



Cooperativas y SIAV: Iguales pero no tanto

- En setiembre de 2000, hace cuatro años, la Dirección Nacional de FUCVAM presentó al Ministerio de Vivienda un documento en el que planteaba su "profunda preocupación por la situación discriminatoria que en materia de adjudicación de subsidios sufren las cooperativas integradas por familias de bajos recursos con relación a otras líneas de producción financiadas por el Ministerio (...), lo que se constituye en un impedimento grave para que nuestras familias más carenciadas puedan acceder a la solución de su problema de vivienda."

Esa preocupación refería a la disparidad total de las condiciones de crédito para las cooperativas de Ayuda Mutua con relación a las viviendas "llave en mano" que otorga el SIAV para la misma franja de ingresos. Dos años después, el Ministerio informó a FUCVAM que había adoptado resolución sobre el tema, dando respuesta al planteo de equiparación. Pero a la fecha, aunque la voluntad de dar solución al problema subsiste, la solución aún no se ha alcanzado, porque la reglamentación necesaria sigue sin aprobarse.

Como el sistema cooperativo es sin duda una de las herramientas más eficaces en el campo de la vivienda popular, y el problema, lejos de solucionarse, se agrava, esta discriminación es preocupante. VIVIENDA POPULAR recoge esa inquietud a través del siguiente informe, elaborado sobre la base de un artículo publicado en "El Solidario", órgano de FUCVAM, hace ya dos años.

Los cuadros adjuntos presentan las condiciones de repago actualmente vigentes, de acuerdo a las reglamentaciones aprobadas por el MVOTMA, para el sistema cooperativo, y las que corresponden al sistema "SIAV-Grupos", en la franja de 0 a 30 Unidades Reajustables (valores en U.R., tomados de los folletos correspondientes del MVOTMA).

Cooperativas		
	Franja 1	Franja 2
Ingresos mínimos /mes	20.9	28.3
Valor Tasación	1,150	1,400
Subsidio	374	374
Ayuda Mutua (15%)	172.5	210
Préstamo	603.5	816
Cuota (25 años,tasa 2%)	2.56	3.46

SIAV-Grupos	
Ingresos/mes	<30
Valor Tasación	1,150
Subsidio	1,145
Aporte en trabajo (0%)	0.0
Ahorro Previo	5.0
Préstamo	0.0
Plazo de pago (años)	5
Cuota	2.00

Se advierte, comparando ambos cuadros, que los subsidios son mucho menores en el caso de las Cooperativas que en el sistema SIAV, donde se subsidia hasta el 100% del valor de la construcción que se otorga. Como consecuencia directa de esto, las cuotas son sensiblemente más altas para las cooperativas, aún recibiendo cantidades más bajas: una familia de 20 UR de ingreso mensual, por la línea SIAV paga una cuota de 2 UR por un financiamiento de 1.150 UR, mientras que si la misma familia se integra a una cooperativa, paga 2,56 UR por un financiamiento de 977,5 UR (préstamo más subsidio). Con la diferencia que mientras la primera recibe su vivienda "llave en mano" la segunda debe trabajar un promedio de dos años en obra.

Pero la diferencia es mucho más notable aún si en vez de comparar cuánto paga cada familia por mes, se compara cuánto paga *en total*. Por la línea SIAV, el destinatario aporta 5 U.R. de ahorro previo y 2 U.R. durante cinco años, en total 125 U.R., *10.9% de lo que recibió*. Si esa misma familia se integra a una cooperativa, en Franja 1, por ejemplo, para recibir un aporte de 977,5 U.R. (préstamo más subsidio) terminará pagando, en 25 años y al 2% de interés, 768 U.R., o sea *el 79% de lo que recibió*.

