

Veinte años de cooperativas de ayuda mutua

La importancia de los colectivos

Lic. Antrop. Lucía Abbadie, Soc. Horacio Álvarez, Arq. Laura Bozzo,
Arq. María Calone, Ing. Benjamín Nahoum, Ec. Lorena Rodríguez,
Arq. Tania Seré, A. S. Cecilia Soria, Arq. Susana Torán*

* Los autores agradecen especialmente la colaboración de la Arq. Giovanna Tedros, Mag. Psic. Nicolás Rodríguez, Psic. Jorge Larroca y Bach. Martín Tansini.

El presente artículo expone resultados de la investigación “El impacto habitacional del cooperativismo de vivienda de usuarios por ayuda mutua: producción, usos y apropiación del hábitat en sectores de bajos ingresos”, desarrollado por un equipo de docentes del Instituto de la Construcción-Facultad de Arquitectura y de la Unidad de Estudios Cooperativos-Servicio Central de Extensión y Actividades en el Medio-UdelaR, con el apoyo de docentes del Centro Universitario de Paysandú.

El trabajo (2013-2015) fue financiado por la Comisión Sectorial de Investigación Científica dentro del Programa Vinculación Universidad-Sociedad y Producción y tuvo el aval de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).

El estudio consistió en la evaluación física, social y económica de 15 cooperativas (franjas III y IV de la Reglamentación 1993, y R 2008), de Salto, Paysandú, Canelones y Montevideo, lo que incluyó la inspección física de las viviendas, entrevistas a los cooperativistas y sus técnicos asesores, análisis de información se-

cundaria de la Agencia Nacional de Vivienda y de una encuesta realizada a cooperativistas por estudiantes de la Facultad de Psicología.

Si bien el estudio de la muestra significó un importante esfuerzo, y para algunos temas fue considerablemente ampliada con datos de FUCVAM y otras fuentes, dada la cantidad de variables en juego resultó pequeña para extraer conclusiones generalizables. Por ello, más que relaciones causa-efecto, si las hubiera, las conclusiones apuntan a identificar tendencias, que estudios ulteriores más amplios y específicos podrán validar o no.

Los aspectos sociales

La evaluación de la experiencia del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua (CVAM) no debe perder de vista su carácter de movimiento; en la investigación realizada, en particular, siendo la FUCVAM la contraparte, las cooperativas estudiadas pertenecen a la Federación y esto les da particularidades que no tienen otras, a las que no podrían aplicarse las mismas conclusiones.

La mayoría de las cooperativas escogidas construyeron a partir de 2000, bajo la reglamentación de 1993 (R 1993), en condiciones que la Reglamentación 2008 (R 2008) alteraría radicalmente, especialmente la reducción notoria de los tiempos y la previsibilidad del proceso que las cooperativas enfrentan a la hora de constituirse. En cambio, en la R 1993, los tiempos imprecisos y los trámites en el entorno de los 10 años (plazos: 5 a 11) generaron en los padrones sociales importantes cambios, dejando en absoluta minoría a los fundadores.

Los procesos se caracterizan entonces por la variación de la integración de los grupos, permaneciendo constantes el terreno y la personería jurídica, como plataforma de los mismos, por ello esos procesos se estabilizan muy poco antes de obtener el préstamo. Las familias transitan por el grupo haciendo aportes que se incorporan al mismo: tiempo, dinero, competencias, pero pocas de ellas pueden efectivamente usufructuar los resultados.

Éste es un elemento de sostenibilidad del sistema en esas condiciones, ya que si los des-

