

Cooperativas de vivienda en localidades pequeñas

Carla Di Stasio y Mariana Gross*

* Ambas autoras son arquitectas. Mariana es egresada de la UdelaR (1991) e integrante del IAT COATT, asesorando cooperativas desde 2005; Carla también es egresada de la UdelaR (2002) e integrante del IAT COPROFASI, asesorando cooperativas desde 2009. Entre ambos IAT se han concluido las obras de once cooperativas, hay cuatro en obra, cinco en etapa de proyecto y ocho en etapas iniciales de formación.

A partir de su creación por la Ley N° 13,728 de 1968 las cooperativas de vivienda han tenido una fuerte implantación como solución de vivienda para sectores de ingresos bajos y medio bajos, cubriendo todo el país. Su desarrollo en la zona del Litoral, en particular, ha sido notable y en las últimas postulaciones efectuadas por el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA), las cooperativas del Interior han sido claramente mayoritarias frente a las de la capital y su zona metropolitana.

Sin embargo, durante mucho tiempo y por diferentes razones, ese desarrollo estuvo fuertemente vinculado a las ciudades capitales o a las de mayor población de cada departamento, y no era frecuente la formación de cooperativas en poblaciones pequeñas y aún medianas.

Hoy esa situación está cambiando y empiezan a surgir cooperativas en esas localidades, ante la

popularización del sistema y la carencia de otras alternativas. Y tal como las cooperativas de las capitales del Interior presentan características diferentes a las montevideanas, las de las localidades menores tienen fuertes rasgos distintivos, en cuanto a sus dificultades, pero también en cuanto a sus potencialidades, frente a las de las capitales.

Soriano es un verdadero laboratorio a ese respecto. En efecto, según el censo de 2011, de los algo más de ochenta y dos mil habitantes del departamento, la mitad vive en la capital Mercedes, mientras la otra mitad se distribuye entre seis localidades de más de mil habitantes (Dolores, con diecisiete mil; Cardona, con casi cinco mil; Palmitas, José Enrique Rodó, y Chacras de Dolores, con alrededor de dos mil habitantes y Villa Soriano con poco más de mil), otras quince localidades de menos de mil habitantes, que reúnen unos cinco mil, y casi siete mil pobladores rurales.

Después de algunos años de estar trabajando, desde los institutos sorianenses COATT y COPROFASI con grupos de cooperativas de viviendas por ayuda mutua en el interior del departamento de Soriano (Dolores, Rodó, Cardona y Palmitas) y desde este año en Nuevo Berlín (Río Negro, dos mil y pico de habitantes) y Nueva Palmira (Colonia, casi diez mil) hemos detectado algunos problemas que se repiten y también ciertas características o dificultades que van en relación con las políticas habitacionales del gobierno municipal del departamento correspondiente, de las características físicas y de infraestructura de la localidad, y de la actividad económica que viven los alrededores de la misma. Y también potencialidades que son propias de esas situaciones.

A continuación hacemos un punteo de las dificultades encontradas.



Dificultades para acceder a un terreno

-Ubicación y planes de ordenamiento territorial (POT): en general hay dificultades en todo el país para acceder a terrenos, pero en estos casos a veces se encuentran predios bien ubicados pero catalogados como no aptos para vivienda en el respectivo POT, que no permite la construcción de cooperativas de vivienda en determinados sectores que a criterio de la población son favorables. Un ejemplo de esto es la localidad de José Enrique Rodó.

-Falta de saneamiento público, o piletas de tratamiento de efluentes construidas por MEVIR para sus conjuntos habitacionales colmadas y a las que, por tanto, no se puede seguir vertiendo;

pozos impermeables individuales costosos de mantener, dado que las Intendencias a través de sus Municipios o Juntas Locales no proveen este servicio (sólo se cuenta con servicios particulares muy onerosos).

-Alto costo del terreno por metro cuadrado: terrenos caros para que pueda acceder una cooperativa; son valores accesibles para grandes propietarios de la tierra o empresas al servicio del agro, que manejan otros valores de suelo o rentabilidad de negocios, lo que ha elevado los valores de mercado (Ejemplos: COVIDOL I de Dolores; COVIPAL I de Palmitas).

-Cartera de Tierras municipal muy reducida o inexistente en algunas localidades del interior

del departamento (Ej. Dolores, Palmitas). La Intendencia de Soriano ha invertido muy poco en terrenos, sólo en Mercedes y Rodó, encontrándose en este momento sin posibilidades económicas ni voluntad política para hacerlo.

