AD se hace no por convicción sino por obligación, por grupos que se constituyeron con otra expectativa y que sólo se deciden por la AD como último camino posible.

Cuando la decisión se toma, además, en etapas tardías, muy cerca del comienzo de obra, el colectivo no dispone de los tiempos para madurar la idea y se advierte que la resistencia a abordar esta opción de gestión es mayor. Además la preparación se debe hacer a marchas forzadas, y se termina experimentando con los limitados recursos que se tienen. Se parte de algo que está muy lejos de reunir las condiciones necesarias (preparación para la gestión y para relacionarse con el personal contratado, conciencia clara de las tareas a enfrentar y sus exigencias, organización para ello, equipamiento, apoyos) y después el fracaso se atribuye al modelo y no a las circunstancias. Esto conduce a desgaste, frustraciones, sensación de impotencia, y todo ello puede anular los efectos positivos que una autogestión más desarrollada y profunda, como la que necesariamente requiere la AD, debería generar en los colectivos y en los propios individuos.

Todo esto parece conducir a la importancia de que el sistema llegue a una decisión temprana sobre la forma de gestión a realizar, que se adopte por convencimiento y no por necesidad, que no obligue a esfuerzos de ahorro agotadores y aún imposibles, y que genere los tiempos necesarios para ello o, en su caso, para efectivizar la preparación necesaria para encarar la ardua empresa de la gestión. En ese sentido nos parece muy importante el esfuerzo que está haciendo FECOVI con cursos y otras actividades, para preparar a las cooperativas para tomar estas decisiones, esfuerzo que debe profundizarse y recibir el apoyo de los IAT y los organismos estatales.

### Gestión de obra

Sobre la forma de organizarse durante la obra se observa que las cooperativas (aun las que contratan empresas por precio global) conforman una comisión que se ocupa fundamentalmente del seguimiento de la obra.

Evidentemente en las cooperativas que realizan AD esta comisión desempeña un rol mucho más importante y se conforman además otras comisiones para la gestión (compras, administración, sereneadas, entre otras). De todas formas estas tareas son asumidas en la mayoría de los casos por un grupo pequeño de socios, con una conformación vertical durante la obra. Encontramos entonces la sensación de “soledad” en la gestión que mencionáramos antes.

Se observa también en la mayoría de los casos por AD (probablemente a causa de esta baja expectativa de participación) que las cooperativas optan por contratar personal que apoye en la gestión como ser administradores, gestores o encargados de obra, destinando en algunos casos montos de dinero importantes para este fin.

En relación al equipamiento de obra en estas cooperativas hemos observado que determinado equipamiento específico como grúas o guinches en algunos casos es incorporado tardíamente en obra y en otros directamente no se incorpora el equipamiento necesario. Esto se explica en parte por la inversión necesaria para la compra de estos equipos, que es difícil sea asumida por una sola cooperativa, porque aunque luego parte de la inversión se recupere con la venta de los equipos, en el momento de realizarla es difícil que se tenga la disponibilidad económica necesaria. Debe explorarse la posibilidad de potenciar esas capacidades mediante la unión de varias cooperativas para compartir esos equipos.

Un factor que aparece como un posible motivo de preocupación, es la administración del ahorro por parte de las cooperativas. El ahorro y el eventual sobreaahorro que se hacen durante la obra, no son objeto de seguimiento por la ANV para verificar si efectivamente se destinan a los rubros para los que estaban previstos. Las dificultades económicas y la realización de sobreaahorros no deja dudas sobre que las cooperativas efectivamente aportan esas cantidades, pero el problema es que (de forma semejante a lo que sucede por ejemplo con los anticipos) puedan ser usados para cubrir desfinanciamientos, aplicar mejoras u otros destinos que después no permitan tenerlos para cubrir los rubros para los que estaban previstos. Por ello parecería que un seguimiento por parte de la ANV que no complicara la utilización fluida del ahorro, sería conveniente.

### Aporte de trabajo en obra

Se aprecia que en la mayoría de las cooperativas que administraron directamente sus obras, además de realizar dicha administración se resolvió incorporar trabajo en obra y sereneadas; esto tiene ventajas, pero también representó en algunos casos un problema que no logró resolverse adecuadamente, dada la ausencia de obligatoriedad de ese aporte, no prevista de manera formal. Los compromisos iniciales de los socios una vez que esto se resuelve, no se sostienen, o hay respuestas distintas.

