

## Cooperativa de vivienda Evaristo Carriego I Ltda.

*Algunos aportes para resolver situaciones de carencia de viviendas*

Carlos Ronaldo Di Lello<sup>1</sup>

La ciudad de Concordia – Provincia de Entre Ríos-, es una hermosa ciudad ubicada a la vera del río Uruguay, ostentaba el mote de Capital Nacional del Citrus. La actividad citrícola es una actividad dinámica, generadora incansable de puestos de trabajo, quienes junto a la construcción de la represa de Salto Grande, al Ferrocarril General Urquiza, a la evolución y proyección de empresas como PINDAPOY S.A. , el Frigorífico CAP YUQUERI, CONCORDIA JUGOS S.C.A. – Jugos SACIC-, paliaban la desocupación de la ciudad y de zonas aledañas.

Hoy, Concordia, mi ciudad, encabeza una cruda y detestable estadística, es la ciudad del país con mayor índice de desocupación, en donde las carencias sociales son inimaginables: salud, educación, seguridad, y muy especialmente vivienda.

En párrafos precedentes trataré de esbozar una muy concreta reflexión acerca de mi experiencia, que espero sea útil a los que recién se inician en este duro pero gratificante camino de luchar por el sueño de la casa propia. Desde remotos tiempos y como siempre, allí donde exista un hombre, existe el derecho de ese hombre: a educarse, alimentarse, trabajar, tener una vivienda digna; estos derechos son inalienables y allí donde existe un hombre, existe una sociedad, que está destinada a preservar estas normas a través de leyes que las regulan y contienen.

La idea de asociación, solidaridad y ayuda mutua convive por siempre en el espíritu humano, solamente es necesario que aparezca una necesidad, y por ende la fijación de objetivos concretos, para satisfacerla. En la actualidad, y en nuestro país, encontramos miles de personas que por diversos motivos carecen de una vivienda digna y que sueñan y luchan por obtenerla; no siempre el éxito corona estas gestiones; y así es como nacen, a través del esfuerzo y dedicación de algunos, las Cooperativas, donde mediante el aporte

---

1. Presidente de la Cooperativa de Vivienda Evaristo Carriego I Ltda.

personal de un grupo de personas, se organizan para lograr el fin compartido mancomunadamente. Las Cooperativas de Vivienda son entidades abiertas, nacidas del esfuerzo y la ayuda mutua, como una respuesta a la necesidad comunitaria de resolver la falta creciente de propuestas –tanto oficiales como privadas- para acceder a la vivienda propia por parte de una cada vez mayor franja de la población.

La expansión globalizadora a nivel de los sistemas económicos mundiales ha planteado un cambio drástico de escenario para nuestras expectativas, en lo personal, y como sociedad. En nuestra región, reflejo perfecto de la realidad de nuestro país, es factible definir tres sectores socioeconómicos bien marcados entre los potencialmente necesitados de vivienda propia a saber: a) el que puede acceder al crédito privado, b) el que no pudiendo acceder a un préstamo, puede oblar una cuota de ahorro mensual y c) aquellos que sólo pueden acceder a viviendas subvencionadas por el Estado.

Es válido aceptar que en la realidad económica de nuestro país de la última década, hizo crecer la base de la pirámide elevando cada vez más el déficit habitacional. Así, surge con mayor nitidez la figura de las cooperativas de vivienda, que gracias a las distintas variantes financieras que le pueden ofrecer a sus asociados, siempre dentro del marco de las ofertas de financiamiento (Público, Mixto, Privado), aporta soluciones habitacionales acordes con los grupos sociales que representa. Desde el aporte de lotes con servicios, hasta la vivienda terminada llave en mano, surgen conjuntos urbanos a lo largo y a lo ancho del país como una respuesta de la comunidad organizada a un problema endémico que nunca fue bien atendido por los gobiernos, tanto nacionales como provinciales y municipales. Esto es mucho más notorio cuando observamos la carencia de una Ley Nacional de Vivienda, permanentemente reclamada por el sector cooperativo y siempre postergada por los legisladores. Este “*olvido*”, sumado a la marginación del sector en el momento de las decisiones sobre los problemas propios del Estado, que sólo escucha al sector empresario, olvidándose de los usuarios de las viviendas, hace que el crecimiento de las Cooperativas sea aún más explosivo.

