



**Cooperativas
de las Américas**

Región de la Alianza
Cooperativa Internacional

**MIRADAS, REFLEXIONES, ACCIONES Y
PROPUESTAS DESDE LA RED DE VIVIENDA
DE COOPERATIVAS DE LAS AMÉRICAS**







**MIRADAS, REFLEXIONES,
ACCIONES Y PROPUESTAS
DESDE LA RED DE VIVIENDA
DE COOPERATIVAS DE LAS
AMÉRICAS.**

334.109.8

C776m Cooperativas de las Américas

Miradas, reflexiones, acciones y propuestas desde la Red de Vivienda de Cooperativas de las Américas / Cooperativas de las Américas. [San José], Costa Rica : Cooperativas de las Américas, 2022.

118 páginas : ilustraciones a color, gráficos a color, fotografías a color

ISBN 978-9968-13-071-4

1. COOPERATIVISMO. 2. COOPERATIVAS DE VIVIENDA. 3. DESARROLLO DE LA VIVIENDA.
I. Título

COOPERATIVAS DE LAS AMÉRICAS

Teléfono: 2290-1714

Apartado: 6648-1000, Costa Rica

www.aciamericas.coop

aci@aciamericas.coop

Presidenta de Cooperativas de las Américas, Dra. Graciela Fernández Quintas

Director Regional, Danilo Salerno.

Compilación, Red de Vivienda de Cooperativas de las Américas y Oficina Regional de Cooperativas de las Américas

Compilación, diagramación y diseño, Fernando Bragado

©2022, Cooperativas de las Américas.

El contenido de este documento es responsabilidad exclusiva de los autores.



PARA MAYOR INFORMACIÓN:
www.aciamericas.coop
membresia@aciamericas.coop

ÍNDICE

Prólogo	8
Introducción	10
Capítulo I, Caracterización, desafíos y perspectivas del sector de vivienda cooperativa en las Américas.	12
Argentina	14
Chile	20
Mesoamérica	28
Puerto Rico	38
Uruguay	44
Capítulo II, Buenas prácticas de Cooperativas de Vivienda, relación entre Identidad Cooperativa y Agenda 2030 de las Naciones Unidas.	50
Argentina	52
Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada	54
FECOOPTEBA, Federación de Cooperativas de Vivienda y Consumo de Trabajadores de la Educación de la Provincia de Buenos Aires.	58
Chile	62
Vivecoop	64
México	68
Cooperativa Palo Alto	70
Puerto Rico	76
Bosque Comunitario Cooperativo	78
Uruguay	85
FUCVAM, Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.	87
FECOVI, Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo	93
Capítulo III, Otras buenas prácticas de organizaciones que colaboran a promover al sector cooperativo de vivienda y otras experiencias cooperativas para el desarrollo de la habitación y el hábitat.	100
Colombia	102
COOMEVA, Cooperativa Médica del Valle y de los profesionales de Colombia	104
Uruguay	108
CCU, Centro Cooperativista Uruguayo	110
Conclusiones	114

PRÓLOGO



Dra. Graciela Fernández Quintas
Presidenta Cooperativas de las Américas.

Las Cumbres Cooperativas han sido establecidas como hitos particulares de la reflexión estratégica de nuestro Movimiento Cooperativo Continental. Representan el mayor esfuerzo de discusión de proyección de nuestro cooperativismo y marcan a partir de la discusión fraterna el devenir de nuestra acción para los próximos años.

En este contexto, para proyectarnos juntos, para construir los vínculos que fortalezcan nuestras iniciativas, han sido la base utilizada para identificarse, y reforzar los compromisos que han asumido desde el año 2016 en la IV Cumbre de Cooperativa de las Américas en la ciudad de Montevideo las organizaciones miembro de la Red de Vivienda y hábitat de Cooperativa de las Américas. Quienes han aunado sus conocimientos, experiencias para conformar esta Red demostrando con la presente publicación un aporte innovador y movilizador para visibilizar la contribución de *“la vivienda cooperativa como factor de la justicia social y reactivación económica”*.

Se analiza en cada de los capítulos la realidad de nuestros países partiendo del convencimiento de que las cooperativas de vivienda han sido un actor fundamental en la gestión del hábitat en estos últimos años, que ha generado una importante producción urbana arquitectónica, pero sobretudo el aporte para el desarrollo de la comunidad en que están insertas y como influyen de manera central en el bienestar de las personas, en un continente con graves carencias de vivienda digna. *“El déficit habitacional argentino podría revertir su crecimiento si se adoptarán políticas públicas bien coordinadas, si se desarrolla un mercado hipotecario bajo un programa descentralizado y participativo dirigido a la demanda, subvencionada racionalmente y con la participación plena de las entidades de cooperativas de vivienda”*.

Esta reflexión contundente en el Capítulo de Argentina se reitera en el resto de los aportes en el mapa geopolítico de nuestro continente, se señala en el capítulo de Uruguay, como desafío presente *“obtener de las autoridades públicas una serie de ajustes en la normativa y el sistema de financiamiento que nos permitan alcanzar un mayor crecimiento y desarrollo” “el incremento de los fondos públicos asignados a la vivienda social(en particular al sistema cooperativo) “verdade-*

ras políticas de Estado en la materia sin que los recursos dependan de la voluntad de cada gobierno”.

Todo ello es necesario para que nuestra realidad no continúe hacia la descripción de lo planteado como una realidad que todos y todas estamos obligados a cambiar , en el Capítulo de la región de Mesoamérica; surge esta situación con total claridad: *“En la región de Mesoamérica la vivienda individual auto-construida y en condiciones de informalidad de la tenencia, precariedad material, vulnerabilidad ambiental y exclusión social sigue siendo una modalidad de vivienda importante casi única al alcance de las posibilidades de la poblaciones en situación de pobreza”*

Es por ello que debo saludar con orgullo el aporte de la Red de Vivienda de Cooperativa de las Américas a su invitación a la reflexión , a ofrecer sus experiencias en la Mesa de Todos y Todas , el de instar como lo solicitan los compañeros de Puerto Rico como Desafío principal en este contexto debe ser *“la protección del Modelo”* ,de la lectura de todas las experiencias surge claramente este concepto de Identidad Cooperativa *“la defensa y difusión de nuestro sistema de propiedad colectiva que es un paso fundamental en el afianzamiento del concepto de vivienda como derecho y no como una mercancía”*

Gracias por mostrar las buenas prácticas, de poner el modelo alternativo de propiedad colectiva respecto al hegemónico de propiedad privada individual, recalcando la gestión del hábitat desde lo colectivo, mostrando su consolidación y el aporte social y cultural como modelo de gestión y producción integral del hábitat. Han demostrado en esta publicación que somos una alternativa exitosa a la hora de proveer vivienda de calidad a un sector de la población.

Esta publicación, no la tomamos como un diagnóstico sino como un material de trabajo, una herramienta que propone miradas, reflexiones, desafíos, acciones, como forma de ampliar la información necesaria de la realidad del cooperativismo de vivienda en nuestro Continente. Debemos visualizar las complejidades del cooperativismo de vivienda con el objeto de aportar a su enriquecimiento como sistema y potenciar sus capacidades.

Y en virtud de que la vivienda es un tema de Política Pública, entre otras razones por que es un derecho fundamental presente en la mayoría de las Constituciones de las Américas, sigamos el camino indicado por quienes han realizado este aporte: debemos interferir en las lógicas del mercado, convencer al Estado de esta necesidad, de la existencia de este derecho, generando mayor Justicia Social, impacto en las comunidades desde el punto de vista territorial, económico y ambiental.

INTRODUCCIÓN

Red de Vivienda de Cooperativas de las Américas.

En 2016, cuando las cooperativas de las Américas se reunieron en Montevideo, en su cuarta Cumbre, por primera vez en este tipo de reuniones se desarrolló un taller sobre vivienda. Lo que motivaba esa inclusión no era la novedad, sino la preocupación: preocupación por la situación del problema en la región, extendido a la par que concentrado en los sectores de menores ingresos, y preocupación por lo poco que se estaba haciendo para aprovechar las potencialidades de la herramienta cooperativa en este campo, que ya se habían demostrado largamente en varios de nuestros países. Allí surgió la idea de crear una Red de Vivienda y Hábitat dentro de ACI para trabajar el tema y procurar que esas situaciones cambiaran.

Dos años después, la V Cumbre en Buenos Aires aprobó el estatuto y dio autoridades a algo que ya estaba funcionando en los contactos entre las diferentes organizaciones cooperativas afiliadas a ACI y vinculadas con la vivienda y otras que, compartiendo los principios y propuestas de ACI, no formaban todavía parte de ella o no tenían estrictamente una forma jurídica similar.

La VI Cumbre de Asunción, primera que se realiza con presencialidad luego de la ocurrencia de la pandemia, nos encuentra en una situación que no ha cambiado mucho en cuanto a la extensión e intensidad el problema. En cuanto a la Red, existe, funciona y ya ha realizado acciones interesantes e iniciado otras, también significativas, pero todavía es pequeña y no tiene el nivel de incidencia necesario. Queda, por lo tanto, mucho por hacer, y es por eso que, al reunirnos en esta nueva oportunidad, consideramos que es necesario dar un salto cualitativo para acrecentar ese nivel de participación e influencia.

Esta publicación procura colaborar a ese esfuerzo, dando a conocer en forma sintética pero precisa, la situación que se vive en materia de vivienda y hábitat en países de la región que integran en forma más o menos activa la Red, situación que no es sino sólo una muestra de la que se vive, en general, en la región toda. Incluimos aquí, luego del sugestivo prólogo de la presidenta de Cooperativas de las Américas, Dra. Graciela



Fernández, una serie de contribuciones de miembros de la Red, que ilustran la situación de la vivienda y el hábitat en sus países y regiones, muestran las carencias existentes y lo que se está haciendo y no haciendo en aras de mejorarla.

A continuación, como una forma de identificar caminos de salida, fundamentalmente con participante de la gente, y en particular de los propios involucrados, se incluyen otras contribuciones que ilustran buenas prácticas en la materia, tanto de cooperativas de vivienda propiamente dichas, como de organizaciones que colaboran a promover la presencia asociativa en el sector.

Finalmente, la publicación termina con un capítulo de conclusiones, que resume las propuestas que formulamos desde la Red y las Cooperativas de las Américas para encontrar soluciones a este problema tan grave que aqueja a nuestros pueblos y la forma cómo podemos colaborar para las mismas.

Esperamos con esto contribuir a la visualización del problema, la búsqueda de nuevas formas de solucionarlo y el mensaje urgente a los Estados para que prioricen estos temas en el desarrollo de sus políticas.

CAPÍTULO I

Caracterización, desafíos y
perspectivas del sector de vivienda
cooperativa en las Américas



ARGENTINA

El Cooperativismo de Vivienda en Argentina.

Caracterización:

Ante la falta de oportunidades en el acceso a la vivienda (derecho reconocido en la Constitución Nacional) para un gran número de habitantes, en la Argentina, la sociedad civil organizada en entidades de la economía social y solidaria ha intentado dar una respuesta a esa problemática.

Así, el movimiento cooperativo de vivienda de la República Argentina ha constituido en su historia más de 1.200 cooperativas de vivienda (con unas 500 en funcionamiento actualmente), a las que hay que agregar un número no preciso de cooperativas de servicios públicos que tienen dentro de su objeto social la prestación del servicio de vivienda (en muchos casos no desarrollado) y más de 4.000 cooperativas de trabajo dedicadas a la construcción de viviendas y sus obras de infraestructura.

En el último censo realizado en 2010, respondieron a la encuesta 287 entidades de estas características, que declararon tener 236.955 asociados y 4.654 empleados y que en los últimos diez años se han construido 25.465 viviendas.

Salvo momentos puntuales, el más alto nivel político ha corrido detrás de la emergencia habitacional buscando soluciones para los sectores más necesitados, pero siempre ha faltado una política nacional de vivienda integral, para que, tanto el sector más necesitado y la clase trabajadora en general, que no tienen acceso al crédito bancario, tengan finalmente acceso a su vivienda. Así se ha generando un déficit habitacional que según cifras oficiales asciende entre inquilinos y tenencias irregulares al 30% de los hogares, aproximadamente tres millones de viviendas.