Sin embargo, aunque tampoco hay un estudio específico sobre un número suficiente de casos, los técnicos consultados que han trabajado tanto en experiencias de gestión directa de ayuda mutua como de ahorro previo, entienden que el hecho de lograr mayor presencia en obra por parte de los cooperativistas es un elemento que refuerza la autogestión en la AD, lo que nuestro equipo comparte. Ello se debe a que se da un mayor involucramiento con la obra, a nivel de todo el grupo, así como un seguimiento más cercano, que da un mayor y mejor conocimiento del proceso.

### Plazos de obra

En relación a los plazos de obra, la opción de contratar una empresa por precio global no garantiza el cumplimiento de los plazos de obra, aunque en la mayoría de los casos tienen un atraso menor que cuando se hace AD.

Entendemos que debe hacerse un cuidadoso seguimiento de los plazos de obra, por todos los actores: cooperativas, Federación, IAT, ANV y MVOTMA, dada la repercusión que su extensión tiene sobre el encarecimiento de las obras. Esto debe complementarse con una revisión periódica, cuatrimestral o al menos semestral, de los fondos a requerir y a disponer hasta el final de la obra, lo que permitirá verificar que los programas están financiados hasta su culminación o, en su caso, tomar con tiempo las medidas necesarias para que así sea (disminución de los costos, ajuste de los aportes). Recientemente desde la ANV se está exigiendo que las cooperativas presenten un “flujo financiero” junto con el proyecto ejecutivo y luego una actualización del mismo cada cuatro meses durante el período de obra. Esta herramienta podría mejorar la planificación del uso de los recursos si es utilizada correctamente.

### Institutos de Asistencia Técnica

Entendemos que los IAT son un actor fundamental y sumamente relevante en el sistema cooperativo de vivienda. Se observa en este sentido que el asesoramiento técnico realizado por los institutos (fundamentalmente en lo referido a la elaboración de un proyecto adecuado, la capacitación a la cooperativa para la gestión, y la dirección de obra y el seguimiento económico) tiene una gran incidencia en el resultado final, sobre todo en casos de cooperativas por administración directa. Éste es sin duda un aspecto a fortalecer para el éxito de los programas.

En las cooperativas estudiadas, el convencimiento del IAT ha sido fundamental en la opción de gestión que hace la cooperativa. Es claro que tanto el IAT como la cooperativa deben estar convencidos sobre la forma de gestión que se adopta y comprometidos a impulsar su éxito.

Por otro lado, no siempre resultó armonioso el vínculo con el IAT y a veces algunas cooperativas entendieron que el relacionamiento con el instituto asesor presentaba más trabas que ventajas. Esto obliga a repensar conjuntamente este vínculo ya que el asesoramiento técnico a las cooperativas es uno de los pilares del sistema.

### El IVA

El Plan Quinquenal de Vivienda se financia con recursos del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, actualmente alimentado con aportes presupuestales muy escuetos (0.4% del PBI). Esos recursos se reducen aún más porque la vivienda social (el “Plan Juntos”, las relocalizaciones de las Intendencias, las cooperativas, los Fondos Sociales, y otros programas del MVOTMA) paga impuestos, el más importante el IVA, del que sólo quedó excluido en su origen MEVIR y desde 2011 las viviendas “promovidas” construidas por inversores privados. Aunque la tasa del IVA ha caído últimamente, igual tiene un sensible peso en el costo de construcción, encareciendo algo que ya es de difícil acceso.

Se perjudica así a la gente, incluidas las cooperativas, a la que le cuesta más caro construir, pero el más perjudicado es el propio MVOTMA y su Plan, que recibe fondos escasos, devuelve un buen porcentaje de ellos vía impuestos y tiene que destinar todavía una porción mayor de lo que le queda, para subsidiar, porque las viviendas se vuelven más caras.