Toda cooperativa se define a partir de una dualidad que constituye su problemática principal, puesto que es una asociación de personas, que constituye una empresa con objetivos específicos que la determinan como actor en el sistema económico. En otras palabras, podemos decir que en la empresa cooperativa conviven dos situaciones típicas: la cooperación, como modo de vinculación de los asociados; y la competencia o eficiencia, tendiente a prevalecer en sus objetivos.

Nuestra entidad nació como una transformación del Consorcio Evaristo Carriego i constituido en el año 1992; una “*loca*” idea de visionarios, quienes vieron la posibilidad de adquirir un terreno y solicitar un crédito al Instituto Autárquico Provincial de la Vivienda (I.A.P.V.). Estos ideólogos del emprendimiento, a la postre administradores del Consorcio Evaristo Carriego, realizaron las tratativas pertinentes para la compra del predio y fueron los encargados del cobro de los dineros necesarios para la adquisición.

Las negociaciones encaminadas en los años 1992 y 1993 estuvieron signadas por la inacción del Instituto Provincial de la Vivienda de nuestra provincia, la inexperiencia propia de entidades que se inician, y la falta de respaldo técnico y profesional que hicieron que esta aventura se transformara en un fracaso. En Enero de 1994, y gracias al esfuerzo,

sana autocrítica y debate (charlas, consultas y viajes mediantes), se concluyó que: a) Haber elegido la figura jurídica de Consorcio no fue feliz, toda vez que sería menester contar con un aval para realizar la obra; b) Las charlas y tratativas con la Asociación de empleados de la D.G.I. para conseguir ese aval fueron un fracaso total, y c) La imperiosa necesidad de contratar profesionales idóneos para asesorarnos –consustanciados con la problemática cooperativa. El mes de Febrero de 1994, fue crucial para la Entidad: pues constituimos la Cooperativa de Vivienda Evaristo Carriego I Ltda.

Cuando en 1992 comenzamos junto a un grupo de amigos la intención de construir nuestra vivienda, imaginamos que desde el principio iba a ser un camino lleno de desafíos; sin embargo, cuando asumimos, nos dimos cuenta que la realidad superó nuestra imaginación. Las enormes dudas y contramarchas en cuanto a la procuración del crédito ante el I.A.P.V. y un poder político que se resistía a otorgar un crédito para 27 familias, *“cuyos ingresos superaban los índices de necesidades básicas insatisfechas”*, nos hicieron comprender enseguida que nuestra Cooperativa estaba herida de muerte y teníamos por delante una ardua tarea. La idea de resaltar *“cuyos ingresos superaban los índices de necesidades básicas insatisfechas”*, se relaciona a la nula atracción del poder político de otorgar un crédito hipotecario a 27 empleados en relación de dependencia, de un nivel cultural y extracción política heterogénea bien definida.

La labor del Consejo de Administración es ese año fue ciclópea: a) Realizó los trámites para la consecución de la Matrícula, b) Designó ad referendum de los asociados al Contador de la Entidad, c) Designó de idéntica manera al Proyectista de la Obra. Otro punto a resaltar, es la elección por parte de este Consejo de Administración, de la empresa Constructora, a través del procedimiento de licitación privada, la apertura de sobres- Estudio de propuesta más conveniente para la Entidad- y finalmente su designación. Mención aparte merece la invalorable labor y nunca bien ponderada de nuestro Tesorero, que gracias a su gestión permitió la contratación del servicio contable y afrontar los gastos mínimos y necesarios para el normal desenvolvimiento de la Entidad.

El año 1995 tuvo un denominador común: la apatía, demostrada en la falta de ganas de participar y comprometerse, tanto de socios como de organismos públicos, ante el inminente cambio de gobierno. Desde una perspectiva institucional, la representación y participación se constituye en una problemática central, de naturaleza política, que se plantea en el nivel de conocimiento y de la conciencia que los asociados tienen de sí mismos. A través de su participación política, la Cooperativa se conoce a sí misma y toma contacto con su propia complejidad. La representación también explícita el modo en que los asociados eligen para comprometerse con los derechos básicos de todo asociado. La gestión efectuada en este año se encaminó a reflotar los expedientes de la Entidad, actualización de datos y a las tareas de limpieza del predio.

