



Ministerio de Vivienda
y Ordenamiento Territorial

Relatoría | grupo 5

Cooperativas de vivienda

Optimizar la gestión de los procesos vinculados a las cooperativas de vivienda.

29 de abril de 2025

1. Presentación del tema

El tema a tratar en la mesa 5 de Cooperativas de Vivienda es “Optimizar la gestión de los procesos vinculados a las cooperativas de Vivienda” y su vínculo con las herramientas de ordenamiento territorial vigentes en la ley.

Se plantean las condiciones de participación para abordar el tema, poniendo énfasis en la gestión de los procesos vinculados a las cooperativas de vivienda.

Debido al gran número de personas participantes en este grupo, se propuso, con el objetivo de poder escuchar a la mayor cantidad de personas que participen de la mesa de trabajo, que la ronda de presentación se simplificara mediante la inscripción de cada participante en un registro provisto por las facilitadoras. Asimismo, durante el intercambio, que los participantes cuando compartieran sus opiniones con el grupo, indicara su nombre y la institución a la que representa.

2. Facilitador/a:

Por DINAVI: Cora Alonzo

3. Metodología

Dinámica utilizada en la mesa de trabajo:

- **Propuesta:** el objetivo de esta instancia es escuchar la mayor cantidad de voces que participen de la mesa de trabajo.
- **Presentación:** al comienzo se propuso una ronda de presentación (nombre, si viene de forma independiente o representa una institución/organización y en ese caso especificar cuál).
- **Intercambio:** se realizaron preguntas disparadoras para comenzar el intercambio.

¿Qué necesidades ven en relación al tema de esta mesa?

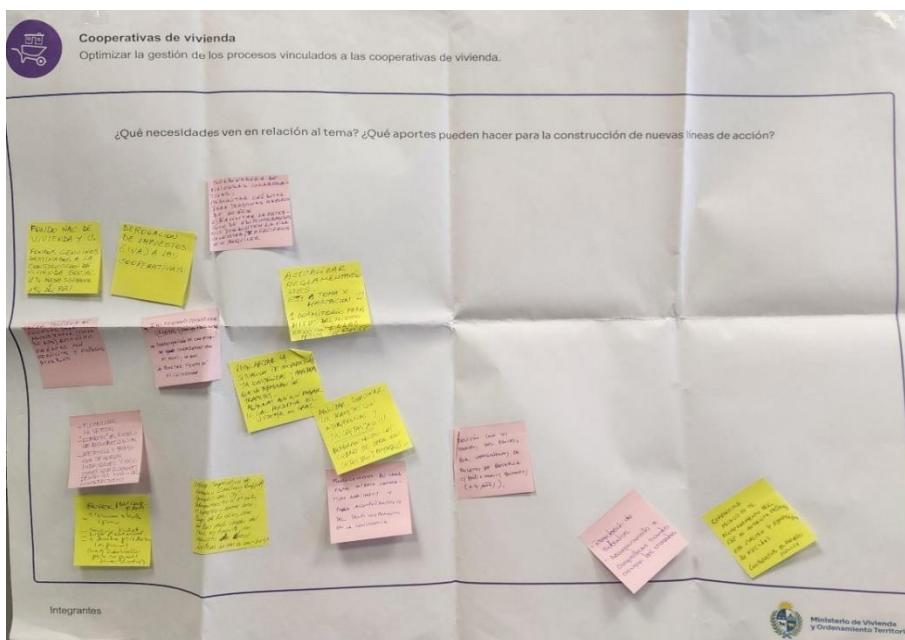
¿Qué aportes pueden hacer para la construcción de nuevas líneas de acción?

- **Escucha:** cada persona contó con 2 minutos aprox. para participar y luego se propuso resumir en un post it su intervención, que luego se compartió en un papelógrafo.
- **Puesta en común en plenario:** terminada la dinámica de escucha, se realizó un breve corte y se convocó al plenario para realizar una ronda de presentación de los principales temas que se propusieron en cada mesa.

4. Registro de actividad



Grupo de trabajo



Material de trabajo

5. Síntesis

La Mesa 5 funcionó de forma correcta y ordenada, permitiendo que todos los participantes tuvieran la oportunidad de plantear los temas de gestión que traían en sus agendas.

En una primera instancia, los participantes que tenían experiencia previa en otras COAVIs, expresaron la diferencia en el armado, ya que esperaban un documento sobre el cual trabajar y opinar, indicando además, las limitaciones de tiempo disponible para profundizar los temas. Esta observación permitió aclarar el enfoque metodológico elegido, centrado en la construcción colectiva a partir de los aportes de los presentes. A partir de esta instancia, se dio lugar al intercambio y se recogieron las contribuciones de los participantes.

Se destacó la variedad de los temas abordados, así como la coincidencia en varios de ellos entre representantes de distintas instituciones.