Aspectos legales de las cooperativas de vivienda

Las personas se organizan y constituyen cooperativas para prestar el servicio de acceso a la vivienda, urbanización de terrenos y mejoras de viviendas construidas conforme los lineamientos generales de la ley de cooperativas N° 20.337 del año 1973. No existe una ley específica de cooperativas de viviendas.

Actualmente, la autoridad de aplicación de la ley de cooperativas, el Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) tiene una reglamentación para este tipo de cooperativas: la resolución 56 del año 1987 que estableció una serie de aspectos relativos al funcionamiento de las cooperativas de vivienda y que merece alguna adecuación atento el tiempo transcurrido y la experiencia recogida por el propio movimiento en todos estos años.

Complementariamente cada entidad puede dictar su propio reglamento interno (en virtud de lo dispuesto por el artículo 13 de la ley 20.337) "que son el conjunto de normas jurídicas dictadas por el consejo de administración y/o la asamblea, según su competencia funcional, que contemplan los procedimientos tendientes a plasmar en la práctica el contenido del estatuto, al que se subordinan en su contenido y que tienen respecto de él, una relación de particular a general".

Congruentemente, este reconocimiento legal del acto cooperativo y la práctica en la realidad han sido convalidados jurisprudencialmente desde hace ya tiempo. Así, la Corte Suprema de la Provincia de Buenos Aires ha dicho: "Los actos que las cooperativas realizan con sus asociados tienen una naturaleza jurídica peculiar, no pueden reputarse como operaciones de mercado, ni contratos de compraventa, y no pueden, en consecuencia, ser identificados con un contrato civil o comercial (art. 4to, ley 20.337 y expos. de motivos, tit. II, cap. I, Nro 4)" (D.J.B.A., 119-831, 9/9/80).

También la jurisprudencia sostuvo que "el acto cooperativo está regido en primer término por el derecho cooperativo y en segundo lugar por el derecho común aplicable a la figura contractual cuya forma asuma. Una de las consecuencias que trae la calificación de cooperativo de un acto es su indivisibilidad o inseparabilidad de propia relación entre la cooperativa y sus asociados, de tal manera que las reglas del derecho común correspondientes a su naturaleza sustancial deben ser aplicadas en armonía con el régimen de la ley 20337 y con las normas estatutarias de la entidad".

Historia

La primera cooperativa de vivienda se remonta a 1903. Se localizaba cerca de Chacarita en la Ciudad de Buenos Aires y se denominaba Sociedad Cooperativa La Paternal, inaugurando un barrio para obreros en esa fecha. La Sociedad que era sucursal de otra semejante establecida en España e Italia, no tenía más fin que proporcionar habitación cómoda y barata a los obreros asociados y les estaba prohibido hacer ningún tipo de operación comercial con los capitales acumulados. Contemporáneamente y a fin de proporcionar crédito a sus asociados para la adquisición de vivienda y otros fines en 1905 se fundó la Cooperativa el Hogar Obrero (EHO) cuyo primer objetivo fue atender la vivienda obrera y el problema del conventillo. Esta es la cooperativa inscrita como N° 1 en el entonces creado registro nacional de cooperativas.

En la cercana historia, en noviembre de 1972 se promulgó la ley 19.929 creadora del Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), donde en sus lineamientos tenía "el acceso de los sectores de menores ingresos tanto personas físicas que lo requieran para construir su vivienda propia y permanente, como así también cooperativas y otras entidades que no persigan fines de lucro y que construyan para sus asociados, acreditando adecuada capacidad legal, económica, financiera, administrativa y técnica".

Durante la vigencia de la ley, el Fondo cumplió con sus objetivos y las cooperativas que se fueron creando

actuaron al amparo de dicha ley y se ocuparon de organizar la demanda, formación de grupos, prefinanciación de tierras, llamados a licitación, control y ejecución de las obras, su entrega y escrituración. Algunos fueron responsables del recupero y reinversión de los recursos.

En mayo de 1977, se promulgó el decreto/ley 21.581, que derogó la ley anterior y directamente excluyó de los beneficios del Fondo a todas las entidades sin fines de lucro. Ya con el regreso de la democracia política, en 1994, se dictó la 24.441 de Financiamiento de la Vivienda y Construcción que contempló la exclusiva participación de Sociedades Anónimas, sin considerar a las cooperativas de vivienda.

A partir de la crisis económica y social del año 2001, el Estado unificó los programas de viviendas en la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y se incorporaron programas federales, con una participación casi nula de las cooperativas de vivienda.

En resumen, las cooperativas de vivienda, si bien participaron de una u otra manera, por causa de la burocracia estatal y la falta de voluntad política no tuvieron oportunidad plena de participar con seriedad y responsabilidad en la utilización de los fondos públicos de las distintas operatorias nacionales o provinciales, quedando solo a merced de sus propios esfuerzos y capacidades.

Presente

Las características estructurales que afectan la economía argentina en general y al mercado inmobiliario en particular, incluyen una alta concentración de población urbana en zonas metropolitanas de gran tamaño, que asociadas con la pobreza urbana y a la informalidad laboral y económica generan más déficit habitacional y problemas de hacinamiento. Además, el mercado hipotecario no resulta atractivo para los inversores institucionales, tornando escaso o nulo el financiamiento privado a largo plazo, dejando solo a la inversión estatal, por cierto insuficiente, este aspecto fundamental de la vida de las familias.

En este marco, las cooperativas de vivienda desarrollan distintos emprendimientos de acuerdo a sus posibilidades de gestión. Algunas se vieron beneficiadas en Programas Federales de Construcción de Viviendas, otras tuvieron acceso a Programas Provinciales, otras incursionan en procesos de autoconstrucción y autofinanciamiento y otras tienen todo el potencial (terrenos con infraestructura, proyectos aprobados y asociados en condiciones de acceder de a créditos), pero no existe un programa que las contemple específicamente.

Esta realidad ha sido reconocida oficialmente por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el dictado del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902 (del año 2012) que constituyó un Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (PROCREAR), cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, siendo quizás “la única política de estado” en la materia ya que, aun con altibajos respecto a su financiación, ha subsistido a los sucesivos cambios de gobiernos. Dentro de este régimen, una medida favorable ha sido la inclusión de la financiación y construcción de emprendimientos de similares características de los llevados adelante históricamente por las cooperativas de vivienda que, si bien no los menciona específicamente, se incluyen dentro de los descriptos dentro del objeto y los destinos del fondo creado y que las cooperativas con diversa suerte han podido aprovechar.

Desafíos y Propuestas:

“La vivienda cooperativa como factor de justicia social y reactivación económica”

El movimiento cooperativo de vivienda se ha manifestado en las últimas ediciones de los congresos cooperativos (años 2004 y 2012) sus propuestas, las que pueden resumirse en la solicitud del dictado de una ley nacional de vivienda que, como “política de estado” contemple las siguientes ideas:

- El Estado debe promover la inversión en vivienda para las familias, complementar la iniciativa privada de ser necesario y cubrir las necesidades cuando ésta no lo haga.
- Las políticas públicas de vivienda, orientarán y considerarán especialmente en los casos de viviendas de interés social, a las entidades cooperativas y mutuales en calidad de organismos ejecutores, previendo además la recaudación por parte de las entidades y el especial contralor de la aplicación de fondos públicos según su destino específico.
- Debe establecerse un sistema crediticio con plazos, intereses y demás condiciones que guarden relación con los ingresos del grupo familiar de los prestatarios y que prevean la financiación de la totalidad del costo de construcción de la vivienda y el acceso al suelo urbanizable, esto especialmente a través del sistema cooperativo y solidario.
- Se debe revisar la utilización de los recursos FONAVI y del PROCREAR, la implementación de mecanismos que permitan mejorar el recupero de los créditos otorgados, y se instrumenten políticas necesarias para que el sector de la economía solidaria pueda participar en la distribución de los fondos a través de una operatoria que no dependa de políticas circunstanciales de los gobiernos.

Perspectivas:

El déficit habitacional argentino podría revertir su crecimiento si se adoptaran políticas públicas bien coordinadas, si se desarrolla un mercado hipotecario bajo un programa descentralizado y participativo, dirigido a la demanda, subvencionado racionalmente y con la participación plena de las entidades cooperativas de vivienda.



CHILE

El Cooperativismo de Vivienda en Chile.

RESUMEN

El presente documento realiza un breve análisis de como Conavicoop siendo una cooperativa abierta de vivienda: que tiene por objeto satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios, a través del desarrollo permanente y sucesivo de diferentes programas habitacionales en distintas regiones de Chile, por su carácter social facilita el acceso a una vivienda a las personas que lo necesitan y que se unen para acceder a ella mediante las mejores condiciones de calidad y precio posibles, incorporando a aquellos sectores sociales con mayores problemas económicos, a través del subsidio de integración, que facilita el acceso a la vivienda a los sectores más desprotegidos de la sociedad.

A pesar de la crisis que ha afectado también a las cooperativas del sector, y de las profundas preocupaciones que el cooperativismo de viviendas padece como consecuencia de la grave crisis económica, política existente no solo a nivel nacional sino global, se continúa generando iniciativas alternativas en temas de mejora del financiamiento para vivienda.

Conavicoop busca contribuir a posibilitar el acceso a soluciones habitacionales a familias de grupos vulnerables, emergentes y medios, favoreciendo la conformación de barrios y ciudades equitativas, integradas y sustentables.

Proporcionando viviendas a socios de grupos vulnerables y medios, no propietarios de vivienda, mediante la ejecución de conjuntos habitacionales localizados en barrios consolidados e integrados socialmente, que incluya la captación de familias con subsidio asignado que no han podido acceder a una vivienda, y que contribuya a la reactivación económica a través de la generación de empleo en el sector de construcción.

Es así que existe la firme convicción que la cooperativa tiene un impacto significativo en las comunidades en las que se encuentra, teniendo la responsabilidad no sólo crear viviendas, sino también contribuir a la construcción de comunidades más justas, desarrolladas e integradas.

INTRODUCCIÓN

A pesar de tener un PIB per cápita de 16.502 USD (World Bank, 2021), Chile es un país con índices de desigualdad (lugar 24 países OCDE¹). Una de las variadas manifestaciones materiales de la desigualdad social, se presenta en el acceso a condiciones de bienestar mínimo, como el acceso a una vivienda adecuada para las familias de sectores medios, emergentes y más vulnerables. El déficit habitacional se mide de acuerdo al cumplimiento de al menos una de las siguientes tres características (INE instituto nacional de estadísticas):

- 1) vivir en una vivienda irrecuperable.
- 2) conformar un hogar allegado.
- 3) pertenecer a núcleos secundarios hacinados.

A nivel nacional, si bien ha existido una disminución de manera considerable en el déficit habitacional en los últimos 25 años a partir de un enfoque subsidiario de vivienda, el número de familias en campamentos ha aumentado en un 48% desde 2011 a 2017, donde habitan 40.541 familias en 702 campamentos ².

Actualmente, existen programas dirigidos a las familias en campamentos, tales como el Fondo Solidario de Vivienda (D.S 49) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y los subsidios de Integración Social (DS N° 116 que luego fue remplazado por el DS N° 19), los que surgen el año 2014 y su reglamento es aprobado en el año 2015.

Estos subsidios de integración fueron implementados para dar respuesta a las siguientes problemáticas:

- Apoyar a las familias que contaban con un subsidio habitacional, pero que no habían podido materializarlo.
- Contribuir a revertir la segregación socio-espacial existente en comunas de más de 40.000 habitantes y prevenirla en comunas mayores de 10.000 habitantes, favoreciendo la integración social, reduciendo inequidades y fortaleciendo la participación ciudadana a través de políticas, programas e iniciativas destinadas a generar viviendas de calidad, barrios equipados y ciudades integradas social y territorialmente, a través del desarrollo de proyectos habitacionales socialmente integrados.
- Contribuir a la reactivación de la economía, mediante incentivos a la ejecución de proyectos habitacionales para compra de vivienda con subsidio del Estado.

La cooperativa Conavicoop trabaja con los subsidios de integración desde que se iniciaron (año 2015), adaptándose a sus requerimientos y exigencias, para poder incorporar socios de sectores vulnerables, emergentes y medios a la cooperativa, que, a través de un ahorro mínimo, más el aporte del estado con el subsidio y todo el apoyo y la asesoría de la cooperativa pueden optar a ser propietarios de una vivienda digna.