COOPERATIVAS	COVIBLAP	INCHALÁ	30 DE SETIEMBRE	COVIMAG 3	COFEVI	COVIN 1	COVIDEC	COVICI 3	COVIETEX	COVIFUSAP	ICOVI	COVIPAY	COVITER 2	COVIAM 96	COVIPASO	ORIGEN INFORMACIÓN
Nº de socios/viviendas	45	14	26	32	91	25	24	24	28	27	30	56	26	35	49	BHU-ANV
Localidad	Las Piedras	Mvdeo	Mvdeo	Pay	Mvdeo	Salto	Can	Mvdeo	Mvdeo	Salto	Mvdeo	Pay	Mvdeo	Mvdeo	Mvdeo	FUCVAM
Reglamentación	1993 F. III	1993 F. IV	1993 F. IV	1993 F. IV	1993 F. IV	1993 F. IV-V	1993 F. IV	1993 F. IV	1993 F. IV	2008	1993 F. IV	1993 F. IV	2008	2008	1993 F. IV	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Instituto asesor	COVIMA	Hacer-Desur	COVIMA	CCU	COVIMA	IPAC	INTEC	CAEESU	CCU	IPAC	COVIMA	CCU	INVIPO	ITACОВI	INVIPO	BHU-ANV
Fecha escritura	29/12/98	18/03/05	16/10/05	17/09/07	14/01/00	30/06/05	09/07	27/06/05	29/01/03	04/10	09/10	04/10	06/10	06/10	11/05/98	BHU-ANV
Inversión UR corrientes/vivienda	1375	2117	1861	1607	1592	2022	1927	1857	2033	1934	1708	1556	1619	1685	1546	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Inversión UR de marzo 93 /vivienda	1493	1909	1662	1454	1354	1751	1765	1765	1719	1850	1629	1502	1560	1621	1676	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Inversión UR / m² construido	17,62	30,22	24,96	25,47	19,41	31,37	29,85	25,35	29,03	28,73	23,14	24,19	29,03	27,42	24,91	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Inversión UR de marzo 93 /m² construido	19,14	27,25	22,29	23,04	20,01	27,16	27,34	22,27	24,54	27,48	22,08	23,35	27,96	26,36	27,02	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Plazo previsto (meses)	24	16	22	24	24	24	24	21	24	24	24	24	32	24	30	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Plazo real (meses)	30	40	33	24	34	25	24	42	23	27	27	28	28	23	32	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Avance en porcentaje por la preobra	2,5	1,1	0,6	7,7	2,8	-	1,1	-	6,2	-	6,7	7,6	3,7	0,6	16,1	Elaboración propia s/datos BHU-ANV
Viviendas por oficial contratado	6,0	5,4	4,8	4,7	4,2	3,5	5,2	6,9	2,3	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	Elaboración propia s/datos BSE
Pagos BSE/rubro previsto Leyes Sociales	1,18	1,39	1,17	1,13	1,31	1,19	1,10	1,42	1,34	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	s/d	Elaboración propia s/datos BSE y BHU
Horas semanales de ayuda mutua	21,26,30	21	21	20,24	16,21	24	21	21	25	26	21 y más	24	21	21	21	Información cooperativas
Número de dormitorios (2-3-4) en %	22-78-0	21-79-0	0-100-0	0-100-0	12-73-15	48-52-0	0-100-0	33-54-13	0-100-0	59-37-4	0-90-10	0-100-0	85-15-0	74-20-6	45-55-0	Recaudos
Alturas edificatorias (1N/2N/3N/4N/más de 4N)	2	5	1	2	2	2 y 1	1	4	2	2	3	2	4	2	2	Recaudos
Densidad edificatoria (viviendas/hectárea)	52	259	35	68	31	73	-	267	67	68	91	63	382	92	102	Recaudos
Crecimientos previstos	SI	NO	NO	NO	SI	NO	NO	NO	NO	NO	NO	NO	SI	NO	NO	Recaudos
Patologías humedades	SI	SI	SI	NO	SI	NO	NO	NO	SI	NO	SI	NO	SI	NO	NO	Relevamiento

INVESTIGACIÓN

gastes provocados por el tiempo de espera, los esfuerzos y las concomitantes bajas, no fueran compensados por nuevos asociados que se integran al acercarse el préstamo, los proyectos sucumbirían por la deserción. Esto podría cuestionarse desde el punto de vista individual, pero para el sistema es una condición de sobrevivencia; los avances realizados no se pierden, y siempre algún grupo logrará capitalizarlos, construir y habitar. El abandono de los proyectos es muy minoritario en el CVAM: si un proyecto declina, generalmente lo retoma otro grupo de personas, apropiándose de él y modificándolo a su imagen, pero dándole continuidad.

La variación del grupo implica también una *autoselección*, pues sostener los requisitos de aporte de dinero y sobre todo trabajo, no es para todos los que originalmente se acercan a las cooperativas por necesidad de vivienda. Si bien están claras las condiciones y reglas a seguir, cuando se incrementa el rigor en su cumplimiento y cesan las tolerancias iniciales, aumentan las bajas por no poder o querer asumir responsabilidades. Mayoritariamente esto sucede en el trámite, pero marginalmente también, en etapas tardías de la obra y en la convivencia.