TEMAS planteados por los participantes por subtema:

Presupuesto y Proyecto

- Aumento de los fondos destinados al FONAVI
- Exoneración del IVA a los materiales
- Otros instrumentos para acceso a financiamiento
- Viviendas colaborativas para la tercera edad

Proceso pre y post obra

- Acortar plazos de escrituración
- Sorteo de cooperativas
- Cooperativas habitadas
- Consolidar la cartera de tierras del Estado
- Impacto territorial y urbanístico

Normativa y Reglamentos

- Creación de mesa interinstitucional para el monitoreo del Plan Quinquenal.
- Revisión de la Reglamentación 2008: Reglamento de subsidios y de préstamos y de producto (y el propio producto cooperativo)

6. Principales aportes presentados

Título	<i>Aumento de los fondos del FONAVI</i>
Descripción	<p><i>De acuerdo con un estudio realizado por FUCVAM entre 2016 - 2023 existe demanda insatisfecha por falta de recursos económicos destinados. Entienden que se debería destinar el 2% del PBI, teniendo como mínimo 1% del PBI.</i></p> <p><i>Antes el FONAVI disponía de recursos propios y transparentes, conociendo los recursos que se iban a destinar en los 5 años, es decir, con conocimiento de los recursos disponibles y la asignación de éstos.</i></p> <p><i>FECOVI a la vez, marca como prioritario este tema, postulando la necesidad de revitalizar el FONAVI con fondos que específicamente sean destinados a la vivienda de interés social.</i></p> <p><i>Desde COVIPRO se reafirma la idea, indicando que el piso de asignación del fondo debería encontrarse en el 1% del PBI. A la vez plantea, un tema que se encuentra relacionado a este punto, que es acelerar los procesos para que el Estado recupere el dinero que presta.</i></p>
Documentos	
Responsable	<i>Benjamín Nahoum - representante de FUCVAM Alexandra Techera - FECOVI Sergio Requel - COVIPRO</i>

Título	<i>Acortar plazos de escrituración</i>
Descripción	<p><i>Desde FUCVAM postulan que existen cooperativas que demoran en promedio 33 meses para firmar el préstamo. Esta situación es insostenible para los cooperativistas, atentado contra la permanencia.</i></p> <p><i>Aggrega que el tiempo de espera (3 años) se encuentra también vinculado a un tema de recursos asignados al fondo, reforzando el compromiso del gobierno de aumentarlos.</i></p> <p><i>COVIPRO indica que en el período anterior se formó un cuello de botella importante en varios procesos de las cooperativas, particularmente en la escrituración.</i></p>
Documentos	
Responsable	<i>Benjamín Nahoum - representante de FUCVAM Sergio Requel - COVIPRO</i>

Título	<i>Exoneración del IVA a los materiales</i>
Descripción	<p>Desde FUCVAM, se plantea esta propuesta que estuvo presente en el consejo de ministros. El cobrar IVA se traduce en que tiene que subsidiar la cuota aún más.</p> <p>Desde FECOVI se plantea que se revea que las cooperativas continúen pagando IVA.</p> <p>Desde COVIPRO se entiende que se debe trabajar sobre este tema.</p>
Documentos	
Responsable	<i>Benjamín Nahoum - representante de FUCVAM Mariana Galván - FECOVI Sergio Requel - COVIPRO</i>

Título	<i>Viviendas colaborativas para la tercera edad</i>
Descripción	<p>Falta de acceso al crédito para construir. El colectivo quiere acceder a soluciones de construcción y soluciones de alquiler. Notan que para personas adultas es muy difícil acceder a viviendas en el mercado.</p> <p>Entienden que a veces no se necesita tanto financiamiento sino colaboración en el proyecto de tercera edad.</p>
Documentos	
Responsable	<i>Mabel Pena - Vivienda en Diálogo - Coord. Vivienda Colaborativa</i>

Título	<i>Sorteo de cooperativas</i>
Descripción	<p>Desde COVIPRO se entiende que tiene que revisarse el sistema de sorteo, ya que entran en iguales condiciones las cooperativas con tierras del Estado que aquellas con suelo privado.</p>
Documentos	
Responsable	<i>Sergio Requel - COVIPRO</i>

Título	<i>Creación de mesa para monitoreo del PQV y del sistema cooperativo</i>
Descripción	<p>Crear una mesa interinstitucional para monitoreo permanente del PQV.</p> <p>Desde PVS se adhieren a la propuesta de creación de una mesa interinstitucional para el sistema cooperativo.</p>

Documentos	
Responsable	<i>Sergio Requel - COVIPRO Eduardo Tropiano - PVS</i>

Título	<i>Consolidar la cartera de tierras del Estado</i>
Descripción	<i>Desde FECOVI reivindican el acceso a la tierra para cooperativas de vivienda.</i>
Documentos	
Responsable	<i>Sergio Requel - COVIPRO Mariana Galván - FECOVI</i>

Título	<i>Impacto Territorial y Urbanístico</i>
Descripción	<i>Concentración de cooperativas y su efecto en los barrios. Cuando hay muchas cooperativas se modifica el entorno urbano. Pensar estas piezas a nivel barrial.</i>
Documentos	
Responsable	<i>Arquitecta de IAT</i>