Dificultades en el proceso de formación o el proyecto

-Distancia a los centros de decisión: oficinas locales de ANV y MVOTMA que se encuentran en las capitales departamentales y en las que muchas veces, además, los funcionarios carecen de la información y de la capacidad de asesoramiento necesarias; esto, que ya complica bastante para las cooperativas de la capital del departamento, lo hace aún más cuando se trata de otra localidad.

-Esa misma distancia complica también la participación de los cooperativistas en reuniones periódicas o instancias de intercambio y capacitación que realiza la Federación de Cooperativas en las capitales departamentales, ya que es costosa e insume más tiempo por el traslado.

-Con respecto a la firma de la escritura del préstamo, que antes obligaba a un desplazamiento a Montevideo, COVIBATT fue la primera cooperativa de Soriano que pudo escriturar en el Departamento en el año 2013 y se ha seguido con esta modalidad hasta la fecha, lo que ha sido un buen avance.

-Falta de personal en oficinas locales con experiencia en cooperativas de vivienda en diferentes



organismos públicos como BPS, UTE y OSE, por dificultades al no tener conocimiento de los requisitos para una cooperativa.

-Idea del tipo de viviendas de MEVIR arraigada, en particular respecto a las cuotas que se pagan, el tipo de propiedad y el tamaño de las parcelas, que generalmente es mayor a las de las cooperativas. Esto trae aparejada la dificultad en el aprendizaje del sistema de cooperativas de usuarios.

Dificultades en obra

-Falta de personal capacitado en las localidades para cargos de oficiales y capataz y alto costo de traerlos de Montevideo o de otros lugares. Ejemplo: la Cooperativa 30 de Enero, de Cardona debió realizar un curso en convenio con UTU para capacitar personal (albañilería y sanitaria) para obra e hicieron las prácticas en la cooperativa.

-Gran mayoría de cooperativistas mujeres, porque sus compañeros son trabajadores rurales y viven durante la semana en los establecimientos rurales o llegan muy tarde al finalizar la jornada. Esto, que en algunas tareas no representa un problema, por la voluntad y habilidad que ellas ponen, para otras tareas que requieren un mayor esfuerzo físico, sí lo es.

En resumen, existen razones que hacen que la formación y desarrollo de las cooperativas de vivienda en localidades más pequeñas del interior de los departamentos sea más difícil que en las capitales.

Igualmente se debe aclarar que el acceso a los terrenos aptos es muy variable y que depende fundamentalmente de la existencia de carteras de tierras municipales y de la existencia de infraestructura en dichas localidades (calles y posibilidad de saneamiento).

Pero no todas son "pálidas": la gente que vive en esas poblaciones también tiene elementos a favor, que no se dan o se dan menos, en las capitales:

-Distancia: los traslados son más rápidos para llegar desde el trabajo o casa a la obra, en pocos minutos están allí, en moto o a pie.

-Involucramiento social: la población en general está comprometida con el cooperativismo, ve sus logros y apoya todos sus esfuerzos. La mayoría de los grupos mensualmente realizan beneficios, rifas, venta de alimentos (chorizos, ñoquis, raviolos, pollos a la parrilla...y muchas

cosas más). Todos los clubes o instituciones prestan sus locales para que la cooperativa se reúna en la etapa de formación.

-Conocimiento mutuo: todos se conocen, esto genera lazos más fuertes entre los integrantes de la cooperativa y también con el IAT que, aunque la mayoría de los integrantes no vivimos en la misma localidad, nos podemos encontrar y siempre hay lugar para una consulta. Hay cooperativas que tienen en su grupo varios socios integrantes de la misma familia (padres, hermanos, primos, etc.). También a nivel patronal hay casos donde se adapta el horario de trabajo en beneficio de la cooperativa. Buena disposición de las cuadrillas de OSE y UTE que cuando surge un inconveniente o tarea con un llamado están ahí.

-Buen relacionamiento con los vecinos: en general están gustosos de tener una cooperativa cerca. Al principio les guardan las herramientas, prestan agua y luz, llaman por teléfono si ven un sospechoso rondando la obra.

-Cercanía de algunos materiales: a los puntos de producción del ladrillo, extracción de piedra, balasto y arena, que permiten un abaratamiento en fletes y tiempos de traslado. También la barraca de la localidad donde se ubica la cooperativa suele hacer muy buenos precios favoreciendo la administración y el abaratamiento de la obra.