El tiempo de espera es largo (sobre todo en la R 1993), pero no pasivo: tiempo de militancia, de esfuerzo no reductible a términos económicos. La capitalización de esas horas sería sólo un escaso reconocimiento a la contribución para hacer realidad el proyecto: gestiones, cuidado del terreno, movilizaciones, jornadas solidarias en otros grupos, pre-obra (no toda

certificable, pero esencial) financiada con fondos generados por el colectivo, aparecen en el relato de los grupos. La postura es hacer lo que se requiera, aun si no es formalmente exigible.

Entre esas tareas de pre-obra encontramos ejemplos interesantes de recuperación del entorno tales como limpieza de terreno y entubamiento de cañada en un predio "inhabitable"; demoliciones; desmonte de terreno; recuperación de materiales en casos de fincas preexistentes -realizadas a veces sin condiciones de seguridad adecuadas por falta de recursos-; apertura de calles, o asumir parte del costo de extender el saneamiento.

Algunas correlaciones identificadas. Se detectaron problemas en la etapa de obra (desfinanciamientos, relación con el personal contratado, detención de las obras), respecto a alguna o algunas de las siguientes situaciones:

1. Vínculo conflictivo con el Instituto de Asistencia Técnica (IAT). Relaciones dañadas por el retaceo de información económica a los asesores; ignorar su opinión en la contratación de capataz o subcontratos, o en cuanto a la cantidad necesaria de obreros. O por los apremios de los IAT a los grupos para tomar decisiones; presentación de proyectos no adecuados a las posibilidades y aspiraciones del grupo; carencias en el trabajo social, así como errores técnicos no asumidos y/o subsanados. Estas dificultades crean falta de confianza en el relacionamiento y llevan a decisiones desacertadas por parte de la cooperativa o del IAT.

2. Alta conflictividad interna asociada a luchas de poder que crean bloques o bandos. Esto se agudiza con la existencia de relaciones de parentesco en el grupo, la ocupación del terreno por varios núcleos antes de la obra, o una convivencia previa conflictiva en el mismo barrio, en condiciones de segregación socio territorial. La falta de confianza y la condición "fija" de los antagonismos dificulta los procesos saludables en la toma de decisiones, afectando la reflexión conjunta, al no haber diálogo.

3. Relación débil o conflictiva con FUCVAM. Cuando no existe un espacio de militancia y/o vínculo fuerte en la Federación, las cooperativas tienden a verla como algo distante, útil puntualmente pero no sienten pertenencia, no se sienten "parte de" y entonces no capitalizan ese apoyo.

Se observa también una relación entre el manejo adecuado de los recursos, la realización de mejoras y el cumplimiento de los plazos, con las variables que siguen, además de la ausencia de los factores de cuidado antes mencionados:

1. Grupos con líderes positivos, convencidos de la eficiencia del modelo, formados en tal sentido y con capacidad de conducción para ello, con militancia activa en FUCVAM.
2. Altos niveles de autoexigencia y cumplimiento de normas, disposición militante por buena parte del grupo y voluntad de aportes al colectivo, en tiempo sobre todo, aunque no arrojen un beneficio inmediato o individual.

3. Conocimiento en construcción en el grupo o disposición al aprendizaje. No siempre los grupos que obtuvieron buenos resultados contaban con conocimientos previos, pero sí con una importante voluntad de aprendizaje.

Influencia de la cultura organizacional: lugar central del aprendizaje y sus elementos facilitadores. La militancia es una categoría relevante en los grupos estudiados; es importante asimismo la cultura organizacional, en la que la pertenencia a FUCVAM constituye un rasgo identitario, por el que el esfuerzo, y hasta el sacrificio, forman parte del perfil valorado del cooperativista-militante, destacándose la dignidad de lo logrado con esfuerzo y los sacrificios se evocan con orgullo, en el contexto de un discurso sin consideraciones de costo-beneficio.

Los grupos más autoexigentes generalmente tienen fuertes liderazgos, a veces asociados a la actividad gremial y coinciden con un importante rendimiento del trabajo en obra. También suelen asociarse con una menor tolerancia a la permanencia de familias con dificultades para el cumplimiento: expulsiones directas por esta causa, o presiones para abandonar el proyecto, a través de penalizaciones.

En algunos casos, esto conduce a una evaluación cuidadosa para el ingreso, que se hace selectivo. Esto puede tener un correlato en los resultados de la obra (menores tiempos, mejoras) pero no puede aseverarse que se deba a esa mayor exigencia.

