

Producción habitacional por empresas
“llave en mano” y por cooperativas

Dos modelos y sus resultados*

Noemí Alonso, Gerardo Sarachu, Raúl Vallés (coordinadores)

Lucía Abbadie

Laura Bozzo

María Calone

Norma Graña

Benjamín Nahoum

Martha Rodríguez Muslera

Cecilia Soria

Giovanna Tedros

* El presente artículo refiere a un trabajo encuadrado dentro del programa “Fondo universitario para contribuir a la comprensión pública de temas de interés general”, de la Universidad de la República, que procura crear canales que permitan aportar elementos de juicio para generar un debate social informado. Este

Fondo se constituyó en consonancia con el mandato del artículo 2 de la Ley Orgánica de la UdelAR, que establece que uno de los fines de ésta es “contribuir al estudio de los problemas de interés general y propender a su comprensión pública”. El equipo investigador está constituido por docentes del Equipo

de Evaluación de Tecnologías y Programas para la Vivienda Social del Instituto de la Construcción, y de la Unidad Permanente de Vivienda, ambos, servicios de la Facultad de Arquitectura, así como de la Unidad de Estudios Cooperativos del Servicio Central de Extensión y Actividades con el Medio (SCEAM).

Introducción

Considerando que el problema de la vivienda es uno de los principales que enfrenta actualmente nuestro país, un conjunto de docentes de la Facultad de Arquitectura y de la Unidad de Estudios Cooperativos, se propuso difundir los resultados de los estudios realizados comparando el impacto habitacional de dos de los sistemas de producción de vivienda y hábitat más importantes utilizados en las últimas dos décadas: la realización por empresas constructoras "llave en mano" con recursos públicos (una modalidad de *producción estatal-mercantil*) y la llevada a cabo por los propios destinatarios organizados en cooperativas de ayuda mutua (una forma de *producción social*).

Ello implicó la sistematización de mucha información y análisis existentes, pero también la producción de nuevo conocimiento, para complementar el que ya se poseía, y sobre todo, su procesamiento para hacerlo fácilmente accesible al conjunto de la ciudadanía. El proyecto, aprobado por la Comisión Sectorial de Investigación Científica de la Universidad (CSIC) a fines de 2010, está en su fase final de ejecución y nos proponemos aquí reseñar sucintamente parte de la información recogida y algunas conclusiones, como avance de un segundo artículo,

a publicarse en la próxima edición de VIVIENDA POPULAR, que profundizará en las conclusiones del trabajo y las recomendaciones que de las mismas pueden surgir para la definición de políticas futuras.

El problema de la vivienda en el Uruguay

Pese a que en otros campos de las políticas sociales ha habido recientemente avances importantes, la situación de la vivienda y el hábitat en el Uruguay no ha cambiado sustancialmente en los últimos cincuenta años. Hoy los problemas en el medio urbano son los más significativos y se agravan por el crecimiento sin pausa de esa población, pero nos siguen faltando del orden de ochenta mil viviendas y una de cada dos de las existentes tiene alguna carencia grave: de área, de servicios, de confort, de precio. El acceso al financiamiento y al suelo vía mercado siguen siendo quimeras, mientras que los arrendamientos también están fuera del alcance de los sectores populares, por su monto y por la dificultad para constituir garantías, a pesar de que actualmente desde el Estado se trabaja para apoyar este tipo de alternativas. Proliferan, aún, por ello, las soluciones precarias: la ocupación de tierras, la construcción con materiales no duraderos, el hacinamiento, la tugurización, las seudopensiones.

Para solucionar esos problemas fue que se aprobó la Ley de Vivienda (N° 13.728) en 1968. La ley se proponía eliminar en quince años el déficit habitacional. Aprobada con votos de todos los partidos, pretendió instalar una verdadera política de Estado, con continuidad en el tiempo, y aún hoy mantiene su vigencia, a pesar de haber sido modificada a veces malamente.

Las herramientas fundamentales que introducía dicha ley eran: la consagración del derecho a la vivienda, para todos y en todos lados; la planificación de las acciones del Estado; la constitución de un marco institucional fuerte; la creación del Fondo Nacional de Vivienda; la combinación del crédito y el subsidio en los financiamientos; el ajuste de las soluciones a las necesidades y posibilidades de pago de los destinatarios; el fortalecimiento del sistema de ahorro y crédito; la creación del sistema cooperativo y el de Promoción Privada; el marco jurídico para la propiedad colectiva, hasta entonces inexistente; el reconocimiento de la ayuda mutua como aporte propio de los destinatarios, y la creación de la Unidad Reajutable para mantener el valor del Fondo de Vivienda, de los ahorros y de los créditos.

Sin embargo la ley se modifica en 1992, para admitir, atendiendo a la emergencia habitacio-

nal, que también pudieran construirse los llamados “Núcleos Básicos Evolutivos” (NBE). La vivienda adecuada dejaba entonces de adecuarse a la integración de la familia y pasaba a ser una solución única, de treinta metros cuadrados construidos (un solo ambiente dormitorio-comedor-cocina y un baño independiente) en un lote de cien metros cuadrados. Concebidos como una excepción, destinada exclusivamente a los casos que requirieran proveer urgentemente una solución inicial (como los de catástrofes climáticas) los NBE pasaron prontamente a ser la regla.

