

XXXIV Encuentro Arquisur.  
XIX Congreso: "CIUDADES VULNERABLES. Proyecto o incertidumbre"

La Plata 16, 17 y 18 de septiembre.  
Facultad de Arquitectura y Urbanismo – Universidad Nacional de La Plata

EJE: Investigación  
Área 4 – CIUDAD, TERRITORIO Y PAISAJE. GESTIÓN

**APORTES PARA LA GESTIÓN Y PRODUCCIÓN DEL HÁBITAT SOCIAL:  
LAS EXPERIENCIAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS**

**Dr. Arq. Marcelo Salgado**

Equipo para el Estudio de la Vivienda (EPEV)  
Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño. Universidad Nacional de Rosario  
Riobamba 220 bis / (2000) Rosario, Santa Fe – Argentina. Tel. (0341) 4808531/35  
E-mail: [marcelo.salgado3@gmail.com](mailto:marcelo.salgado3@gmail.com)

**RESUMEN**

El trabajo hace referencia al proceso de autogestión de las cooperativas de viviendas, destacando la participación de diversos actores sociales en las experiencias de cooperativas habitacionales en Argentina y Uruguay.

En Argentina, en los años '90 se gestaron cooperativas de viviendas por autoconstrucción a través de iniciativas de grupos que vivían en asentamientos precarios, con el apoyo financiero y técnico de ONG's y algunas instituciones públicas. También se puede señalar que desde el 2000 la Ciudad de Buenos Aires cuenta con un programa de financiamiento para cooperativas habitacionales (Ley 341). Asimismo, desde el 2004 el Programa Federal de Emergencia Habitacional otorga financiamiento a cooperativas de trabajo para la construcción de viviendas de bajo costo.

En Uruguay, las cooperativas de viviendas se desarrollaron desde los años '60 adoptando el trabajo de autoconstrucción por ayuda mutua, por iniciativa de grupos de bajos ingresos con el apoyo de los Institutos de Asistencia Técnica (IAT). En el período 1968-75 las cooperativas habitacionales tuvieron financiamiento del Banco Hipotecario de Uruguay, y en los años '90 se reactivó la vivienda cooperativa con el apoyo de la Federación de Cooperativas de Viviendas (FUCVAM).

Se estudia el proceso participativo y de autogestión de las cooperativas de viviendas, para poner en evidencia las ventajas y dificultades observadas en estas experiencias. De esta manera se propone contribuir a las reflexiones sobre la problemática de la producción del hábitat para los sectores de menores recursos, considerando los principios participativos propios de la vivienda cooperativa.

**PALABRAS CLAVE: COOPERATIVAS DE VIVIENDAS / HÁBITAT SOCIAL /  
PARTICIPACIÓN / AUTOGESTIÓN / ASISTENCIA TÉCNICA**

## INTRODUCCIÓN

El trabajo está enfocado en el proceso de autogestión de las cooperativas de viviendas para la producción del hábitat social en el contexto de las ciudades latinoamericanas, haciendo énfasis en la participación de los diversos actores sociales vinculados a la organización y asistencia técnica de las cooperativas habitacionales en Argentina y Uruguay.

Se considera la articulación de los actores sociales intervinientes en las cooperativas de viviendas, observando la evolución y alcances de los proyectos a través de un estudio de sus ventajas y dificultades, teniendo en cuenta su potencial en la producción del hábitat para las poblaciones de menores ingresos. La organización de estas iniciativas está basada en la participación democrática de los miembros en las etapas del proyecto, la gestión y administración de la cooperativa.

En Argentina se registran antecedentes desde comienzos del siglo XX con la fundación de la Cooperativa "El Hogar Obrero" (1905), que dio lugar al desarrollo de la vivienda cooperativa. En los años '80 surgen proyectos de cooperativas de viviendas por iniciativas de grupos de escasos recursos que vivían en asentamientos precarios, contando con el apoyo financiero y técnico de ONG's nacionales o extranjeras y algunos organismos públicos locales. La acción de las asociaciones barriales y comunitarias jugaron un rol muy importante en estas experiencias y la forma de trabajo adoptada fue la autoconstrucción de viviendas. Se construyeron conjuntos habitacionales de pequeña escala que también posibilitaron el mejoramiento del barrio (provisión de servicios y equipamiento). Asimismo, se puede señalar que desde el año 2004 el Programa Federal de Emergencia Habitacional otorga financiamiento a cooperativas de trabajo dedicadas a la construcción de viviendas económicas.