Las significaciones sociales poderosas que sostienen el esfuerzo son inseparables de la

autonomía presente en estos proyectos. En la mayoría de los casos el aporte familiar excede las 21 horas de trabajo, se realizan jornadas obligatorias los fines de semana y mayor cantidad de horas semanales en algunos períodos.

La capitalización de todo el trabajo aportado daría un considerable incremento del valor de la vivienda, dificultando tanto la devolución al socio saliente como la incorporación de los nuevos, generalmente trabajadores, que no pueden afrontar ese monto. Por ello algunos colectivos no capitalizan los aportes adicionales, privilegiando el proyecto por sobre el interés personal. Esto fue relevado en investigaciones anteriores, y en el presente estudio identificamos opciones individuales en este sentido.

Se observa que las recomendaciones de FUCVAM son adaptadas a la dinámica o conformación del grupo: hay plasmada cierta forma de autonomía, porque el grupo reinterpreta las normas y las aplica según su criterio y en función de su situación.

No vimos patrones claros entre mejores resultados y mayores niveles educativos. Los grupos mejor integrados, con un funcionamiento más solidario, logran un desempeño mejor mediante un intenso aprendizaje: de los técnicos, de los capataces, de otras cooperativas, de la militancia, superando así sus debilidades.

Encontramos sí alguna asociación entre las dificultades organizativas y de gestión en el caso de un grupo de origen territorial homogéneo, con un trayecto de segregación socio territorial de la mayoría de sus integrantes, agudizadas en

obra y convivencia por “arrastrar” conflictos originados antes del comienzo del proyecto común.

Finalmente, encontramos una acusada tendencia a la contratación de trabajo, y “en negro” para la realización de la Ayuda Mutua (9 casos en 15, desde poco hasta ampliamente), excepto cuando las orientaciones de FUCVAM se asumen radicalmente, en casos de fuerte identificación con el movimiento.

La R 2008 y su impacto. Al eliminar las franjas, se habilita mayor heterogeneidad en los grupos, pero otras de sus disposiciones atentan contra esto; así, el restringir el número de dormitorios según la fotografía del grupo familiar al presentarse el anteproyecto constituye un desincentivo a la incorporación de familias que aspiran a crecer, o con niños que necesitarán pronto dormitorios diferenciados según el propio criterio oficial. En una perspectiva de vivienda para toda la vida, y con los sacrificios que implica, esto excluye del sistema a familias con otras posibilidades, aunque pudieran tener perfil y vocación cooperativista.

De este modo se afecta un elemento fundamental de la conformación social de los grupos: la autoselección de los colectivos, al sobredimensionarse el elemento económico, que en definitiva es el que abre otras posibilidades; se atenta contra la riqueza y diversidad de los grupos, aunque se busque lo contrario.

La normativa debería respetar los rasgos distintivos del movimiento cooperativo, su autonomía y los márgenes de libertad para los procesos selectivos que posibiliten una convivencia

INVESTIGACIÓN



COVIAM 96 | COVIPAY | INCHALÁ | COVIBLAP | COVIAM 96 | COFEVI | COVIDEC | COVIN | COVIMAG

armónica. Ya el techo de 60 UR para el ingreso es una restricción discutible, que siempre se burló y se burla, en pro de mantener asociados valiosos, pero esta posibilidad no existe para la asignación de dormitorios. Se contribuye así a la homogeneización, al integrarse sólo a los que no pueden aspirar a otra cosa, alejando a quienes traen consigo otras posibilidades económicas, pero también un capital cultural y educativo que los grupos siempre han sabido aquilatar, junto a la voluntad de aprendizaje y la vocación militante, para superar carencias.

Los aspectos físicos

Los conjuntos estudiados emplearon sistema “tradicional” y tipologías diversas, con distintos modos de cerramiento: muro simple o doble; cubierta pesada o liviana.

Las tipologías son de planta baja (tres), dúplex (diez), apareadas o en tira, y dos de los casos son viviendas en altura. En las dúplex, los espacios de relación están en PB y los dormitorios en PA; en cinco casos hay cocinas en PB y baños en PA y cuatro tuvieron opción de baño en PB.

La evaluación, al ser pos-ocupación, recoge otras variables importantes como la ejecución en obra y posteriormente el uso, las mejoras y el mantenimiento realizado.

Se destaca el rol que juega el diseño y el papel del usuario, hacedor y gestor de su propio proyecto, que influye notoriamente en el resultado físico, mejorando la calidad de la vivienda sin incrementar costos.

