

COMISIÓN DE VIVIENDA Y TERRITORIO

(Reunión del día 4 de mayo de 2022)

(Asisten representantes de la Federación Covipro, Cooperativa de Viviendas de Propietarios)

SEÑORA PRESIDENTA (Gabriela Barreiro).- Habiendo número, está abierta la reunión.

(Es la hora 10 y 5)

—Damos la bienvenida a la delegación de la Federación Covipro, integrada por las señoras Adriana Corbo y Carla Tagliani y el señor Sergio Requel)

En primer lugar, quiero decirles que esta convocatoria, votada por la Comisión, es para saber cómo vienen funcionando las metas que se ha marcado el Ministerio en su plan quinquenal. Como ustedes saben, en breve nosotros vamos a tener la rendición de cuentas. Además, estamos convocando al Ministerio. En ese sentido, queremos la información de primera mano y por ese motivo los hemos convocado.

Cedemos el uso de la palabra a la delegación.

SEÑOR REQUEL (Sergio).- En primer lugar, quiero agradecer la invitación, y remarcar que ella nace de esta propia Comisión, cuestión que no es lo más común. Por tanto, es algo bueno para destacar y dejar constancia de nuestro agradecimiento por permitirnos exponer en este ámbito.

Nuestra federación, Covipro, que nuclea a las cooperativas de viviendas de propietarios, ya ha estado exponiendo en esta Comisión en alguna oportunidad. En su momento, en medio de la pandemia, vinimos a expresar varias preocupaciones que teníamos con respecto a lo que estaba sucediendo con el sistema cooperativo.

Si bien en el día de hoy no vamos a poder aportar muchas cosas nuevas, sí podremos contarles acerca de algunos cambios que han sucedido en los últimos tiempos que nos parecen, en algunos casos, positivos.

Como mencionaba la presidenta, en esta evaluación que ustedes están haciendo de las metas del plan quinquenal, entenderán que nosotros tenemos una mirada parcial en ese sentido: vamos a hablar de lo que nos afecta directamente, que es el sistema cooperativo, sistema de préstamos, sistema de escrituraciones, etcétera.

No voy a repasar lo que fueron dos años complejos donde el sistema se vio seriamente perjudicado con disposiciones que llevaron a cambiar ciertas reglas de juego como, por ejemplo, los sorteos de préstamos, que para nosotros eran muy importantes porque establecían tiempos en los cuales las cooperativas sabían que podían acceder al préstamo, y la consiguiente construcción de la vivienda. Eso nos preocupó de tal manera que vinimos a esta Comisión a exponer que se estaba haciendo un solo sorteo anual, que existía un recorte de aproximadamente el 60% en ese único sorteo que se realizaba, ya que en el sistema previsto eran setecientos cincuenta viviendas por sorteo, más aquellas adjudicaciones directas por haber pasado por tres sorteos. En este caso, se estaba haciendo un único sorteo anual único con mil quinientas viviendas, que incluían las adjudicaciones directas. Por lo tanto, si

uno tomaba en cuenta cómo venía siendo el desarrollo hasta el momento en los años de los sorteos, el recorte era de un 50 % o 60 %. Por más que el Ministerio tiene otra visión que le corresponderá a la Cartera expresarla, que tiene que ver con el sistema de escrituración y su velocidad, la cuenta a nosotros nos da que dos sorteos de setecientos cincuenta, más las adjudicaciones directas, no es igual a mil quinientos y eso lo hemos expresado en más de una oportunidad.

Eso formaba un cuello de botella para continuar con perspectivas claras en el sistema y nos llevó a tener ustedes lo vieron, en varias oportunidades, movilizaciones en los alrededores del Palacio Legislativo, pero con un diálogo fluido lo que hay que reconocer y decir con el ministerio de Vivienda, ya sea con la ministra como del director nacional. Hemos sido recibidos permanentemente, manteniendo un diálogo de intercambio productivo, a tal punto que en diciembre del año pasado la ministra anunciaba que este año se regresaba a los dos sorteos para préstamos por setecientos cincuenta viviendas cada uno, incluidas las adjudicaciones directas; cuestión que habría que corregir. De todas maneras, creemos que es un paso importante para dar seguridad al sistema con respecto a los tiempos, que no es algo menor: antes una cooperativa tenía la seguridad de que dos años después de haber ingresado a un primer sorteo se le iba a adjudicar el préstamo. Bajo la modalidad de sorteo, esos dos años pasaban a cuatro o cinco, con el atraso acumulado que se traía con relación a las escrituraciones. Está de más decir que mantener padrones sociales durante cinco años con la expectativa de un sorteo es casi imposible.

Quiero retomar algo que es importante recalcar: en los anteriores dos quinquenios, de 2010 a 2020, el sistema cooperativo fue el motor de ingreso a la vivienda de los trabajadores con ingresos medios y bajos, a tal punto que este Ministerio, estas autoridades, hablaban de que el 53% de los ingresos que tenía se destinaban al sistema cooperativo. Si uno mira el *stock* de vivienda nueva en los diez años, la incidencia del sistema cooperativo ha sido fundamental. A inicios de este período de gobierno estábamos perdiendo, justamente, esa incidencia. Pero además, a eso debíamos sumarle que no había políticas claras de acceso a la vivienda en otros sectores.

Uno recuerda que en la campaña electoral se habló, y fue un eje central, del tema de los asentamientos; se habló de la construcción de cincuenta mil viviendas y, por supuesto, creo que hoy todo el sistema político, las autoridades y los actores que estamos alrededor, sabemos que fue una cifra absolutamente desproporcionada con relación a los dineros que se han volcado para el sistema.

