

# IMPULSAR EL COOPERATIVISMO Y LA TENENCIA COLECTIVA

**Ricardo Pisciotano**

*\* Presidente de la Federación de Cooperativas de Vivienda FECOVI (Cooperativas de Ahorro Previo).*

Existe en el Uruguay un déficit habitacional endémico que no ha podido ser solucionado desde hace varios años. Paralelamente, la falta de recursos (no volcados), del Fondo Nacional de Viviendas y la casi desaparición del mismo, generan una presión extra, que hace aún más difícil el acceso a la vivienda, en especial de los sectores de menores ingresos.

No han existido recursos suficientes para la vivienda de interés social en ninguna de las administraciones pos-dictadura. Por otra parte, los créditos en moneda extranjera, con los consabidos contratiempos en caso de "disparadas cambiarias", hacen que solamente un pequeñísimo grupo de uruguayos pueda tomarlos y además con plazos cortos que minimicen los riesgos para el tomador del mismo.

Ordenando estos "datos de la realidad", podemos concluir que los grandes problemas que existen hoy a nivel de la vivienda en el Uruguay son:

- inexistencia de créditos accesibles para la inmensa mayoría de los uruguayos;
- muy poca inversión estatal;
- falta de políticas de Estado que garanticen a todos los involucrados líneas claras de acción;
- crisis del B.H.U;
- falta de una política de tierras por parte del gobierno y de las distintas Intendencias.

Básicamente estos factores han colaborado a generar una presión “extra” en los precios de los inmuebles y, como consecuencia, en los arrendamientos. Esta problemática ha ido “empujando” a un número creciente de compatriotas a agruparse en los penosos asentamientos que han ido creciendo sistemáticamente, mas allá de las distintas políticas habitacionales aplicadas para lograr su disminución.

Los asentamientos, si bien su única causa no es el déficit habitacional, tienen el problema de la vivienda a nivel nacional como una de las razones básicas del fenómeno, y ésta no desaparece si no se considera la temática de la vivienda en forma global. Creemos que es claro, también, que si no atacamos el problema en forma general, corremos el riesgo de solucionar un problema hoy acá, y que se repitan mañana otros similares en otras zonas.

Como después de un terremoto, en donde hay que socorrer rápidamente a los más damnificados y tomar medidas de emergencia, en la vivienda hemos convivido en los últimos años con este tipo de políticas. Nuestra Federación, FECOVI, entiende que ya es hora de planificar medidas de fondo y, sobre todo, políticas de vivienda a largo plazo: políticas de Estado, que trasciendan las distintas administraciones; políticas estatales serias y sostenibles.

Esto generaría, además, una transparencia en los precios de la vivienda, que hoy están sumamente influenciados por la falta de soluciones. Si bien el Estado debe garantizar constitucionalmente la vivienda a todos sus ciudadanos, es indiscutible que determinados apoyos (por ejemplo subsidios), deben estar enfocados a la construcción de viviendas para los sectores más débiles. De todas formas el control y la planificación deben, necesariamente, abarcar todo el espectro social.

Por razones obvias, entendemos prioritario impulsar decididamente la tenencia colectiva de la vivienda. Dejar de lado la rica experiencia de las Cooperativas de Usuarios en el Uruguay, valorada internacionalmente, sería un error mayúsculo. Esa experiencia demuestra fehacientemente que el control del usuario y el involucramiento

colectivo, permiten obtener mejores resultados constructivos, y además economizar recursos.

Por otra parte, el sistema cooperativo ha demostrado que su potencialidad traspasa la etapa de la construcción en sí misma, para generar otros fenómenos más ricos e importantes, a nivel tanto de la construcción social, como la ciudadana. Entendemos que no se debe continuar con el esquema del cooperativismo para pobres. En ese sentido, es imprescindible el apoyo más decidido y a una franja mayor de usuarios, subiendo los toques de ingresos del núcleo familiar, limitados increíblemente para el sistema cooperativo, pero no así para otros préstamos estatales.

FECOVI entiende como muy positiva la creación de carteras de tierras a nivel de las distintas Intendencias y del propio Ministerio; no obstante, es imprescindible profundizar y generalizar esta política de tierras por parte de organismos públicos, que debe contar además con la participación de los usuarios, por ejemplo a través de las Federaciones de Cooperativas.

Son fundamentales también los incentivos estatales a las distintas políticas focalizadas de vivienda. Existen experiencias claramente exitosas en este sentido. Señalemos solamente a título de ejemplo el impulso a los reciclajes de las viejas viviendas en las zonas del Cordón, Palermo, Barrio Sur y Parque Rodó. En este mismo sentido, ha sido muy importante, el establecer impuestos que desestimulan la supervivencia de baldíos y edificaciones inapropiadas.

FECOVI ha participado en procesos concretos de recuperación de áreas deprimidas de la ciudad, transformándolas radicalmente en algunos casos; concretamente, y a modo de ejemplo: la construcción de las cooperativas COVISUR en la Rambla Sur entre Julio Herrera y Obes y Florida.

Es también notorio el trabajo conjunto del sistema cooperativo, el M.V.O.T.M.A. y la Intendencia de Montevideo, en procesos graduales como la repoblación de la Ciudad Vieja, lo que ha permitido la construcción de varias cooperativas de usuarios y está planificado el continuar construyendo en esta zona. Esta política conjunta

permite un repoblamiento concreto de la Ciudad Vieja, que la simple construcción de edificios no garantiza en absoluto. En especial, teniendo en cuenta que de otra forma la mayoría de las unidades construidas han sido destinadas a empresas o escritorios profesionales.

Otro tema prioritario es el de las garantías, más allá de la famosa ley de Fortalecimiento del B.H.U., que estableció la imposibilidad para éste de otorgar préstamos colectivos, concretamente al sector cooperativo. Este tema se ha transformado en un círculo vicioso y de resultados siniestros, ya que los préstamos, tanto privados como a nivel estatal, se han reducido a un grupo muy minoritario de familias que tienen las garantías personales suficientes, dejando de lado a la mayoría del país.

Para solucionar esto bastaría impulsar decididamente la creación de un Fondo de Garantía inmobiliario, al cual pudiesen acceder todas las familias. Esto incluso permitiría la financiación de créditos a tasas bastante más accesibles, a un grupo mucho mayor de familias, e incluso la participación de entidades privadas.

En la actualidad, sólo ese pequeño grupo tiene las garantías solicitadas y puede acceder a un préstamo hipotecario que le permita solucionar más razonablemente su situación habitacional, en tanto la gran mayoría, al no tener esas garantías, no accede a créditos y presiona aun más al alza las pocas soluciones a las que se puede acceder, incluidos obviamente los arrendamientos de las viviendas más humildes.

Por último, entendemos fundamental retomar la cultura del ahorro. Luego de décadas en las cuales se fue incrementando el número de uruguayos que tenían su “cuenta en el B.H.U.”, se produjo el crack del Banco y con él la ruptura de una tradición largamente cultivada, que luego es muy difícil retomar. Es fundamental una política seria y a largo plazo para poder ir recreando esta cultura del ahorro, pieza fundamental de las futuras políticas de vivienda.