En cuanto al mantenimiento de las viviendas y de los espacios colectivos, el grado de organización alcanzado influye de manera muy positiva, contribuyendo a apoyar o mitigar las situaciones de dificultades y realizándose el mantenimiento en colectivo.

Existen patologías que parecen provenir de la *ejecución* de las obras:

1. En la instalación sanitaria, por el control escaso o discontinuo, o la poca calificación de la mano de obra. En esto es fundamental que el capataz y los operarios especializados cumplan eficazmente el rol asignado, tanto en capacitar a los socios, como en la supervisión del trabajo contratado. Debe darse importancia a la capacitación previa a la obra, para mejorar el desempeño en ésta, sin perjuicio que las tareas especializadas debe realizarlas personal idóneo.

2. En la ejecución de puntos de encuentro de cubierta y chimenea, cuando existen, por su defectuosa resolución o la dificultad de su ejecución, problema que puede presentarse en cualquier obra, no importa su magnitud. Es importante trabajar sobre detalles constructivos exhaustivamente explicitados, para que el usuario interprete la práctica del buen construir.

3. En el cierre del ducto para una chimenea que se anula posteriormente, que debe preverse y explicitar cómo debe realizarlo el usuario, lo mismo que en los cambios de ubicación de la estufa autorizados por la cooperativa.

Entre los problemas relacionados con el *diseño* están:

1. la resolución inadecuada de juntas en medianeras, que no son protegidas en las fachadas, posibilitando ingreso de agua, depredación por animales, etc., o con cierres en cubierta no bien diseñados o realizados;

2. diseño de muros exteriores o cubiertas, cuya transmitancia térmica no contempla el riesgo de condensaciones. Si bien el reglamento aprobado por la IMM para los edificios de vivienda para reducir la demanda de energía, rige desde el año 2009, no se exigió su cumplimiento a las cooperativas de la R 1993.

Respecto a problemas relacionados con el *terreno*, se detectaron fisuras que denotarían movimientos de la cimentación, que pueden haber sido causados por el apoyo sobre rellenos, cambios de cimentación, soluciones diferentes de cimentación en el mismo bloque o tira, etc.

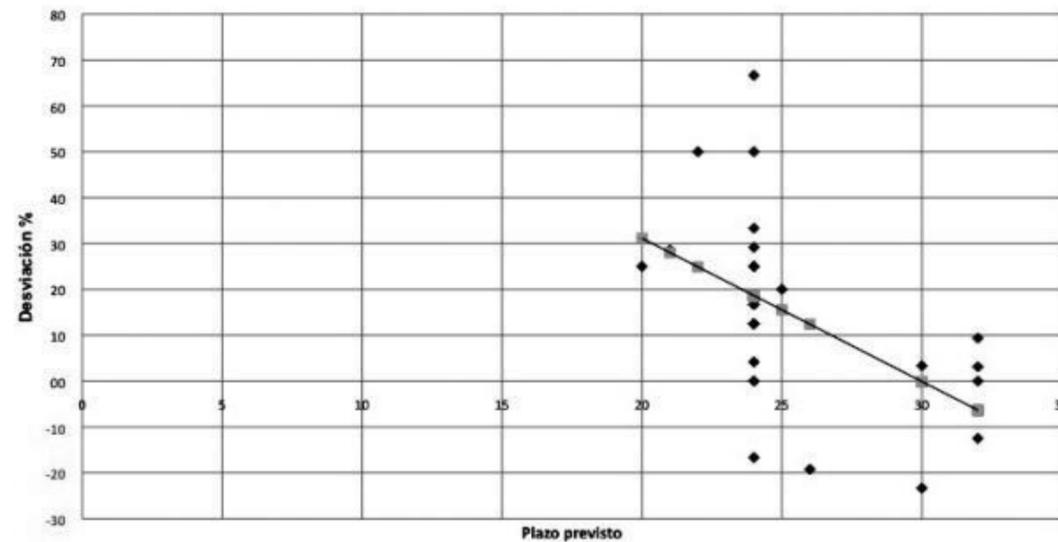
Una patología corriente es la aparición de *humedades* localizadas en encuentros entre elementos constructivos, solucionadas luego de la ocupación o que subsisten todavía.

Los *endeudamientos* por la obra en algunos casos han llevado a realizar sacrificios en la calidad para equilibrar presupuestos, pero también hay conjuntos en los que se pudo realizar mejoras con base en los ahorros practicados o por la compra de materiales con precios más bajos.