Acá quiero referirme al tema presupuestario, al Plan Quinquenal de Vivienda y al presupuesto votado por este cuerpo legislativo. Todos sabemos que ya se envió un presupuesto por parte del ministerio de Vivienda que, en términos generales y en moneda constante, tenía un recorte que oscilaba de acuerdo a los estudios que pudimos hacer en un 15 % en lo que enviaba el Ministerio, con reajustes anuales durante el quinquenio.

Este Parlamento votó un presupuesto planchado como nosotros decimos-, donde se mantuvo en moneda nacional el mismo presupuesto durante cinco años, lo que implica casi un 30 % de rebaja en moneda

constante. Además, es un presupuesto sujeto a las metas fiscales que el Poder Ejecutivo establecía, que hoy habría que revisar en esta nueva rendición de cuentas, ya que es público que el presidente de la República ha dicho que se han alcanzado y superado esas metas fiscales. Nosotros pretendemos, como organizaciones de la sociedad civil, que ese crecimiento sea volcado a aquellas partes más sensibles, y el tema vivienda a nadie escapa que es uno de los problemas centrales que tiene el país.

Volviendo al sistema cooperativo, creemos que ahí hubo un primer inconveniente, que fue el presupuesto votado. Eso trajo aparejado algunas problemáticas. A eso hay que sumarle el 15 % de recorte de mayo de 2020 del Poder Ejecutivo a cada ministerio. Tenemos entendido y es un dato importante a pedirle al ministerio de Vivienda que implicó casi US\$ 54.000.000, solamente el 15 % solicitado por el Poder Ejecutivo de aquel decreto creo que 90/2020; no recuerdo exactamente el número. Así que ahí tuvimos otro problema.

¿Qué ha pasado durante estos dos años? Permanentemente hemos tenido espacios de negociación y de diálogo a fin de destrabar una situación que es acumulativa. Las cooperativas que estaban prontas para ingresar a los sorteos o a aquellas instancias previas lo que se llama factibilidades no desaparecen, siguen y están ahí; hacen un tapón digamos de alguna manera que si no logramos corregirlo a lo largo de dos o tres años vamos a generar una demanda que es brutal y el Estado tendrá que dar respuestas. Van a ser respuestas que, como siempre, cuando tenemos el problema acumulado, son a destiempo, con las consecuencias que eso trae. Logramos algo con esta Administración y me parece importante destacarlo, porque a veces en los momentos de crisis es complicado dialogar; sin embargo, hemos mantenido una muy buena instancia con la ministra y con el director Nacional de Vivienda lo que nos permitió dos cosas que son esenciales: volver al sorteo de préstamos y regularizar un poco más las escrituraciones que venían sumamente atrasadas; se ha corregido en parte pero aún queda un camino por recorrer en ese sentido. A nuestro entender, nos queda por resolver un asunto esencial que no pasa únicamente por la órbita del ministerio de Vivienda, también pasa por el ministerio de Economía, que es el tema de la tasa de interés de los préstamos. Nosotros seguimos insistiendo y hay estudios que hemos presentado al Ministerio; si la ministra está convocada, seguramente, puede llegar a aludir a uno de ellos: lo que se está volcando por parte de Rentas Generales al subsidio a la permanencia de las familias que no pueden pagar, es una cifra totalmente desmesurada por tener, precisamente, una tasa de interés alta. Si bajáramos esa tasa de interés tendríamos mucho menos dinero para volcar en el subsidio a la permanencia y, por otro lado, habría un dinero mayor disponible para volcar al *stock* de vivienda, que no deja de ser un tema importante. En un país donde la autoridades hablan de que tenemos un déficit habitacional cercano a las ochenta mil unidades, no deja de ser importante pensar en cómo luego de una crisis profunda que vivió el mundo y que sin duda vivió nuestro país, porque no vivimos en una burbuja y, evidentemente, conocemos la situación que atravesamos, con recursos limitados, podemos seguir invirtiendo en mayor calidad de la vivienda. En ese sentido, creemos que el sistema cooperativo, hasta el momento, y sin ser despectivo con otras modalidades del servicio de construcción de vivienda, es el único que asegura, en este momento, el ingreso de las familias trabajadoras

que han visto durante los últimos dos años seriamente afectados sus ingresos. Quienes venimos del sistema sabemos las inmensas dificultades que atravesaron no solo las cooperativas habitadas, sino aquellos que esperan un crédito y tienen el problema de estar pagando un alquiler ahí no hay subsidio a la permanencia, para mantenerse con la expectativa de poder ingresar a una vivienda, no de un día para el otro, sino en un período bastante prolongado.

Seguimos pensando dos cosas. La primera es que esta rendición de cuentas debe corregir, a nuestro entender, aspectos que tienen que ver con los dineros al ministerio de Vivienda. Creemos que, por lo menos, se debe aspirar a lo que el ministerio de Vivienda presentó como proyecto del plan quinquenal de inversión. Reitero que fue recortado en la votación que luego se hizo del plan y creemos que el sistema cooperativo debe volver, por lo menos, a la situación que teníamos, porque acá ya no estamos reclamando más, cosa que si reclamamos, pero no estamos hablando de un incremento con respecto a lo que teníamos, sino que estamos pidiendo regresar a lo que teníamos en el año 2017-2018 en lo que tenía que ver con la cantidad de viviendas o de préstamos otorgados al sistema.

En términos generales, como introducción me gustaría decir eso. Podríamos agregar otros factores, pero supongo que en el intercambio con ustedes podemos ir sumando otros datos.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- Doy la bienvenida la delegación; es un gusto tener a Covipro en la Comisión de Vivienda y Territorio una vez más.