Los caminos para acceder a la vivienda son variados, pero todos presentan dificultades. La mayoría de nuestras ciudades ha crecido por autoconstrucción, mucho más que por lo que han hecho el Estado o la inversión privada, lo que llamamos el Mercado. Han sido las propias familias las que compraron el terreno, consiguieron los materiales y, con ayuda de familiares y amigos, a veces de algún albañil, hicieron paso a paso su casita. A su vez, algunos pequeños ahorristas construían para alquilar, asegurándose así una modesta renta y al inquilino la posibilidad de obtener una vivienda de acuerdo a sus necesidades inmediatas.

La Ley de Vivienda pretendía facilitar esos caminos, aportando créditos, haciendo posible el acceso al asesoramiento técnico y, a partir de las Carteras o Bancos de Tierras, al suelo urbanizado. Ello se canalizó mediante diferentes sistemas de producción, entre los cuales dos de los más importantes fueron la contratación de empresas constructoras, para realizar conjuntos proyectados por el Estado o por ellas mismas, y el sistema cooperativo, en el que la gestión corresponde a los propios grupos de destina-



rios, organizados en cooperativas. En el primer caso, todas las decisiones (el lugar, el proyecto, los materiales, las inversiones) son tomadas por las empresas, basándose en normas fijadas por el Estado a partir de un perfil tipo de los destinatarios; en el segundo, esas decisiones son tomadas, juntos, por los propios destinatarios.

Muchas de las cooperativas son de propiedad colectiva, o sea que las viviendas son de propiedad de la cooperativa, la que es responsable del pago de la deuda y del mantenimiento de las construcciones y otorga a cada socio el uso y goce de una vivienda, estando a cargo de éstos su cuidado, así como aportar las cuotas de pago correspondientes. Y una modalidad que tomó gran impulso fue la de la ayuda mutua, en la que familias sin capacidad de ahorro pero con voluntad de trabajo, hacen su aporte colaborando en la construcción de las viviendas, junto al

personal contratado y con el asesoramiento de un Instituto de Asistencia Técnica.

Los casos estudiados

Hacia mediados de los años noventa se intentó solucionar los problemas de vivienda más acuciantes, correspondientes a sectores de muy bajos ingresos, mediante la producción de NBE construidos por empresas mediante el sistema “llave en mano”, en el que la empresa resuelve todos los aspectos y entrega el producto terminado al Ministerio de Vivienda. Simultáneamente se realizaban algunas experiencias con producción por cooperativas de ayuda mutua, que hasta entonces habían involucrado casi siempre a colectivos con mayor capacidad económica y, sobre todo, con experiencia de organización previa.

Lo que el proyecto que describimos procura mostrar es qué pasó en uno y otro caso: qué consecuencias sociales tuvo cada uno; qué tipo de ciudad y de sociedad produjeron; qué calidad de vida aportaron a sus destinatarios; en qué medida contemplaron sus necesidades; qué costo tuvo eso para la sociedad; qué diferencias tenían estas cooperativas de nuevo tipo con las tradicionales; qué dificultades -pero también qué potencialidades- trajeron esas diferencias consigo; cómo se adaptó un modelo exitoso para otro sector social a los nuevos desafíos; qué errores se cometieron, y qué enseñanzas dejaron. Pese al tiempo transcurrido, estas interrogantes aún no han sido analizadas en profundidad y es eso lo que el proyecto busca responder.