1 OECD (2022), Income inequality (indicator). doi: 10.1787/459aa7f1-en (Accessed on 14 September 2022)
2 Conference on Cooperatives & The Solidarity Economy 2022. COVIP.

CARACTERIZACIÓN

Referencia al marco normativo:

Nombre: Cooperativa Conavicoop

Fecha de creación: 1975

Tipo de cooperativa: Cooperativa abierta de vivienda

Conavicoop postulación subsidio de integración 2022:

De un total de 40.694 viviendas postuladas durante el presente año (2022), la Cooperativa Conavicoop se sitúa en el quinto lugar con 1.756 viviendas equivalente al 4% del total de vivienda.

Soluciones habitacionales:

Desde los inicios del subsidio de integración social la cooperativa Conavicoop ha entregado 6.547 viviendas, de estas el 40% corresponde a la región metropolitana, ver Ilustración 1, Viviendas entregadas por cooperativa Conavicoop, separada por región.

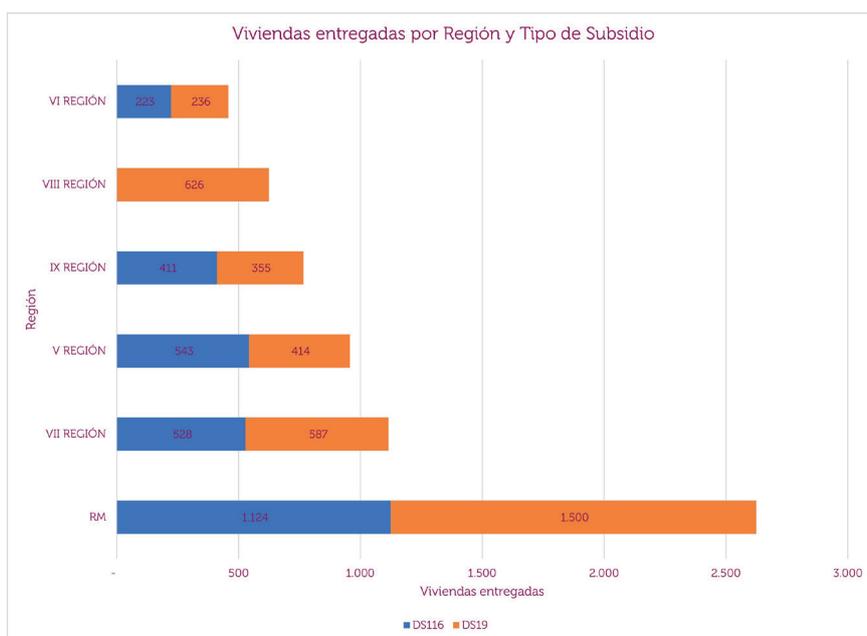


Ilustración 1, Viviendas entregadas por cooperativa Conavicoop, separada por región

Inversión histórica por región:

La cooperativa Conavicoop presenta una inversión histórica de más de 1.100 millones de dólares, ver detalle en la Ilustración 2, Inversión cooperativa Conavicoop separada por región.

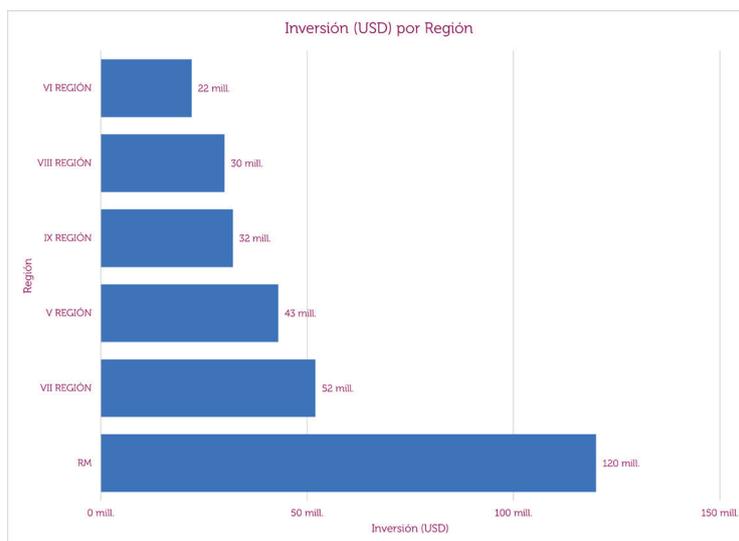


Ilustración 2, Inversión cooperativa Conavicoop separada por región

Déficit habitacional – Integración:

- 1.- El Déficit Habitacional al año 2017 alcanza las 764.000 viviendas, el cual se disgrega en Cualitativo (338.000) y Cuantitativo (425.000) lo que mantiene su vigencia como problemática³.
- 2.- Un 60% de la población, aproximadamente, no tiene acceso a una fórmula de pago para una vivienda en el mercado.
- 3.- Existe un déficit de suelo para la construcción de programas de integración social⁴.

Compromisos de gestión y colaboración:

La Cooperativa, es la responsable de la gestión y formalización de los subsidios, apoyo en mantención de la cartera, créditos hipotecarios, escrituración, inscripción y de todas las operaciones que se gestionan en Conavicoop.

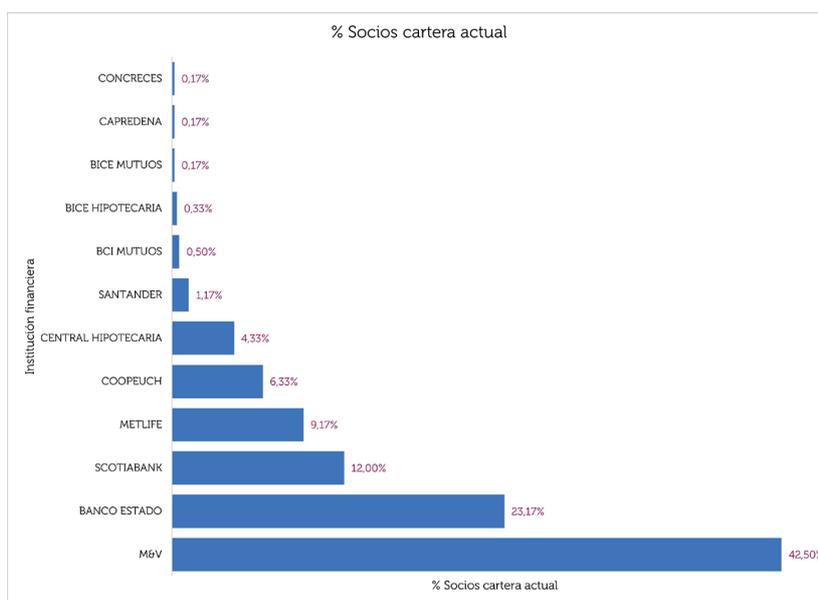
El Departamento de Créditos Hipotecarios y Subsidios Habitacionales ha mantenido y reforzado los conve-

³ Censo año 2017 y actualización por encuesta Casen año 2022

⁴ Colegio de arquitectos de Chile. Comité de hábitat marzo 2019

nios con importantes entidades financieras, *donde destaca la colaboración con cooperativa Coopeuch (6% cartera actual)* ver Ilustración 3, Distribución instituciones de crédito socios Cooperativa Conavicoop cartera actual Distribución instituciones de crédito socios Cooperativa Conavicoop cartera actual) lo que implica, entre otras cosas, mejores condiciones para los socios y la recuperación anticipada de los recursos necesarios para el pago de los préstamos de construcción, que permitan realizar nuevas viviendas para nuevos futuros socios.

Ilustración 3 Distribución instituciones de crédito socios Cooperativa Conavicoop cartera actual



Compromisos de cooperativa Conavicoop:

1. Dar apoyo, buscar la tranquilidad, identificar y satisfacer los requerimientos de nuestros cooperados.
2. Brindar un servicio de excelencia, procurando una comunicación constante con nuestros socios en un ambiente de confianza y respeto.
3. Generar relaciones sólidas basada en los principios de confidencialidad, transparencia, responsabilidad y no discriminación.
4. Trabajar en conjunto a nuestros socios para multiplicar el impacto positivo en los aspectos sociales que intervienen en nuestro entorno.
5. Conavicoop realiza talleres con diversas temáticas sobre la vivienda a nuestros socios, en distintas etapas del proceso, esto logra aclarar dudas y consultas, además de generar comunidad entre los vecinos, antes que tengan acceso a sus casas.

PERSPECTIVA

Al incorporar subsidios, el Estado en materia de construcción a fines de la década de los 70, dispuso recursos para hacer viviendas para los sectores medios y vulnerables, como apoyo al financiamiento de familias que lo necesiten.

Hoy este mercado se ha ido perfeccionando, llegando a subsidios de integración que logran poder hacer convivir en un mismo barrio a personas de menor recurso con una clase media emergente, logrando un funcionamiento adecuado.

En materia de hábitat social, de vivienda y urbanismo, en una economía social de mercado se debe buscar eficiencia y equidad, que se máxime cuando hay inversión del sector público que pretende ser un medio de distribución del ingreso.

Con la inversión que el Estado destina a esta gestión se quiere producir un mejoramiento al hábitat de las personas ya mencionadas elevando su calidad de vida con viviendas en un entorno acorde a las condiciones del medio y necesidades de las familias, según las posibilidades económico financieras del país y de los destinatarios.

Estos destinatarios están distribuidos en diversas zonas del territorio, en sectores urbanos y rurales, con aspectos geográficos, y climáticos diversos, con costumbres y necesidades familiares distintas entre un lugar y otro.

El segmento de socios al cual va enfocado este beneficio y que ingresa a la cooperativa, necesita de un apoyo constante, una atención personalizada durante todo el proceso de adjudicación de la vivienda. Es por eso que en Conavicoop evaluamos cada caso de manera independiente, abriendo la posibilidad de ser propietario, revisando cada caso de manera independiente y entregando todas las herramientas necesarias para que las personas puedan lograr el sueño de la casa propia.



MESOAMÉRICA

Caracterización, desafíos y perspectivas del sector de vivienda cooperativa en las Américas – Mesoamérica

Caracterización

En la región mesoamericana¹, la vivienda individual, autoconstruida y en condiciones de informalidad de la tenencia, precariedad material, vulnerabilidad ambiental y exclusión social, sigue siendo una modalidad de vivienda importante, casi la única al alcance de las posibilidades de las poblaciones en situación de pobreza. A lo largo del camino emprendido por las cooperativas de vivienda, específicamente aquellas organizadas bajo los pilares de la ayuda mutua, la autogestión y la propiedad colectiva, estas se han enfrentado a procesos y situaciones muy similares de cara a su desarrollo y consolidación como un actor relevante en el campo de la vivienda.

Con sus respectivas variantes, las cooperativas de vivienda sin más son reconocidas ahora como una figura legalmente reglamentada por las políticas e instituciones estatales promotoras del sector cooperativo. En algunos países, cabe mencionarlo, organizaciones cooperativas con el objetivo de gestionar colectivamente vivienda, en sus momentos más incipientes, lideraron reformas en los marcos legales cooperativos para que esta figura estuviera contemplada en los articulados respectivos, definiendo la autoproducción de vivienda para asociados/as como su razón de ser. Si bien esto ha significado un avance sustancial para el desarrollo del cooperativismo de vivienda en la región, los marcos legales vigentes actualmente carecen del articulado necesario para potenciar el modelo autogestionario por ayuda mutua y de propiedad colectiva en toda su integralidad.

En primer lugar, las luchas por el acceso a la vivienda a través del modelo cooperativo de vivienda por ayuda mutua se han fundado en la propiedad colectiva como una forma de tenencia de la tierra que permite que todo hogar integrante de la cooperativa sea parte de la toma colectiva de decisiones sobre el suelo, la edificación y la dotación de un lote y vivienda para su uso y goce con fines habitacionales; es decir, garantizando que la vivienda sea preservada en su calidad de derecho humano, en lugar de

¹ De este artículo, se excluye a Belice y Panamá en lo que se denominará como región mesoamericana.

ser una mercancía. Desde el ámbito legal, no existe en las legislaciones de los países de la región mesoamericana un concepto de propiedad colectiva o alguna disposición que permita entenderla como un ámbito posible de tenencia en áreas urbanas, dificultando su reconocimiento a favor de cooperativas de vivienda por ayuda mutua más allá de la propiedad privada a título de una cooperativa. Sin embargo, al tratarse de suelo para desarrollo de proyectos habitacionales, los marcos legales tienden a la individualización de la propiedad del inmueble construido y habitado. Esto no permite ocupar la propiedad como un mecanismo de protección social para las familias más desprotegidas. Las legislaciones vigentes que permiten la propiedad colectiva, comunitaria, comunal, étnica (predominantemente indígena) o cooperativa la delimitan como aplicable solo en casos de tierra agraria, rural o rústica, no urbanizable.