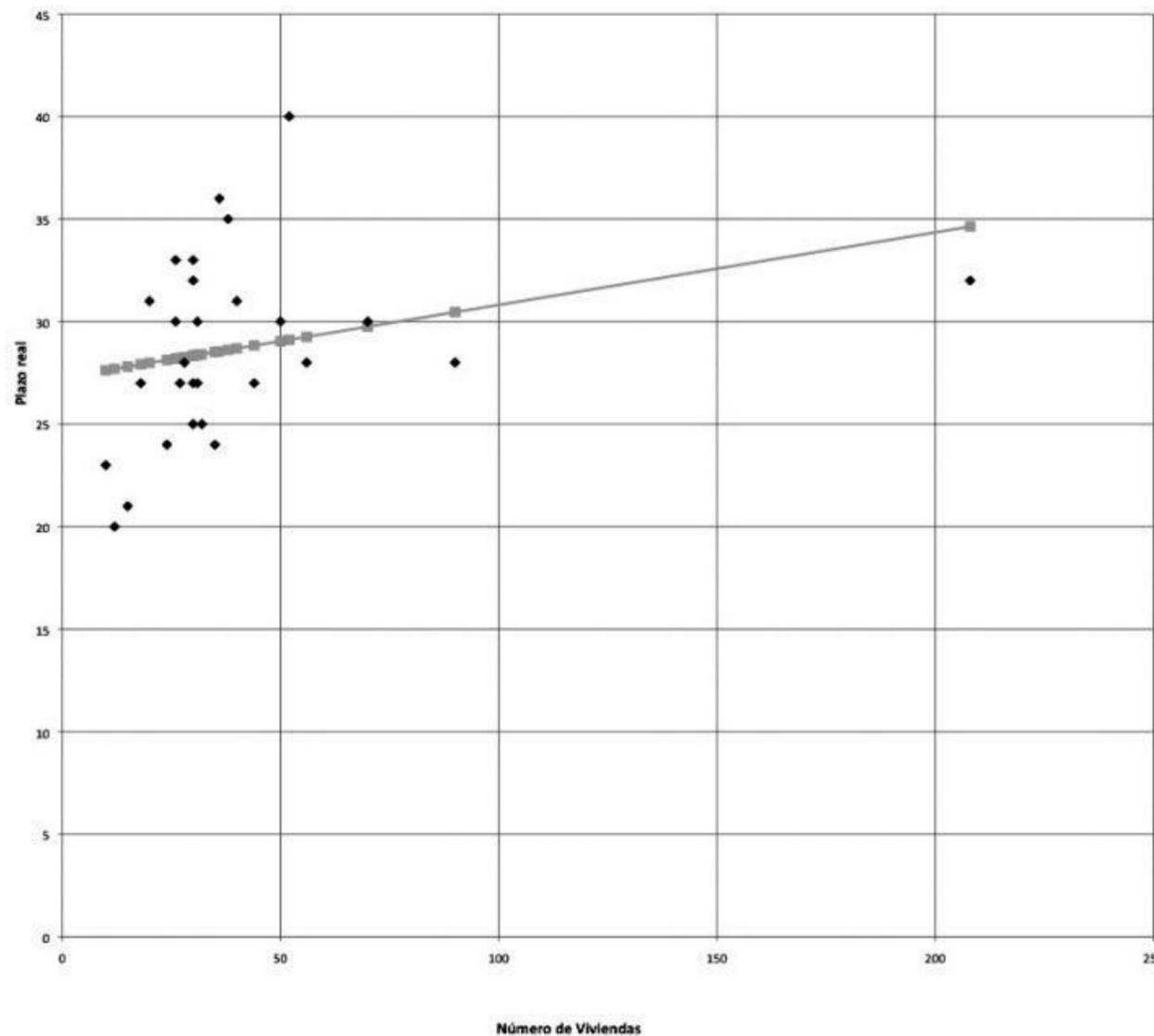
Respecto a las *tipologías*, algunos ejemplos muestran la dificultad de adaptación para responder a las necesidades: hay proyectos que no permiten realizar crecimientos, aunque en otros los mismos se facilitan al estar previstos por el

INVESTIGACIÓN

Desviación de plazo real/previsto vs. plazo previsto



Plazo real vs. número de viviendas



proyecto, evitando que se realicen en desmedro del espacio libre previsto en el terreno.