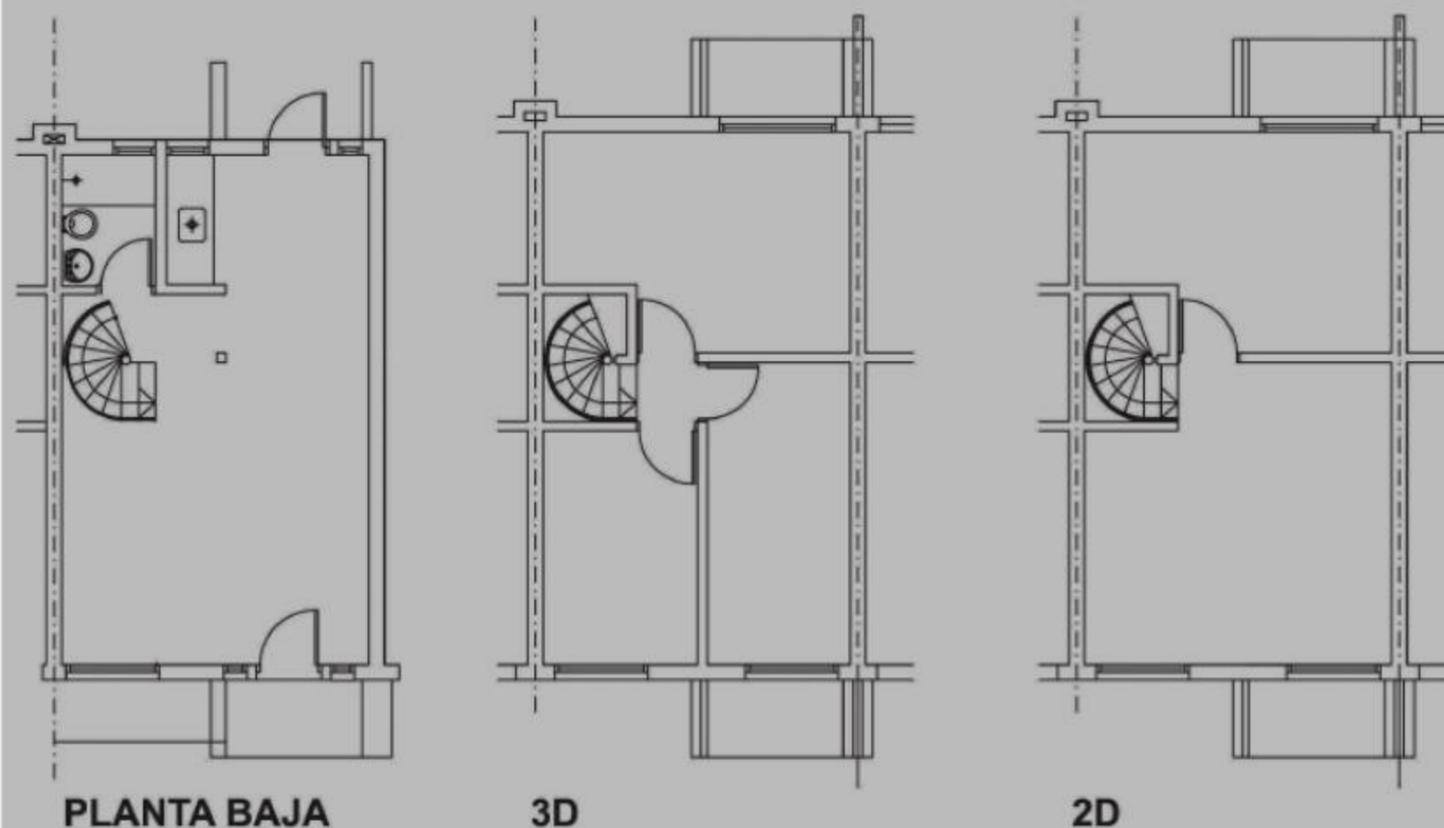
Para ello evaluamos tres conjuntos construidos por el primer sistema y otros tres por cooperativas, procurando que las condiciones de partida (ubicación, tamaño, recursos, perfil socioeconómico) fueran semejantes, de modo de establecer comparaciones válidas. La evaluación comprende tres grandes aspectos: el social, el económico y el físico, que considera elementos urbanos y arquitectónicos.

Las cooperativas elegidas fueron: "COVIHON 2", de 40 familias, ubicada en Punta de Rieles, "COVI La Vía", 19 familias, límite entre Colón y Sayago, y COVINUE (10 familias), Nuevo París. Los conjuntos de NBE seleccionados fueron: "Osvaldo Cruz", 52 viviendas, ubicado en Curva de Maroñas, "Guttemberg", 54 viviendas, Lezica, y "Molinos de Raffo" 16 viviendas, Sayago. Todos fueron construidos entre fines de los '90 y principios de la década siguiente. Los financiamientos fueron otorgados a través de préstamos del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU) o Ministerio de Vivienda (MVOTMA) para