Título	<i>Revisar la Reglamentación 2008 y normas (producto arquitectónico, reglamento, conformación de la cooperativa).</i>
Descripción	<p><i>Desde el IAT Domus se plantea que el sistema cooperativo es ejemplar desde el año 1968 y el producto es ejemplar. Pero que el sistema tiene algunos elementos rígidos y burocráticos (ver que dijo específicamente).</i></p> <p><i>Con respecto a la rigidez, plantea como ejemplo, la asignación de dormitorios a las familias.</i></p> <p><i>Desde FUCVAM se plantea que es tiempo de revisar la reglamentación 2008 (reglamentación subsidios, préstamo y producto). A modo de ejemplo indica que el límite de 50 viviendas limita las economías de escala y las posibilidades de integrar otro tipo de soluciones.</i></p> <p><i>Esta revisión tiene que ser de participación conjunta de MVOT - ANV y sistema cooperativo.</i></p> <p><i>Desde FECOVI se plantea la gran dispersión normativa, con normas que no se adecuan a las cooperativas.</i></p> <p><i>Posteriormente, otra participante de la federación suma que deberían de actualizarse las normas, por ejemplo, las nuevas</i></p>

	<p><i>conformaciones y composiciones familiares (edad de los hijos), la cantidad de tomas de un dormitorio, etc.</i></p> <p><i>El PVS reafirma la participación del IAT Domus, y agrega como ejemplos el cierre de las obras, y la desconexión que existe entre los distintos organismos, ANV, Catastro, etc.</i></p> <p><i>Adicionalmente comentan desde el PVS, el producto que se entrega, poniendo como ejemplo, que solo exista 1 toma en cada dormitorio (haciendo que aumenten riesgos al adecuarse al mundo actual con posibilidades altas de generar siniestros por el uso de alargues).</i></p> <p><i>La ANV regional identifica el pensar en conjunto con todas las organizaciones del Estado ya que la construcción de viviendas cooperativas modifican urbanamente los barrios</i></p>
Documentos	
Responsable	<p>Arq. Javier Olascoaga - IAT Domus Benjamín Nahoum - Representante FUCVAM Mariana Galván - FECOVI Roberta Techera - PVS Alexandra Techera - FECOVI Claudia Noble - ANV regional</p>

Título	Cooperativas habitadas
Descripción	<p><i>Desde ANV Rivera se percibe que la mayor problemática se encuentra cuando se habita la cooperativa y el IAT se retira, la convivencia es ardua y costosa y no hay un organismo en particular que quede con el seguimiento del grupo y de todas la organización que requiere (por ejemplo subsidios), generándose conflictos internos.</i></p> <p><i>Desde FECOVI se reafirma que después de que se habita, se presentan muchos problemas y situaciones en los cuales la cooperativa no tiene experiencia, argumentando a favor de que los IAT acompañen más a los cooperativistas.</i></p>
Documentos	
Responsable	<p>Martín Guillenea - ANV Rivera Alexandra Techera - FECOVI</p>

Título	Otros instrumentos de acceso a financiamiento
Descripción	
Documentos	<p><i>Enlazar documentos asociados que se hayan presentado o mencionado. Si fuera un documento físico, ver la posibilidad de escanear y enlazar.</i></p>
Responsable	<p>Martín Guillenea - ANV Rivera</p>

7. Participantes

Arq.	Matín Guillenea	ANV - Rivera
Arq.	Claudia Noble	Anv Regional
	Verónica Carve	CCU
Arq.	Pablo Antonaz	CETPVS
Arq.	Plabo Latorraca	CETPVS
Arq.	Carolina Fernández	CETPVS
	Verónica Viega	CETPVS
Arq.	Andrea Epifanio	CETPVS
	María Rodríguez	Cooperativa El Paraíso - Durazno
	Miriam Rojas	Cooperativa El Paraíso - Durazno
	Claudia Caballero	COVIEB Sarandí del YI
	Sergio Requel	COVIPRO
	Florencia Benoit	DINAVI
	Belisa Martínez	DINAVI - Cooperativas
	Alexandra Techera	FECOVI

	Mariana Galván	FECOVI
	Eduardo Tropiano	Federación PVS
Ing.	Benjamín Nahoum	FUCVAM - Delegado
	Roberta Techera	IAT CETPVS - IAT Atmósfera Coop.
Arq.	Lucía Vázquez	IAT Domus
Arq.	Javier Olascoaga	IAT Domus
Arq.	Valentina Beriao	IAT Proyecta
Arq.	Javier Naddeo	Intendencia de Flores/Oficina Ordenamiento Territorial
	Mabel Pena	Vivienda en Diálogo - Coord. Vivienda Colaborativa

Las expresiones y aportes aquí recogidos no tienen carácter vinculante, sino que constituyen insumos para el análisis y la construcción de la política de vivienda y ordenamiento territorial, que lleva adelante el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial.