

# Cooperativas de vivienda en Gualeguaychú en el año 2014

Arias, Francisco; Mujica, Esteban

[franciscoarias23@gmail.com](mailto:franciscoarias23@gmail.com)

Instituto del Profesorado Sedes Sapientiae

## Resumen

En los últimos años las cooperativas de viviendas se han convertido en una de las opciones más viables para que la mayoría de la clase trabajadora acceda a una vivienda digna (INAES, 2014, ICA, 2014). El objetivo de nuestro estudio fue comprender el funcionamiento y la organización de las cooperativas de vivienda durante el año 2014 en la ciudad de Gualeguaychú, las ventajas y desventajas de pertenecer a una de ellas desde la perspectiva de los socios. Para esto realizamos entrevistas con cuestionarios abiertos a cada uno de los socios para conocer sus vivencias y experiencias desde el inicio de la cooperativa a la actualidad, si alcanzaron sus objetivos y metas propuestas al inicio; sus conclusiones como miembros y su punto de vista posterior a lo vivido.

## Palabras clave

Cooperativas de viviendas, organización y funcionamiento, socios integrantes, ventajas y desventajas, formas de acceso.

## Introducción

Las cooperativas de vivienda, como sociedades promotoras de viviendas, se han afianzado como uno de los mejores medios para acceder a una vivienda posible y de calidad. Es una de las figuras más representativas de la llamada economía social. Según la Alianza Cooperativa Internacional, en su Declaración sobre Identidad y Principios Cooperativos, adoptados en Manchester en 1995, define: "Una Cooperativa es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad conjunta y democráticamente controladas".

La característica de propiedad, en la que todos los miembros son dueños por igual y la de control democrático, que sostiene que son organizaciones controladas por sus asociados, quienes participan activamente en la definición de las políticas y en la toma de decisiones; son las que la diferencian de otros tipos de organizaciones como las empresas controladas por el capital o por el gobierno. Cada cooperativa es una empresa, en el sentido que es una entidad organizada que funciona en el mercado, por lo tanto debe esforzarse para servir a sus miembros eficiente y eficazmente.

Los miembros pueden expresar su voluntad mediante el voto durante las asambleas, las cuales son el órgano superior y soberano de las cooperativas. Las asambleas pueden ser Ordinarias, son las que se realizan una vez al año donde se evalúa la gestión del consejo, la elección de los puestos si coinciden con las fechas de término de los mandatos. Y las extraordinarias, que se convocan en cualquier momento para tratar temas que por su importancia, se pone en consideración la constitución de ésta.

Estas empresas están reguladas impositivamente en los tres niveles gubernamentales, a nivel nacional por la Ley de Impuestos a las Ganancias e IVA. No obstante la entidad puede ser considerada exenta de estos si tramitan la exención ante la oficina de AFIP correspondiente a su jurisdicción, ya que estas organizaciones no distribuyen ganancias, sino excedentes. A nivel Provincial y Municipal, teniendo en cuenta la existencia de diversidad de tasas, contribuciones e impuestos que difieren en cada jurisdicción en cuanto a la denominación y alícuotas (impuesto a los ingresos brutos, sellados, etc.), cada entidad debe concurrir a la Dirección General de Rentas de su jurisdicción para obtener información y asesoramiento específico.

Mediante la presente investigación buscamos conocer las Cooperativas de Viviendas en Gualeguaychú, tomando como referencia la relevancia que en los últimos años han logrado, ya que se han convertido en la manera más viable de acceder a la casa propia.

## **Diseño metodológico**

El diseño que utilizamos en nuestro proyecto fue de entrevistas personalizadas individuales que se hicieron a domicilio, en el trabajo o el ámbito de reunión de los integrantes de las cooperativas de Gualeguaychú. Tomamos como población a las cooperativas de vivienda de Gualeguaychú fundadas en 2011 y activas en el 2014; y la muestra fue dos cooperativas, Teresa Margalot y de Sanidad. Las unidades de información eran los miembros integrantes de las mismas. Como criterios de exclusión de las unidades se consideró el que se nieguen a la entrevista y el anonimato sobre los demás socios. Con las entrevistas podíamos conocer en mayor grado nuestro objeto de estudio, como por ejemplo aspectos personales, opiniones, perspectivas, etc.

El procesamiento de las entrevistas no fue fácil, ya que si bien, era una entrevista estructurada por preguntas, cada persona exponía su punto de vista según su criterio y necesidad al momento de formar parte de este organismo.

Las preguntas personales sobre los socios, como su grupo familiar, edad y trabajo, nos dieron una perspectiva del grupo de personas que entrevistamos. Esto ayudó al análisis de las preguntas sobre opiniones personales de la cooperativa de vivienda ya que los socios pertenecían a un grupo de formación educativa similar por lo que sus respuestas resultaron similares y de fácil comprensión.