En el caso de Uruguay, las cooperativas de viviendas se desarrollaron desde los años '60 adoptando el trabajo de autoconstrucción por ayuda mutua para la construcción de las viviendas. La financiación pública de las cooperativas comprende principalmente el período 1968-75, destinado a grupos de habitantes de bajos recursos, contando con financiamiento del Banco Hipotecario del Uruguay y con el apoyo técnico de los "Institutos de Asistencia Técnica" (IAT). En los años '90 se reactivaron los proyectos de vivienda cooperativa, principalmente en Montevideo contando con la participación de la Federación de Cooperativas de Viviendas (FUCVAM). Se desarrollaron dos fórmulas: la "cooperativa de usuarios" (propiedad colectiva) que fue la fórmula más extendida en el país, y la "cooperativa de propietarios" (propiedad individual).

La metodología del trabajo está basada en el análisis de datos sobre las modalidades de participación de los habitantes, el proceso de autogestión de las cooperativas de viviendas y la organización del asesoramiento técnico multidisciplinario para estos proyectos de hábitat. Se complementa con la realización de entrevistas a diversos actores sociales: habitantes, asociaciones cooperativas, profesionales e instituciones públicas locales intervinientes en estos proyectos.

Se identifican las etapas de participación de los habitantes, el rol de las asociaciones de asistencia técnica, y la autogestión de las cooperativas para la concreción de las viviendas, contando con la ayuda económica de ONG's y de instituciones u organismos públicos locales.

De esta manera se busca contribuir al estudio de alternativas aplicables al proyecto, la gestión, y la organización de la asistencia técnica para iniciativas de vivienda cooperativa,

considerando su potencial de interés en los procesos del hábitat construido colectivamente para los sectores de menores recursos.

## **LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN ARGENTINA**

Entre los primeros antecedentes en Argentina se destaca la Cooperativa "El Hogar Obrero" fundada en Buenos Aires 1905, que otorgaba créditos para la construcción de viviendas económicas. Las iniciativas de cooperativas de viviendas tomaron mayor desarrollo en los años '60 principalmente en Mendoza, y en los años '80 surgieron como una forma de organización adoptada por grupos de bajos recursos con el apoyo de ONG's e instituciones públicas y privadas. También señalemos que desde el año 2000 en la Ciudad de Buenos Aires (CABA), la Ley 341 posibilita el financiamiento de cooperativas de viviendas con fondos del presupuesto municipal.

En los proyectos gestados en los años '80 y '90, debido a las dificultades de financiamiento para las cooperativas de viviendas, estos proyectos buscaron sus recursos financieros a través de diversas entidades que brindaban su apoyo a proyectos de mejoramiento de barrios carenciados: organizaciones religiosas, subvenciones municipales, y algunas ONG's nacionales o extranjeras, entre ellas: Fundación "Cebemo" de Holanda, Fundación "Mariknool" de Estados Unidos, Fundación "Misereor" de Alemania, y otras (Cuenya, 1984).

De esta manera, las experiencias de cooperativas de viviendas desarrolladas durante los años '90 se realizaron en el contexto de barrios precarios. En su mayoría eran personas con trabajo informal (empleos ocasionales, servicio doméstico, etc.) o bien personas desocupadas; y en una mínima proporción empleados y obreros afiliados a diversos sindicatos.

Estos proyectos se realizaron en distintas ciudades (Córdoba, Buenos Aires, Resistencia, Rosario, y otras) y la constitución de los grupos tomaba como punto de partida la existencia de grupos de familias alrededor de organizaciones religiosas y de asociaciones de barrio (Comisión de vecinos / Centro comunitario). Como lo señala Cuenya (1984), la formación de estas iniciativas se caracteriza por la solidaridad entre las familias y la dinámica de autogestión del grupo de habitantes, fundada en las redes sociales establecidas entre la población de los barrios precarios.

