

Otra forma de pensar la vivienda

Desde la década del 90 en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron cerca de 1.500 hogares a cargo de cooperativas, un sistema que es común en Uruguay y que en Suiza se ha perfeccionado aún más.



Fernando Bercovich

29 de febrero de 2020 11:02 hs

fernando@cenital.com [@ferbercovich](https://twitter.com/ferbercovich)

El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) nació en los noventa cuando afloraron en la Ciudad de Buenos Aires una cantidad importante de casas y fábricas tomadas, confluyendo la quiebra económica del país con un creciente déficit habitacional.

"Nos empezamos a vincular con ese fenómeno desde la Facultad de Arquitectura de la UBA como profesionales y con un sector de los curas villeros que militaban en la villa 31. El MOI tuvo una primera etapa como red de las casas tomadas de los distintos barrios, organizándose como cooperativas y reclamando procesos de regularización. Luego incorporamos a inquilinos que estaban en riesgo de ser expulsados de sus viviendas", cuenta la Doctora en Ciencias Sociales, investigadora del CONICET y militante de este movimiento, Carla Rodríguez.

Uno de los trabajos del MOI, además de la articulación de "ocupas" e inquilinos fue la militancia para que el Estado reconociera a las cooperativas como una forma de acceso al hábitat. Y lo consiguieron a fines de los 90, al punto tal que la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires de 1996 llama a impulsar la vivienda autogestiva. Un par de años después ese llamado se tradujo en la ley 341, que crea herramientas específicas que el gobierno porteño puede usar para impulsar cooperativas de vivienda.

"La ley 341 es virtuosa e innovadora porque coloca recursos como créditos a tasa baja al servicio de las cooperativas de vivienda para que construyan a un costo muy bajo. Pero hoy está en terapia intensiva porque a partir del año 2008 no se ha

construido nada bajo esta ley ya que se han reducido o subejecutado las partidas presupuestarias correspondientes. No se ha demostrado capacidad política de sostener esta lógica cooperativa por sobre la lógica del mercado", remata Rodríguez.

Pero para la urbanista lo que define a una cooperativa de vivienda es que los socios constituyen una empresa que lo que produce es un bien de uso y no un bien de cambio, que es ni más ni menos la necesidad de estar bajo un techo. Y va más allá: "Las cooperativas de viviendas tienen que ver con una forma de vida, de planificación familiar, pensar el habitar con otras familias y no individualmente. No como en el mercado tradicional de alquiler donde en un mercado desregulado hay un contexto de fragilidad tal que a la familia se le dificulta cualquier proyección a futuro".

Si bien es difícil acceder a datos confiables y sistematizados, desde el MOI estiman que en la Ciudad de Buenos Aires desde que existe la ley 341 se construyeron alrededor de 1.500 viviendas a cargo de 60 cooperativas que llegaron a acceder a un terreno y conseguir financiamiento para construir. Hoy el MOI, además tiene presencia en Rosario, Santa Fe, San Martín de los Andes y municipios del conurbano bonaerense.

El modelo uruguayo

La Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) es una de las organizaciones más fuertes del país vecino y nuclea a las cooperativas de vivienda uruguayas desde fines de los 60, cuando la Ley Nacional de Vivienda las habilitó para funcionar y les otorgó beneficios. Hoy las cooperativas tienen presencia en todos los departamentos de Uruguay y en algunos llegan a representar el 40% del total de viviendas. También hay otras organizaciones como la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECОВI) pero que nuclea aquellas destinadas a usuarios con ahorro previo.

Según datos del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTM), en Uruguay hoy existen alrededor 1.554 cooperativas de

vivienda y 54.157 viviendas construidas, de las cuales un tercio se hicieron en los últimos 15 años, durante el ciclo de gobierno del Frente Amplio. Es que si bien el modelo cooperativista en Uruguay tiene su origen antes de la dictadura (1973-1985), la construcción de viviendas de manera masiva y sistemática recién se reactivó a partir de 2005.

Muchas cooperativas suelen aceptar en parte de pago el trabajo en los desarrollos urbanísticos, ya sea durante las obras o en la administración de la misma, y se tienen en cuenta situaciones particulares. "Por ejemplo, si una persona se queda sin trabajo y no puede pagar la cuota (que no puede superar el 20% de los ingresos familiares), la cooperativa la subsidia hasta que se reinserte en el mercado laboral", precisa a Cenital la arquitecta y urbanista de la Dirección Nacional de Ordenamiento Territorial del MVOTM Stella Zuccolini.

El modelo cooperativista no es un modelo que tenga como fin satisfacer el sueño de la casa propia -algo casi contraintuitivo para el sentido común que se construyó alrededor de la vivienda hace décadas- sino garantizar el acceso concreto a una vivienda digna disminuyendo al máximo la incertidumbre al respecto.

Más que una vivienda

En Suiza son muy comunes las cooperativas de vivienda. Si bien este modo de habitar la ciudad tiene muchas variantes, el caso de la ciudad de Zúrich parece haber llevado la cosa a otro nivel.

La cooperativa Mehr als Wohnen (Más que una vivienda) "es una urbanización colorista donde se reside en comunidad. Desde el congelador hasta la lavandería, desde el suministro de arroz o caldo hasta el espacio de trabajo: se trata de utilizar casi todo en común en vez de tenerlo en propiedad", describe Sibila Bondolfi.

Este barrio en las afueras de Zurich tiene un jardín de infantes, una escuela primaria, comercios y espacios comunes: gimnasio, canchas de fútbol, huerta y juegos infantiles. Hunziker es un barrio compuesto por trece edificios en los que viven alrededor de 1.500 personas desde 2015.

Pero las cooperativas de vivienda no son algo nuevo en Suiza. Más de un cuarto del total de viviendas de Zúrich están en manos de cooperativas o bajo algún modo de tenencia sin fines de lucro. El Estado local incentiva este tipo de construcciones y uno de sus objetivos es llegar al 33% de viviendas cooperativas en 2050. Para eso, por ejemplo, cede terrenos públicos para desarrollos de ese tipo o les ofrece préstamos a tasas bajas. De hecho, Mehr als Wohnen está emplazado en uno de esos terrenos.

Si bien cada cooperativa de vivienda tiene particularidades -que además cambian según las legislaciones nacionales y locales al respecto- un denominador común es que el suelo y las viviendas en lugar de pertenecer a privados pertenecen a la cooperativa. Las personas que viven en los desarrollos que esta construye paga un derecho de uso, casi siempre bastante más bajo que un alquiler, y además compra un porcentaje de acciones de la cooperativa. En caso de retirarse, por lo general se le devuelve la totalidad del dinero aportado menos un porcentaje que es destinado al funcionamiento y nuevos desarrollos. Otro de los denominadores comunes de este tipo de producción de vivienda es que los socios y socias de la cooperativa participan de todas las decisiones, además de elegir sus representantes.