Nosotros seguimos en detalle y compartimos la mayor parte del planteo. Sabemos que el enlentecimiento de la construcción de cooperativas perjudica y, además, entendemos que es una de las formas más baratas y accesibles para los trabajadores. De hecho, nosotros en este momento no somos cooperativistas, pero accedimos a la vivienda por ayuda mutua, y creemos que es una salida económica buena y digna en cuanto a la vivienda.

No obstante, no estoy compartiendo el último planteo. Por supuesto que nosotros no vamos a decir qué es lo que tiene que reivindicar o no el cooperativismo de vivienda, pero el contraponer el 2 % con el subsidio, capaz que no es lo mejor y lo digo por experiencia. Yo viví en una cooperativa cuya matriz era el sindicato de Funsa, y Funsa cerró; entonces, vimos que compañeros que habían peleado, trabajado y tenido muchísima responsabilidad en la construcción de esa cooperativa debían dejarla por la falta de ingresos al quedarse sin trabajo. En el período anterior nos preocupó el subsidio a la cuota; me importa que se entienda por qué y me parece que no hay que contraponerlo, porque la permanencia del acceso a la vivienda es absolutamente importante, ya que cuando uno accede a la vivienda con el subsidio a la cuota no la pierde nunca más. Entonces, no tenemos más el problema de que si cambia la situación económica de la familia se pierde la vivienda. El subsidio a la cuota tiene como ventaja que no trae colgamentos y mientras la situación de la familia es precaria, porque pierde un ingreso, el trabajo o al jefe de familia, la familia cooperativista puede permanecer; eso no es menor. El acceso a la vivienda y la permanencia luego de que uno accedió pasa a ser un tema muy importante ideológicamente, porque el acceder y no perder la vivienda nos da a los trabajadores la tranquilidad de decir: "Bueno,

tendré que salir a buscar trabajo", pero la familia tiene el techo, la vivienda. Entonces, me parece que es un error contraponer. No le voy a decir a nadie cuáles son las reivindicaciones a plantear, pero lo que sí me parece importante es entender cuáles fueron las cuestiones que nos movieron a los efectos de la importancia de la permanencia; lo sabemos porque lo vivimos. El acceder a una vivienda y permanecer, que no te mueva nadie salvo que vos quieras, sea cuál sea la situación, no deja de ser muy importante; igual que el 2 %. No estoy en contra del 2 % porque habrá que ver la situación económica, etcétera, pero me parece que no es correcto contraponer la permanencia con el subsidio. Además, no genera colgamento no genera nada y cuando cambia la situación de la familia se vuelven a hacer los aportes que correspondan de acuerdo al ingreso. Eso me gustaría que se valorara en la justa medida, porque a los que trabajamos en esa ley nos preocupaba eso: el acceso a la vivienda, pero también la permanencia. Uno puede acceder, pero si cambia la situación de la familia o del país, la permanencia se la tenemos garantizada a todos esos cooperativistas que sabemos que no están bien, que hay pérdida de fuentes laborales, pérdida de empleo; hoy me parece que esa medida es justa y necesaria.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Quisiera agradecerles a los invitados por estar en la Comisión con nosotros. Es muy importante para nuestro trabajo tener este contacto y por eso cursamos la invitación del caso. La verdad que en esta Comisión trabajamos muy bien, estamos haciendo recorridos y salimos al interior del país de visita.

El cooperativismo es un tema que nos preocupa esto lo voy a decir a título personal porque es un sistema que permite a los trabajadores de bajos ingresos poder subsanar el tema del ahorro previo con el trabajo para poder acceder a esa vivienda. Ahora, me gustaría hacer algunas preguntas respecto a cómo evalúan determinados factores para poder entender y tratar de mejorar.

¿Cómo evalúan ustedes el atraso que se produce en las obras que genera los intereses que luego tienen que pagar todos los cooperativistas? Por ejemplo, tengo información de un plan específico del 2011, en donde en una evaluación al año anterior llevaban \$ 214.000.000 de intereses por atraso de la obra. Eso se vuelca, exclusivamente, a que lo pague el trabajador que está con esa vivienda. Entiendo que es un factor que genera problemas al cooperativismo; por eso en tal sentido apoyo lo que planteaba la señora diputada Susana Pereyra, porque entiendo que ese subsidio que se da por parte del Ministerio es muy importante, ya que la situación del cooperativista puede cambiar y por más que la cuota sea menor, si se le complica para pagar ese apoyo eso es fundamental. Entendemos que el atraso de ese trabajador, en esa rueda que vuelve al Ministerio y con ese sentido cooperativista de quien empieza a pagar su préstamo para que otro trabajador pueda empezar la obra de su vivienda, también es fundamental. En muchos aspectos vemos que ese círculo se encuentra parado, detenido parcialmente porque, en realidad, no pueden empezar a pagar porque no tienen su casa.

Hasta ahora hemos visto que los problemas de las cooperativas son diversos. Lamentablemente, nos han tocado casos de socios cooperativistas que les fallan a su cooperativa. Es imposible medirlas a todas con una misma

posición. Por eso les pregunto cómo evalúan ese impacto y qué opinión tienen al respecto.