Una iniciativa frecuente en estas cooperativas es la construcción y administración de un centro comunitario que en algunos casos cuenta con guardería, dispensario, etc. En general la constitución de las cooperativas de viviendas se gestaron sobre la base de otras iniciativas colectivas en el barrio, que comprenden las gestiones para obtener la propiedad de los terrenos (regularización de las tierras), o bien la organización de actividades comunitarias tales como cursos de formación, comedores barriales, huertas comunitarias, cooperativas de trabajo y otras.

En consecuencia, el proceso de producción adoptado contempla no solamente el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de las familias sino también la posibilidad de desarrollo de algunas actividades productivas e iniciativas para el mejoramiento del barrio. Las asociaciones intervinientes en la asistencia técnica de los proyectos eran de carácter comunitario, sin fines de lucro, e identificadas con objetivos sociales de ayuda a los más desfavorecidos.

En Buenos Aires distintas asociaciones religiosas con actuación en los barrios se implicaron en la formación y la organización de los grupos y también en la constitución del equipo técnico al que en general se denominaba "Comunidad de apoyo". En las experiencias en

Córdoba, la formación y asistencia técnica de las cooperativas estaba asegurada por profesionales pertenecientes al equipo del CEVE (Centro Experimental de la Vivienda Económica), instituto dependiente del CONICET. En Rosario, la asistencia técnica fue realizada por grupos profesionales interesados en proyectos comunitarios, o bien por organismos locales: Asociación de Cooperativas; Servicio Público de la Vivienda (SPV) y algunos institutos universitarios.

## **PARTICIPACIÓN DE LOS HABITANTES**

En general la organización de las cooperativas habitacionales se realizó muy lentamente, debido a dificultades en las etapas iniciales para comprender la estructura de funcionamiento y gestión de la cooperativa. El proyecto de las viviendas y su agrupamiento (conjunto habitacional) eran definidos a partir de los datos y consejos técnicos de los profesionales intervinientes, en acuerdo con el grupo de familias que conformaban la cooperativa.

Se trata de experiencias de construcción de pequeños conjuntos de viviendas realizados por autoconstrucción asistida, implicando la participación colectiva de los usuarios tanto en la gestión colectiva de la cooperativa como en los trabajos de construcción de las viviendas. La pequeña escala de intervención es una de las características principales, posibilitando también una mejor integración urbana y social de estos proyectos de hábitat.

Las cooperativas contaban entre 60 y 125 familias y para facilitar los trabajos de construcción de las viviendas se organizaban grupos reducidos (4 a 6 personas). Los miembros realizaban su trabajo de construcción sobre la base de un reglamento de la cooperativa, con un promedio de 15 a 20 horas de trabajo semanal por familia. Las cooperativas empleaban sistemas de construcción tradicionales, teniendo en cuenta que la mano de obra no es especializada, y en todos los casos se trata de viviendas de baja altura (unidades de uno o dos pisos).

En las primeras etapas de organización de la cooperativa el trabajo del equipo de apoyo (equipo de profesionales externo a la cooperativa) se caracterizaba por una actitud paternalista en su relación con el grupo de habitantes. Según Cuenya (1984), la organización colectiva para los trabajos de autoconstrucción de las viviendas contribuyó a la cohesión y la capacidad de autogestión del grupo y a medida que los trabajos de construcción avanzaban la cooperativa se consolidó. De esta manera las personas del equipo de apoyo fueron reemplazadas en el Consejo de administración por miembros de la cooperativa que habían demostrado su capacidad como líderes del grupo.

En Rosario, durante el período 1996-1999 se concretaron 14 proyectos de cooperativas habitacionales a través de un plan de intervenciones en asentamientos irregulares, contando con el apoyo financiero del "Programa ARRAIGO" (UEP Programa Rosario, 1999).

En estos proyectos se observa que la participación de los habitantes en las iniciativas colectivas no se presenta en forma mayoritaria. En general, un grupo reducido de vecinos muestran interés por el desarrollo de actividades colectivas pero la mayoría de los usuarios no participan activamente en las iniciativas comunes del barrio. Pero si bien el nivel participativo no resulta uniforme, la necesidad de solucionar el problema habitacional es un factor aglutinante para los grupos de bajos recursos, que lograron canalizar su capacidad organizativa a través de la cooperativa de viviendas.