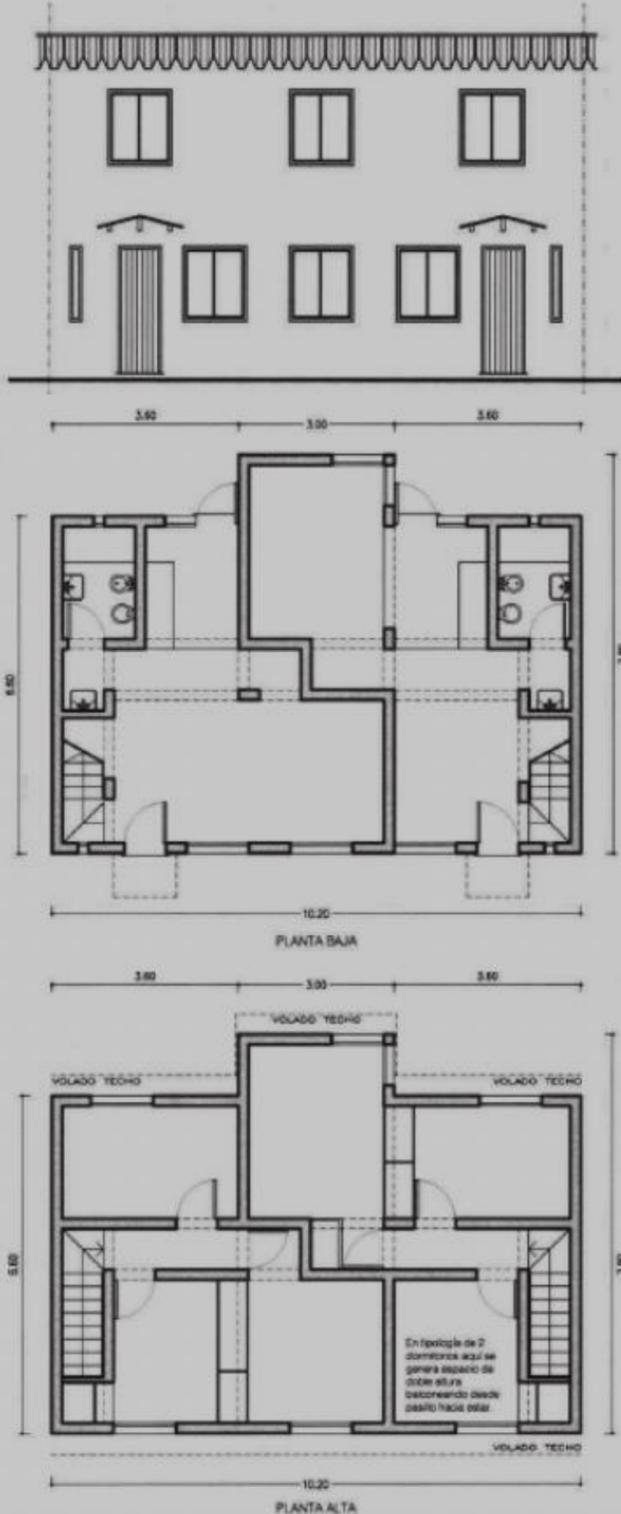
las cooperativas, o contratos del MVOTMA en los casos de los NBE.

Las características físicas de los conjuntos analizados son, sintéticamente, las siguientes:

-COVIHON 2 es un conjunto de viviendas dúplex en tira, con espacios de relación y zona húmeda en planta baja y dormitorios en planta alta; construcción con muros de ladrillo, entepiso y techo de losetas cerámicas y sobretecho de fibrocemento;



-COVINUE tiene viviendas dúplex en tira, de dos y tres dormitorios, con muros de bloques autotrabantes de hormigón vibrado y compactado tipo "Muttoni", entrepiso de madera (sobre baño y cocina losetas de hormigón) y cubierta de losetas de hormigón con sobretecho de fibrocemento.



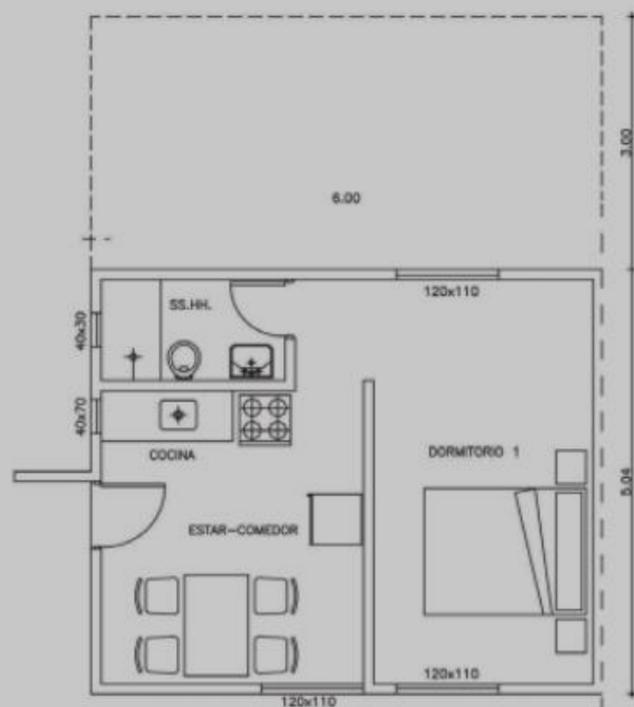
-COVILAVIA se compone de viviendas de un nivel, con muros de ladrillo con cámara y cubierta de hormigón impermeabilizada con poliuretano y tejas cerámicas.



-"Maroñas" presenta NBE apareados de un nivel, con un dormitorio diferenciado. Los muros y la cubierta están contruidos con paneles prefabricados de cerámica armada con nervios de hormigón (Sistema "Casas").



-“Molinos de Raffo” por su parte, tiene una tipología de NBE apareados de un nivel, con cimentación para crecimiento en horizontal; muros de bloques y techos de hormigón armado.



-“Guttemberg” es un conjunto de NBE con muros simples de ladrillo y cubierta liviana sobre estructura metálica y cielorraso de poliestireno expandido (“espumaplast”).



Todos los conjuntos tienen salones de uso común, aunque en el caso de COVINUE el mismo se construyó antes que las viviendas y con otros fondos.