SEÑOR REQUEL (Sergio).- Lo bueno que tiene el intercambio es que nos permite profundizar en cuestiones que no quedan claras por dificultades que tenemos en nuestra expresión. Si hay algo que no van a encontrar en esta federación es que estemos en contra del subsidio a la permanencia; lo hemos reclamado históricamente, desde los primeros documentos. Si quieren, podemos hablar de las cooperativas que provienen del Banco Hipotecario, que forman parte del fideicomiso 1, a las que no le hemos encontrado una solución, cuyo problema central era que nunca tuvieron subsidio, hasta el año 2008, y lo único que tuvieron fue refinanciaciones nefastas del Banco Hipotecario. Nunca pudimos salir de este tema, que hoy estamos tratando con estas autoridades, porque ni siquiera logramos poder hincarle el diente en las dos administraciones anteriores por la complejidad que tiene.

Así que si hay algo de lo expresado por mí que haya dado a entender que estamos en contra del subsidio a la permanencia, tranquilamente descártenlo y sáquenlo de la versión taquigráfica, porque no solo estamos a favor, sino que en las charlas que hacemos en nuestra federación no hemos cursado invitación, pero sería bueno que estuviera algún integrante de este Parlamento, cuando formamos una cooperativa, cuando decimos cuáles son los primeros pasos, cuando decimos qué es lo que necesitamos para ser parte de un sistema cooperativo, lo primero que afirmamos es que hay que defender con uñas y dientes la ley de subsidios, porque sin esa ley hoy el sistema cooperativo estaría afuera de la vivienda, porque nadie puede pagarla, y justamente a eso intentaba referirme cuando lo até al tema de la tasa de interés. ¿Por qué? Porque si mi cuota, teniendo una tasa de interés del 5 %, es de \$ 20.000, y yo puedo pagar \$ 6.000, el Estado me da \$ 14.000 para que me pueda quedar en la vivienda. Pero si tuviera una tasa de interés del 2 %, mi cuota no sería de \$ 20.000, sino de \$ 14.000 y, aunque seguiría pagando \$ 6.000 porque no puedo pagar más, el subsidio a la permanencia por parte del Estado sería sensiblemente menor, porque hoy el subsidio a la permanencia fundamentalmente se lo lleva el tener una tasa de interés alta. A eso nos referimos y a eso atamos el subsidio a la permanencia con la tasa de interés.

Lo que nos preguntamos es por qué, con los escasos rubros que tiene el Estado, destinamos voy a poner una cifra cualquiera; quiero que se tome esto como una muestra, nada más US\$ 2.000.000.000 al subsidio a la permanencia, cuando podríamos destinar US 1.000.000.000 y los otros US\$ 1.000.000.000 a inversión en stock de vivienda; eso es lo que estamos diciendo.

En las negociaciones que mantuvimos con el Ministerio, una de las cosas que dejamos en claro dentro de una perspectiva de revisión, de cómo se están dando los subsidios, etcétera- es que los subsidios no se tocan, que no hay negociación posible si intentan tocar los subsidios a la permanencia. Justamente, los estudios que hemos presentado intentan demostrar que hoy la gente puede permanecer en las viviendas, gracias a la existencia de esa ley. Si no existiera esa ley, les puedo asegurar que las cooperativas estarían refinanciando y con deudas iguales o peores a las que provienen del Banco Hipotecario. Ustedes ayer recibieron a los deudores del Banco Hipotecario.

(Interrupciones)

—Ah, bueno: fue en una comisión del Senado.

Si bien son situaciones distintas, una de las cosas demostrables es que durante veinticinco años de gestión del Banco Hipotecario lo único que hicieron fue multiplicar la deuda por siete.

Así que la señora diputada Pereyra se puede quedar tranquila que desde nuestra federación jamás va a salir un planteamiento que vaya en contra o atente contra el subsidio a la permanencia, porque lo consideramos, primero que nada, como una reivindicación histórica del sistema cooperativo. La ley N° 14.105 fue derogada por la dictadura y después nunca más volvimos a tener un sistema de subsidios a la cuota de los trabajadores. Volvimos a tenerlo con la reglamentación del 2008 del ministerio de Vivienda y luego con la ley aprobada por el Parlamento.

Reitero que nos vamos a negar a cualquier tipo de negociación con el Ministerio que intente quitar esos subsidios. De hecho, acá hubo movilizaciones de Covipro con algunas pancartas que seguramente hayan visto cuando se envió un proyecto de plan quinquenal que planteaba un máximo de 30 % de subsidios, y la señora ministra tuvo que salir a aclarar que era para los fideicomisos que se pretendían hacer, pero que no iba a tocar los subsidios, porque los primeros que pegamos el grito en el cielo fuimos los cooperativistas.

Sobre la pregunta del diputado Cervini, que me parece muy interesante y que es una preocupación que compartimos, me da la impresión que, en muchos casos, compartiendo que no todas las cooperativas deben tratarse de igual manera, debemos analizar por qué se producen esos atrasos. A nosotros, en principio, lo que nos dan algunos informes que tenemos es que muchos de estos atrasos provienen de la liberación de dineros por parte de la ANV.

Una cooperativa cobra por primera vez a los sesenta días -luego de que escritura: debe tener dinero propio o pedir por adelantado, algo que se le da a los treinta días, igual después de escriturado. Por ende, si el Estado falla en la línea de pago de los servicios realizados por parte de la cooperativa, nos genera todo un atraso que involucra a los trabajadores contratados por la propia cooperativa, capataz y oficiales, por ejemplo, para empezar.

(Interrupciones)

—Es lo que se llama certificado de avance de obra. Si los certificados de avance de obra, que se deben pagar el 5, se empiezan a pagar el 20, mírenlo a dos años de obra y les puedo asegurar que genera un agujero impresionante en la cooperativa. ¿Todos los casos son a raíz de esto? No, no estoy diciendo eso. Voy a algo bien sencillo: puede haber atrasos porque tuvimos veinticinco días de lluvia. Si bien está dentro del estudio del tiempo de obra de un instituto técnico para culminar la obra, todos sabemos que si nos agarra un invierno lluvioso, no hay cooperativa que no se atrase. Pero ahí estamos hablando de algo que es razonable y que también le pasa a la obra privada, no únicamente al sistema cooperativo. El sistema cooperativo se ve agravado porque la mayoría de la mano de obra que tiene no es calificada; somos los propios cooperativistas los que trabajamos. Ahora, según los datos que tenemos, buena parte del atraso vino de la mano de los mismos recortes que estoy mencionando. El año pasado hubo informes de la ANV a las cooperativas donde les decía que no tenía plata para liberar. Si no hay plata para liberar,

tenemos un problema laboral instalado en puerta con la mano de obra calificada que contratamos y, en segundo lugar, no podemos continuar porque las cooperativas no tienen la liquidez suficiente para seguir la obra.

Entonces, el primer dato que tendría es que los atrasos se dieron y vuelvo a decir que no es una realidad universal, en su gran mayoría, por partidas de obra, certificados que no se han pagado en tiempo y forma.

La rueda de pagos me preocupa tanto como a ustedes. No hay rueda de pago posible si desde el propio Estado no se generan los instrumentos para que las cooperativas terminen en tiempo y forma y paguen los adelantos de obra en tiempo y forma. Vuelvo a cuestiones que tienen que ver con situaciones prácticas del Ministerio con respecto a normativas que, si bien son buenas, si hay falta de personal, de interés o el término que quieran, vamos a tener dificultades con los certificados de regularidad. Si seguimos teniendo el problema que tenemos con los certificados de regularidad, con atrasos mayores a dos años la compañera lo puede decir porque es la que trata el tema de nuestras cooperativas, no hay rueda de pago que se pueda volver a invertir. ¿Por qué? Porque quien necesita un subsidio, como decía la señora diputada Pereyra, no puede pagar hasta que la cooperativa no le dé el certificado de regularidad. Si no se lo dan, se tranca la cadena de pago. Al trancarse la cadena de pago, no hay forma de reinvertirla a nivel del sistema.

¿Estas dos respuestas que estoy dando son las únicas? No. El señor diputado Cervini decía en forma correcta que el universo que tenemos es tan amplio que hay que analizarlo con diversidad de miradas. Creemos que analizarlo desde el punto de vista de ese contrato directo que tenemos con el Estado, en dos años y medio, siempre pero en estos casos, en el último período, mucho más nos da que el desfase, a lo largo de dos años de obra, se transforma en un mes de atraso. ¿Alguien tiene idea de lo que significa numéricamente un mes de atraso en una cooperativa? Eso lo vemos al final, cuando a las cooperativas les faltan las puertas, las ventanas, los pisos. No hay un problema únicamente de mala administración, que lo puede haber, de parte del sistema cooperativo; hay un sistema, una cadena de pagos que rompió el propio Estado con los cooperativistas y que puede generar este tipo de problemática.

SEÑORA REPRESENTANTE CAIRO (Cecilia).- Creo que usted aclaró cuáles son, para mí, los grandes problemas que tiene hoy el cooperativismo y la falta de recursos del Ministerio, de lo cual toda la Comisión está preocupada, porque consideramos que sin recursos no hay posibilidades para el cooperativismo ni para ningún otro sistema de solución de vivienda para los uruguayos. Nos preocupa y estamos trabajando en ello.

Obviamente que los certificados de regularidad son un esfuerzo muy importante que tienen que hacer los cooperativistas para poder mantener su padrón social en orden para que ninguno se baje, con todos los problemas que existen, porque los sorteos no se hacen, porque aquí hay un cúmulo de situaciones que la mayoría del tiempo ustedes pasan tratando de resolver para que ese certificado de regularidad exista; y si después demora lo que demora, por la falta de funcionarios, por la falta de recursos, entramos en una cadena donde el cooperativismo, que para nosotros es uno de los sistemas que permite tener su vivienda a los trabajadores de forma más rápida y organizada,

pasa a ser un camino no solo tortuoso, sino difícil para mantener la cohesión de cada una de las cooperativas que se van armando. Entiendo que para los que están en las directivas de las cooperativas, esto es sumamente estresante.

Con respecto al 2 %, una de las preguntas que tengo para hacer personalmente tengo posición sobre ese tema; lo aclaro, pero no estoy para discutirlo en este momento, y entiendo las reivindicaciones de Covipro, que no es la única federación de cooperativistas que lo reclama tiene que ver con lo siguiente. Viendo algunos videos que estuvieron circulando por todos lados, había un acuerdo con la ministra de Vivienda donde se aceptaba ese 2 % como tasa de interés o, por lo menos, el ministerio de Vivienda daba el OK...

SEÑOR REQUEL (Sergio).- ¿El video era nuestro?

SEÑORA REPRESENTANTE CAIRO (Cecilia).- No, no. Yo dije que era de las federaciones de cooperativas; no nombré a ninguna. Sí manifesté que en una de las charlas se habría acordado que fuera aceptado ese 2 %. Al ver ese video quedé preocupada porque, obviamente, el que define las tasas de interés no deja de ser el Ministerio de Economía y Finanzas y cuando uno integra el Poder Ejecutivo debe tener mucho cuidado con lo que dice porque involucra a todo el Poder Ejecutivo, más allá del ministerio de que se trate.

Quiero saber si la ministra les dio diríamos el OK primario de ese 2 %, que, además, aclaro con todas las letras no era lo que había sucedido con el Ministerio anterior. En definitiva, cuando uno está en el Poder Ejecutivo puede decir: "Yo estoy de acuerdo contigo, pero no es conmigo con quien lo tenés que discutir". En realidad, nunca es con el ministerio de Vivienda que hay que discutir estas cosas: es con el ministerio de Economía, ¡siempre!

