

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en el Uruguay

Leonardo Martínez^()*

El objeto de este trabajo es informar sobre algunos aspectos del cooperativismo uruguayo de ayuda mutua en general, y del papel que la Federación Unificadora de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (F.U.C.V.A.M.), juega dentro del mismo.

Excusamos -por universales y conocidos- abundar en detalles de la entidad y características de la problemática de la vivienda en el mundo de hoy, problemática agudizada en el Uruguay por factores agravantes de corte local.

Digamos, simplemente, que es uno de los problemas sociales más acuciantes que sufre la población, y que, -como es obvio- se ensaña en los elementos de ingresos más reducidos.

Uruguay es un país a la vez altamente urbanizado y metropolizado, y la mayor parte de la extensión de los barrios capitalinos y las ciudades, villas y pueblos del interior, se verificó mediante la construcción de la vivienda por parte de la familia misma, con el aporte solidario de allegados a la misma. Este sistema funcionó mientras la mayoría de la población tuvo cierta capacidad de ahorro e inversión.

Borrada dicha posibilidad por el deterioro económico, la producción de viviendas destinadas a los sectores sociales de menores ingresos quedó en manos de institutos gubernamentales y municipales, cuyos esfuerzos -generalmente dispersos y erráticos- nunca alcanzaron a satisfacer ni cercanamente, la demanda de nuevas moradas que se operaba, tanto por el crecimiento vegetativo de los hogares, como por la obsolescencia de las viviendas existentes.

En este contexto, se fundaron las primeras cooperativas de viviendas de ayuda mutua del país, todas en el interior. Tras trabajosas gestiones lograron al fin financiar la construcción con fondos oficiales del ex Instituto Nacional de Viviendas Económicas.

La Ley 13.728 de diciembre de 1968, aportó un conjunto de normas orgánico, global, en materia de vivienda. Por primera vez, la actividad en el sector -tanto a nivel público como privado- se regulaba mediante un esfuerzo coordinado. Dicha Ley y el Plan Nacional de Vivienda trazado de acuerdo con la misma, institucionalizaron el cooperativismo de vivienda en dos modalidades: AHORRO PREVIO, (en el que el aspirante a la vivienda debe reunir, antes de acceder al préstamo, un determinado capital ahorrado), y AYUDA MUTUA, (donde el aporte fundamental del interesado se realiza en trabajo físico, en la propia construcción de las viviendas).

Esta última modalidad, aún cuando tenía aristas novedosas en el país, era en realidad la racionalización y tecnificación del antiguo sistema en que la familia edificaba sacrifi-

() Secretario Ejecutivo de la Federación Unificadora de Vivienda por Ayuda Mutua de la República Oriental del Uruguay, especialmente para la REVISTA.*

cadamente su casa con sus propias manos, en un marco solidario. Por ello, por ser una solución enraizada en la idiosincrasia del común de nuestra gente, la Ayuda Mutua fue aceptada de inmediato, y alcanzó en poco tiempo un impulso de enormes proporciones.

La Federación Unificadora de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua nuclea las cooperativas de esta modalidad en los 19 departamentos que componen el territorio nacional, más de 120, con viviendas terminadas, en construcción o en proyectos en trámite. La conforman más de 6.000 familias, cerca de 20.000 personas.

A lo largo de su actividad, ha debido enfrentar múltiples problemas emanados de carencias de la Ley, y del Plan de Vivienda; dificultades de los entes estatales para satisfacer cabalmente las necesidades de servicios básicos, (electricidad, agua corriente, saneamiento, enseñanza, salud, recreación, transporte, etc.) de los nuevos barrios cooperativos a medida que iban siendo librados al uso. Y fundamentalmente, se vio permanentemente enfrentada a las dificultades que representa el continuo desfase entre la unidad de pago reajutable usada para fijar el monto de los préstamos, y el costo de la unidad habitacional terminada. Mientras la primera se reajusta según el índice de incremento salarial, el costo de la construcción asciende en mayor proporción que el índice medio de costo de vida. Esto en la práctica significa el desfinanciamiento inevitable de los proyectos, y acarrea enormes dificultades al cumplimiento de lo programado en tiempo y forma.

Además, como la Ley permite afectar al pago de la amortización del préstamo recibido hasta un 20 % de ingreso familiar global, el Fondo Nacional de Vivienda no otorga préstamos a aquellas familias cuyo ingreso no supera en 5 veces –como mínimo– la cuota de amortización prevista. Esto deja fuera de los mecanismos de la Ayuda Mutua a los sectores de ingresos limitados, esto es, a quienes originalmente estaba destinada.

FUCVAM, atendiendo esos múltiples problemas, ha montado una Central de Compras que permite obtener los mejores precios de plaza en materiales y servicios, logrando una excelente capacidad de crédito y garantizando la limpieza de las transacciones. Inicialmente pensada para suministrar materiales de construcción, ya opera en equipamiento de electrodomésticos y mobiliario a las viviendas habilitadas. También, la Federación mantiene permanente servicio de asesoramiento contable, jurídico y notarial, ejecuta trámites y gestiones ante organismos públicos por cuenta de las filiales.

En cuanto a la permanente preocupación por abaratar los costos de construcción y abatir la cuota de esfuerzo físico que la modalidad implica, en 1973 se importan tres modernas plantas de prefabricación de hormigón que funcionaban a pie de obra. El buen éxito de la experiencia nos permitió encarar la ampliación de la producción a un nivel fabril. Actualmente funciona la primera etapa de la Planta Central de Prefabricado, que elabora numerosos elementos prefabricados de hormigón, en tanto se gestiona la segunda etapa, que permitirá construir 250 viviendas íntegramente prefabricadas al año, a costos sensiblemente menores a las modalidades tradicionales de construcción.

A lo largo de toda esta actividad, tanto los Institutos de Asistencia Técnica como la propia FUCVAM han formado numerosos y muy buenos dirigentes cooperativos. En lo que a nosotros concierne, hemos impulsado curso intensivos de muy diferentes disciplinas: Educación Cooperativa, Ley de Vivienda, Dinámica de Grupo, Programación por Objetivos, Recreación Infantil, Primeros Auxilios, etc., con muy buenos resultados.

Ahora, con el movimiento de Ayuda Mutua definitivamente consolidado y en vísperas de un cercano proceso expansivo, FUCVAM eleva las miras hacia la concreción de un verdadero Centro de Educación Cooperativa que articule de manera estable y permanente, un servicio educativo de gran aliento y alto nivel formativo, para unir a los dirigentes de aquellas herramientas más adecuadas en materia de conocimientos de índole contable, administrativa, legal, etc., e interiorizarlos en la filosofía, historia y procedimientos cooperativos.

Además, el programa incluirá cursos de menor duración de cooperativas de los barrios de la capital y pueblos del interior, en áreas específicas, tales como capacitación para Secretarios y Tesoreros, para personal de nursery, líderes de actividades juveniles, etc. Se espera que el Centro de Educación Cooperativa pueda colaborar con dirigentes cooperativos de otras Federaciones, a más de atender a las cooperativas filiales de FUCVAM.

Dentro de las previsiones de la mencionada segunda etapa de la Planta de Prefabricado, se proyecta a tales fines de formación del Centro de Educación, una considerable parte de los beneficios devengados por la actividad industrial.

Somos conscientes de lo mucho que en otros lugares se ha hecho en tal sentido, tanto como del propio caudal de experiencia que nosotros mismos hemos atesorado en nuestra actividad.