

PROTOCOLO DE MANTENIMIENTO PARA COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA DE USUARIOS

aconsejado por el Departamento de Apoyo Técnico (DAT) de FUCVAM

Agosto 2026

1. ¿QUÉ ES EL MANTENIMIENTO?

El *mantenimiento* es la conservación de una cosa en buen estado, para evitar su deterioro o pérdida de funcionalidad o la limitación de su vida útil.

Por ello, el objetivo del mantenimiento es sostener por el mayor tiempo posible la vida útil de los elementos constructivos que componen la vivienda en condiciones de seguir cumpliendo su función.

TIPOS DE MANTENIMIENTO:

- **Preventivo:**
Es una operación planificada, que se ejecuta antes de que aparezcan fallas. Comprende pinturas, limpieza de pluviales, control de humedad, etc.
- **Correctivo:**
Se realiza cuando ya existe un problema (filtraciones, roturas, fallas estructurales, etc.), para solucionarlo.

2. EL MANTENIMIENTO COMO DERECHO Y OBLIGACIÓN

Según el art. 117 de la Ley General de Cooperativas (LGC, N° 18.407 de 2008) “Las cooperativas de vivienda (...) tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus socios (...) y proporcionar servicios complementarios a la vivienda”. El requisito de que esa solución sea *estable* tiene múltiples contenidos, pero uno fundamental es que siga siendo adecuado a lo largo del tiempo y por eso el mantenimiento de las viviendas forma parte del objeto de las cooperativas.

Para hacerlo posible, el art. 142 de esa ley determina que “(...) Los socios aportarán (...) en forma mensual, una suma adicional destinada a constituir los fondos de: administración y demás servicios que suministre la cooperativa a los usuarios, de mantenimiento y conservación de las viviendas y de educación cooperativa. Esta suma adicional no integra la parte social y, en consecuencia, no es reintegrable. El atraso reiterado en el pago de estos fondos será considerado causal suficiente para la exclusión del socio o la promoción de juicio de rescisión del documento de uso y goce, según corresponda”.

Esta obligación de los socios es lo que posibilita el cumplimiento de la obligación de la cooperativa de, entre otras cosas, hacerse cargo de “todas aquellas reparaciones que derivan del uso normal de la vivienda y no se producen por culpa del usuario” (art. 144).

Estos derechos y obligaciones quedan refrendados en el decreto reglamentario de la LGC, 183/2018:

- (es cometido de las cooperativas de vivienda):

“(...) d) administrar en forma permanente los servicios de interés general y asegurar el mantenimiento de los edificios, espacios y bienes comunales de la cooperativa;

e) asegurar en la forma que preverán los estatutos o la reglamentación interna el mantenimiento en buen estado de conservación de las viviendas comprendiendo la reparación y mejora de las mismas” (art. 42).

“(Aportes para fondos especiales). Adicionalmente al pago de las cuotas de amortización (...) los socios de la cooperativa de usuarios deberán realizar aportes para la constitución de los siguientes fondos especiales:

“(...) d) Fondo de Mantenimiento y Administración, destinado a asegurar el correcto estado de conservación, mantenimiento, mejoras y reparación de las viviendas, los servicios, espacios y locales comunes y la administración del conjunto de viviendas de la cooperativa (...)” (art. 76).

3. IMPORTANCIA DEL MANTENIMIENTO EN LA PROPIEDAD COLECTIVA

Una de las características más reconocidas de las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua es la propiedad colectiva, la cual asegura, entre otras cosas, el derecho a una vivienda digna y asequible.

Para que estas viviendas mantengan estas características a lo largo del tiempo es de vital importancia la planificación y ejecución del mantenimiento de los conjuntos habitacionales lo cual implica una *responsabilidad compartida*, puesto que *la propiedad también es compartida*.

4. OBJETIVOS DEL MANTENIMIENTO

a) Conservar la vida útil de la vivienda

Asegurar el buen funcionamiento de los materiales y sistemas constructivos de las viviendas, que se pagan en veinticinco años o más, y está previsto que mantengan ese buen funcionamiento durante un período mucho más largo.

b) Prevenir patologías edilicias

Identificar y atender prontamente problemas que puedan volverse cada vez más graves con el tiempo.

c) Facilitar el uso adecuado de los espacios e instalaciones

Brindar recomendaciones claras sobre el uso de aberturas, techos, instalaciones eléctricas, sanitarias, etc.

d) Fomentar la organización colectiva del mantenimiento

Planificar tareas conjuntas en espacios comunes y privados, fortaleciendo la ayuda mutua.

