

OPINIONES DE ORGANIZACIONES SOCIALES

VIVIENDA POPULAR quiso recoger también la opinión sobre este tema de las organizaciones sociales participantes de la Comisión Asesora de la Dirección Nacional de Vivienda (COAVI). Para ello les propuso una pauta conteniendo los siguientes puntos:

- ¿Cuál es la opinión de su organización sobre la conveniencia y viabilidad del nuevo sistema de financiamiento propuesto para las cooperativas de vivienda?
- ¿Qué importancia le atribuye para el éxito de iniciativas de este tipo, a la utilización de procedimientos constructivos o de gestión alternativos?
- ¿Su organización participará de estos llamados?
- ¿Está de acuerdo con la normativa propuesta, o le haría modificaciones y cuáles?

Lo que sigue son las opiniones recibidas.

Se puede, con autogestión

Fernando Zerboni

Secretario General de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).

Desde su inicio, esta nueva administración del Ministerio de Vivienda (MVOTMA), que asumió en marzo de 2010, ha planteado la posibilidad de la construcción de viviendas de menor costo sin menoscabar su calidad, canalizando esa intención a través de una nueva reglamentación, que se aprobará en estos días. Creemos que esto hubiera sido posible sin necesidad de una nueva reglamentación, pues más allá de la necesidad de algunas modificaciones al sistema de financiamiento establecido por la aprobada en 2008, allí estaban todas las condiciones básicas necesarias.

La nueva reglamentación tiene el pomposo título de "Reglamento para la construcción de viviendas de nueva planta o reciclaje, de producción cooperativa, con desarrollo de procedimientos y/o tecnologías de producción y/o gestión tradicionales mejoradas o alternativas". Para simplificar la llamaremos Reglamento 2011. Esta nueva normativa no agrega nada fundamental a lo que ya se tenía y posee una estructura muy semejante a la de la Reglamentación 2008.

Los costos de la vivienda no se establecen en la nueva reglamentación (lo mismo que no se establecían en la de 2008), lo cual es correcto pues esos valores dependen de situaciones coyunturales y complicaría, si tuvieran que ser ajustados, que se encontraran en el decreto de creación de las nuevas condiciones de pres-

tamos. En su momento, cuando se realizaron los primeros llamados para aplicar la reglamentación 2008 se planteó que los valores de tasación (inversión estatal más ayuda mutua) serían: 2.000 Unidades Reajustables (UR) para viviendas de dos dormitorios, 2.500 para las de tres y 3.000 para las de cuatro. Estos valores fueron luego ajustados ligeramente (hacia abajo) al variar la relación de UR con el costo de construcción.

La Ley 13.728, que da origen al Plan Nacional de Vivienda (y también al FoNaVi) establece que una parte del valor de tasación de las viviendas tiene que ser aportado por el futuro destinatario o productor de las mismas. Tradicionalmente, para el sistema cooperativo, el porcentaje se ha fijado en el quince por ciento. Ese aporte puede ser realizado de dos maneras: en dinero o en trabajo, dando así origen a dos tipos de cooperativas: de ahorro previo o de ayuda mutua.

Las cooperativas agrupadas en FUCVAM aportan ese 15 % en trabajo, dando lugar a esas 21 horas de ayuda mutua semanales, que cada familia cooperativista tiene que aportar, a lo largo del proceso de construcción de las viviendas. Esa cantidad de horas surge de dos parámetros: por un lado de ese porcentaje de aporte del 15%, y por otro del valor de tasación de la vivienda: o sea si el valor de tasación son 2.000 UR, por ejemplo, lo aportado con trabajo tiene

que ser el equivalente a la cantidad de jornales de un peón de la construcción (incluidos aportes sociales) hasta alcanzar las UR 300 (15% de 2.000). Por lo tanto, las 21 horas semanales no son un número antojadizo ni nada que se le parezca.

Cuando se establecieron los valores para la Reglamentación 2008, nuestra Federación planteó que de acuerdo a lo que las cooperativas estaban construyendo, esos valores de tasación eran demasiados elevados. En dicha oportunidad se nos contestó que esos valores se desprendían del análisis de todas las licitaciones realizadas durante el 2008, por supuesto de obras por empresas privadas. Al valor así resultante se le quitó un 30%, suponiendo que ésta era la ganancia y los costos de gestión de esas empresas (lo que no existe en el sistema cooperativo), y se obtuvieron los valores a los que hacemos referencia. Además que dudamos que el margen de las empresas de construcción sea un 30%, lo más importante es que no se consultó el valor por el cual estaban construyendo las empresas sociales (cooperativas), que estaban bastante lejos de esas cifras.

En efecto, nuestras cooperativas, promedialmente, estaban construyendo 60 sesenta metros cuadrados o algo más (lo que equivale casi a una vivienda de tres dormitorios) por unas UR

1.500. En oportunidad de aplicar el Reglamento 2008 se nos dijo que esos eran los valores, y que no estaban a discusión. Como tantas otras veces nos vimos en la necesidad de aceptar las reglas de juego o quedar fuera. No había lugar a cuestionar.

La Reglamentación 2011 no zanja esta discusión, pues no contiene valores de tasación, salvo por la declaración expresa, así manifestada por la Ministra, de que apunta a construir más barato. Nos parece muy bueno que se busque hacer economías, siempre y cuando éstas no afecten la calidad de la vivienda, sólo decimos que para ello no era necesaria una nueva reglamentación, alcanzaba con fijar montos de tasación más bajos.