Es verdad que video de ustedes no vi, pero sí aseguro haber visto alguno de alguna de las federaciones y quiero saber si a ustedes el Ministerio les comunicó su acuerdo respecto al 2 % después de los estudios que iba realizar. Concretamente, el primer comunicado que tuvimos fue que el ministerio de Vivienda iba a analizar el 2% e iba a tomar posición. Entonces, consulto si efectivamente fue así y si envió esto directamente al ministerio de Economía, como para reclamar eso. Me interesaría discernir si esto es exactamente así o no.

SEÑOR REPRESENTANTE CERVINI (Walter).- Con respecto a lo del certificado, ¿atribuyen los atrasos exclusivamente al Ministerio? ¿Es un problema que están identificando en el funcionamiento del Ministerio? Les cuento que en reiteradas ocasiones me han llegado denuncias de alguna cooperativa por el atraso del certificado. Aclaro que no pasa con todas; muchas veces tiene que ver con temas de la propia cooperativa porque faltaba pagar alguna cosa, etcétera.

Por esta razón, les pregunto a qué atribuyen ese problema para trabajar en una solución y para que nos cuenten desde su perspectiva, específicamente, cuál es ese atraso que están viendo y cuál es el nudo que identifican para trabajar en ese sentido.

SEÑOR REQUEL (Sergio).- En cuanto a la pregunta de la diputada Cairo, quiero aclarar que en cualquier negociación que mantenemos creo que algunos ya nos conocen somos bastante cuidadosos; siempre. Al respecto, voy a hacer público lo siguiente: nosotros tuvimos la información acerca de que se harían

los dos sorteos el 14 de febrero, cuando tuvimos una reunión con la ministra y nos dijo algo así: "Che, déjeme decirlo a mí el 27, en el sorteo". No lo hicimos público; nadie se enteró que habría dos sorteos. En ese sentido, somos cuidadosos siempre con las Administraciones porque sabemos, además, que uno puede estar sentado acá y se pueden decir cosas que piensa el individuo que tenemos adelante, pero no necesariamente es compartido por el resto de sus compañeros o por parte del sistema.

Vuelvo a decir que el 2 % es un reclamo histórico del sistema cooperativo. Con quienes hoy son diputados, en términos generales de la oposición, y que fueron gobierno durante 15 años, debatimos largamente este tema y no nos pusimos de acuerdo; y en este momento, estamos en la misma situación con la ministra de Vivienda. El ministerio de Vivienda está dialogando con el ministerio de Economía sobre este reclamo; al parecer se están cruzando datos y nosotros no tenemos ningún tipo de información que nos permita asegurar, en el día de hoy, que la tasa de interés va a ser del 2 %, mucho menos podemos decirlo públicamente. Si hay mayores avances con respecto a la comprensión no sé si la palabra es la correcta de lo que estamos planteando. Sinceramente, yo siento que con las Administraciones anteriores cuando planteábamos el tema de la tasa de interés había una especie de bloqueo para escuchar el planteamiento de fondo que, en definitiva, se trata de esto que estoy intentando expresar ahora. Por supuesto, puede venir un economista y darme explicaciones en macronúmeros, ¡genial!, pero yo me voy a dedicar a la economía doméstica. Si gasto \$ 20, el Estado me subsidia \$ 10 para que yo pueda comprar el pan a \$ 20 y el pan lo puedo bajar a \$ 10, recibiría menos subsidio. ¿Se entiende? En consecuencia, por tener una tasa de interés voy a pagar una serie de impuestos que no correspondería. Además, me parece que el sistema de subsidios pensado en el año 2008 que lo elevó al 5 % en aquel momento, 5,11 %, 5,25 %, según el momento en que se escritura, y de eso no me voy a olvidar porque fui parte de esa discusión también con aquella Administración, en la cual estaba Mariano Arana como ministro, Gonzalo Altamirano como director nacional de Vivienda y Carlos Mendive como presidente de la ANV, tenía la perspectiva o ambición de que hubiera otros sistemas que se integraran a los créditos cooperativos. Inclusive, se llegó a hablar de bancos que podían otorgar créditos. Entonces decían: "Bueno, el Estado lo que tiene que demostrar ahí es que maneja una tasa de interés medianamente similar para no armar un defasaje" y que se dijera: "¡Mirá lo que estás haciendo! ¿Cómo querés que le dé un préstamo a una cooperativa si vos tenés una tasa de interés más baja?". Ahora, la vida demostró durante estos catorce años que no apareció nadie con un préstamo para una cooperativa. Resulta que se terminó moviendo la tasa de interés; y vuelvo a decir que la tasa de interés es un número concreto en la cuota, ¡listo! La tasa de interés implica que si me la bajan, puedo pagar 14, si me la mantienen, pago 20. Eso es la tasa de interés.

(Interrupciones)

—Vuelvo a decir: esto es parte de lo que hemos reclamado históricamente. Ya sabemos perfectamente cuál es la posición que tiene hoy la bancada que está en la oposición, o parte de ella, porque tampoco me consta que haya unanimidades.