e) Planificar económicamente el mantenimiento

Establecer rutinas y fondos que permitan prever gastos y evitar costos imprevistos, a veces en situaciones de urgencia.

f) Registrar y disponer de especificaciones técnicas del proyecto

Conservar y mantener disponible y de fácil acceso información sobre materiales, proveedores y cuidados necesarios.

g) Fortalecer la autonomía de la cooperativa

Brindar herramientas que permitan a los socios resolver situaciones básicas sin depender siempre de técnicos u otros actores externos.

f) Proteger y aún incrementar el valor del bien colectivo

Asegurar que el conjunto habitacional mantenga su calidad, valor y funcionalidad a lo largo del tiempo. Aunque no se trata estrictamente de mantenimiento, en este punto también debe considerarse la posibilidad de realización de obras que complementen o mejoren las prestaciones originales del conjunto y las viviendas.

5. HERRAMIENTAS PARA LA ORGANIZACIÓN DEL MANTENIMIENTO

LA ELABORACIÓN Y ENTREGA A LAS COOPERATIVAS ASESORADAS DE UN MANUAL DE MANTENIMIENTO HASTA 2023 NO ERAN OBLIGATORIOS PARA LOS IAT, PERO AHORA EL DECRETO 222/2023 ASÍ LO DISPONE Y DICHA TAREA ESTÁ COMPRENDIDA EN LA LISTA DE LAS QUE DEBEN CUMPLIR DENTRO DE LA REMUNERACIÓN ESTABLECIDA. LAS COOPERATIVAS DEBEN VIGILAR QUE ESTA OBLIGACIÓN SE CUMPLA.

5.1. MANUAL DE USO Y MANTENIMIENTO

¿PARA QUÉ SIRVE?

- Para organizar y planificar el uso correcto y mantenimiento de la vivienda y los espacios comunes: saber qué se debe hacer, cuándo y cómo.
- Para registrar información técnica esencial del proyecto.
- Para proyectar el mantenimiento como una responsabilidad compartida y organizada.
- Para facilitar el seguimiento y monitoreo de las acciones que se realicen con estos objetivos.

CONTENIDO MÍNIMO:

- Planificación y proyecto original de las viviendas.

- Materiales utilizados y recomendaciones de los fabricantes de materiales y elementos.
- Frecuencias y métodos de mantenimiento de cada componente (membranas, pinturas, instalaciones, etc.).
- Sugerencias para tareas con Ayuda Mutua.
- Proyectos de enjardinado y equipamientos colectivos.
- Pautas para el diseño y construcción armoniosa de elementos adicionales (rejas, muros, parrilleros, galpones y eventuales ampliaciones).

 *Nota: El manual debe ser entregado por el IAT antes de finalizar la obra, luego de su discusión con la cooperativa y debe ser aprobado en Asamblea en lo que refiere a los derechos y obligaciones de las familias socias. Las disposiciones técnicas que establezca el IAT deben ser respetadas por la cooperativa, ya que el IAT es quien posee la responsabilidad técnica sobre las mismas. A los efectos correspondientes, el Manual de uso y mantenimiento será considerado como parte del Reglamento Interno de la cooperativa.*

5.2. FONDO DE MANTENIMIENTO

- Específico y exclusivo para tareas de mantenimiento.
- Cuota mensual obligatoria.
- Permite una gestión planificada y evita respuestas improvisadas ante emergencias.

6. ESTRUCTURAS DE GESTIÓN DENTRO DE LA COOPERATIVA

COMISIÓN DE MANTENIMIENTO

FUNCIONES:

- Proponer un plan anual de mantenimiento, acorde a lo dispuesto en el Manual de uso y mantenimiento.
- Recepción de inquietudes y observaciones de los usuarios respecto a problemas en las viviendas.
- Inspección periódica de espacios comunes y unidades.
- Clasificación de observaciones según su urgencia.
- Propuesta de acciones preventivas o correctivas.
- Coordinación con equipo técnico que actúe como responsable cuando sea necesario (técnicos del Instituto de asistencia técnica u otros profesionales contratados según corresponda).
- Coordinación con el Departamento de apoyo técnico de FUCVAM (DAT) cuando corresponda.
- Responsabilidad de la ejecución y seguimiento de las tareas que se determine realizar, sin perjuicio de las responsabilidades técnicas correspondientes.

COMPOSICIÓN SUGERIDA:

- De 3 a 5 integrantes, electos por la Asamblea de la cooperativa. Debe constituirse en cuanto termine la obra.
- Rotación parcial anual o bianual de sus miembros (no es conveniente la renovación completa porque puede perderse el conocimiento y la historia acumulados. así como tampoco es conveniente la permanencia por más de un período, para poder fomentar la participación y el involucramiento de la mayor cantidad posible de socios y socias).
- Participación diversa (género, edad, experiencia).

- En principio es conveniente que participen cooperativistas que han actuado en la Comisión de Obra durante la construcción de las viviendas junto con integrantes que no han estado en ese rol previamente.
- Informes regulares al Consejo Directivo y a la Asamblea.

7. ACCIONES DE MANTENIMIENTO

7.1. MANTENIMIENTO INDIVIDUAL (POR UNIDAD)

Cada socio es responsable de:

- El buen estado de la unidad que se le adjudicó.
- Notificar de forma temprana cualquier problema que pueda afectar áreas comunes e incluso privadas.
- La realización de las reparaciones que sea necesario efectuar por problemas originados en el uso de la unidad. así como en el uso de espacios y equipamientos comunes.

7.2. MANTENIMIENTO COLECTIVO (ESPACIOS DE USO COLECTIVO, REDES E INFRAESTRUCTURAS)

Modalidades:

- Jornadas de Ayuda Mutua, organizadas por la Comisión de Mantenimiento.
- Tareas realizadas por cada familia usuaria en la unidad adjudicada, bajo supervisión y directivas de la Comisión de Mantenimiento y con equipos y materiales proporcionados por la cooperativa. En este caso el no cumplimiento de dichos trabajos debe asimilarse, por resolución previa de asamblea con el no pago del Fondo de Mantenimiento.
- Contratación de mano de obra especializada, cuando sea necesario, a juicio de la Comisión de Mantenimiento, con presupuesto aprobado por Asamblea o por el Consejo Directivo por delegación de la Asamblea.

8. ROL DE LA ASAMBLEA

La Asamblea es el órgano máximo de decisión en cuanto al mantenimiento, sin perjuicio de las decisiones que ella pueda delegar en el Consejo Directivo, la Comisión de Mantenimiento u otros órganos de la cooperativa.

Sus responsabilidades son:

- Discutir y aprobar el Manual de Uso y Mantenimiento de las viviendas y el conjunto. en lo que refiere a los derechos y obligaciones de las familias socias y, de acuerdo al asesoramiento técnico correspondiente, los aspectos de dicho carácter que el mismo establezca.
- Aprobar el *Plan Anual de Mantenimiento*.
- Aprobar presupuestos, cuotas regulares y extraordinarias y formas que adoptarán las acciones de mantenimiento.
- Definir responsabilidades de los socios.

- Evaluar y ajustar el funcionamiento de la Comisión de Mantenimiento.
- Aprobar modificaciones o nuevas construcciones en espacios colectivos o privados, con el previo asesoramiento técnico que sea necesario.

9. APOYO EXTERNO Y ARTICULACIÓN

9.1 ROL DEL INSTITUTO DE ASISTENCIA TÉCNICA (IAT)

EL IAT BRINDARÁ ASESORAMIENTO EN LAS TAREAS DE MANTENIMIENTO A TRAVÉS DE:

- Elaboración del Manual de Uso y Mantenimiento de la cooperativa (viviendas y espacios comunes).
- Asesoramiento técnico para la ejecución de las acciones de mantenimiento.
- Acción en caso de patologías, según los rangos de responsabilidad establecidos en la Ley 16.603 (Ley de Responsabilidad decenal), complementarias y modificativas.
- Referencia de consulta ante cualquier problema que pueda presentarse con relación a las construcciones. La cooperativa debe tener en cuenta que el IAT que actuó en el proyecto y dirección de obra es quien mejor conoce lo que se proyectó y cómo se hizo, por lo cual es el más indicado para indicar cómo proceder.

9.2 ROL DEL DEPARTAMENTO DE APOYO TÉCNICO DE FUCVAM (DAT – FUCVAM)

El equipo del DAT brinda:

- Apoyo a cooperativas habitadas, para orientar en la ejecución de un correcto mantenimiento, así como en la resolución de patologías en el caso de que éstas aparezcan.
- Apoyo a la articulación con el IAT o equipo técnico que se contrate en los casos que esto sea necesario.
- Participación en asambleas, visitas técnicas, entrevistas con comisiones.
- Formación en talleres, plenarios y actividades colectivas.

CONTACTOS:

-  dat@fucvam.org.uy
-  www.fucvam.org.uy/dat
-  24084298