En cuanto al costo de los conjuntos analizados, todos ellos fueron construidos con recursos económicos similares.¹

El trabajo se apoyó en el análisis de antecedentes; la realización de encuestas y entrevistas, tanto individuales como colectivas, a los destinatarios; la inspección visual a través de visitas a los conjuntos del equipo investigador, y el análisis

¹ La inversión total en las unidades construidas en todos los casos era de unas 1.150 Unidades Reajustables, del orden de unos 18.000 dólares de la época y unos 30.000 a valores actuales.

Sin embargo, los pagos resultantes eran distintos, ya que mientras el 90% del costo de los núcleos básicos se subsidiaba (los destinatarios abonaban únicamente 2 UR durante cinco años), las cooperativas tenían sólo un subsidio del orden del treinta por ciento del total, debiendo pagar el saldo a veinticinco años y con intereses.

sis interdisciplinario de la información recabada.²

El aspecto social³

En general, en los conjuntos estudiados se observan características similares en cuanto al nivel educativo, ocupaciones y situaciones laborales de los destinatarios. En parte escapa a esta regla “Molinos de Raffo”, constituido por realojados del ex Hogar Municipal “Martínez Reina”, beneficiarios potenciales del Plan Aquiles Lanza y realojos individuales de personas en situación de emergencia habitacional, colectivo que presenta preponderancia del cuentapropismo y un mayor nivel de desocupación (20% en 2010).

Esa similitud resulta importante porque indica que la razón de los procesos diferentes que se han dado en cada uno de los casos no debe buscarse en las características socioeconómicas del grupo sino en otras variables, siendo a nuestro juicio la más importante el proceso de lo que podríamos llamar *cooperativización*, o sea la construcción del colectivo como sujeto y lo que está asociado específicamente con ello: el proceso de organización.

El estudio de las historias de constitución de los grupos, muestra que en las cooperativas el sujeto colectivo se construye en el proceso de

² Una descripción detallada de la metodología empleada puede verse en el informe final de este trabajo, aún inédito, y en Gilboa, F.; Nahoum, B.; Alonso, N.; Calone, M.; Bracesco, M.; Bozzo, L.; Campoleoni, M., “La vivienda social. Evaluación de programas y tecnologías”. Coedición de la Facultad de Arquitectura y la Sociedad de Arquitectos del Uruguay, Montevideo, 1999.

³ Mayores detalles sobre los aspectos sociales de los programas estudiados pueden verse en “La participación como elemento del impacto habitacional”, artículo de los mismos autores, Revista de Estudios Cooperativos, Montevideo, 2012.

trámite y de obra: obtención del terreno, definición del proyecto físico y redefinición durante la obra a partir de la problematización que genera la práctica, que lleva a reconsiderar opciones proyectuales y métodos de trabajo, buscando formas más eficientes de “hacer” y mejores resultados constructivos y económicos. Asimismo, la producción por ayuda mutua (todos construyen las casas de todos, y no cada uno la propia), lleva a que la identificación de la vivienda individual sea tardía en el proceso (recién al terminar) y por ello la noción de lo común se construye sobre una base material, objetiva, en la praxis.

El proceso de *cooperativización* (que no refiere al mero hecho de la adopción de la forma jurídica cooperativa, sino al proceso de desarrollo grupal) adquiere importancia porque genera diferencias sustantivas al menos en cuanto a: 1) el proceso de creación del grupo, cómo se conforma y origina; 2) la trayectoria colectiva previa a la convivencia; 3) el desarrollo de capacidades organizativas y de gestión, y; 4) la existencia de un proyecto colectivo.

En efecto, la confluencia de las familias en los programas cooperativos a partir de un proyecto en común, fortalece los lazos vinculantes entre los sujetos y da lugar a una cohesión en el co-

lectivo, que no aparece en grupos que no tuvieron una constitución autogestionada. Si bien el nucleamiento en cooperativas se dio de distintas formas en los casos estudiados (no siempre con base en un proyecto claramente autónomo de conformación cooperativa) los grupos debieron atravesar procesos que dieron lugar a la creación de un proyecto común y su concreción a partir de distintas etapas. La habitación del conjunto se da como “etapa última” del grupo y esto genera que sea concebida como el producto de un esfuerzo común.

En los conjuntos de NBE construidos por empresas estudiados, por el contrario, el comienzo de la “historia común” se da recién cuando a un grupo de vecinos se les asigna una vivienda y a partir de allí tienen que convivir con otras personas a quienes no conocen y con quienes no tienen ninguna trayectoria colectiva. Esta carencia se transforma en un problema, agravado por la inexistencia de organización a la interna del complejo y el hecho que sus habitantes no perciban las potencialidades que podría generar la autogestión del proyecto o el trabajo conjunto. Los vecinos recibieron un plan del Estado y exigen que sea éste quien resuelva los problemas que van apareciendo. La práctica organizativa requiere incentivos, reconocer un sentido, un *para qué*.