### En síntesis

La vía del cooperativismo de ahorro previo aparece como una alternativa plausible para sectores que, integrando la población meta del Plan de Vivienda, hoy no son alcanzados por sus programas, y muchos menos por las ofertas del mercado. Por ello aparece como muy importante producir los ajustes necesarios en las operativas actuales para que los problemas referidos puedan superarse.

En efecto, aunque resulta indudable que la administración directa reduce sensiblemente los costos, las experiencias con los actuales valores de tasación indican que aun así no es suficiente para financiar completamente las obras, por lo cual se impone un reestudio de esos valores, especialmente en el caso de la edificación en altura.

La alternativa de contratar una empresa por precio global, aun siendo más onerosa, está de cualquier modo muy por debajo de los precios del mercado y puede ser una buena solución para sectores con una capacidad de ahorro y pago algo mayor y que en cambio no dispongan de tiempo para asumir otras formas de administración y aporte. Debería estudiarse, por consiguiente, la apertura de una línea de crédito que atienda estas situaciones.

Tanto la AD como el contrato de una empresa por precio global y sus variantes, han dado lugar a ineficiencias y dificultades de relacionamiento, con el personal contratado o con la empresa, y en ambas se han constatado situaciones problemáticas ocasionadas por la debilidad y falta de preparación de los colectivos para la tarea y para la interlocución con los actores mencionados, entre otras cosas.

Resulta claro que un factor fundamental para el desempeño de las formas de producción cooperativa es la formación previa de los cooperativistas para esas tareas y que la decisión sobre la forma de gestionar se tome conscientemente y con tiempo suficiente para dar tiempo a esa formación; asimismo esto coloca a FECOVI, al aparato institucional y sobre todo a los institutos de asistencia técnica, a quienes se contrata expresamente para esa tarea, ante un desafío de gran responsabilidad y clave para los resultados futuros.

Lo sucedido en los casos estudiados muestra además que en muchas circunstancias la decisión por una opción de gestión que no era la pensada inicialmente desplaza a cierto grupo de socios, por no presentar la capacidad económica de afrontar un nivel de ahorro alto, si se opta por esta solución para contratar una empresa, o por no disponer del tiempo necesario para abordar soluciones de mayor participación, como son las de administración directa y mucho más si implican también aporte de mano de obra.

Se corrobora asimismo en la investigación que la contratación de una empresa por precio global no garantiza ciertas calidades de obra, ni el cumplimiento de los plazos, ni evita problemas pos obra o mayores costos que los previstos inicialmente: antes bien, la relación de costos final e inicial ha resultado mayor en los casos de contrato de empresas para realizar las obras.

Insistimos finalmente que las distintas alternativas de gestión, o combinaciones de ellas, pueden ser todas válidas, aunque para situaciones diferentes, pero que siempre será necesario que las cooperativas sepan y analicen lo que cada una de esas alternativas significa antes de tomar una decisión sobre qué tipo de gestión realizar, porque no todas los caminos son viables para todos los grupos.

## Bibliografía

Banco Hipotecario del Uruguay, Órdenes de Servicio para la operatoria del sistema cooperativo, 1969-2002.

FECOVI, Mesa redonda con técnicos de IAT sobre formas de gestión en cooperativas de Ahorro Previo, comunicación de FECOVI, 2017.

Guevara, Gonzalo y Schwedt, Rodolfo, "Cooperativa 'Irupé'", Revista "Vivienda Popular" N° 17, FADU, Montevideo, noviembre 2008.

Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, Decretos y Resoluciones Ministeriales para la operatoria del sistema cooperativo, 1991-2017.

Siázaro, Juan C., "Aportes para una crónica del cooperativismo Sanducero", Paysandú 2008.

Sierra, Mirna, "Nos falta prensa", Revista "Vivienda Popular" N° 21, FADU, setiembre 2011.

## **Libros publicados en la Colección Art. 2 según el año de financiación de cada propuesta**

### **2008**

Intensificación Agrícola: oportunidades y amenazas para un país productivo y natural. Autores: Fernando García Préchac, Oswaldo Ernst, Pedro Arbeletche, Mario Pérez Bidegain, Clara Pritsch, Alejandra Ferenczi, Mercedes Rivas.