En el año 1996 podemos decir que estuvimos a mitad de camino. Aunque es verdad que en este año sólo se han realizado tareas puramente administrativas tales como exenciones tributarias a nivel Nacional, Provincial y Municipal, rúbricas de Libros Cooperativos, hemos enfrentado con éxito los grandes cambios políticos y económicos que alteraron las reglas de juego. Y todo eso lo hicimos partiendo de una situación que no era la mejor. A pesar de todo ello, no debemos perder de vista que aún no hemos comenzado la etapa de

crecimiento sostenido que todos deseamos. Se procedió como en toda entidad democrática al recambio de autoridades, ingresando al Consejo de Administración por decisión unánime de los asociados, el actual Secretario de nuestra entidad.

El año 1997, fecha fijada originalmente para el inicio de la obra, está signada por hechos significativos como son: a) Los avatares para la aprobación de los planos en el Municipio local no exenta de innumerables reuniones con el Intendente Municipal y sus asesores legales, y las tratativas realizadas para levantar las medidas judiciales que impedían el avance de la Obra, las negociaciones, los logros alcanzados que se materializaron en el convenio suscrito; b) La firma del Contrato de Locación de Obra con la empresa Constructora a fines del mes de Diciembre de 1997, que originó un amplio debate en las cláusulas del mismo –en especial a la posibilidad de ajuste del precio- y c) La postura del Arquitecto designado, en cuanto a la suscripción del Contrato de Dirección de obra, en donde se fijarían las modalidades de pago.

El Consejo de Administración de nuestra Cooperativa siempre estuvo conciente de sus limitaciones, motivo por el cual, la unión y el diálogo fluido junto al trabajo en equipo fueron la llave del éxito y los pilares en que nos basamos. Si como grupo humano estamos seguros de que somos capaces de trabajar en común, si sentimos vocación para colaborar con los demás y estamos dispuestos a darlo todo por la cooperativa, entonces podremos decir que estamos en condiciones de integrar este grupo que tiene la tremenda responsabilidad de dar a luz a nuestra propia vivienda y que, llegará al éxito o al fracaso en función de la calidad del material humano que la compone.

Enero de 1998 fue el mes de inicio de la construcción, el de mayores alegrías, el de las grandes dudas en la continuidad de la obra. Enero fue el mes en donde quienes estuvimos consustanciados con el proyecto, renovamos este compromiso ineludible con la Cooperativa y con la masa societaria, verdadera hacedora de todos estos cambios, mediante el apoyo constante a la gestión. Las reuniones del Consejo de Administración con los socios, nuestros asesores, órganos estatales de contralor y la empresa constructora fueron continuas, permanentes y rutinarias. En este año e inició un largo y constante peregrinar a la ciudad capital de nuestra provincia (Paraná), sede del Organismo otorgante del crédito, a los efectos de empezar a cobrar los certificados de una obra prevista para 18 meses, y aportar documentación técnica y social complementaria. 1998 fue un año donde, con el apoyo de los socios, se tomaron decisiones drásticas, como fue el cambio del Director de la Obra, ante graves incumplimientos detectados.

Las entidades cooperativas deben elaborar programas y proyectos concretos que permitan llevar a cabo una acción planeada con antelación. El Consejo de Administración debe adaptarse a la dinámica de los tiempos que corren... Debe conducir y guiar a la gente. La lentitud en adaptarse, en la actualidad, juega permanentemente en contra de la propia supervivencia de la Cooperativa. Como lo venía manifestando, merece resaltarse la labor conjunta entre nuestro Tesorero y nuestro Asesor Contable y Financiero para coordinar los cobros, pagos, e idear un simple pero efectivo sistema de recaudación bancaria de fondos.

A fines de este año, los ajustes presupuestarios del Gobierno Nacional tuvieron otras prioridades: viajes, viáticos, celulares, fondos reservados para políticos y amigos de turno