Pero además hay otras contradicciones que tienen que ver con el financiamiento sobre lo que preguntaba el diputado Cervini. El otro día pensaba ya que estamos hablando de tasa de interés; este no es un tema específicamente para ustedes, sino que es bien amplio por qué el dinero que nos van prestando genera una tasa de interés al 7 % mensual. A nosotros, como cooperativa, durante veinticuatro, treinta meses nos van dando las partidas de lo que va haciendo la propia cooperativa. Esas partidas tienen un 7 % de interés mensual. Uno se pregunta por qué no es el mismo interés que tiene el crédito; por qué es del 7 %. Aclaro esto porque también tiene que ver con el resultante de la cuota posterior. Si hay atrasos en la obra, el préstamo que me otorgaron genera más interés en tanto no se cierre y no estén los finales de obra correspondientes. Entonces, yo me pregunto: ¿No será momento de repensar si corresponde tener esa tasa de interés del 7 %, sabiendo las dificultades que existen, por ejemplo, en las certificaciones?

Voy a agregar dos cosas más. La primera tiene que ver con lo que dijo la diputada; me parece que es importante y creo que vamos a coincidir. No fueron únicamente los sorteos lo que faltó en estos años, faltaron los llamados a factibilidad: había decenas de cooperativas que estaban aguardando presentarse a la factibilidad de terrenos para poder iniciar el camino hacia el préstamo. Es más, el número de factibilidades por hacer era mayor, en algunos casos, que las cooperativas a sortear. Ahora se da un fenómeno bastante extraño: hay un llamado a factibilidad quiero dejarlo claro acá en noviembre de este año. Nosotros decíamos que tenía que ser en julio. ¿Para qué? Para que hubiera más cooperativas que participaran en el sorteo de julio. Incluso lo discutí con Ceretta, el director nacional de Vivienda, y quiero que lo tengan como dato. Se lo presenté al director de Vivienda y él lo terminó reconociendo, casi. En el sorteo de julio del año que viene no hay prácticamente cooperativas, por lo cual vamos a asistir quizás a un gran acto político que diga: "¡Sacamos el enorme cuello de botella que traíamos arrastrado desde el año 2019 y que nos dejó la anterior gestión!" ¡No! Hay una falta de cálculo; no es eso. Y la falta de cálculo tiene que ver con hacer un llamado de factibilidad seis meses después de lo que se debió hacer. Esto es algo que me parece importante porque, como dije, se lo planteé al director de Vivienda y le pregunté si tenían claro con quiénes iban a hacer un sorteo en el próximo mes.

Por lo tanto, el primer tema está relacionado con las factibilidades. Por otro lado, ¡claro que con el certificado de regularidad nos movemos nosotros! Acá está presente Adriana Corbo si quiere puede hablar al respecto y nos estamos reuniendo con la encargada de registros para que saque los certificados de regularidad de cooperativas que, además, ni siquiera tienen terreno. Acá hay algo que hay que rever. Es cierto que las cooperativas que tienen el préstamo, o que se van a presentar al préstamo, necesitan el certificado de regularidad para que todo esté en orden, pero ¿es necesario exigir el certificado de regularidad una vez por año para cooperativas que ni siquiera tienen el terreno? Si en el Ministerio tuviéramos el personal que permitiera la agilidad creo que no habría problema. El tema es que hoy parte del argumento que tiene el Ministerio es que no tiene el personal para eso. Entonces, acá estoy pasando un dato: me parece que el tema de los certificados de regularidad hay que manejarlo desde otro lugar, máxime teniendo en cuenta lo que nos cuesta mantener los padrones sociales. Ustedes

mismos como parlamentarios se reunían por Zoom. Los organismos públicos de los cuales dependemos para obtener los certificados tenían a su personal trabajando en la casa. Encima, a las cooperativas nos hacían semejantes recortes ¡Era obvio que no podíamos mantener los padrones sociales! ¿Con qué expectativa si no nos podíamos ni reunir? ¿Por Zoom? ¿De verdad creemos que a las cooperativas las podemos mantener por Zoom? Evidentemente, atravesamos dos años totalmente inéditos en el sistema y luego lo que provoca son cuestionamientos tales como: "Resulta que las cooperativas han tenido una movilidad social superior al 50 %" ¡Y sí! ¡Claro! Es bajísima incluso.

(Interrupción de la señora representante Susana Pereyra Piñeyro)

—Sí, por la propia necesidad, por la falta de expectativa y porque en el medio de la crisis algunos nos quedamos sin trabajo y evidentemente ahí la cuestión pasa por comer no por la expectativa de tener una vivienda en cuatro años.

Por último, acerca de cómo podemos corregir esto, hay certificadores y certificadores en la ANV. Esto como primera cosa y me parece que es importante: no voy a emitir juicios, pero hay certificadores y certificadores. Me parece que hay que universalizar un criterio dentro de los certificadores de la ANV, respecto a cuál es el criterio que le van a pedir a la cooperativa para decirle: "Estás en orden para proceder" o "No estás en orden", una cuestión que los que integramos el sistema cooperativo sabemos que no funciona así y que depende de quien sea el certificador. De todas maneras, me animaría a decir sería entrar en un plano demasiado personalizado lo que estoy diciendo que acá hay un problema estructural y es que si no sacamos los dineros en tiempo y forma para las cooperativas lo único que vamos a terminar gestando son más y mayores dificultades para terminar en tiempo y forma las obras. Terminar en tiempo y forma las obras significa que la cuota sea más baja porque no tengo más interés sobre el atraso. Terminar en tiempo y forma significa que yo me pueda presentar al Ministerio y decir: "Acá tengo los papeles y de estas veinte unidades, diez necesitan subsidio"; significa que el certificado de regularidad se saque rápido. ¿Saben qué pasa detrás de la ley de subsidio?, y se lo tengo que decir a la diputada Pereyra, lamentablemente.