La responsabilidad sobre los espacios e infraestructura comunitaria y la organización para su mantenimiento y limpieza en las cooperativas contrasta radicalmente con la situación observada en los otros conjuntos, ya que en dos de éstos encontramos salones comunales depre-dados y en el otro es inexistente. Si bien en los primeros años de convivencia los salones se equipan y se desarrollan actividades comunes, el desgaste de los pocos vecinos que se ocupan de los mismos, genera procesos de gradual abandono y posterior desmantelamiento o apropiación privada, o ambos. Tampoco se produce una coordinación entre los vecinos para realizar tareas de limpieza, como expresión mínima de la necesidad de un tratamiento colectivo.

La presencia en posobra de una ONG para apoyar a los grupos en lo organizativo, prevista en los programas de NBE (uno de cuyos cometidos era, paradójicamente, cobrar los aportes de los destinatarios)⁴ no tuvo efectos significativos en los casos estudiados, y de todos modos desapareció al culminar el trabajo de la ONG.

En las cooperativas, en cambio, aún con problemas, en los tres casos los vecinos se mantienen

⁴ 2 UR por mes durante cinco años, una de ellas destinada a la propia ONG y la otra a obras de mejoramiento del conjunto.

organizados para resolver la limpieza (turnos familiares para la higiene de los contenedores) y los salones comunales reciben un cuidado regular y se desarrollan en ellos actividades colectivas abiertas al barrio (grupo de adultos mayores, gimnasia, actividades para niños y jóvenes) y por supuesto, las requeridas por el funcionamiento orgánico: reuniones de Comisiones y Asamblea. Una excepción a esto es el caso de una de las cooperativas, en que el salón se generó a partir de actores externos, con un apoyo municipal que tenía como contrapartida la exigencia de abrirlo al barrio, todo lo cual dificultó la apropiación por parte del colectivo.

Se podría pensar que la escasez de recursos materiales afecta el cuidado de los complejos. La falta de recursos económicos para tercerizar esas tareas, que lleva a que las cooperativas las asuman por sí mismas, no tiene igual efecto en los otros conjuntos: los casos estudiados revelan que en los intentos de organización que no tienen raíces generadas en un *porqué* común, asumido a la interna del grupo y apropiado como sentir colectivo, esta actividad autorregulatoria no se produce. En ello la participación del Estado como facilitador, o proveedor de la totalidad de los servicios puede plantearse como un problema, cuando quienes reciben la vivienda del Estado no se apropian del proyecto y no lo

sienten suyo. Esto puede reflejarse en el proceso de *canibalización* de los salones comunales.

La formación que genera la participación en organizaciones sociales y comunitarias previas a la convivencia colectiva resulta importante: la vocación y la aptitud para el funcionamiento colectivo llega al nuevo grupo a través de los compañeros y compañeras que la poseen, quienes actúan como vectores. No es necesario que todos tengan experiencia: su presencia en el colectivo tiene impacto sobre el mismo y se imbrica con el proceso del grupo. Otro elemento que sin duda influye, es el decantamiento que se produce en las cooperativas (y no en los otros grupos), en el transcurso del proceso, por el que se mantienen vinculados al proyecto quienes pueden sostenerlo, quienes poseen o desarrollan las aptitudes necesarias para el trabajo colectivo, y creen en el mismo, de manera que hay un nivel de autoselección que sin duda da cuenta de la convivencia posterior. Esto se afirma, además, por las prácticas de cooperación y ayuda mutua (jornadas solidarias, transmisión de experiencias y aprendizajes, apoyos diversos).

El aspecto físico

En cuanto a lo *urbano*, considerando la relación

de los emprendimientos con el entorno que los contiene, se observan distintas situaciones, no apareciendo con claridad un patrón de localización. Tanto en el caso de las cooperativas como en el de los otros conjuntos, se encuentran localizaciones y vínculos adecuados con el barrio y la ciudad, pero también situaciones deficitarias de acceso a servicios e infraestructuras urbanas y por tanto el pago de un alto costo (social y/o económico) para generarlas.

Por otra parte, en casi todos los casos las normas de edificación permitían más altura que la empleada en los proyectos, la que de ser utilizada hubiera posibilitado construir mayor cantidad de viviendas, economizando así en infraestructura y servicios. Existe, no obstante, mejor aprovechamiento del suelo en las cooperativas, que son todas con tipología en tira -y en dos de los casos dúplex- siendo los NBE viviendas de un nivel con agrupamientos menos densos.

Tampoco se han encontrado diferencias significativas en los conjuntos estudiados respecto a la seguridad frente al fuego -a excepción de "Guttemberg", con cerramiento inadecuado por el cielorraso de poliestireno ("espuma-plast"), sin protección- y en seguridad estructural, salvo "Maroñas", que presenta una fisuración inadmisibles.

Respecto al confort acústico, el comportamiento frente al ruido aéreo también es similar, dado que las diferencias en el aislamiento de muros y cubiertas se compensan con la implantación de las viviendas, que son aisladas o a lo sumo apareadas en los conjuntos de NBE y en tira en el caso de las cooperativas, con fachadas donde la relación vano/lleño es muy alta.