En la entrevista utilizamos grabador de audio, una vez finalizada, transcribimos la entrevista y resaltamos la información de interés, así poder cotejar las respuestas de los entrevistados para obtener resultados.

## Resultados

Con respecto al estudio efectuado de las cooperativas, nuestro trabajo se basó en dos de las cooperativas de Gualeguaychú en el año 2014, la cooperativa Teresa Margalot y de Sanidad. Estas cooperativas se fundaron en el año 2011 con un grupo entre 18 y 20 personas respectivamente, con requisitos mínimos para ingresar, estos estaban dictados por el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda (IAPV), este organismo exigía para su participación que todos los socios tuvieran como mínimo una persona a su cargo o estar casados, en concubinato, etc. Hicieron un acuerdo con el IAPV en el que cedieron a éste el terreno para la construcción, una vez finalizada esta, los socios pagarían una cuota mensual accesible y estarían obligados a vivir ahí no menos de un año.

Al igual que Gualeguaychú tuvo la asistencia del IAPV, Salgado (2009), cita a Cuenya (1984), que explica que en Rosario, las cooperativas surgieron con el apoyo financiero de algunas Organismos No Gubernamentales y organismos locales, tales como la Asociación de Cooperativas, Servicio Público de la Vivienda (SPV); como así también en Córdoba por el Centro de Estudios de la Vivienda Económica (CEVE).

Entrevistamos algunos de los socios de estas cooperativas para interiorizarnos sobre el funcionamiento y organización de estas entidades, el porqué la eligieron ante otra opción, y sus vivencias. A través de la entrevista a los socios, nos contaron que el grupo se formó por medio de que una parte de estos acudieron al IAPV para la construcción de una vivienda, el inconveniente que se encontraron es que no había disponibilidad de tierras, así que tuvieron la idea de formar una cooperativa para la adquisición de un terreno por medio de inversión propia y cederlo al IAPV para la construcción de viviendas dúplex. Otros miembros se fueron sumando cuando se corrió la voz. J. Daneri (comunicación personal, 1 de septiembre 2014) nos contaba en la entrevista: "Me enteré que se estaba formando una cooperativa a través de una contadora que le dijo a mi cuñado". Así como G. Coto (comunicación personal, 29 de agosto 2014): "Me enteré a través de mi hermana, la que también es socia, que la invitó una compañera de trabajo".

La organización de estas entidades está formada con los siguientes cargos: un presidente, tesorero, secretario y dos vocales, de cada cargo había titular y suplente. Cada uno tenía tareas específicas como el presidente, que dirigía las reuniones y asambleas, el tesorero que se encargaba del manejo de la integración de capital y los gastos varios de funcionamiento de la cooperativa tales como combustible, sellados, teléfono, viáticos, etc. Las obligaciones generadas por estos cargos no requerían un gran esfuerzo como para comprometerlos en su vida cotidiana.

Las reuniones y asambleas se realizaban de manera oficial, al término de las mismas se debía firmar un acta donde se incluían los temas tratados al día y las decisiones tomadas. M. Salgado (Evolución de las cooperativas de viviendas. 2009. Estudio en el contexto de Argentina (Rosario) y de Canadá (Québec). Rosario 2009), explica que El Consejo de administración (CA) en las cooperativas de Rosario es elegido en asamblea general por los miembros según el principio de un *miembro un voto*, y el CA forma un comité para cada función.

La escrituración del terreno se realizó por separado, siendo así cada socio dueño único de un lote del terreno, esto les daba la ventaja, en el caso de querer salir de la cooperativa la posibilidad de

venderlo individualmente o bien construir la vivienda con recursos propios. Siempre y cuando se apegaran al mismo diseño general de los dúplex. Este requisito de construcción es común en todas las cooperativas y proyectos de vivienda, como se vio en Gualeguaychú con los barrios Municipales creados por cooperativas integradas por empleados municipales en el año 2008.

Los socios nos contaron que el pertenecer a la cooperativa les ayudó a poder acceder a un terreno propio a un costo menor. Al ser una entidad donde hay muchas familias y poseer terreno propio, recibieron una mayor prioridad por parte del IAPV con las entrevistas, para encaminar el proyecto de construcción. D. Huck (comunicación personal, 22 de agosto 2014), "El no haber sido parte de una cooperativa, nos hubiera complicado el tiempo del proyecto con el IAPV".

También contaron que aprendieron mucho ya que se aportan muchas ideas de distintos puntos de vista, se consiguen contactos con proveedores y empresas que de manera individual no podrían lograr.

Hubo inconvenientes de retrasos en los tiempos de construcción por parte del IAPV, generando un proyecto a largo plazo. Estos retrasos desgastaron un poco la relación entre algunos socios, que empezaron a buscar en otros horizontes la manera de adquirir la casa, como por ejemplo los créditos procrear, créditos hipotecarios, etc. E. Britos (comunicación personal, 23 de agosto 2014) nos dijo: "el IAPV tardó demasiado. Como salí sorteada en el P.R.O.C.R.E.A.R., opté por vender el terreno y construir aparte".