Para el desarrollo, consolidación y sostenibilidad del modelo cooperativo de vivienda por ayuda mutua, además del reconocimiento legal de esta figura organizativa y de la tenencia colectiva del suelo y la vivienda, resulta también fundamental que los marcos legales definan instrumentos y mecanismos para que las cooperativas puedan acceder a suelo público habitable y a financiamiento asequible para las familias integrantes. Actualmente, en ninguno de los países de la región mesoamericana existe un andamiaje legal e institucional de este carácter. Los avances que las organizaciones de segundo grado de las cooperativas de vivienda y actores aliados han podido gestar para la concreción de dicho andamiaje en estos países constituyen aún procesos incipientes con varios desafíos por superar, los cuales serán discutidos más adelante.

En general, la falta de un firme andamiaje legal, institucional y financiero desde el Estado que apalanque el desarrollo cooperativo de vivienda por ayuda mutua en esta región, no ha impedido que desde otros actores sociales se hayan llevado a cabo esfuerzos por constituir y fomentar el crecimiento de las cooperativas de vivienda. Este modelo tiene su origen en la experiencia ampliamente conocida y transferida por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), desde Uruguay y, desde inicios de los años 2000, esta Federación ha trabajado junto a cooperantes internacionales y otras alianzas en la réplica y adaptación de su modelo cooperativo de vivienda a los contextos centroamericanos, específicamente al de Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua y Costa Rica ². La creación e implementación del Programa Regional de Vivienda y Hábitat de We Effect en América Latina, desde 2004 hasta la fecha, ha tenido como principal objetivo el facilitar y promover la transferencia y réplica de este modelo cooperativo de vivienda desde Uruguay hacia estos otros países. Desde ese momento hasta la actualidad, el crecimiento y avance del sector cooperativo de vivienda por ayuda mutua en la región mesoamericana ha sido destacable.

Un estudio realizado por Bredenoord en 2016 ³, en 22 cooperativas de vivienda de la región, específicamente Centroamérica, arroja varios datos que evidencian el grado de desarrollo actual del sector cooperativo de vivienda en estos países. La mayoría de ellas están conformadas por hogares de procedencia urbana y peri-urbana, evidenciando que la problemática del déficit habitacional cuantitativo en estos países es predominantemente urbana. En las zonas rurales, aunque en menor cuantía, las cooperativas de vivienda existentes buscan producir vivienda que también integre el desarrollo de medios de vida adaptados a las necesidades y cultura de comunidades campesinas y étnicas. En general, entre las cooperativas de vivienda que han construido, del total estudiadas por Bredenoord (2016), el número de viviendas construidas oscila entre 10 y

² La presencia de cooperativas de vivienda por ayuda mutua en México tuvo otro desarrollo histórico, previo a las experiencias centroamericanas, que será desarrollado como Buena Práctica en el Capítulo II de esta publicación.

³ Bredenoord, J. (2016) "Avances del movimiento cooperativo de vivienda por ayuda mutua en Guatemala, Honduras, Nicaragua y El Salvador." Evaluación externa del Programa Regional de Vivienda y Hábitat de We Effect en América Latina.

70. Hay casos excepcionales, como el de las cooperativas en Choluteca, donde las viviendas producidas por cooperativa pueden estar entre las 100 y 500. El tamaño medio de las viviendas oscila entre 40 y 50 m², con algunas excepciones de alrededor de 60 m². Al principio, las casas construidas tienen una sala de estar, una cocina, un baño y dos dormitorios. La mayoría de las familias necesitan un dormitorio adicional y, a menudo, el espacio detrás de las casas se reserva para extensiones posteriores.

Las dimensiones de los lotes se encuentran entre los 84 m² y los 360 m², presentando una alta variabilidad entre países y en dependencia también de la zona en la que se haya desarrollado el proyecto, ya que en ámbitos rurales ha sido posible contar con lotes más amplios y que permitan mayores posibilidades de incrementar lo construido a futuro, en función de las necesidades de cada familia, o inclusive desarrollar otras actividades. Si bien no es la regla, varias familias cooperativistas han usado su propio lote para cultivar hortalizas o para colaborar en espacios libres de uso comunal para producir alimento. En áreas urbanas, como el Centro Histórico de San Salvador, por ejemplo, su alto grado de densificación urbana ha permitido la construcción de apartamentos y dúplex. Otra característica de los proyectos cooperativos es su calidad arquitectónica, dadora de cierta identidad de la que toda la membresía cooperativa se siente, por lo general, orgullosa. En algunos casos, las cooperativas han optado por la aplicación del arte, en su mayoría para pintar murales que se refieren a antiguas culturas populares, la naturaleza o la madre tierra, elementos integradores de su identidad más allá de ser cooperativista.

Todas las cooperativas que han construido han incluido una casa o edificación de uso 'comunal', generalmente desarrollada antes de construir las viviendas, para capacitar a las familias en técnicas de construcción y en el trabajo conjunto bajo el cual se desarrolla la ayuda mutua, por lo cual se suele denominar etapa de 'preobra'. Si bien estos espacios suelen implicar que el proyecto completo se encarezca, estos contribuyen a la construcción de lazos de aprendizaje y redes colectivas de confianza y apego que luego se traducen en una mejor convivencia entre la comunidad. Más allá de lo que reflejan los resultados constructivos, es evidente que la autogestión y la ayuda mutua está presente en todas las etapas de las cooperativas de vivienda. Después de la construcción exitosa de viviendas, las familias que habitan las cooperativas suelen trascender al desarrollo de proyectos sociales, culturales o económicos en colectivo. Dan cuenta de una forma de vivir y habitar territorios de manera sostenible, tanto desde un punto de vista técnico como social.

La totalidad de las cooperativas de vivienda que han construido y fueron parte de dicho estudio han contado con financiamiento de carácter privado, proveniente de la cooperación solidaria de diferentes agencias de cooperación u organismos no gubernamentales. En pocos casos, estas fuentes de financiamiento han contado con facilidades, recursos y condiciones aportados desde el sector público, sea a nivel central o local. En promedio, a través de estas oportunidades de financiamiento gestionadas por las cooperativas a título colectivo, las familias cooperativistas han podido acceder a suelo y vivienda que les implica un gasto que oscila entre USD 31 y USD 125 mensuales, según la favorabilidad de las condiciones crediticias y de los montos a financiar, que han estado muy en dependencia del costo del suelo.

Donde más ha crecido la producción de vivienda cooperativa en los últimos años ha sido en Honduras y en El Salvador, como resultado de la implementación de dos programas de desarrollo de vivienda cooperativa con financiamiento estatal, a los cuales las cooperativas de vivienda han podido tener acceso bajo diferentes condiciones. En Guatemala, Nicaragua y Costa Rica ⁴, la ayuda estatal para la vivienda cooperativa, sobre

4 En este país, solo se tiene referencia de una cooperativa de vivienda legalmente constituida.

todo para fomentar el desarrollo de un modelo autogestionario, basado en la ayuda mutua y la propiedad colectiva, sigue siendo limitada o inexistente. En Nicaragua, si bien existen 4 cooperativas de vivienda que pudieron acceder a suelo y construir vivienda en la ciudad de León hace poco más de diez años, a través de un banco de tierras público creado en el seno de la Municipalidad correspondiente, la mayoría de las cooperativas restantes apenas han podido acceder a financiamiento privado para obtener suelo, mas no para construir vivienda, en ciudades como Matagalpa y Managua.

En Honduras, el programa de financiación disponible para las cooperativas es el Programa de Vivienda Ciudadana y Crédito Solidario (PROVICCSOL), el cual contempla un mecanismo de financiación subsidiada únicamente para la construcción de proyectos habitacionales, que deben ser gestionados y administrados por una entidad reconocida como desarrolladora inmobiliaria o de vivienda. A través del acceso al PROVICCSOL, al menos 4 cooperativas de vivienda por ayuda mutua de la zona Sur de Honduras han podido desarrollar sus proyectos habitacionales, hoy en etapa de convivencia. En El Salvador, desde 2012, el Estado salvadoreño ha venido estructurando un programa de financiamiento para propulsar la construcción de proyectos en manos de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, creado a partir de un préstamo no reembolsable asignado por la Agencia de Cooperación Italiana en El Salvador, por cerca de USD 12 millones. Este programa comenzó a implementarse apenas en 2021, con el objetivo de rehabilitar la función habitacional del Centro Histórico de San Salvador, donde la problemática habitacional de la población más vulnerable es acuciante. A diferencia del PROVICCSOL, el programa en manos del Estado salvadoreño sí incluye mecanismos de transferencia de suelo público para vivienda a las cooperativas. Los desafíos y perspectivas de estos dos procesos, así como de los que no han permitido mayores avances en los otros países, se abordarán a continuación.

En los últimos años, la cantidad de cooperativas constituidas también ha crecido, dando pie al fortalecimiento de la base social de las organizaciones de segundo grado de este sector en particular, que son: la Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM) en El Salvador, la Central de Cooperativas de Vivienda 'Comunidades Dignas' (CENCOVICOD), con sede en Managua, y la Central de Cooperativas de Vivienda 'Nuestra Obra' (CECOVI), con sede en Matagalpa, en Nicaragua; la Mesa de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua del Sur de Honduras (MECOOVISURH), en Honduras; y la Mesa de Cooperativas de Vivienda 'Chicoace Calli', con sede en la Ciudad de México, en México. Las últimas dos organizaciones articuladoras, pese a que aún no cuentan con personería jurídica, buscan aglutinar a movimientos emergentes de cooperativas de vivienda que, a nivel local y nacional, también interpelan a las instituciones estatales en búsqueda de financiamiento, mecanismos de acceso al suelo y condiciones institucionales habilitantes para el modelo cooperativo de vivienda por ayuda mutua.

Desafíos

Como se ha mencionado anteriormente, se necesitan instituciones estatales y mecanismos claros de apoyo para que el desarrollo de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, como una alternativa de construcción de vivienda al alcance de sectores actualmente en déficit habitacional, cobre auge y se consolide en el tiempo como una modalidad relevante en el campo de la vivienda social. A este primordial desafío, aunque no es el único, se vuelve pertinente que se sumen organizaciones de asesoramiento técnico, entidades fiscalizadoras del sector cooperativo, autoridades municipales y nacionales que tengan competencias sobre todos los campos de la producción social del hábitat; es decir, con funciones específicas respecto a ordenamiento

territorial, uso y acceso al suelo, y financiamiento público.

La financiación privada para este tipo de cooperativismo de vivienda, en tanto se ha venido obteniendo principalmente de organizaciones no gubernamentales, no es capaz de canalizar fondos suficientes para que todas las cooperativas existentes construyan, mucho menos para impulsar al sector cooperativo de vivienda con miras a crecer y convertirse en un actor relevante en el campo de la vivienda popular. Superar estos desafíos se trata, en última instancia, de una tarea pendiente de los gobiernos nacionales y del sector público financiero, en complementariedad con los esfuerzos y aportes de las mismas cooperativas de vivienda, otros actores de apoyo técnico e, inclusive, gestiones para la complementariedad de recursos con fuentes de financiación privada. Sin embargo, para las cooperativas de vivienda por ayuda mutua de la región y sus organizaciones aglutinantes, no ha sido una tarea fácil lograr compromisos sostenibles de parte de las instituciones públicas a sus propuestas para impulsar el modelo desde la política pública.

De manera general, la financiación adecuada para la vivienda cooperativa bajo el modelo autogestionario, por ayuda mutua y de propiedad colectiva ha encontrado obstáculos en las legislaciones nacionales vigentes en la región, las cuales carecen de mecanismos para hacer valer la propiedad colectiva de la tenencia de los proyectos o de los mismos contratos de financiación, al permitir únicamente la adquisición de créditos individuales. Por esta razón, organizaciones de cooperación solidaria como We Effect, en algunos casos, han financiado parte de lo que le corresponde a los Estados, para desarrollar experiencias piloto que sean demostrativas de toda la integralidad del modelo, incluyendo mecanismos para otorgar préstamos y titular tierra a beneficio de figuras colectivas. En paralelo también se ha apoyado el asesoramiento para que las cooperativas tengan una buena estructura organizativa interna y establezcan comités internos para la administración, el trabajo, la compra de materiales de construcción y las gestiones con otros actores.