En cuanto a las cooperativas de viviendas realizadas en la Ciudad de Buenos Aires (CABA) desde el año 2000 en el marco de la Ley 341, los proyectos están destinados a familias de

escasos recursos y se desarrollaron principalmente con el apoyo organizativo y técnico del MOI (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos). Estas iniciativas se articularon a través de la autogestión mediante un sistema de construcción por ayuda mutua, con adopción del régimen de propiedad colectiva para el conjunto de viviendas. De esta manera hay una continuidad de gestión y acción colectiva de la cooperativa después de la etapa de construcción de las viviendas, vinculándose con la experiencia de las cooperativas por ayuda mutua desarrolladas en Uruguay, como veremos más adelante.

## **DIFICULTADES DE LA VIVIENDA COOPERATIVA**

En los proyectos realizados en los años '90 se observa que la participación de los habitantes en los trabajos de construcción por ayuda mutua generó inconvenientes en la organización de los grupos y el cumplimiento del reglamento de trabajo de la cooperativa, debido a una cierta disminución del interés de los habitantes por las tareas realizadas por ayuda mutua.

También eran frecuentes las dificultades en cuanto a la participación en las decisiones de la cooperativa, principalmente ante la presencia de grupos familiares o de líderes que buscaban influenciar las decisiones de la cooperativa, dando lugar a problemas en la gestión de la cooperativa.

Se construyeron conjuntos por agrupamiento de viviendas individuales y la forma de propiedad adoptada es de copropiedad (Propiedad Horizontal), donde las familias pagan una cuota mensual a la cooperativa para acceder a la propiedad de su vivienda y los espacios en común son de propiedad colectiva (senderos, calle peatonal, local comunitario, etc.).

En este sentido se observan dificultades para la gestión de los espacios colectivos debido al desconocimiento de las familias acerca de los reglamentos de administración y gestión de dichos espacios. Asimismo señalemos que la vivienda (de propiedad individual) puede ser revendida posteriormente en el mercado inmobiliario, por lo que es evidente que esa vivienda estará al alcance de familias de bajos recursos sólo por un cierto período.

Solamente en el caso de las cooperativas de viviendas construidas con financiamiento del Municipio desde el año 2000 en la Ciudad de Buenos Aires (CABA) se utiliza el régimen de propiedad colectiva, donde la totalidad del conjunto habitacional es de propiedad de la cooperativa incluyendo las viviendas y los espacios comunes. Esto posibilita la continuidad de gestión de la cooperativa, asegurando la posesión colectiva de las viviendas construidas con el esfuerzo solidario de sus asociados.

## **COOPERATIVAS DE TRABAJO**

Desde el año 2004, el Programa Federal de Emergencia Habitacional otorga financiamiento a cooperativas de trabajo orientadas a la construcción de viviendas de bajo costo. Estas cooperativas de trabajo se conforman por grupos de 12 a 16 personas (originalmente destinados en un 75% del grupo a personas inscriptas en el Plan "Jefes de familia" y el 25% restante a personas desocupadas).

Se construyen viviendas de 2 dormitorios según un prototipo de 43.18 m<sup>2</sup>, asignándose la construcción de 4 viviendas por cada cooperativa de trabajo según un monto de obra establecido. En Rosario la construcción de cada grupo de viviendas se establece mediante

un contrato con el Servicio Público de la Vivienda (SPV) de la Municipalidad de Rosario, y el plazo de ejecución es de 5 meses con certificaciones mensuales controladas por la Dirección Provincial de la Vivienda – Emergencia Habitacional.

Los conjuntos de viviendas se realizan según proyectos del SPV, en general en terrenos de propiedad de ese organismo municipal. La contratación de las cooperativas de trabajo se realiza a través del registro de la Dirección de Cooperativas y Mutuales de la Municipalidad, que también se ocupa de la difusión de los proyectos y la capacitación de los cooperativistas. La adjudicación de las viviendas construidas se realiza según el registro de postulantes del SPV y en estos proyectos se da prioridad a las familias integrantes de las cooperativas de trabajo que construyeron las viviendas.