Todos los entrevistados coincidieron en su experiencia vivida, que la idea de una cooperativa de vivienda es muy interesante y provechosa, se pueden lograr muchos objetivos si se lo proponen. J. Daneri (comunicación personal, 1 de septiembre 2014) nos dijo: "La experiencia en la cooperativa fue muy interesante y positiva, se pueden lograr muchas cosas si todos hacen su aporte de ganas y conocimiento". Todos los entrevistados estuvieron de acuerdo en que lo harían todo de nuevo si del caso se tratase. "Definitivamente lo haría de nuevo, pero sin el IAPV." G. Ávila (comunicación personal, 29 de agosto 2014).

Cuenya (1984) cuenta que las primeras experiencias en las cooperativas de Rosario no fueron tan satisfactorias, ya que inicialmente se formaron cooperativas de 60 y 125 familias que generaba grandes dificultades para la realización de la gestión, dificultad de obtener financiación y también por la presencia de individuos que buscaban influenciar las decisiones de las cooperativas. Después de Años de experiencia, fueron reduciendo los grupos, para una más fácil administración. Estos grupos son como las cooperativas de Gualeguaychú, limitados de no más de 40 familias.

En la siguiente matriz se enumeran los puntos más importantes de los resultados obtenidos.

<p><u>Fortalezas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pocos Requisitos</li> <li>• Objetivo en común</li> <li>• Respaldo de una organización</li> </ul>	<p><u>Oportunidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inversión</li> <li>• Acceso a vivienda</li> <li>• Accesibilidad económica</li> <li>• Políticas gubernamentales basadas en la Economía Social</li> </ul>
<p><u>Debilidades</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Depende de otras organizaciones</li> </ul>	<p><u>Amenazas</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Demoras en los cumplimientos por parte de otras organizaciones</li> <li>• La demora generó desgaste en las relaciones de los socios</li> </ul>

## Conclusión

Debido a las limitaciones temporales para la investigación, la muestra comprende un porcentaje reducido de los miembros de cooperativas de vivienda en Gualeguaychú, se tomó como muestra a los miembros de 2 cooperativas de las 5 activas en la ciudad, y solo un porcentaje de sus miembros se entrevistó. Consecuentemente en base a nuestra muestra podemos concluir que las cooperativas de vivienda en Gualeguaychú, resultan una de las mejores vías para poder acceder a la vivienda digna. En los últimos tiempos se ha hecho mucho hincapié por parte de los gobiernos en políticas de Economía social, favoreciendo así las posibilidades de adquirir una vivienda a las personas de recursos limitados; incentivando y fomentando los organismos como cooperativas, IAPV, etc.

Es fundamental para una cooperativa que los socios tengan un objetivo común, claro y definido para asegurar la vida y éxito de la cooperativa y además se deben poner en práctica ciertos valores y principios como la ayuda mutua, responsabilidad de cargos, democracia, solidaridad, igualdad.

Si bien el fin original de una cooperativa es la de proporcionar una vivienda a sus socios, también es una herramienta de inversión, gracias a la fácil accesibilidad para adquirir un terreno o para pagar la vivienda mediante cuotas bajas al IAPV.

Se trata de un emprendimiento a mediano, largo plazo, con muchos altibajos ya que en Gualeguaychú, se realizaron en convenio con instituciones del Estado, que manejan tiempos diferentes a los esperados, con muchas reprogramaciones y demoras porque no llega el presupuesto; lo cual si no se está preparado para sufrir estos imprevistos en la ejecución de las etapas, es inevitable que se generen desgastes y terminen en deserción por parte de algunos socios. Lo que se busca a través de una cooperativa de vivienda es dar respuesta a la clase media

(integrada por profesionales, independientes, empleados públicos, enfermeros, otros) en sus deseos de la vivienda propia.

Para mantener esta vía como una de las mejores para acceder a una vivienda para las personas de clase media, se propone analizar el porqué de la demora en la concreción de la construcción por parte del IAPV, plantear soluciones para agilizar los tiempos y terminar con esta amenaza a la vida de las cooperativas de vivienda.

## **Referencias**

Cooperativas - Ley N° 20.337 - Ediciones del País. Año 2011.

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

Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social. Textos orientados de capacitación. Recuperado de <http://www.inaes.gob.ar/es/articulo.asp?id=70>

International Co-operative Alliance. 2014, Junio. Identidad Valores y principios. Recuperado de <http://ica.coop/es/node/1625>

Salgado, Marcelo. Evolución de las cooperativas de viviendas. Estudio en el contexto de Argentina (Rosario) y de Canadá (Québec). Rosario 2009.