Los resultados de esta estrategia han sido variados: mientras que, en algunos países, las experiencias demostrativas contribuyeron al avance de ciertos cambios institucionales y legislativos a favor del modelo, en otros no. Más allá de que la legislación y marco de política pública vigente no contemple condiciones facilitadoras para el desarrollo del modelo cooperativo de vivienda por ayuda mutua, en la mayor parte de países, no ha existido voluntad política que opere de forma favorable y sostenida en el tiempo para este fin. Hay una falta de familiaridad de la institucionalidad de vivienda con esta forma de producción de vivienda social, lo cual deriva en la resistencia de varios gobiernos a comprometerse con marcos legales para facilitar el acceso al suelo y su financiación. Al final, efectuar cambios en cuanto a la redistribución y priorización del uso del suelo, sobre todo urbano, para fines de vivienda popular, así como la recolección y asignación sostenida de presupuestos públicos para subsidiar y financiar proyectos cooperativos, implica trastocar ciertos intereses económicos y políticos que se favorecen de que la vivienda continúe prevaleciendo como un bien de mercado, más que un bien de uso y en su calidad de derecho humano.

Perspectivas

Sobre los desafíos mencionados anteriormente, como también se ha descrito antes, ciertas excepciones o salidas a esos desafíos han podido tener lugar en países como Honduras y El Salvador. En el caso del primero, se estableció un financiamiento gubernamental del que pueden beneficiarse cooperativas de vivienda, y en el segundo, se ha proporcionado financiamiento externo para desarrollar proyectos de vivienda bajo el modelo cooperativo autogestionario, de ayuda mutua y propiedad colectiva, en el Centro Histórico de la

capital. Ambos casos permiten ciertas condiciones para el aumento de la producción cooperativa de viviendas de manera considerable, con ciertas salvedades importantes que se explicarán mejor en este apartado.

Es con el PROVICCOSOL de Honduras bajo el cual es posible afirmar que las cooperativas de vivienda han podido construir la mayor cantidad de viviendas en toda la región: sus cifras ascienden a más de 390 a la fecha, con miras a continuar edificando muchas más en los próximos años. No obstante, existen varias condiciones de este programa que obstruyen la construcción de viviendas cooperativas apegadas a la integralidad que propone el modelo. Aunque las cooperativas de vivienda actualmente aglutinadas en la MECOOVISURH se apegan a la práctica diaria de los principios y valores del modelo, sus experiencias constructivas y compromisos con el programa estatal no han garantizado sus pilares clave. Las viviendas construidas por las cooperativas de vivienda beneficiadas por el PROVICCOSOL deben titularizar a nivel individual cada vivienda, modalidad que también aplica para la adquisición del crédito. En la etapa de construcción, el programa no exige que las familias aporten su trabajo por ayuda mutua y, ya que las cooperativas de vivienda no son reconocidas como agentes ‘desarrolladores inmobiliarios’, la administración de los fondos para el proyecto debe recaer siempre en agentes reconocidos como tal; es decir, empresas u organizaciones con experiencia en construcción de proyectos que no permiten el ejercicio de la autogestión cooperativa en la dirección del proyecto. Todos estos factores han afectado el nivel de apropiación de las familias residentes sobre el modelo y su apuesta por la construcción de una convivencia comunitaria luego de habitar las viviendas, como resultado.

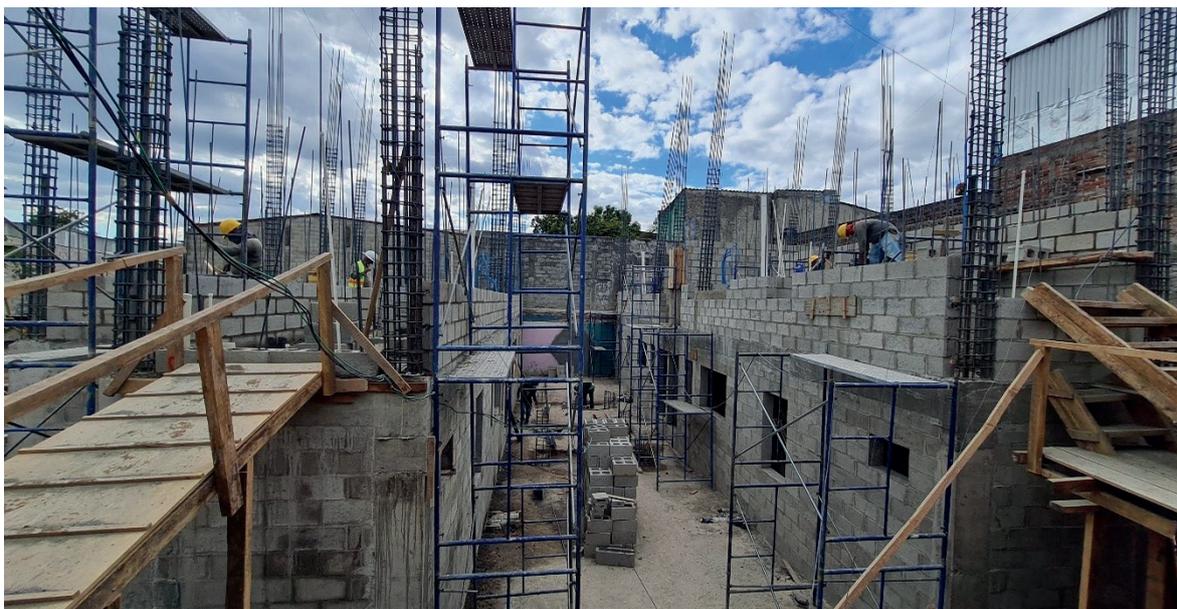
Por lo anterior, es posible que el caso más cercano de replicabilidad del modelo uruguayo a la realidad mesoamericana sea el de El Salvador. Bajo el programa que se está implementando en este país, específicamente en el centro de la ciudad capital, se busca revitalizar la zona con la promoción de una modalidad habitacional distinta, garante de calidad de vida y seguridad para sus habitantes. Con el apoyo de un préstamo no reembolsable proveniente de la cooperación italiana, se ha proyectado la realización de proyectos habitacionales en manos de al menos siete (7) cooperativas de vivienda en zonas degradadas y bien conectadas dentro del Centro Histórico, con el objetivo de construir un total de 352 viviendas. FESCOVAM ha estado liderando la coordinación e implementación del componente habitacional de dicho programa, junto al Vice-ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ahora Ministerio de Vivienda. Recién en 2021 se realizaron los primeros desembolsos para la construcción de los proyectos de tres (3) cooperativas iniciales, y se prevé que entre 2022 y 2023 se puedan firmar los contratos de las cuatro (4) restantes, por lo cual se afirma un considerable potencial de crecimiento.

A diferencia del PROVICCOSOL en Honduras, el Programa del Centro Histórico de San Salvador cuenta con instrumentos de implementación que orientan la aplicación de los diferentes pilares del modelo como condiciones para su ejecución. Se estipula que las cooperativas de vivienda son las que deben aplicar a la adquisición del financiamiento directamente, para la dirección y administración del proyecto, en conjunto con la contratación de un equipo de asistencia técnica debidamente certificado; que tanto el financiamiento como la propiedad del suelo y la vivienda son a título de las cooperativas; y que la ejecución de la obra debe contemplar un porcentaje mínimo reglamentario de ayuda mutua, aportado por las familias cooperativistas.

La pregunta clave es si esta forma de vivienda cooperativa podrá replicarse a gran escala en cada contexto, teniendo en cuenta que, tanto el PROVICCOSOL como el Programa del Centro Histórico, cuentan con fondos limitados o alcances delimitados a una zona o población beneficiaria en específico. Para ello, es necesario

resolver la falta de financiación de la vivienda y seguir desarrollando los marcos jurídicos y organizativos en todos los países de la región. Sobre todo, depende de los gobiernos el financiar a las cooperativas de vivienda como una forma de vivienda popular, y eliminar las barreras legales a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. Si bien no se espera una producción de vivienda a gran escala a través de cooperativas, su presencia puede todavía aumentar significativamente, a manera de convertirse en una modalidad que contribuya a solventar la necesidad imperante de las mayorías populares a vivienda adecuada, asequible y segura.

Imágenes de soporte.



I1. Complejo habitacional en construcción por la cooperativa de vivienda ACOVIAMFU, en el Centro Histórico de San Salvador. Febrero 2022. Fuente: Natalia Quiñónez.



2. Paula Bernal, cooperativista de vivienda asociada a ACOVIAMFU, en una de las viviendas que están siendo construidas en el Centro Histórico de San Salvador, con fondos del programa estatal. Febrero 2022. Fuente: Natalia Quiñónez.



3. Viviendas en construcción en el complejo habitacional de la cooperativa de vivienda COVIMARL, en el sur de Honduras. Año 2014. Fuente: We Effect América Latina.



4. Cooperativistas de vivienda en etapa de construcción del complejo habitacional de la cooperativa de vivienda COVIMARL, en el sur de Honduras. Año 2014. Fuente: We Effect América Latina.



PUERTO RICO

El Cooperativismo de Vivienda en Puerto Rico.

Marco normativo

Bajo la protección de una entidad autónoma y de gobierno democrático, el cooperativismo de vivienda en Puerto Rico ha sido promotor de diversos tipos de desarrollo comunitario exitoso y autosustentable. Para los puertorriqueños el acceso a vivienda digna es un asunto de justicia social, por ello, en nuestra jurisdicción, el Estado ha facultado al modelo un marco jurídico abarcador que autoriza la organización cooperativa en cualquier área o etapa de procesos relacionados con la vivienda. De acuerdo con los postulados de nuestro ordenamiento las personas pueden organizarse, tanto para desarrollar proyectos de vivienda colectiva, como para adquirirlas, administrarlas y regular la convivencia comunitaria. En la actualidad el cooperativismo de vivienda en Puerto Rico está regulado por las disposiciones de los Capítulos 35 y 35 A de la Ley 239-2004, conocida como “Ley General de Sociedades Cooperativas de 2004, según enmendada”.

Cobijadas por los parámetros de esta legislación, nuestras cooperativas de vivienda rigen sus relaciones externas e internas por los Principios Generales del Derecho Cooperativo, según definidos por la Alianza Cooperativa Internacional (ACI). Así también en el Capítulo 35 de nuestra Ley 239-2004 se define ampliamente el concepto de vivienda cooperativa ofreciendo el espacio para su desarrollo, condicionándolo, a la vez, a la finalidad social del modelo. Conforme dispone nuestra legislación, su propósito es proveer vivienda adecuada a familias de escasos y medianos recursos, así como asegurarles un ambiente comunitario tranquilo y seguro.

Por otro lado, el Capítulo 35A establece el andamiaje jurídico para la constitución de un Régimen de Vivienda de Titulares donde los socios pueden obtener título de propiedad sobre las unidades de vivienda. En éste la Cooperativa conserva la titularidad y la administración de los elementos comunes de los inmuebles y algunas unidades de vivienda para beneficio de aquellos socios que no deseen optar por el título. La legislación propone las condiciones organizativas para que los socios ostenten la dirección general de las cooperativas bajo sus estructuras internas de gobernanza.

Para atender las condiciones necesarias a la inscripción de los títulos de propiedad del Régimen de Vivienda Cooperativa de Titulares, se recogieron disposiciones especiales en el Art. 59 de la Ley 250-2015, conocida como “Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico” aprobada el 8 de diciembre de 2015. Así también, la Comisión de Desarrollo Cooperativo de Puerto Rico aprobó el Reglamento Número 7659 donde se definen requisitos particulares de este régimen de propiedad no atendidos en la ley general, así como el Modelo de Escritura Matriz e Individual autorizado para la correspondiente inscripción del título de propiedad. Mediante este marco normativo, el modelo de vivienda cooperativa ha contribuido eficazmente en la provisión de vivienda digna para miles de familias puertorriqueñas.