En lo que refiere al confort térmico, la mejor respuesta se da en los conjuntos cooperativos. Ello se debe a la posición de doble orientación en las viviendas (que proporciona un mejor asoleamiento), la ubicación de las aberturas y protecciones, y principalmente el diseño de sus cerramientos exteriores, todo ello debido a un mejor proyecto en esos casos, y también a mejores calidades en las soluciones.

Cabe señalar que la preocupación por el diseño de los cerramientos superiores livianos es determinante en cuestiones como la seguridad frente al fuego y el confort térmico. La elección de la "espuma-plast" para cielorrasos es una alternativa que debería reconsiderarse en viviendas para sectores de bajos ingresos, ya que al colocarla a la vista y sin un correcto diseño de las capas intermedias entre el cielorraso y la chapa exterior (acero o fibrocemento), genera superficies de condensación que traen humedades importantes y además se constituye en un elemento más para la combustión en caso de incendio.

Respecto al uso y adecuación de las viviendas a las necesidades familiares (*funcionalidad*), se observa que en las cooperativas el proceso previo permitió una mejor solución. En los otros conjuntos, la oferta única y repetitiva resultó rápidamente insuficiente y el crecimiento no

siempre estuvo bien previsto, ni funcional ni financieramente.

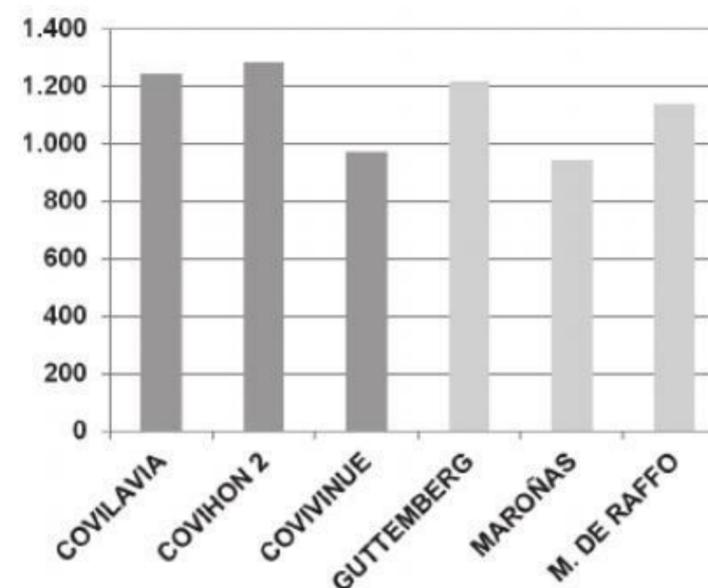
Se manifiesta una relación directa entre el uso y mantenimiento de las viviendas, que redundan en mayor durabilidad en las construcciones, y la preparación y organización de los vecinos para habitar en colectivo y solucionar en conjunto el buen mantenimiento de las unidades. Así, mientras en las cooperativas hay una preocupación importante por este aspecto, en los otros casos se muestran distintos resultados, que van desde lo bueno a lo deficitario.

En cuanto a los locales y espacios comunes, también en el caso de las cooperativas, la gestión grupal muestra buenas calidades, que conllevan un correcto mantenimiento de los mismos, mientras que en los conjuntos de NBE éstos son más bien residuales y descuidados

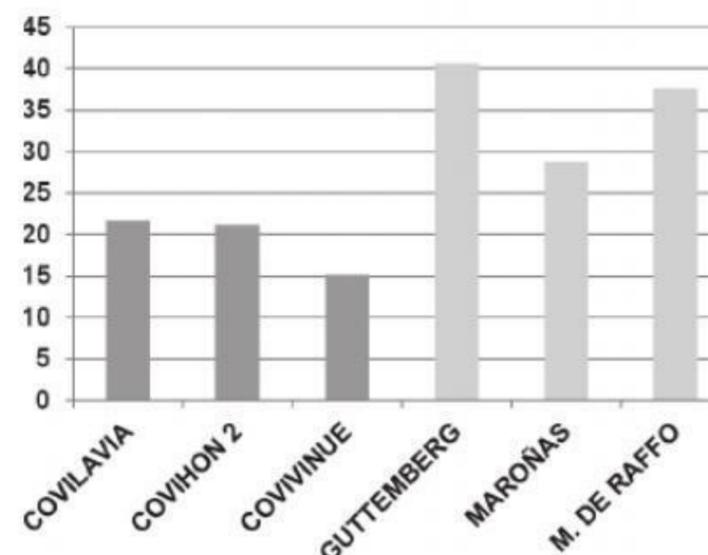
El aspecto económico

En cuanto a lo económico, se constató que promedialmente las cooperativas requieren, por metro cuadrado construido la mitad de la inversión que el Estado hace en las obras por empresa. Esto es consecuencia de la autogestión (no hay intermediarios) y del trabajo de los propios destinatarios.

Si bien el costo de las viviendas es relativamente parecido, debe tenerse en cuenta que las cooperativas construyen prácticamente el doble de metros cuadrados con los mismos recursos. Este resultado, confirma el obtenido en estudios anteriores e incluso la relación que existe en otros países entre la producción autogestionaria y la que realizan las empresas.