demoraron el envío de fondos al Organismo Provincial para la continuidad de la Obra. Por ello, resulta difícil admitir que con un país como el que tenemos, no se puedan resolver los graves problemas económicos y sociales. No obstante los inconvenientes descriptos, es dable precisar que aún en esas malas condiciones, la obra NO SE PARÓ NUNCA. Nuestra entidad, lejos de amilanarse, salió al ruedo junto a los socios y, con mucho trabajo, esfuerzo y creatividad, pudo suplir las faltas de medios económicos por parte del Instituto Provincial de la Vivienda. Gracias a las reuniones mantenidas entre el Consejo de Administración y la empresa Constructora, se continuaron sin pausa los trabajos de la construcción de la Obra. Por ello, el año 1999 fue el año de las grandes satisfacciones, el de coronación del esfuerzo realizado, el de reconocimiento por la labor concluida. Los socios, verdaderos realizadores del emprendimiento, veían con gran satisfacción como nuestro edificio crecía cada vez con mayor fuerza. Los detractores de este proyecto sentían asombro por la evolución constante, por las terminaciones visualizadas y por la transparencia y democracia en el manejo de fondos y toma de decisiones. El año 1999, fue un año en donde los políticos de turno "*los que se iban y los que vendrían*" deciden aparecer en la foto –sin lograrlo– como gestores de una experiencia exitosa. Por otra parte, durante el año 1999, comienza nuestra vinculación plena con entidades que fomentan y promocionan el Cooperativismo. Con gran esfuerzo económico hemos designado representantes del seno de la entidad para que junto a nuestros asesores, participen activamente en Congresos y eventos similares.

El mes de Junio de 1999, representa una fecha de relevancia para nuestra Cooperativa, ya que con la ayuda de otros cooperativistas, aceptamos el desafío de ser la entidad convocante de un encuentro realizado por Idelcoop. Me tocó en suerte realizar la apertura del encuentro Regional y debo mencionar, que más allá de la figura del Presidente de la Entidad, fue un alto honor y una enorme satisfacción en el plano institucional, habernos halagado con tamaña responsabilidad.

La repercusión del Vº Encuentro Regional en medios periodísticos locales fue importante, ya que la radio, la televisión y diarios locales promovieron el evento, que contó con la presencia de un importante número de concurrentes. Si bien la obra se recibió a fines de agosto de 1999, el 1º de septiembre de 1999 fue la fecha en donde se mudaron los primeros dos asociados, la familia Manfio y la familia Fornassari. La Cooperativa fue un medio de unión y de logros, ya que gracias a la iniciativa de diversos asociados hemos mejorado el emprendimiento: pararrayos, portero eléctrico, artefactos eléctricos, mejoras en la calidad de los pisos, jardines, cerramiento en las cocheras, portones levadizos, son un claro y no taxativo ejemplo, que la unión hace la fuerza. De más está decir que la labor del Consejo de Administración, es "*ad-honorem*", discusiones doctrinarias mediante –si es necesario o no– razón por lo cual es menester ponderar en toda su dimensión, la tarea efectuada.

En 1992 imaginamos un proyecto sencillo en sus intenciones, pero ambicioso y complicado en su ejecución. Nosotros continuaremos mirando hacia adelante y trabajando, día a día como lo hemos hecho hasta hoy, por la construcción y desarrollo de mejores Cooperativas, adecuadas al nuevo mercado de la construcción, porque estamos convencidos que no es algo reservado únicamente a las empresas; las Cooperativas también lo podemos hacer y bien.

Para concluir, imaginábamos la recuperación y proyección de una Cooperativa moderna en un marco globalizante, eficiente y competitiva en un futuro cada vez más exigente, pero que continuara en manos de los socios y no en la administración de alguna empresa constructora, tan alejada de nuestras raíces y a quienes solamente les interesan los números de un negocio.

El sistema cooperativo representa, en toda su magnitud, una organización libre, que cuenta como artífice principal al hombre, reafirmando así su sentido de responsabilidad, haciendo posible la concreción de sus iniciativas, y ofreciéndole sanamente la posibilidad de mejorar su destino. Es necesario que la dirigencia cooperativa participe y luche activamente para seguir prestando servicios, máxime cuando en pequeñas y medianas poblaciones donde el mercado no es apetecible, corremos con el riesgo de no contar más con los servicios esenciales cuando el sector privado deje de prestarlo por ser antieconómico. Hace unos años pensábamos como hacíamos para sacar de las ruinas a nuestra Cooperativa. Unimos las voluntades y lo logramos. Hoy nuestras voluntades deben servir para consolidar lo conquistado hasta aquí, y hacer posible la continuidad del proyecto, para un crecimiento sostenido que permita una mejor calidad de vida a nuestros socios, cuya ciudad detenta el nada agradable primer puesto del país en índice de desocupación. Nuestras puertas estarán siempre abiertas para recibirlos.