Contexto histórico

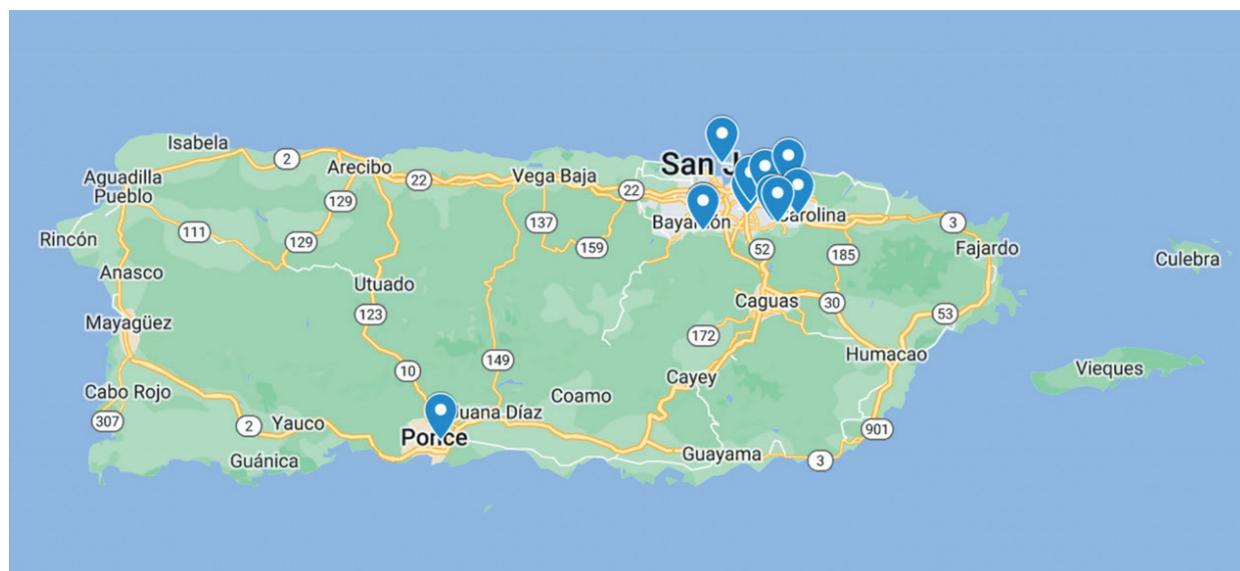
Las cooperativas de vivienda en Puerto Rico llevan varias décadas de existencia. La primera se originó en el 1937 en la capital de San Juan y se disolvió para el año 1975 por voluntad de los socios. Para la década del 70’ hubo un resurgir del modelo y con fondos del gobierno de Estados Unidos y del gobierno local se gestaron varios proyectos alrededor de la isla.

Bajo el régimen de cooperativas de vivienda mancomunadas organizadas en estas décadas, los socios no poseen título de propiedad sobre las unidades. De las aportaciones mensuales se paga la hipoteca y la totalidad de los gastos operacionales y de mantenimiento del inmueble. Desde hace una década desde Comisión de Vivienda Cooperativa adscrita a la Liga de Cooperativas de Puerto Rico, el organismo cúpula del sistema se impulsó la tenencia de títulos de propiedad con el propósito de que, al finalizar el pago de la hipoteca, no desapareciera el modelo cooperativo, puesto que no había opción legal definida para hacer una transición que permitiera la titularidad. Hacia el 2004 nuestros líderes gestaron y lograron las enmiendas de ley que autorizaron el Régimen de Cooperativa de Vivienda de Titulares.

Situación actual de la vivienda en Puerto Rico

Reconocemos que en Puerto Rico la escasez de vivienda de interés social y digna es la orden del día. La realidad de nuestro país refleja una combinación de los siguientes factores: encarecimiento de los costos de materiales de construcción, los altos costos de alquiler, el impacto de la gentrificación y los huracanes y terremotos que impactaron el país y cuyos efectos aún perduran. El Huracán María provocó daños a más de 725,000 hogares, lo que representa el 60% de las unidades de vivienda ocupadas en la Isla. A cinco años de este evento muchas comunidades siguen manejando las consecuencias de este impacto al igual que los estragos provocados por los terremotos en la zona Suroeste.

Desde el Movimiento Cooperativo, contamos con trece (13) cooperativas de vivienda, concentradas en el área metropolitana y una en la zona sur, en el municipio de Ponce. Tenemos un total de 3,337 unidades de vivienda y aproximadamente 8,075 residentes de éstas, que atienden la necesidad de vivienda en el país. Veamos el detalle de las Cooperativas de vivienda y su ubicación:



En el caso particular de los huracanes Irma y María (2017), ambos visibilizaron la necesidad de vivienda y las condiciones de precariedad en la que está sumergida una parte considerable de nuestra población. El paso de estos huracanes destruyó cerca de 70 mil hogares. Bajo este escenario, la vivienda cooperativa en Puerto Rico cobra mayor relevancia.

Desafíos del modelo de Vivienda Cooperativa

El sector cooperativo de vivienda tiene un historial de organización y militancia que lo caracteriza. Sin embargo, esto no lo exime de tener sus propios desafíos. Algunos de estos son los siguientes:

Desafío #1: El desafío principal es la protección del modelo. La protección del modelo es un desafío que debemos librar en dos vertientes. Por un lado, procuramos la conservación y seguimiento de las comunidades existentes y, por otro lado, el reto de procurar un vigoroso desarrollo en áreas de necesidad. Un modelo de probado éxito en el alcance del objetivo de provisión de vivienda a familias en necesidad puede verse amenazado, tanto por el interés individualista de sus miembros, como por la negativa del Estado y de los tenedores del Capital, a facilitar los escenarios y prestar los recursos económicos necesarios para el desarrollo de nuevos proyectos cooperativos de interés social.

Desafío #2: Acceso a capital. Pese a la imperiosa necesidad actual y a nuestros esfuerzos en esta área, en la Liga de Cooperativas de Puerto Rico, no hemos logrado replicar el incremento de desarrollo de vivienda alcanzado entre las décadas de los años 60 y 80. Este contexto histórico contó con una administración gubernamental comprometida con la finalidad del cooperativismo, lo que facilitó la aportación prestataria a las cooperativas del capital necesario para la compra de los inmuebles sometidos al ordenamiento cooperativo. Más del 75% del financiamiento fue subvencionado por el Departamento de la Vivienda Federal y el 25% restante con fondos estatales. Estas subvenciones fueron destinadas a las cooperativas en calidad de financiamientos que fueron siendo cubiertos con las aportaciones mensuales que realizan los socios, hasta lograr

el saldo de cada hipoteca global. Al comenzar a saldar estas hipotecas, nace la posibilidad de desarrollar el régimen de titularidad. Esto da paso a la nueva legislación. Ante la indiferencia de gobiernos subsiguientes, procuramos la unidad de esfuerzos con otros sectores de cooperativas y entidades privadas de la economía solidaria para adelantar el objetivo de impulsar la protección del modelo y la formación de nuevos proyectos. Aunque se han dado pasos en esta dirección, no se han concretado proyectos recientes.

Desafío #3: Un tercer desafío es la creación de nuevas cooperativas de vivienda, toda vez que han pasado más de 40 años desde la creación de las primeras cooperativas de vivienda en el país y 27 años desde la creación de la más reciente. Este desafío guarda importante relación con el desafío anterior (acceso a capital). Por otro lado, hay una importante concentración de las cooperativas de vivienda en el área metropolitana (ciudad capital). Lograr impactar el resto de la isla representa una aspiración del sistema.

Desafío #4: El cuarto desafío del cooperativismo, en estos momentos, es efectuar la conversión del modelo mancomunado al de titularidad para aquellas comunidades que democráticamente opten por este modelo. En la actualidad contamos con 13 cooperativas de vivienda activas: diez mancomunadas y tres de Titularidad. Cinco cooperativas están manejando los procesos legales y reglamentarios requeridos para su conversión. Los procesos de titularidad, tanto individuales como colectivos, están contenidos en los artículos 35 y 35a de la Ley 239.

Desafío #5: Un quinto desafío es el reconocimiento del régimen de cooperativas de titulares en el mercado financiero. Desde el 2016 algunas de nuestras comunidades han optado por autorizar la conversión de su ordenamiento al nuevo régimen propietario. Esta opción constituye un modelo de avanzada que ha probado su efectividad a través de la inscripción registral y el reconocimiento jurídico de las tres cooperativas que han culminado sus procesos de conversión. No obstante, este régimen, por ser uno cooperativo, está condicionado por características inherentes a la naturaleza y estructura social del modelo. Estas condiciones son parte esencial de las cláusulas de la Escritura Matriz y los títulos individuales de los inmuebles sometidos al régimen. Estos títulos, a su vez, son los documentos que analiza el mercado financiero para el otorgamiento de préstamos con garantía hipotecaria, por lo que por los pasados años nuestro mayor reto ha sido conformar y alcanzar la adopción de instrumentos financieros adecuados a las características particulares del nuevo régimen. Durante los pasados años hemos enfrentado la negativa de la banca comercial a recibir en garantía unidades del régimen cooperativo por tener características diferentes a las del mercado de propiedad individual, ya sea por el desconocimiento de sus posibilidades y ventajas, así como por los requisitos de programas federales especiales para vivienda.

En la actualidad y con la ayuda de cooperativas del sector financiero hemos iniciado la ordenación de unos primeros productos financieros adaptados a la naturaleza cooperativa de estos títulos de propiedad.

Perspectiva

El sector cooperativo de vivienda en Puerto Rico está muy activo trabajando con las autoridades pertinentes los aspectos procesales y financieros necesarios a esta nueva figura de nuestro ordenamiento registral. La experiencia del accionar colectivo está rindiendo frutos. El fin principal es preservar el modelo cooperativo.

El movimiento cooperativo trabaja afanosamente en el mantenimiento, fortalecimiento y promoción del

modelo de vivienda cooperativa. También continúa impulsando la identificación de estrategias que faciliten la creación de nuevas cooperativas de vivienda en el país. Incluyendo identificar fuentes de inversión entre el gobierno central, agencias federales, inversión privada (Créditos Contributivos), Cooperativas de Ahorro y Crédito (Inversión Social), Cooperativas de Segundo Grado, talento local y la diáspora puertorriqueña. Entre otras cosas, destacamos las siguientes prioridades:

- Prestar atención especial a los centros y periferias urbanas en desuso que pueden ser utilizadas para levantar proyectos cooperativos.
- Promover y educar a las entidades privadas y gubernamentales sobre los éxitos y bondades de este modelo singular de vivienda.
- Desarrollar un nuevo producto de vivienda digna y resiliente para sectores de la población que habitan zonas vulnerables como aquellas afectadas por la erosión costera; para atender cambios en el perfil demográfico (adultos mayores y jóvenes universitarios), cooperativas para atender desplazados en el suroeste por sismos y huracanes, cooperativas para personas con necesidades especiales; cooperativas para los que trabajan en la agricultura en áreas de la montaña, entre otras.
- Impulsar legislación integradora para cooperativas de trabajadores, sector financiero y vivienda cooperativa.

Confiamos en que estos esfuerzos, de la mano de la voluntad de las instituciones pertinentes, serán de beneficio y prosperidad para nuestra gente y el futuro de nuestro país.

Referencias:

Gobierno de Puerto Rico. (1 de septiembre de 2004) Ley 239-2004, Ley General de Sociedades Cooperativas, según enmendada. Recuperado de: <https://bvirtualogp.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyesreferencia/PDF/Cooperativas/239-2004/239-2004.pdf>

Gobierno de Puerto Rico. (8 de diciembre de 2015) Ley 210-2015, Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Recuperado de: <https://bvirtualogp.pr.gov/ogp/Bvirtual/leyesreferencia/PDF/Registro%20de%20la%20Propiedad/210-2015/210-2015.pdf>



URUGUAY

El Cooperativismo de Vivienda en Uruguay.

Caracterización

El Uruguay tiene un déficit habitacional cuantitativo, o absoluto (viviendas netas que faltan, una vez que se contabilizan los hogares demandantes y todo el parque de vivienda adecuada), que el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, que es el rector de las políticas correspondientes, estima entre cincuenta y sesenta mil viviendas. Otros cálculos, especialmente académicos, estiman que el déficit llega a ochenta mil unidades. El parque total de viviendas permanentes es de algo más de 1,1 millones, y la población total del país no llega a los 3,5 millones de habitantes.