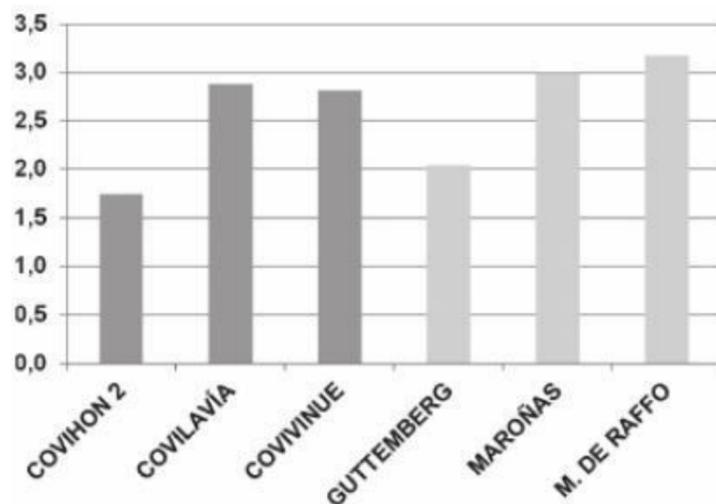


Inversiones por vivienda (UR)



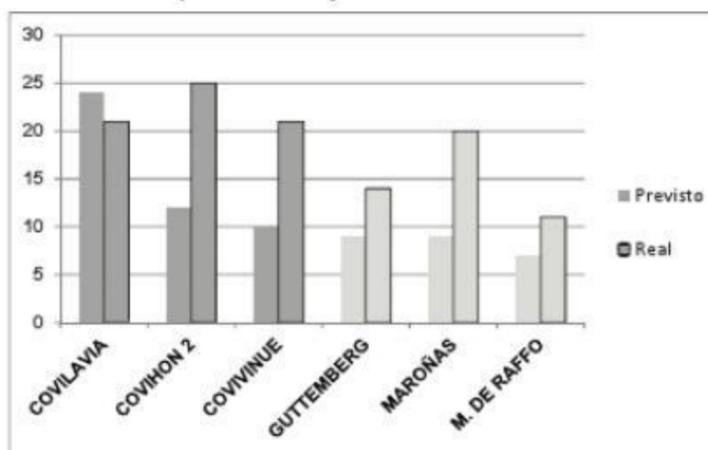
Inversiones por metro cuadrado construido (UR)

Los costos de mantenimiento, a su vez, también son en promedio la mitad en el caso de las cooperativas, dado que los proyectos procuran utilizar materiales que necesiten menos conservación.



Costos de mantenimiento mensuales (UR)

En cuanto a los plazos, los de las empresas son menores, unos 15 meses en promedio contra 22 de las cooperativas. Lo más destacable, en este caso, sin embargo, es la gran diferencia que hay, casi sin excepciones, entre el tiempo de obra previsto y el real (aun utilizando prefabricados), lo que debe llevar a mirar con cuidado los ofrecimientos de plazos muy breves.



Plazos de ejecución previstos y reales (meses)

Aprendimos...

Del estudio de estas seis experiencias de vivienda y vida, y del intercambio con la gente que es parte de ellas, quienes participamos en este proyecto aprendimos muchas cosas, que creemos importante compartir:

-que la construcción del sujeto colectivo, superando la aislación y el individualismo, es fundamental en el desarrollo posterior de la convivencia en los conjuntos y en la utilización de los bienes comunes;

-que esto se da por esencia en las cooperativas, pero también puede ser parte de otro tipo de programas, si se advierte su importancia y se realiza un trabajo social adecuado;

-que la homogeneización, reuniendo en el mismo barrio a familias que tienen el mismo tipo de dificultades, sólo trae más dificultades;

-que en las cooperativas la participación de las familias permitió una adecuación mayor de las viviendas a sus necesidades, mientras que en los otros conjuntos la oferta única y repetitiva no las satisfizo;

-que por ello la solución de la vivienda mínima resultó rápidamente insuficiente, lo que resultó agravado porque su mejoramiento no estaba adecuadamente previsto ni funcional, ni constructiva ni económicamente;

-que la eliminación de intermediarios por medio de la autogestión y el aporte de las propias familias permite construir mejor y más barato, y por lo tanto obtener más y mejores soluciones;

-que la conformidad de las familias con las soluciones alcanzadas es mucho mayor cuando tienen oportunidad de participar en las decisiones;

-que eso también lleva a asumir responsabilidades cuando surgen problemas, en vez de buscar culpables externos;

-que, pese a todas las dificultades, la gente que vive en estos conjuntos aporta a la ciudad mucho más que lo que la ciudad les aporta a ellos;

-que en estos programas, aunque fueron promovidos por el Estado, no se realiza un adecuado aprovechamiento del suelo, que permita conformar mejor la ciudad y utilizar de forma óptima la infraestructura y servicios existentes.