En Rosario se estiman alrededor de 30 cooperativas de trabajo que tienen contratos con organismos públicos para la construcción de viviendas económicas. De esta manera se brinda una oportunidad laboral a las cooperativas de trabajo pero señalemos que el programa no propicia la conformación ni financiamiento de cooperativas de viviendas. En estos proyectos la cooperativa realiza los trabajos de construcción de las viviendas que luego son asignadas por el SPV a sus adjudicatarios; en consecuencia el grupo de familias que habitarán las casas no está organizado bajo la fórmula de gestión de una cooperativa habitacional (Salgado, 2012).

## **LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS EN URUGUAY**

La construcción de casas por el sistema cooperativo se introdujo en Uruguay en 1966 a partir del trabajo de algunas cooperativas de viviendas en zonas rurales. En 1968 el Parlamento integró la fórmula de las cooperativas de viviendas en los programas de apoyo al financiamiento del hábitat.

La financiación pública de las cooperativas comprende principalmente el período 1968-75 a través de créditos del Banco Hipotecario del Uruguay (BHU); luego no se acordaron créditos a las cooperativas hasta 1979 y a principio de los años '80 un reducido porcentaje de créditos del BHU estaba dirigido a las cooperativas (Sociedad de Arquitectos del Uruguay, 1986). Asimismo, en los años '90 se reactivaron los proyectos de vivienda cooperativa a través de proyectos de reciclaje de edificios antiguos y la construcción de nuevas viviendas, contando con el apoyo financiero de la Municipalidad de Montevideo.

En Uruguay se desarrollaron dos fórmulas: la "Cooperativa de usuarios" donde la propiedad es colectiva (la hipoteca está a nombre de la cooperativa), y la "Cooperativa de propietarios" donde cada asociado es propietario de su vivienda (la hipoteca está a nombre del propietario con un contrato global de la cooperativa y el régimen de propiedad es en condominio). La cooperativa de autoconstrucción por ayuda mutua (Cooperativa de usuarios) constituye la fórmula más extendida en el país, comprendiendo al 90% de los proyectos.

La cooperativa de viviendas por ayuda mutua implica una asociación, basada en la organización de la cooperativa y la forma de trabajo es la construcción por ayuda mutua. Es una asociación de familias con una necesidad común de vivienda que contribuyen con su esfuerzo y la iniciativa de sus miembros para la construcción de las casas.

## **ORGANIZACIÓN DE LAS COOPERATIVAS**

Las familias de bajos ingresos es mayoritaria en la conformación de las cooperativas de viviendas, tratándose de obreros y empleados que en general están sindicalizados (comercio, administración, industria, etc.).

En el marco del financiamiento público acordado a la vivienda cooperativa, tres aspectos contribuyeron a la organización y el desarrollo de las cooperativas de ayuda mutua:

1. La tradición de la autoconstrucción en Uruguay, como forma de trabajo muy expandida entre los grupos de escasos recursos, donde los usuarios construyen su casa teniendo la ayuda de amigos, familiares, o de un albañil o constructor para las etapas de trabajo más difíciles.

2. La creación en 1970 de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Viviendas por Ayuda Mutua (FUCVAM) por agrupamiento de las cooperativas de ayuda mutua del país, y la consolidación de los vínculos con el movimiento sindical, que hizo que la mayoría de los grupos de habitantes de las cooperativas son afiliados a los sindicatos de trabajadores.

3. La organización de los Institutos de Asistencia Técnica (IAT) que son equipos multidisciplinarios sin fines lucrativos destinados a brindar servicios jurídicos, de educación cooperativa, financieros, económicos y sociales para las cooperativas y otras asociaciones sin fines de lucro.

La formación y la organización de los grupos de familias se hizo rápidamente a partir de la creación de FUCVAM y de la puesta en marcha de los IAT que ofrecían sus servicios sociales y técnicos, asegurando el vínculo entre la cooperativa y los organismos que financian y controlan estos proyectos.

En el período 1990-1994 se registró un impulso del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua, en particular a través de programas de la Municipalidad de Montevideo para proyectos de reciclaje y recuperación del patrimonio edilicio de la ciudad, contando con la participación activa de los habitantes. También en este período se obtuvieron créditos internacionales del Centro Cooperativo Sueco para la concreción de experiencias de vivienda cooperativa (González, 2001).

## **PARTICIPACIÓN DE LOS HABITANTES**

La participación de los habitantes en el proyecto de las viviendas es una característica de las cooperativas, y en las experiencias de Uruguay el proyecto se definía a partir de los consejos técnicos de los profesionales de diferentes disciplinas, en acuerdo con el grupo de asociados de la cooperativa.