La Desafiliación en la Educación Media y Superior de Uruguay. Conceptos, estudios y políticas. Coordinador: Tabaré Fernández. Marcelo Boado, Marisa Bucheli, Santiago Cardozo, Carlos Casacuberta, Lorena Custodio, Cecilia Pereda, Ana Verocai.

La inserción Internacional de Uruguay en Debate. Coordinadores: Lincoln Bizzózero, Jerónimo de Sierra, Inés Terra.

(Des)penalización del aborto en Uruguay: prácticas, actores y discursos. Abordaje interdisciplinario sobre una realidad compleja. Coordinadores: Niki Johnson, Alejandra López Gómez, Graciela Sapriza, Alicia Castro, Gualberto Arribeltz.

La Matriz Energética: una construcción social. Autores: Reto Bertoni, Virginia Echinope, Rossana Gaudio, Rafael Laureiro, Mónica Loustaunau, Javier Taks.

### **2009**

La distribución de la riqueza en Uruguay: elementos para el debate. Autores: Verónica Amarante, Matías Brum, Amparo Fernández, Gustavo Pereira, Alejandra Umpiérrez, Andrea Vigorito, Gabriel Burdín, Ulises García-Repetto.

Uruguay. Inseguridad, delito y Estado. Coordinadores: Rafael Paternain, Álvaro Rico. Editorial Trilce.

La violencia está en los otros. Coordinadores: Victor Giorgi, Gabriel Kaplún, Luis Eduardo Morás. Editorial Trilce.

Para entender las radiaciones: energía nuclear, medicina, industria. Gabriel González Sprinberg. Carolina Rabin.

## **2010**

Aporte universitario al debate nacional sobre drogas. Carlos Casacuberta, Mariana Gerstenbluth, Patricia Triunfo, Gianella Bardazano, Rafael Bayce, Verónica Filardo, Sebastián Aguiar, Clara Musto, Diego Pieri, L. Nicolás Guigou, Valentín Magnone, Gabriel Eira Charquero, Carlos García Carnelli, Selva Cairabú.

Municipios: una política en el tintero. Coordinadores: Alejandra Andrioli, Paula Florit, Maximiliano Piedracueva.

Universalizar la educación media en Uruguay: ausencias, tensiones y desafíos. Coordinadoras: Verónica Filardo y María Ester Mancebo.

## **2011**

Repercusiones de las inversiones forestales: la ampliación del puerto de La Paloma. Coordinador: Diego Piñeiro.

Los sentidos del castigo: el debate uruguayo sobre la responsabilidad en la infracción adolescente. Coordinadores: Carolina González, Sandra Leopold, Laura López, Pablo Martinis. Editorial Trilce.

Salud Mental en debate. Pasado, Presente y Futuro de las políticas en salud mental. Coordinador: Néstor de León.

Ley de caducidad un tema inconcluso. Momentos, Actores y Argumentos (1986-2013). Aldo Marchesi (Organizador). Gianella Bardazano, Álvaro de Giorgi, Ana Laura de Giorgi, Diego Sempol. Colaboradores: Nicolás Duffau, Diego Luján. Editorial Trilce.

## **2012**

Prevención de la conducta suicida en adolescentes. Guía para los sectores educación y salud. Cristina Larrobla, Alicia Canetti, Pablo Hein, Gabriela Novoa, Mariana Durán.

El tránsito entre ciclos en la Educación Media y Superior de Uruguay. Editores: Tabaré Fernández Aguerre y Ángela Ríos González.

Uruguay: una muralla impide la plena vigencia de los derechos humanos. Nuestro país no acata los fallos de la Corte Interamericana de Derechos Humanos. Director: Alberto Pérez Pérez. Coordinadores: Olga Díaz, Daoiz Uriarte. Integrantes: Gervasio Dalchiale, Fernando Marán, Lorena Placencia y Marcelo Vigo.

La violencia contra las mujeres en la agenda pública. Aportes en Clave interdisciplinar. Autoras: Carla Calce, Valeria España, María Goñi Mazzitelli, Natalia Magnone, Serrana Mesa, Flor de María Meza Tanata, Gabriela Pacci, Susana Rostagnol, Mariana Viera Cherro.

