

# Avances, interrogantes y observaciones

## Sergio Requel

Presidente del Plenario de Cooperativas de Viviendas de Propietarios y Conjuntos Habitacionales (COVIPRO-CH).

En los últimos tiempos se ha avanzado de manera significativa en lo que refiere a las reglamentaciones, préstamos y régimen de subsidios para el sistema cooperativo de vivienda. Podremos discutir, en todo caso, la lentitud de los procedimientos, o si las medidas adoptadas van de la mano con la demanda y con las necesidades existentes en el sistema (en cuestión de préstamos son claramente inferiores los recursos destinados hasta ahora a las soluciones habitacionales que se requieren), lo cual, sin embargo, no debe opacar las mejoras considerables que se registran.

En ese sentido, la reglamentación aprobada recientemente para préstamos a cooperativas que desarrollen tecnologías constructivas y de gestión innovadoras (aunque no excluya a las tecnologías tradicionales) es un paso más en los avances mencionados, que, además, ponen en sintonía la prioridad dada por el gobierno nacional al tema de la vivienda en general, y en particular, al estímulo y desarrollo del sistema cooperativo. Agreguemos, por otra parte, que los recursos que se volcarán para esta modalidad son distintos a los ya existentes, es decir, a las mil viviendas cooperativas anuales que se conceden mediante sorteo por la reglamentación aprobada en 2008 y por lo tanto se suman a ellos.

No obstante, lo resuelto deja brechas abiertas, que obligarán a una supervisión efectiva de los criterios técnicos y la eficiencia práctica de los modelos a emplearse. En principio, lo que refiere a la calidad y durabilidad decorosa de la vivienda es una prioridad a atender, que no puede ser sustituida por ese pragmatismo liviano -y peligroso- de actuar con urgencia por efectos de la demanda. En todo caso, cuando se habla de exigir a las cooperativas y a sus asesores técnicos un esfuerzo creativo, y de reconvertirse para afrontar las nuevas realidades, también se lo debemos reclamar al Estado, quien ha sido el más conservador y poco eficiente para aportar soluciones de esa jerarquía.

Nuestra preocupación central radica en que el sistema no termine por diluirse detrás de imposiciones tecnológicas o técnicas, que vayan en detrimento de una solución integral y abarcativa. Si las nuevas modalidades constructivas son las mismas o casi iguales a las viviendas de emergencia, estaremos dando un paso atrás cuyas consecuencias son, tal vez, irreversibles. Por otra parte, los nuevos proyectos no deben violentar las disposiciones existentes en lo que tiene que ver con los aportes en trabajo o dinero de los cooperativistas, según la modalidad elegida.

No parece razonable, por ejemplo, hablar de

tiempos muy breves de construcción -seis meses, como hemos escuchado- sin que eso tenga una relación directa o una concordancia cierta con el aporte de ayuda mutua que debe realizarse. Si afirmamos lo anterior es porque sabemos los efectos nefastos que se tienen a mediano plazo. El sistema de cooperativas que representamos constituyó un gran negociado para algunos y una calamidad para muchos, cuyo desarrollo fue consecuencia no sólo de intereses políticos del momento, sino de subjetividades personales y colectivas, que alentaron la prostitución del sistema. Pensar, nuevamente, en empresas que ya empiezan a difundir y ofrecer nuevas tecnologías, constituye un riesgo que, por lo menos, debemos atender con los suficientes recaudos.

A estas inquietudes debemos agregar por lo menos dos más: una de ellas es que la comisión encargada de otorgar el DAT (Documento de Aptitud Técnica del sistema) no la integra alguien directamente vinculado al sistema cooperativo. En su composición, esta ausencia nos parece un desatino. Lo segundo tiene que ver con que las soluciones que comiencen a construirse no sea una forma más de guetización y segregación espacial y edilicia. Habrá que estudiar de manera particular y jerarquizada la integración a la trama urbana de los emprendimientos, y en

especial el derecho a la ciudad y de la ciudad (como afirmó el Arq. Raúl Vallés oportunamente) de las familias que integren esos grupos.

Lo anterior, indefectiblemente, tiene que ver con el acceso al suelo, uno de los grandes obstáculos para el desarrollo del proyecto cooperativo. Veremos los adelantos que puedan observarse con relación a la Cartera de Tierras del Estado (tema que merecería un artículo aparte) y su eficiencia para estimular de manera adecuada las disposiciones que antes mencionamos y que constituyen un avance, como también ya expusimos. Lo que no cabe duda es que sin acceso a la tierra, cualquiera de los postulados que resulten, serán apenas una modesta contribución, en algunos casos incluso anecdótica.

En síntesis, si bien respaldamos esta reglamentación que constituye una línea más de préstamos y que se la vincula a innovaciones tecnológicas para el sistema cooperativo, tenemos interrogantes y observaciones que iremos analizando con especial atención. Quizás las mismas ayuden a rediscutir parámetros del cooperativismo de vivienda en su vastedad y riqueza, actualizando la mirada y su significación. Hacerlo con altura, sin prejuicios y con honestidad intelectual, seguramente nos permitirá potenciar una herramienta cada día más imprescindible.