En cuanto al déficit cualitativo que tiene el parque habitacional, es decir las carencias de área, terminaciones, servicios, etc., las estimaciones son más inciertas, pero hay estudios que llegan a que una de cada dos viviendas tiene al menos una carencia importante.

Si bien son cifras que dependen de la manera cómo se define el déficit (y en el país esto cambia frecuentemente), y que pueden parecer bajas en comparación con otros lugares de la región, es ilustrativo el hecho que, hace cincuenta años, cuando se votó la Ley Nacional de Vivienda, N° 13.728, uno de cuyos objetivos era eliminar el déficit cuantitativo en quince años, las cifras, para una población que crece muy lentamente, eran muy similares. Por lo tanto, aunque tenemos una herramienta potente en esa ley, en cinco décadas la situación no ha cambiado sustancialmente.

Este panorama se complementa con la existencia de más de seiscientos asentamientos irregulares, en los que viven unas doscientas mil personas de más de cincuenta mil familias, y donde, a la inseguridad jurídica presente en casi todos ellos, se agregan carencias físicas de todo tipo y falta de servicios elementales. Para combatir esta problemática el Estado dispone de varios programas, que ahora se han reunido en la Dirección de Integración Social y Urbana: Mejoramiento de Barrios, Relocalizaciones y un programa de mitigación denominado "Plan Juntos". Pero, a pesar de que se ha puesto en ellos un esfuerzo importante, parecería que los asentamientos crecen tanto o más rápido que sus soluciones.

Por otro lado, el mercado de arrendamientos, que tradicionalmente fue un importante mecanismo de acceso a la vivienda de los sectores populares, hoy está totalmente distorsionado, dado que, al régimen de libre mercado blindado hasta 2034 (el Estado se autocomprometió a indemnizar a los propietarios si modifica las reglas antes de esa fecha), ahora se une la implantación, en 2020, mediante una ley “express”, de un sistema de desalojos y lanzamientos, también “express”, para los contratos que se realicen sin garantías para el propietario.

En este marco, el sistema cooperativo es el que proporciona soluciones más eficientes, logrando los costos más bajos en la producción de vivienda urbana, gracias a la autogestión y el aporte propio (en sus dos modalidades: trabajo en las cooperativas de ayuda mutua, y dinero, en las de ahorro previo). Al mismo tiempo, mediante la propiedad colectiva de los conjuntos por parte de la cooperativa y el otorgamiento a sus socios del derecho de uso y goce, se evita que se especule con la vivienda social en el mercado.

Sin embargo, el cooperativismo necesita para desarrollarse el apoyo estatal en diferentes formas: en especial, en lo que tiene que ver con el otorgamiento de las personerías jurídicas necesarias y, sobre todo, con formas de financiamiento público, mediante préstamos y subsidios, que permitan posteriormente el pago de las viviendas.

Como se dijo antes, el Uruguay tiene, desde 1968, una ley nacional de vivienda, la N° 13.728, que es la ley madre en la materia, y que entre muchos grandes avances que introdujo en el marco normativo del derecho a la vivienda, dio existencia jurídica al sistema cooperativo y estableció mecanismos de financiamiento que permiten a todos los sectores acceder al mismo, mediante subsidios diferenciales que tienen en cuenta los ingresos y la integración familiar de los núcleos.

Pero, aunque existe ese marco de referencia, lo que constituye un avance muy importante, la inversión pública total en vivienda sigue siendo muy baja (desde hace treinta años, del orden del cinco por mil del Producto Bruto Interno); la vivienda social paga impuestos de los que está exonerada la inversión privada, los que encarecen los costos entre un 12 y un 20%, y los créditos se otorgan con intereses de mercado y no sociales. Todo esto termina marginando a muchos sectores u obligando a consumir una parte muy importante de los recursos públicos destinados a la vivienda, en el otorgamiento de subsidios.

Por otro lado, durante la dictadura que asoló el país entre 1973 y 1985, el movimiento cooperativo, y en particular el de vivienda, estuvieron prácticamente proscritos, se persiguió a dirigentes y militantes; se suspendieron indefinidamente los préstamos y el otorgamiento de personerías jurídicas, y se intentó eliminar la propiedad colectiva, lo que fue impedido por la movilización popular, todo ello en un intento por eliminar el sistema, que se veía como peligroso para el modelo de sociedad que la dictadura pretendía implantar.

Pese a todos estos avatares, y con el resurgimiento de la democracia, el cooperativismo de vivienda ha ido creciendo y afianzándose, y hoy es, indiscutible y reconocidamente, la herramienta más eficiente para el acceso a una vivienda y hábitat dignos por parte de los sectores populares.

Sólo en la modalidad de propiedad colectiva (reconocida en su momento como la más genuina, por su prin-

cipio desmercantilizador), a pesar de los avatares antes señalados existen en el país, agrupadas en sus respectivas federaciones: FUCVAM, de ayuda mutua, y FECOVI de ahorro previo, (ambas con muchas décadas de existencia), más de setecientas cooperativas de vivienda .

Entre ambas federaciones, reúnen a alrededor de treinta mil familias y más de cien mil personas, lo que para la dimensión de nuestro país y los largos períodos en que el cooperativismo no fue estimulado, constituyen cifras de impacto y han hecho del movimiento cooperativo de vivienda un actor social de especial relieve.

El cooperativismo de vivienda, por otra parte, se extiende por todo el país: desde la capital, Montevideo, y su zona metropolitana, hasta pequeñas localidades del interior. Los elementos clave en ese desarrollo han sido las herramientas del cooperativismo, la participación y la democracia directa, y la existencia del marco jurídico antes referido y el financiamiento público.

Algunos desafíos del presente

Uno de los principales desafíos que enfrenta hoy el sistema cooperativo de vivienda en el Uruguay es obtener, de las autoridades públicas, una serie de ajustes en la normativa y el sistema de financiamiento, que nos permitan alcanzar un mayor crecimiento y desarrollo, al tiempo de solucionar dificultades que hoy enfrentan las cooperativas habitacionales.

Está demostrado que la gente en nuestro país hoy cree firmemente en este sistema y que cuando se dan las condiciones de impulso al mismo, el número de cooperativas y cooperativistas crece singularmente. Pero hoy hay todavía una serie de aspectos a resolver, lo que potenciaría aún más el sistema:

-el incremento de los recursos públicos asignados a la vivienda social (y en particular al sistema cooperativo), para llevarlo por lo menos, en términos reales, al nivel que se disponía cuando se aprobó la ley de vivienda, más de un 50% mayor al actual;

-que se mantenga el porcentaje de inversión que se destinaba en el quinquenio anterior al sistema cooperativo, que ha disminuido y continuará disminuyendo sensiblemente, según lo votado en el presupuesto quinquenal, al finalizar este período, para dedicarlo a programas de construcción de viviendas por empresas privadas;

-que el Fondo de Vivienda vuelva a nutrirse de recursos propios y permanentes, y no de partidas presupuestales que deben lucharse cada vez. Así se podrá asegurar la existencia de una verdadera política de Estado en la materia, por lo menos en este aspecto, sin que los recursos dependan de la voluntad de cada gobierno o de la trasposición de fondos para atender otras necesidades. Con ello se podrá planificar realmente a mediano y largo plazo, al estar asegurados los recursos de que se dispondrá;

-que las tasas de interés aplicadas a los créditos para vivienda social se determinen precisamente con sentido social, buscando solamente recuperar el valor de lo invertido, y no para captar ingresos para otros programas mediante tasas de mercado que exceden esas necesidades;

-que se mantenga el sistema universal de subsidios diferenciales según ingresos e integración del núcleo

familiar, aprobado por ley en 2017, que, sin haber sido derogado, actualmente se va desmembrando con la implantación de otros criterios, como el de imposición de topes al subsidio;

-que se establezca un mecanismo realista de financiamiento para la integración del capital social para ingresar a una cooperativa, mediante préstamos directos a la familia que ingresa, tal como se otorga a quien va a adquirir una vivienda;

-que se flexibilicen algunas normas muy rígidas de las condiciones del producto a construir, como la limitación del número de dormitorios y del área de las viviendas, que dificultan su adaptación a los cambios en las necesidades de los núcleos familiares.

Hemos detallado todos estos desafíos porque, por el carácter de esta publicación, entendemos que pueden ser útiles como referencia para otros países y movimientos sociales.

Otro desafío fundamental que nos planteamos es la defensa y difusión de nuestro sistema de propiedad colectiva, que es un paso fundamental en el afianzamiento del concepto de la vivienda como derecho y no como mercancía, así como la difusión en la región de nuestra experiencia de producción social del hábitat, que hemos ayudado y seguimos ayudando a replicar, apoyando a quienes quieran emprender este camino en otras comarcas.

Las perspectivas de un futuro de lucha



El sistema habitacional uruguayo vive una permanente tensión entre quienes apuestan por la producción social (gestionada por los propios destinatarios y con su aporte) y quienes creen que lo que se necesita es darle las mayores facilidades al mercado para que actúe, y que esto resolverá el problema.

Esta disputa viene desde siempre y atraviesa transversalmente a la sociedad, incluidos los partidos políticos, y muchas veces se dan alineaciones y posicionamientos que pueden sorprender y que no se ponen necesariamente ropajes de izquierda o de derecha.

Así, los gobiernos de izquierda dieron prioridad en las inversiones a las cooperativas y los de derecha prefieren apostar por la empresa privada, pero también un gobierno de derecha fue el que dispuso aplicar intereses sociales a las cooperativas y uno de izquierda el que los llevó a tasas de mercado. Y uno de derecha fue el que votó la ley que dio marco jurídico a la producción social, y uno de izquierda el que eximió de impuestos a las viviendas construidas por inversores privados, para que llegara a los sectores de bajos ingresos y terminaron costando doscientos mil dólares.

De modo que gobierne quien gobierne, hemos estado, estamos y estaremos en la lucha, peleando por defender nuestras convicciones y nuestro sistema, conscientes que, como decía nuestro Artigas, “nada debemos esperar, sino de nosotros mismos”.

Teniendo claro, además, que el problema habitacional es un problema social y es parte del problema social más amplio, el de la inequidad y la distribución desigual de los bienes, el de la injusticia social. Y que no se resuelve la vivienda si no se resuelve ese problema más amplio, pero que también luchando por la vivienda luchamos por una sociedad más justa, con un Estado al servicio de la sociedad y no del poder económico.

“LA VIVIENDA ES UN DERECHO NO UNA MERCANCÍA”

CAPÍTULO II

Buenas prácticas de Cooperativas de Vivienda, relación entre Identidad y Agenda 2030 de las Naciones Unidas



ARGENTINA



The image features a high-angle, grayscale photograph of a densely packed residential neighborhood. The houses are clustered together, with their roofs and walls visible. In the background, there are rolling hills or mountains under a clear sky. A large, dark maroon triangular shape is overlaid on the left side of the image, pointing towards the center. Inside this triangle, there is a light blue rectangular box containing the text 'Cooperativa Falucho de Vivienda Limitada.' in white, sans-serif font.

**Cooperativa Falucho de
Vivienda Limitada.**

Cooperativa Falucho de Vivienda Ltda.

Fundada el 30 de octubre de 1970, en la Ciudad de Tandil, Provincia de Buenos Aires. En sus 51 años de vida institucional, con base a la autofinanciación y la participación en diversos programas y políticas públicas Nacionales, Provinciales y Municipales, ha permitido el acceso a su vivienda a 3215 familias. Con sede social en la Ciudad de Tandil se ha desarrollado en los Municipios de Necochea, Bahía Blanca, Rauch, Tapalqué, Pergamino, Ciudad Evita, Puerto Deseado, Caleta Olivia, Rada Tilly, Pico Truncado, Comodoro Rivadavia, Río Gallegos y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el marco de una constante carencia de oportunidades para las familias de trabajadores de clase media, la cooperativa ha demostrado, con mucho esfuerzo, que la solidaridad y la ayuda mutua canalizada institucionalmente permiten lograr los objetivos comunes de sus asociados y ha significado una influencia positiva en cada comunidad en la cual se ha desarrollado.

A lo largo de su historia, además de los barrios, casas y edificios la cooperativa ha sido responsable de la construcción de equipamiento comunitario, escuelas, jardines de infantes, plazas, supermercados y espacios comunitarios y culturales para sus asociados y la comunidad circundante, muchas veces asumiendo tareas que le corresponderían al Estado y que nunca se hubieran materializado si no fuera por este aporte cooperativo.