El reglamento que define las condiciones de las viviendas a construir en el nuevo sistema es igual al que acompaña la reglamentación 2008. No se disminuye la calidad de vivienda, sólo se asigna menos dinero para construir la misma vivienda, algo que ya habíamos manifestado era posible. Esto parece una contradicción -que con menos dinero afirmemos poder levantar la misma vivienda- porque evidentemente de alguna manera se debe absorber esa diferencia de dinero. En nuestro caso, las cooperativas de Ayuda Mutua y Propiedad Colectiva lo absorbemos a través de una mejor gestión mediante el uso

de toda la potencialidad que tiene la Autogestión. Sin la Autogestión, esta afirmación no sería posible: a menor dinero, menor sería la calidad de la vivienda.

Como lo dijimos antes, la reglamentación no establece los valores de tasación, sino que dice simplemente que serán fijados por el MVOTMA. En la presentación de la Ministra se mencionó los valores de 1.100, 1.375 y 1.650 UR, para 2, 3 y 4 dormitorios, lo cual posteriormente se aclaró que correspondía a valores de tasación (o sea que el préstamo sería el 85% de esos montos, cubriéndose la diferencia con el aporte de ayuda mutua). Comparados con la Reglamentación 1993 (la "Vieja Reglamentación", que regía en la época de los gobiernos blancos y colorados) el promedio 2-3 dormitorios equivaldría a una Franja 1 con mayores costos incluidos, valores por los cuales ya hemos construido viviendas completas de buena calidad a lo largo de todo el país.

Se ha planteado además la necesidad de acceder a nuevas tecnologías, a lo cual estamos abiertos, para poder llegar a esos valores. Nuestras cooperativas han demostrado que eso no es necesario, si se logra la feliz conjunción de, a la tecnología tradicional, desarrollarla o implementarla bajo la Autogestión Cooperativa. Pero evidentemente si se accede a formas de

construcción que, sin disminuir la durabilidad y el confort de la vivienda, nos hagan más rápido o menos pesado el trabajo, estaremos más que contentos de instrumentarlas.

La Federación no se define por ningún sistema tecnológico especial y está dispuesta a utilizar sistemas no tradicionales, siempre y cuando sean aprobados por los organismos pertinentes. Es así que hemos utilizado diferentes propuestas: madera, barro, bloque autotrabante, distintos prefabricados, cemento proyectado, etc. Todas esas tecnologías se han aplicado con diferentes resultados, y con más o menos éxito.

En definitiva, las cooperativas siempre nos hemos volcado por aquellas técnicas de construcción que nos permitan edificar una vivienda que soporte con éxito y menores gastos de conservación el paso del tiempo. Allí están nuestras casas con cuarenta años de construidas y un costo inicial en UR muy similar a los que ahora se establecen. Luego esos costos variaron, pero para un estudio serio los deberíamos analizar a la luz de las vicisitudes políticas y sociales que vivió el país, a las cuales no son ajenos.

La nueva reglamentación que plantea el Ministerio no sólo mantiene la misma definición de producto sino también el mismo sistema de subsidio a la cuota, lo cual había significado un avance fundamental en su momento. Introduce

también otros aspectos que creemos importantes, como son:

- los plazos de amortización pueden ser de quince años, aunque se puede optar por plazos más largos, hasta los tradicionales 25 años;

- se admite que el valor del terreno pueda ser más del 10% del costo global (tope en la reglamentación 2008), llegando hasta un 15%. En ese caso la diferencia es un subsidio de capital. De esta manera no se baja el monto destinado al pago del terreno, lo cual implicaría buscar terrenos más alejados del centro de la ciudad, y además, ese 5% adicional para pagar el terreno es un subsidio, o sea que no se devuelve. Esto ayuda a que la cuota resultante sea accesible a las familias;

- por otra parte, si se diera el caso que el terreno valiera menos del 10% del costo global, la diferencia se puede aplicar a la obra, algo que no es así en la reglamentación 2008. En ésta, si se usa menos del 10%, la diferencia no se le entrega a la cooperativa y ésta no la puede usar con ningún fin;

- el financiamiento será automático, para el semestre siguiente, si hay que ir a sorteos por no ser suficientes los cupos y se pierden dos sorteos consecutivos. En la reglamentación 2008 esta norma se aplica luego que la cooperativa

pierde tres sorteos y recién para el año siguiente.

Analizada globalmente la nueva reglamentación, si bien existen algunas dudas, el juicio general consideramos que es positivo, aunque hay que esperar su aplicación para poder realizar definitivamente esta afirmación.

Por todas estas razones creemos que nuestras cooperativas deben considerar seriamente la posibilidad de presentarse a los llamados que se realicen en el marco de la reglamentación 2011. Hoy existen las dos reglamentaciones: la de 2008 y ésta de 2011. Personalmente creo que si la reglamentación 2011 demuestra su validez, debería plantearse alguna diferencia entre ambas reglamentaciones, porque ¿por qué construir por 2.500 UR, lo que se puede hacer por 1.375, llegando así a más gente? Tiene que haber alguna diferencia, o de lo contrario, no deberían existir ambas alternativas en simultáneo, ya que sería un derroche de recursos.