(Interrupción de la señora representante Susana Pereyra Piñeyro)

—Detrás de esta muy buena ley que tenemos y de una muy buena reglamentación previa que teníamos hay algo que esconde ciertas prácticas que hay que anular y que provienen de hace mucho tiempo. Si yo impido o no estoy otorgando en tiempo y forma el certificado de regularidad, y la ANV me permite que como individuo futuro subsidiado, como familia subsidiada, vaya pagando lo que me correspondería supongamos que la cuota es 10 y yo puedo pagar 5-, en tanto el ministro o la ministra firman el subsidio, la ANV me va recibiendo esos 5 y me dice: "Una vez que se apruebe el subsidio se hace retroactivo y quedaste al día". Bueno: cuando los certificados no se emiten en tiempo y forma eso no sucede y los 5 que entregué pasan a ser entrega a cuenta. Al pasar a ser entrega a cuenta hay 5 que me están pasando como partida exigible al final del período del préstamo; por lo tanto estamos generando colgamentos nuevamente. Esto es algo a corregir rápidamente, lo hemos dicho en infinidad de oportunidades al propio Ministerio y a la ANV. Si

algo tenía la ley de subsidio, era que por suerte aclaraba que una familia biológicamente iba a poder terminar en tiempo y forma una hipoteca, algo impensable mediante los mecanismos que tenía el Banco Hipotecario. Cuando llegó el informe y se hizo el traspaso a la ANV, el promedio de años que faltaban para pagar en la mayoría de las hipotecas eran cuarenta. ¡Cuarenta años! Lo que logró la ley de subsidio fue acotar eso; entonces, no podemos permitir que, habiendo una ley como la que existe y una reglamentación anterior, que era muy positiva, se generen nuevamente colgamentos. Esto no es responsabilidad del espíritu del legislador, sino que hay una responsabilidad directa de la acción administrativa de los organismos en cuestión.

SEÑORA PRESIDENTA.- Vamos a tener que ir finalizando esta parte de la reunión, porque hace rato está esperando otra delegación para ser recibida en este ámbito.

Quiero agradecerles la información que han volcado en la Comisión, que para nosotros es muy importante y, como se ha mencionado en varias oportunidades a la ley de subsidio, queremos decirles que ustedes también fueron grandes protagonistas de esa norma, que había sido una política de Estado y por suerte se terminó transformando en una ley que nos permite seguir avanzando en ese sentido.

Por otro lado, me gustaría solicitarles, porque lo expusieron en sus comentarios, que si tienen alguna otra información por escrito la dejen en la Comisión o la envíen a la secretaría por mail, ya que es muy importante todo lo que puedan aportar.

SEÑORA REPRESENTANTE PEREYRA PIÑEYRO (Susana).- Antes de que se vaya la delegación, quisiera plantear una pregunta que me quedó pendiente. ¿Cuál es el atraso y cuántas cooperativas están en condiciones de recibir el préstamo y están esperando? No sé si si tienen la cifra en este momento; de no ser así, quizás podrían enviarla posteriormente.

SEÑOR REQUEL (Sergio).- Es una buena pregunta, señora diputada.

El mes pasado se mandó un calendario por parte del Ministerio, que nos llegó a todas las federaciones, donde se planificó durante todo el año cuáles serían las cooperativas a escriturar y, si no me equivoco, el número de cooperativas que escriturarían desde este momento hasta fin de año, era de treinta y cuatro. Pero no olvidemos que ya tenemos treinta y cinco cooperativas que salieron sorteadas en el mes de diciembre, y cuanto más demoramos la escrituración, mayores problemas tenemos en el mantenimiento de padrones sociales y en el retorno de las hipotecas. ¿Qué quiero decir con esto? Acá se están escriturando cooperativas que provenían del sorteo realizado en el año 2020; estamos en 2022. Es decir que cuando la cooperativa sale sorteada está esperando más de dos años, en algunos casos, para escriturar. Cuando esto sucede, es muy difícil mantener las expectativas de la cooperativa. No se olviden que muchas de ellas están haciendo serenadas en forma permanente y estamos custodiando los terrenos que nos otorgan las intendencias para que no sean ocupados. En eso tenemos que ser más cuidadosos, porque si no las intendencias terminan perjudicadas en caso de que se asiente gente en terrenos municipales lo sabemos producto de algo que se votó

Finalizando con esto, quiero pedir al cuerpo legislativo obviamente estamos hablando ante una Comisión, que tenga muy en cuenta esta realidad que estamos pasando perdonen que insista: en la próxima rendición de cuentas algo de todo esto se tiene que corregir. Por supuesto, que estamos hablando del sistema cooperativo; sabemos que ustedes tienen una preocupación que es mucho mayor y abarca a todas las políticas habitacionales que debe tener el Estado y la compartimos. Pero, cuando estamos hablando de más dinero para el Ministerio, no pretendemos que sea para las cooperativas, sino que el Ministerio cuente con más dinero para ejecutar los proyectos que tiene. Ahora, hay un cuello de botella en el sistema cooperativo, en el que debemos intentar trabajar para reducir los tiempos y para que podamos, en este andamiaje, acortar no solo los lapsos en que podamos salir sorteados, sino también para escriturar porque, ¿de qué sirve salir sorteados hoy, si hay que esperar tres años la escrituración?

Al mismo tiempo reconocemos que el Ministerio intentó, en parte, durante este último año acelerar las cosas, pero estamos todavía bastante lejos.

Agradecemos que nos hayan permitido exponer y quedamos a disposición de los diputados.

SEÑORA PRESIDENTA.- Nuevamente les agradecemos la presencia: esta no va a ser la última vez que vamos a estar viéndonos.

(Se retira de sala la delegación de la Federación Covipro)