Los aspectos económicos

Las principales conclusiones en este aspecto son las siguientes:

- Hay una diversidad importante de plazos de obra, y desvíos, que reflejan, o una imprevisibilidad en estos programas mayor que la habitual, o una planificación monitoreo-evaluación-ajuste ineficiente.
- Prever plazos más extensos y supuestamente "prudentes", reduce los apartamentos pero no mejora los plazos, que en los últimos años parecen extenderse.
- De los programas de la muestra planificados a 24 meses, el 70% lo cumplió con un retraso no mayor a 3 meses y un 50% lo cumplió estrictamente o lo redujo.
- Los mayores apartamentos en general corresponden a proyectos más complejos o donde hubo errores.
- Esto reafirma que es posible realizar los programas en 24 meses, evitando sobrecostos por prolongación de plazos (se prueba que al pasar de 24 a 36 meses, el costo aumenta un 15%, con lo que la cooperativa pierde el ahorro generado por la ayuda mutua). En cambio es difícil bajar sensiblemente los 24 meses. Por ello la reglamentación debería impedir que se planifique a plazos muy cortos o muy largos.

- En las cooperativas que se obtuvieron datos, los aportes al BPS fueron 10 a 40% más que lo previsto (lo que debe cubrirse ahorrando en otros rubros), por errores de presupuestación o bajo rendimiento de los contratados: por problemas propios, de apoyo de la ayuda mutua, o ambos.
- Si bien se estudiaron cooperativas con préstamos comparables de la R 1993 y R 2008, la diferente evolución UR/ICC, y la no previsión de este fenómeno en la R 1993, hacen que a valores constantes los montos de inversión/m² difieran hasta un 40%; los valores más bajos corresponden a obras con más m²/vivienda y los más altos a los de la R 2008 y los de la R 1993 con problemas en su desarrollo.
- Si se analizan las inversiones por vivienda en lugar de por metro cuadrado, resultan menos penalizados los conjuntos de la R2008, que están obligados a construir menos metros cuadrados, reduciendo los baratos. Es necesario reconsiderar esta estrategia, que busca economías disminuyendo áreas, sin lograrlo, porque se reducen las de costo mucho menor.
- Por el contrario, una de las virtudes comparativas de la R 1993, era dejar a las cooperativas la opción entre construir más metros cuadrados con terminaciones más sencillas, o la contraria.
- Los valores de tasación de la R2008, discriminados por dormitorios, sub-financian la vivienda de 2 D y sobredimensionan su incorporación, pues se mantiene el valor por metro cuadrado, cuando el área que se agrega es de costo menor.
- Casi todas las cooperativas de la muestra recibieron un préstamo de valor real mayor que el correspondiente a la fecha de la reglamentación, de modo que estuvieron sobre-financiadas. Ni esto ni lo contrario puede suceder hoy, al actualizarse el préstamo por UR/ICC al escriturar.
- Los desfinanciamientos producidos en algunos casos estudiados no se explican por aspectos económicos de tipo estructural, pues el sistema de reajuste y corrección por mayores costos, funciona bien en general. Debe pensarse, entonces, que hay problemas de gestión y asesoramiento que pueden transformar incluso herramientas muy positivas, como el anticipo, en potenciales riesgos, por su incorrecta utilización.
- La aplicación al sistema cooperativo de indicadores correspondientes a otras formas de producción, puede causar distorsiones; así, el ICC, elaborado a partir de los costos de empresas montevideanas de cierta escala, no refleja los costos de una cooperativa pequeña del interior, del mismo modo que el IMS, cuya base son los salarios en empresas de cierto tamaño, no traduce las posibilidades de un cuentapropista o un trabajador zafra.
- En el caso del ICC, que refleja sólo costos de construcción y no el costo de la tierra, también distorsiona si es el indicador exclusivo. Las variaciones de costos regionales, además, son otro factor de desajuste.
- Hoy existen nuevos requisitos (mayor aislación, seguridad en la obra, prevención contra incendios) sin aumentos en los VT totales, por lo que deben redistribuirse entre los otros rubros. Se exige además, para los grupos de más de 20 viviendas, construir un salón comunal, imprescindible para la cooperativa, pero no financiado.
- El acceso y pago del terreno se solucionan con las Carteras de Tierras, aunque a veces los terrenos adjudicados tienen problemas (infraestructuras incompletas, problemas de subsuelo o niveles), que exigen a los grupos importantes inversiones. El sistema de Montevideo y otros departamentos de apoyarse en FUCVAM como contraparte, parece mejor que la adjudicación individual de CIVIS.
- Igual que para edificar en altura, haría falta un "subsidio de localización", para, sin restar dinero a la obra, acceder a mejores ubicaciones. Y permitir que la diferencia en menos al tope del 10% del precio del terreno, pueda pasarse a obra, dado que en general, el valor bajo del terreno se asocia a uno alto de la infraestructura.
- Respecto al pago de cuotas, el subsidio parece funcionar bien, aunque su alto costo cuestiona su sostenibilidad y darle fuerza de ley fortalecería su continuidad; sin embargo, las familias no subsidiadas pagan más que con la reglamentación anterior, al aplicarse intereses más altos que los de mercado.