## **2013**

Sindicalización y negociación en los sectores rural y doméstico: Francisco Pucci, Diego E. Piñeiro, Agustín Juncal, Soledad Nión (Coordinadores). Andrea Badolati, Marcela Barrios, Alicia Brenes, Maite Burgueño, Matías Carámbula, Joaquín Cardeillac, Fiorela Ciapessoni, Macarena Gómez, Gustavo Machado, Bolívar Moreira, Mathias Nathan y Fabián Pita.

## **2014**

Discutir la cárcel, pensar la sociedad: Gianella Bardazano, Aníbal Corti, Nicolás Duffau, Nicolás Trajtenberg (Compiladores). Editorial Trilce.

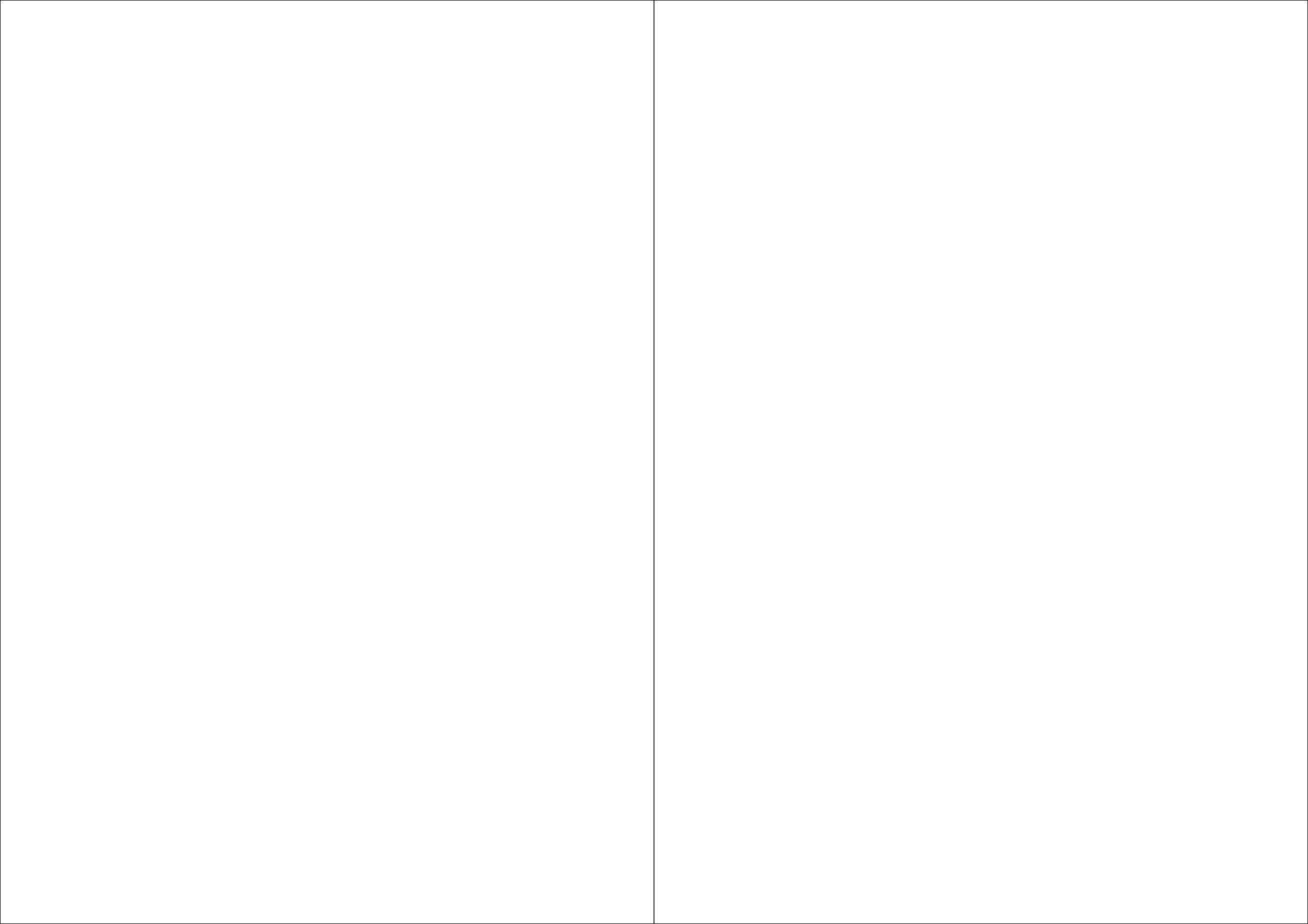
## **2015**

Múltiples miradas a los medicamentos de alto costo: hacia una comprensión integral del tema. Autores: Gianella Bardazano, Valentina Caredio, Pablo Cechi, Juan Ceretta, Viviana Domínguez, Lucía Giudice, Sebastián Lema, Guillermo Lezama, Maynés López, Camila Ramos, Hugo Rodríguez, Noelia Speranza, Gustavo Tomasiunas, Patricia Triunfo, Carlos Zunino.

70 años de Suicidio en Uruguay: 7 disciplinas, 7 entrevistas, 7 encuentros. Compiladores: Cristina Larrobla, Pablo Hein, Gabriela Novoa, Alicia Canetti, Cristina Heuguerot, Víctor González, María José Torterolo, Leticia Rodríguez.

Derecho a la educación y mandato de obligatoriedad en la Enseñanza Media. La igualdad en cuestión. Coordinadores: Pablo Martinis, María Noel Miguez, Nilia Viscardi, Adriana Cristóforo. Colaboradores: Paula Achard, Sofia Angulo, Camila Falkin.

Violencia en el deporte: discursos, debates y políticas en Uruguay. Coordinadores: Rafael Bayce García Lagos, Bruno Mora Pereyra.



Casi una de cada veinte familias uruguayas tiene problemas de vivienda: porque carece de ella, no tiene materiales o dimensiones adecuados, o paga un alto alquiler. Hoy hay distintas soluciones a este problema, pero son inaccesibles para quienes no pueden pagar los precios y cuotas del mercado, o no tienen tiempo o posibilidades de autoconstruir.

Para ellas, el cooperativismo de vivienda por ahorro previo puede ser una solución, porque aunque lleva tiempo y requiere participación, proporciona soluciones tan buenas y más económicas que las del mercado.

