
Montevideo, mayo de 2025.

En primer lugar, consideramos muy valioso este mecanismo de articulación de propuestas conjuntamente con la COAVI.

Además de lo expresado por La Vivienda en Diálogo, de la cual formamos parte, como Instituto de Asistencia técnica – ITAC - vemos la necesidad de hacer propuestas para optimizar la gestión de los procesos vinculados a las cooperativas de vivienda.

Nuestro Instituto tiene 30 años de trabajo con cooperativas, si bien hemos participado de otras instancias de propuestas o reflexión, creemos que es momento de proponer:

➤ **Rever los tiempos desde la entrega de factibilidad hasta la escritura del préstamo.**

Si bien respetamos y creemos necesario la formación, consolidación y fortalecimiento de los grupos para el proceso cooperativo, muchas veces la espera termina disolviendo al grupo inicial generando un flujo constante de socios que ingresan y egresan. Situación que no favorece la consolidación del grupo, los procesos de apropiación y pertenencias necesarias para sostener al sistema como su proyecto de vida.

➤ **Volver a los criterios de asignación de dormitorios de la RM 539/2018**

- Un adulto (mayor de 18 años) por dormitorio, siempre que no sean pareja
- Los menores se separan por sexo sin importar la edad
- Los menores de igual sexo, con más de 6 años de diferencia de edad se separan; máximo 2 por dormitorio.

Esto está argumentado en la gran diferencia que existe entre aquellos niños o niñas que comparten su dormitorio con adolescentes o mayores de edad. Consideramos que un niño/a de tres años que habita el dormitorio con un/a adolescente de 13 años o uno/a de 10 años con su hermano/a de 20 años, por dar algunos ejemplos; no estaría respetando sus procesos evolutivos. Debido a que sus intereses, sus necesidades, espacios en común y cuidados son muy distintos. A esto se le suma los metros cuadrados de los dormitorios.

Esta valoración está sustentada en que se puede pensar el proyecto arquitectónico en base a las familias y sus características. La diferencia de edades no está respetando las necesidades de las infancias y adolescencias.

➤ **Documentación que se presenta en el anteproyecto y proyecto ejecutivo.**

Para algunas áreas como por ejemplo en arquitectura, el anteproyecto requiere elaboración perteneciente a un proyecto ejecutivo. Para otra área como la notarial, se repite la documentación para ambas instancias, lo que requiere tiempo y dinero para las cooperativas. Desde el área contable se sugiere revisar el uso del Flujo Financiero como verdadera herramienta de gestión de las cooperativas.

➤ **Precios de los terrenos.**

Revisar como se podría armonizar la realidad (todos los vendedores quieren fijar el precio en dólares), con lo que establece el MVOT (fija el precio en UR y en un momento muy inicial de todo el proceso - la factibilidad- y cuando se va a escriturar, no hay correspondencia entre el valor fijado en dólares y el valor de la UR) lo que trae grandes perjuicios a las cooperativas, con costos a veces muy grande.

➤ **Un Reglamento de Producto actualizado, claro y completo.**

No se encuentra la información clara de lo que se puede hacer a nivel constructivo, que cambios están habilitados a hacer y qué no. Siempre tenemos que estar luchando para averiguar qué se puede y que no.

Lo mismo pasa con los contratos con proveedores de sistemas no tradicionales y las dificultades para aterrizar a la obra, esto ocasiona atrasos innecesarios a las cooperativas.

➤ **Extensiones de redes OSE, que todas las Intendencias se hagan cargo.**

Nos parece un despropósito que los costos de estas extensiones sean de carga de las cooperativas. Están solicitando un crédito para construir sus hogares y tienen que juntar una suma de dinero muy importante para estas obras. Algunas Intendencias ayudan en este aspecto y se hacen cargo de las obras, pero en otras no. Cada cooperativa se inserta en la trama urbana de la ciudad, beneficiando a la comunidad en impacto de seguridad, de trama social y de servicios varios.

➤ **Notificación de las cooperativas que van escriturando.**

Para transparencia de todos y todas solicitamos que se encuentre en la página del MVOT, de fácil acceso a todas las cooperativas, como se va moviendo la lista de cooperativas que están a escriturar.

➤ **Cartera de Tierras, segura.**

Retomar lo que alguna vez existió dos veces al año, una cartera de tierras (CIVIS) con amplia difusión. Que la mismas estén acorde con los requisitos para la etapa de la factibilidad de la tierra. Muchas veces se accedía a la cartera, pero la tierra tenía contaminación u otras dificultades que complejizaban a las cooperativas.

➤ **Cierre de obra**

Sugerimos que se aplique la reglamentación con respecto al cierre de BPS e Intendencia, no es responsabilidad única del Instituto que el trámite se realice, hay cooperativas que se demoran o que no lo quieren realizar, más allá que el Instituto asesore que se debe hacer.

➤ **Más Presupuesto para la vivienda de las cooperativas, por ejemplo, el 1% del PBI**

➤ **Exoneración del IVA a las cooperativas**

Sugerimos que el IVA compras sea exonerado de todos los materiales para la construcción ya que consideramos que las cooperativas son de interés social, aplicándose la Ley Promoción de la vivienda.

➤ **Aprobación del anteproyecto y valor de tasación.**

Entendemos que una vez aprobado el anteproyecto no se debería modificar el valor del préstamo cuando hay variación en los valores de tasación. Visto que no se aumenta el préstamo cuando aumenta el valor de tasación, no se debería bajar el valor del préstamo cuando baja el valor de tasación.