Las familias contribuían con el trabajo para la ejecución de las obras según el reglamento que la cooperativa había aprobado en Asamblea general, y las tareas de construcción implicaban un promedio de 20 a 25 horas de trabajo semanal por familia. Las cooperativas empleaban tipologías de vivienda y sistemas de construcción que tienen en cuenta que la mano de obra no es especializada; en consecuencia las viviendas son de baja altura, tienen uno o dos pisos (máximo de cuatro pisos) y un sistema de construcción tradicional con algunos elementos prefabricados.

El nivel de organización obtenido permitió trabajar con cooperativas de diferente escala, desde 50 a 350 unidades de viviendas, y los proyectos más grandes en general están subdivididos en varios sectores más pequeños. Los grupos se caracterizaban por la solidaridad entre las familias y también por la autogestión de funcionamiento de la cooperativa; en particular en lo que concierne a la construcción de las viviendas, en la medida que el grupo tiene la capacidad de manejarse con independencia y en forma democrática para la toma de decisiones.

Pero la intervención de personas-recurso exteriores (principalmente los IAT) plantea el problema de la autonomía de la cooperativa. Aunque se puede señalar que la participación de las familias en la construcción de las viviendas, la organización previa de los grupos (trabajadores sindicalizados) y la capacidad de autogestión de las cooperativas por ayuda mutua son aspectos que favorecen para la transferencia de responsabilidades a los miembros de la cooperativa, en un proceso que en general se hace rápidamente (Sociedad de Arquitectos del Uruguay, 1986).

La organización de las familias durante los trabajos de construcción facilitaba también la gestión y administración de la propiedad colectiva de la cooperativa, ya que no existen intermediarios y por ello los recursos financieros de la cooperativa eran administrados por sus miembros, durante y después de la construcción de las viviendas.

Como lo indica Nahoum (2001), “los significados de la ayuda mutua tienen profundas repercusiones sociales en el hecho de que sean las propias familias (con el apoyo correspondiente) quienes levanten las viviendas con sus manos. Eso genera una cohesión muy importante en el colectivo y al mismo tiempo crea valores de solidaridad y el convencimiento de que la unión y el esfuerzo conjunto permiten superar barreras que de otra manera serían infranqueables”.

Asimismo se puede señalar que el sistema de ayuda mutua permite obtener mejores soluciones a un costo más bajo, observándose también resultados positivos en cuanto a la conservación, el mantenimiento y la complementariedad urbana de los grupos de familias.

Por otro lado, la solidaridad entre las familias organizadas permitió el desarrollo y la consolidación del medio comunitario, y de esta manera la puesta en marcha de las cooperativas permitió programar diversos servicios comunitarios en el barrio: instalación de guarderías, bibliotecas, comedores populares, etc.

## **DIFICULTADES DE LA VIVIENDA COOPERATIVA**

Un primer problema es señalado por Berretta (1987) en relación a la adopción mayoritaria de tecnologías tradicionales de construcción, implicando un esfuerzo excesivo de trabajo solicitado a los habitantes, que en varios casos llevó a prolongar el cronograma de tiempo para la construcción de las viviendas.

En cuanto a la organización y participación de los usuarios los problemas se plantean principalmente en experiencias destinadas a algunos grupos más desfavorecidos, caracterizados por una cierta pasividad de sus miembros. El caso del proyecto COVITU 78, para la construcción de 11 casas destinadas a familias de un asentamiento informal, muestra que el grupo tuvo muchos problemas organizativos para realizar los trabajos de construcción y la transferencia de responsabilidades de las personas-recurso se hizo muy lentamente, dando lugar a dificultades en la gestión y administración de la cooperativa (Reforma Urbana, 1991).

También se puede señalar que debido a la estrecha relación de las cooperativas de viviendas con el movimiento sindical de trabajadores, por problemas ideológicos se frenaron estos proyectos en diferentes períodos; pero desde los años '90 las iniciativas de cooperativas habitacionales por ayuda mutua tienen un sostenido apoyo con financiamiento del Municipio de Montevideo.



## CONCLUSIONES

Señalemos la importancia de la participación de los habitantes en el proceso de autogestión de la vivienda cooperativa, implicando la intervención de diversos actores sociales y la organización de la asistencia técnica para los proyectos de cooperativas habitacionales.

En Argentina, en referencia a las experiencias gestadas en los años '80 y '90, la acción de las asociaciones barriales y comunitarias juegan un rol importante para la implementación de estos proyectos; así como la asistencia técnica brindada por profesionales y técnicos. El apoyo de diversas asociaciones, de las ONG's y organismos públicos locales contribuyeron a la conformación de las cooperativas por agrupación de habitantes de barrios precarios, pero en general los trabajos de autoconstrucción se realizaron muy lentamente debido a las dificultades de financiamiento.

Los resultados obtenidos muestran la importancia de la cooperativa como asociación que representa los intereses colectivos de los vecinos, posibilitando la participación de los usuarios en la gestión del proyecto habitacional. Otro aspecto relevante es que las iniciativas de la cooperativa también contribuyen al mejoramiento del barrio a través de acciones comunitarias, posibilitando en muchos casos la generación de actividades productivas en el vecindario.

Sin embargo se pueden señalar algunas dificultades relativas a la participación de los miembros en la cooperativa, que dio lugar a problemas en la gestión de la cooperativa.

Otros inconvenientes se relacionan con el régimen de propiedad adoptado (Propiedad Horizontal) porque se observa un desconocimiento general de los habitantes sobre los reglamentos de administración de los espacios de uso colectivo, lo que genera dificultades en la gestión de dichos espacios. También señalemos que la vivienda (de propiedad individual) puede ser revendida en el mercado inmobiliario, por lo tanto resulta evidente que la vivienda estará al alcance de familias de escasos recursos solo por un cierto período.

La cuestión relativa a la fórmula de propiedad es diferente solamente en el caso de las experiencias recientes en la Ciudad de Buenos Aires (CABA), que se orientan a proyectos de cooperativas bajo el régimen de propiedad colectiva de la cooperativa (viviendas y espacios comunes). Ello posibilita la continuidad de gestión de la cooperativa, asegurando la posesión colectiva de las viviendas construidas con el esfuerzo solidario de sus asociados.

En cuanto al financiamiento de las cooperativas de trabajo en el marco del Programa Federal de Emergencia Habitacional (2004) se observa que constituyen una alternativa laboral para las cooperativas orientadas a la construcción de viviendas económicas, pero no se contempla ninguna financiación para aquellos grupos de escasos recursos interesados en el desarrollo de proyectos de cooperativas habitacionales.

Considerando las experiencias realizadas en Uruguay, se mencionan tres factores que contribuyeron al desarrollo de los proyectos: la tradición de la autoconstrucción de viviendas entre los grupos de bajos recursos en Uruguay; la creación de FUCVAM en vinculación con el movimiento sindical; y la organización y gestión de los Institutos de Asistencia Técnica (IAT) que brindan asesoramiento técnico-social a los proyectos de cooperativas habitacionales.

También se puede señalar que la transferencia de responsabilidades de las personas-recurso a los miembros de la cooperativa se hace en general rápidamente, favorecido por varios aspectos: la capacidad de autogestión de la cooperativa desarrollada durante y

después de la construcción de las viviendas; la organización adquirida por las familias en los trabajos de construcción de las casas; así como la organización previa de los asociados que en general son trabajadores sindicalizados.

Asimismo, la participación activa de las familias durante los trabajos de construcción y el sistema de ayuda mutua son aspectos que facilitan la gestión de la propiedad colectiva de la cooperativa. La experiencia de la vivienda cooperativa permitió también la consolidación del medio comunitario, a través de la programación y puesta en funcionamiento de diversos servicios y equipamientos comunitarios en el barrio: guarderías, bibliotecas, comedores populares, y otros.

Se observan dificultades para la gestión cooperativa en proyectos destinados a algunos grupos de familias que vivían en asentamientos irregulares, debido a problemas de organización del grupo de usuarios para los trabajos de autoconstrucción.

Otros inconvenientes se vinculan a cuestiones ideológicas que limitaron el desarrollo de las viviendas cooperativas en distintos períodos, principalmente por su vinculación con el movimiento sindical; pero cabe indicar que desde los años '90 los proyectos de cooperativas habitacionales por ayuda mutua tienen un desarrollo sostenido en Uruguay.