A su vez, si la familia tiene un ingreso algo mayor y puede aspirar a la vivienda de 1.400 U.R. de valor de tasación (la llamada "Franja 2"), recibirá 1.190 U.R. entre préstamo y subsidio, por las que pagará 3,46 U.R. durante 25 años, o sea un total de 1.038 U.R., *el 87% de lo que recibió*. En el SIAV en cambio, como sigue estando por debajo de 30 UR de ingreso familiar mensual, la exigencia sigue siendo el pago de 2 UR durante 5 años, *casi el noventa por ciento de subsidio*.

Si se compara, por otra parte, lo que paga una familia cooperativista de la franja "1" con lo que paga una que recibe su vivienda por el SIAV (sin haber hecho otro esfuerzo que anotarse y ahorrar 5 UR), resulta que aquella *paga más de seis veces más* (768 UR contra 125), aún recibiendo solamente 977,50 UR, mientras que la del SIAV recibe 1.150 UR. O sea que si hacemos la cuenta comparando lo que cada una paga por el dinero que efectivamente recibe, la relación *sube a más de siete*.

Esto se contradice notoriamente con lo dispuesto por el artículo 277 del Presupuesto 2000-2004 aprobado por el Parlamento, que establece que el Estado, a través del MVOTMA, "otorgará los subsidios y préstamos para vivienda, aisladas o agrupadas, en idéntico régimen, entre quienes se encuentren en igualdad de condiciones conforme a las diversas categorías de ingreso del núcleo familiar que establezca cada plan quinquenal de vivienda".

Para que esta discriminación cese, es necesario ajustar las condiciones de préstamo para las Cooperativas en las franjas de menores ingresos, lo que fue recogido en una reglamentación elaborada por el MVOTMA hace dos años, pero que aún no ha sido aprobada por el Poder Ejecutivo. Este ajuste debe hacerse para las nuevas cooperativas de familias de bajos ingresos que solicitan financiamiento, pero también para las

que ya han construido en las actuales condiciones y que ahora enfrentan grandes dificultades para poder pagar.

Debe señalarse asimismo que el sistema cooperativo de vivienda debería ser estimulado, puesto que tiene importantes ventajas frente a otras alternativas de producción. En efecto, con el mismo dinero las cooperativas hacen viviendas muy económicas pero completas, mientras que las familias adjudicatarias del SIAV reciben núcleos de área mínima y muchas veces también de terminaciones mínimas. Esto es el resultado de que en el sistema cooperativo se ahorran los costos y ganancias de intermediación y además parte de la construcción es realizada por los mismos destinatarios.

Por otro lado, los costos administrativos que el MVOTMA tiene en los programas cooperativos, tanto para la realización de las obras como para los repagos posteriores, son sensiblemente menores que en el caso de adjudicaciones individuales (puesto que hay un solo solicitante y un solo deudor: la cooperativa), lo que constituye un elemento más en apoyo de la propuesta realizada.

Por otra parte, los criterios de tratamiento subsidiado diferencial según necesidades familiares ya estaban contenidos en la Ley 14.105, de 1973, que fuera dejada de lado por la dictadura, ley que establecía protecciones distintas según franjas de ingreso, teniendo en cuenta, precisamente, la necesidad de amparar en mayor medida a los sectores de más bajos recursos y de hacerlo en igual forma para todas las familias que estuvieran en esa situación, independientemente de cuál fuera la modalidad por la que hubieran accedido a la vivienda.

Posteriormente el Parlamento Nacional discutió muchas veces la puesta en vigencia nuevamente de un régimen semejante, lo que finalmente fue recogido por el Ministerio de Vivienda en la financiación del SIAV, que establece subsidios progresivos. Pero, curiosamente, el mismo sistema no se aplica a las cooperativas.

De lo que se trata, entonces, es de eliminar definitivamente esta discriminación, extendiendo a todos los sistemas de producción las condiciones para las franjas de menores ingresos que hoy gozan solamente los adjudicatarios del SIAV. De modo que, precisamente, los subsidios y préstamos se otorguen "en idéntico régimen, entre quienes se encuentren en igualdad de condiciones".