Históricamente, con 15% de ahorro y el préstamo estatal, las cooperativas contrataban una empresa para construir. Las condiciones actuales lo hacen inviable, por lo que las cooperativas realizan un esfuerzo adicional: un sobreaahorro, o mayor dedicación de tiempo y trabajo para hacer administración directa, funcionando la misma cooperativa como empresa. O un poco de una y otra alternativa.

Este libro analiza desde el punto de vista social, económico, físico y del producto obtenido, esas posibilidades, y formula propuestas para mejorarlas. Concluye que todas son válidas, quizás para distintas familias. Y que para que la experiencia sea exitosa, lo importante es que ellas conozcan claramente cómo funciona el sistema y cada alternativa, sus fortalezas y dificultades, y se comprometan a hacer los esfuerzos necesarios en cada caso.

¿Por qué nos interesa esto como sociedad, y por qué la Universidad de la República lo estudia y divulga las conclusiones obtenidas? Pues porque el de la vivienda y el hábitat es un problema de gran importancia social, que afecta asimismo el goce de derechos como salud, educación, trabajo, ciudadanía y otros, y no sólo a las personas con carencias de vivienda, sino al conjunto de la sociedad. Por ello, lo que contribuya a solucionarlo nos importa a todos.

La Ley Orgánica de la Universidad de la República define en su artículo 2, entre sus fines, el de "contribuir al estudio de los problemas de interés general y propender a su comprensión pública". Apuntando a este cometido se ha creado el Fondo Universitario para Contribuir a la Comprensión Pública de Temas de Interés General, con el objetivo de financiar proyectos de difusión en torno a temas de relevancia nacional.

Se trata de un programa que busca promover el estudio de temas relevantes y polémicos, a través del financiamiento de proyectos realizados por grupos interdisciplinarios de profesionales universitarios, para su posterior publicación y presentación pública, poniendo a disposición de la ciudadanía toda la información generada sobre el tema de trabajo. La Colección Artículo 2, reúne los resultados obtenidos por las propuestas financiadas.

ISBN: 978-9974-93-097-1



9 789974 930971