INVESTIGACIÓN

- Se siguen aplicando cargas sociales (IVA a materiales, adicional para financiar la Caja de Profesionales), no justificadas en un programa de interés social, lo que tiene un efecto inflacionario sobre las cuotas e incrementa las necesidades de subsidio.
- Como hemos señalado en trabajos anteriores es necesario, al analizar la afectación del ingreso considerar, junto a la cuota de préstamo el costo de los servicios y el mantenimiento, tan importantes como aquélla.

Consideraciones generales

Es posible formular, además, algunas consideraciones importantes que atraviesan todos los aspectos, y que surgen de los casos analizados o de propuestas hechas en su momento por FUCVAM o los IAT o que provienen de la propia experiencia personal de los investigadores.

1. La autogestión es clave en el buen desempeño del modelo cooperativo y sus logros materiales, económicos y sociales. Tratándose de colectivos casi siempre sin una historia previa como tales, ni una aptitud, experiencia o formación para esa función, la capacitación es fundamental. Por ello debe ser asumida como tarea central por todos: la propia cooperativa y sus socios, las federaciones, los IAT, los contratados, y la propia institucionalidad.

2. Las normas pueden operar como “facilitador” o “complicador”, creando obstáculos o encauzando los procesos. A siete años de vigencia, es oportuno evaluar la R 2008, para analizar sus fortalezas y dificultades, y aplicar los ajustes necesarios. Por ejemplo:

- los sorteos sin duda son un procedimiento cristalino, pero, al realizarlos indiferenciadamente entre todas las cooperativas presentadas, llevan a apresurar procesos si la suerte llega muy rápido o a causar desaliento y desintegración cuando su falta se repite; por ello debería buscarse que, sin perder la transparencia, se tuviera en cuenta la antigüedad;

- la asignación de dormitorios por una “fotografía” fija al final del trámite, contradice la voluntad de la ley de contemplar especialmente a las parejas jóvenes y desestimula el ingreso a una cooperativa, sobre todo a quienes tienen otras posibilidades;

- si bien las cooperativas numerosas pueden plantear dificultades en la participación, las muy pequeñas tienen menor potencialidad y a veces problemas de funcionamiento orgánico. Pueden ser una alternativa para terrenos de gran interés urbano y pequeña dimensión (aunque esto podría solucionarse con “cooperativas dispersas”, implantadas en terrenos próximos pero no contiguos) pero debería estimularse las composiciones más equilibradas;

- los honorarios deberían revisarse para evitar que sean insostenibles para los IAT los

programas de menos viviendas y muy buenos negocios los de muchas. Para no quitar recursos a las obras, las diferencias en más podrían subsidiarse;

- el fin del asesoramiento con el de la obra (salvo la responsabilidad decenal por vicios ocultos) deja a las cooperativas sin apoyo técnico en la etapa, crucial e inédita, de la convivencia. El asesoramiento, sobre todo en lo social y para el mantenimiento, debería prolongarse por un plazo razonable.

3. La capacidad de las cooperativas para generar y sostener iniciativas de impacto colectivo debería contribuir al esfuerzo por defender el ambiente, en particular sustituyendo fuentes tradicionales de energía por otras no contaminantes y renovables; para ello deberían establecerse estímulos a la protección contra el cambio climático, como usar dichas energías, mejorar aislaciones, usar materiales menos contaminantes, etc.

4. El ingreso de un nuevo socio a una cooperativa habitada de usuarios es un problema aún no resuelto, porque requiere un esfuerzo económico inalcanzable para una familia del mismo sector social. Eso está produciendo una “gentrificación” en las cooperativas, con una fuerte repercusión social. Por ello es muy importante crear canales de financiamiento para acceder a esos cupos.