Finalmente señalemos la importancia de estas experiencias en la producción del hábitat para los grupos más desfavorecidos, a través de la participación de los usuarios y la autogestión de las cooperativas de viviendas y contando con el apoyo técnico y financiero de ONG's, asociaciones comunitarias e instituciones públicas y privadas. De esta manera la vivienda cooperativa contribuye al desarrollo del medio comunitario y el mejoramiento del hábitat de los sectores de menores recursos.

## **BIBLIOGRAFÍA**

Barenboim C., Cárdenas Agudelo M. (2010). Evolución de las políticas habitacionales en Uruguay (período 1870-2000). Pontificia Universidad Javeriana. Bogotá. En: *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo Vol.3 N°6*.

Disponibile en: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5545>

Berretta H. (1987). Vivienda y promoción para las mayorías. Buenos Aires: Editorial Humanitas.

Canale, R. (1991). Producción integral del hábitat social. Tradición y solidaridad cooperativa. En: CYTED-Red D.XIV.1 (Comps.), *Vivienda Latinoamericana. Tecnología y participación social en la construcción del hábitat popular*. Santiago de Chile: Edición Programa CYTED. Red D.XIV.1.

Ciudad de Buenos Aires. (2002). Comisión Municipal de la Vivienda. Nuevas soluciones para problemáticas complejas. Buenos Aires: Edición Consejo Nacional de la Vivienda N°7.

Cuenya B., Pastrana E., Yujnovsky O. (1984). De la villa miseria al barrio autoconstruido. Buenos Aires: Ediciones CEUR.

Di Bernardo E., Cortés A., Vincenti P. (1994). La ciudad ilegal: proceso de edificación por autoconstrucción y ayuda mutua. Rosario: Centro de Estudios Bioambientales (CEB). Facultad de Arquitectura, Planeamiento y Diseño UNR.

Di Paula J. (1980). Una experiencia de producción masiva de vivienda con participación del usuario. Buenos Aires: *Revista Sumarios N°43*.

González G. (2001). *Breve historia del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en el Uruguay*. En: CYTED Red XIV.D – HABYTED, *Vivienda Cooperativa en Iberoamérica*. Cartagena, Colombia: Edición Programa CYTED Red XIV.D – HABYTED.

Jeifetz N., Rodríguez M. (2011). Producción autogestionaria del hábitat. Buenos Aires: *Voces en el Fénix, Año 1 N°5*.

Nahoum B. (2001). *Las Cooperativas de ayuda mutua uruguayas: claves de una experiencia sostenible*. En: CYTED Red XIV.D – HABYTED, *Vivienda Cooperativa en Iberoamérica*. Cartagena, Colombia. Edición Programa CYTED Red XIV.D – HABYTED.

Reforma Urbana (1991). COVITU 78: una evaluación preliminar. Montevideo: *Revista La Reforma Urbana 4*.

Salgado M., Cáceres S., Basuino M., Gancedo N., Rodríguez S., Vizia C., Gurría L. (2006). La gestión del hábitat vinculada a iniciativas productivas para los sectores de bajos recursos en Rosario (Argentina). Santiago de Chile: Universidad de Chile. *Revista INVI Vol.21 N°56*.

Salgado M. (2012). Evolución de las experiencias de cooperativas de viviendas en Rosario (Argentina). En: Brassard, M-J. y Molina, E. (Direc.), *El asombroso poder de las Cooperativas. Textos escogidos de la convocatoria internacional de propuestas*. Quebec: Edición Cumbre Internacional de Cooperativas Quebec 2012.

Sociedad de Arquitectos del Uruguay. (1986). Les coopératives d'assistance mutuelle en Uruguay. Escuela de Arquitectura de Marseille-Luminy: Habitat et urbanisme dans les pays en développement.

Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (2004). Programa Federal de Emergencia Habitacional. Buenos Aires: Secretaría de Obras Públicas de la Nación.

UEP Programa Rosario. (1999). Ciudad de Rosario. Intervenciones en asentamientos irregulares 1997-1999. Rosario: Unidad Ejecutora Provincial. Secretaría de Promoción Comunitaria. Gobierno de Santa Fe.