Con un Estatuto Social que se fue adaptando a los cambios que cada tiempo exigía la Cooperativa cuenta hoy con tres distritos electorales (Tandil, Gran Buenos Aires y CABA) en los cuales se realizan las asambleas de asociados que eligen proporcionalmente a los delegados quienes, anualmente, se reúnen en Asamblea General Ordinaria de Delegados y deciden los lineamientos generales de la entidad, dan tratamiento y aprueban balances, estados contables e informe de la sindicatura y auditoría, eligiendo a las autoridades representativas.

La cooperativa cuenta con un Reglamento Interno que define su organigrama de funcionamiento, con un Reglamento de Prestación del Servicio de Vivienda que regula los aspectos generales de los planes de vivienda, derechos y obligaciones de los asocia-

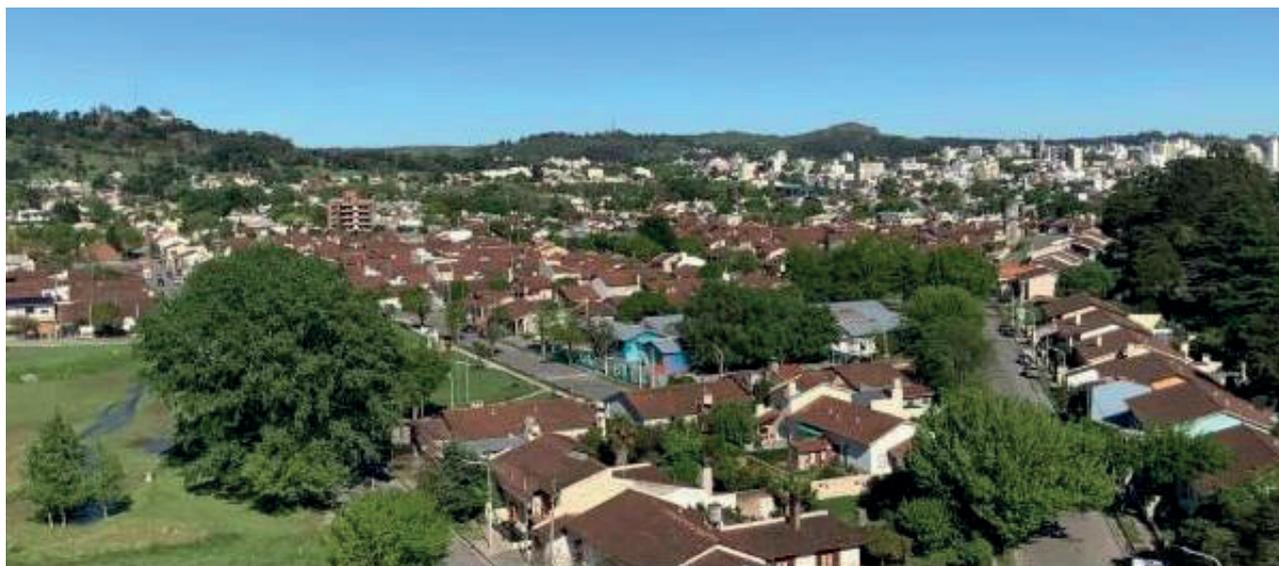
dos y alcances del acto cooperativo que los relaciona y un Reglamento de Administración de Consorcios aplicable en el caso de edificios y barrios desarrollados bajo el régimen de propiedad horizontal, condominio y consorcio de propietarios.

En su devenir cooperativo "Falucho" se encuentra asociada, siendo socia fundadora, de la Unión de Cooperativas de Vivienda UNICOOP Cooperativa Ltda y de la Federación de Cooperativas de Vivienda, Provisión Integral de Obras Públicas y Privadas, Servicios Públicos y Sociales La Matanza FECOOVIMA, entidades de segundo grado a través de las cuales interactúa con el resto del movimiento cooperativo de vivienda y se encuentra integrada a la Confederación Cooperativa de la República Argentina COOPERAR.

"Falucho" integra también la REDECOOP, entidad federativa multisectorial de alcance regional en el centro de la Provincia de Buenos Aires, y también forma parte de INTERCOOP, editorial cooperativa dedicada a la difusión de la doctrina y pensamiento cooperativo.

A través de estas organizaciones ha participado de numerosos encuentros, seminarios, foros y congresos llevando las propuestas e inquietudes de sus asociados y la comunidad organizada a los más diversos ámbitos de representación, gestión y decisión, tanto nacionales como internacionales.

Su constante inquietud y crecimiento la ha llevado en los últimos años a incursionar en la ejecución propia de obras por administración, contando con un centenar de trabajadores de la construcción y un plantel de profesionales, contratistas y maquinarias cuyo trabajo mancomunado ha permitido eficientizar la gestión, reducir costos en beneficio de los asociados y participar de licitaciones públicas y privadas en plena compe-



Barrio Falucho I, construido en el año 1975, conformado por 282 viviendas en la Ciudad de Tandil, prov. Bs As

tencia e igualdad de condiciones con todo tipo de empresas del sector de la construcción. Hoy cuenta con capacidad financiera y operativa para la contratación de construcción de obras, reconocida por organismos oficiales en la materia, equivalente a la inversión de 150 viviendas.

Recientemente se encuentra analizando un proyecto, junto a una empresa líder en biotecnología y el Municipio de Tandil, para la instalación de una fábrica de paneles para la construcción de viviendas producidas con rastrojos y desperdicios de trigo, hecho novedoso en el país y de relevancia en materia de utilización de materiales amigables con el cuidado del medio ambiente.

La vinculación con los asociados crece positivamente con el desarrollo de una página web institucional con información para los asociados, y abierta a la comunidad, siendo una herramienta creciente de la cada vez más necesaria comunicación social (www.cooperativafalucho.com.ar - <https://instagram.com/cooperativafalucho>)

Aprendizaje:

La permanente búsqueda de un equilibrado desarrollo empresarial cooperativo que permita cumplir adecuadamente con las expectativas y derechos de sus asociados, y a su vez colaborar con el logro de objetivos comunitarios del entorno en el cual se desarrolla la cooperativa, es el desafío diario y el aprendizaje que "Falucho" aporta al movimiento cooperativo mundial.





**FECOOPTEBA,
Federación de
Cooperativas de
Vivienda y Consumo
de Trabajadores de la
Educación de la
Provincia de Buenos
Aires**

FECOOPTEBA

Federación de Cooperativas de Vivienda y consumo de Trabajadores de la Educación de la Provincia de Buenos Aires es una entidad federativa, de segundo grado, fundada por voluntad de las Cooptebras el día 9 de diciembre de 2013.

La Federación es el resultado del trabajo mancomunado para fortalecer el crecimiento de las 21 Cooptebras que existen actualmente, distribuidas en zonas rurales y urbanas.

Es una herramienta organizacional con la que los y las trabajadoras de la educación pueden hacer realidad el acceso a la vivienda. Está herramienta es el resultado de las actividades conjuntas que las Cooptebras autogestionadas vienen realizando desde 1993.

Desde la Federación, se asesora, capacita y acompaña a todas las Cooperativas asociadas en el cumplimiento de sus respectivos estatutos sociales, reglamentos de vivienda, convenios de adhesión, relaciones interinstitucionales.

Tanto la Federación como sus Cooperativas asociadas tienen como principio ser parte activa del mundo asociativista y cooperativista, participando en distintas instituciones como también con Cooperativas de Trabajo las que han construido y siguen construyendo muchas de sus viviendas.

Desde la conformación de FECOOPTEBA se han fortalecido los vínculos entre cada COOPTEBA y las secretarías de Hábitat en los municipios de pertenencia. Como así también desde 2021 se ha generado la comunicación constante y paulatina con los funcionarios del Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires.

Recientemente desde el Ministerio de Producción de la Provincia de Buenos Aires se han otorgado a varias de las COOPTEBA el sello Reconocimiento a la Calidad Cooperativa. Si bien son expresiones significativas, falta aún muchas conversaciones entre la FECOOPTEBA y los ministerios correspondientes para que la comprensión sobre las organizaciones autogestionadas y autoadministradas se traduzcan en financiamientos convenidos

entre las partes.

La labor de las y los representantes de FECOOPTEBA ante funcionarios y funcionarias referentes de Hábitat y Financiamiento tanto en Nación como en Provincia es continuar dialogando sobre la sostenibilidad de las cooperativas COOPTEBA que han resistido a los avatares económicos, pandemia incluida, en el país y en la región: Lograr un financiamiento que no fragmente su labor cooperativa autogestionada, autoadministrada sin fines de lucro.

Organización y Gestión de cada COOPTEBA

Su objetivo es que las cooperativas continúen trabajen al COSTO ESTRICTO. Para ello los integrantes no pagan ningún tipo de interés financiero, beneficio o ganancia empresaria privada.

Las y los asociados se hacen cargo de todas las gestiones asumiendo la corresponsabilidad del trabajo conjunto, eliminando así los sobreprecios propios de inversores privados.

Todas y todos los asociados en cada Coopteba, acceden a la información administrativa, financiera, contrataciones y licitaciones entre otras gestiones.

Los socios y socias que ingresan a cada Coopteba son trabajadores de la educación en la provincia de Buenos Aires. Ampliado las modalidades de ingreso a otros trabajadores con nuevos convenios aprobados en asambleas. Suman actualmente 1800 asociados y asociadas cooperativistas.

La gestión se realiza en comisiones o departamentos de trabajo cooperativo, voluntario y corresponsable:

Administrativa, Financiera, Prensa, Capacitaciones, Obras, Educación, Atención al público.

Las y los integrantes del Consejo de Administración tienen a su cargo la coordinación de las comisiones. Las Asambleas ordinarias y extraordinarias son la consulta obligatoria de resultados y transformaciones.

Viviendas y Familias

Cada región urbanística en la provincia de Buenos Aires determina un tipo de acceso al suelo y una producción diferenciada de viviendas. Los proyectos de obra entonces son distintos dentro de cada Coopteba.

De todas formas construyen viviendas en este rango de metros cuadrados. Viviendas chicas (de 38 a 50 m²)
Viviendas Medianas (de 45 a 60m²) Viviendas Grandes (de 65 a 75m²)

En la suma del trabajo mancomunado las cooperativas COOPTEBA han logrado entregar 800 viviendas y están en estado de proyectos avanzados 200 viviendas más.

Todas las viviendas son construcciones que tienen instalaciones tanto de gas, como eléctricas reglamentadas, con bocas mínimas, como también disyuntores, cisternas y cámaras de electricidad, cuando fueron solicitadas por el ente correspondiente. Carpetas preparadas en pisos o cerámicos instalados. Techos a dos aguas, o losa, con machimbrado interno, con terrazas, patios y/o balcones. Revestimientos, pisos cerámicos

y sanitarios. Puertas placas internas y de chapa inyectada en los accesos, ventanas de aluminio pintadas. Espacio de cocina con instalaciones de mesada tipo granito y bachas acero inoxidable y grifería.

El acceso a las unidades funcionales puede ser por escaleras o ascensor en el caso de edificios y con las rampas reglamentarias.

Todas las construcciones se hacen bajo protocolos de seguridad e higiene y con personal protegidos por seguros contra accidentes y aseguradoras de trabajo reglamentarias.

Las adjudicaciones de las viviendas se realizan teniendo en cuenta un orden de prioridad dentro de cada grupo. Las prioridades están determinadas por las siguientes características:

Familias que alquilan en primer término.

Familias que viven en vivienda prestada.

Familias que son propietarias.

Teniendo en cuenta que tendrán prioridad las familias que alguno de sus miembros tenga alguna discapacidad cómo así también la cantidad de hijos menores.

Autogestión Administrativa y financiera

Cada año, las COOPTIBA están habilitadas para abrir la inscripción a un nuevo conjunto de asociados y asociadas que continuarán juntos hasta completar la construcción de la vivienda de cada uno y cada una. La cooperación entre cada grupo implica la responsabilidad de aportar sus cuotas en tiempo y forma.

Las cuotas se actualizan solo por traslado de porcentajes de aumento en paritarias docentes de la Provincia de Buenos Aires.

Cada cuota tiene una distribución entre 91,5% y 92% al fondo de construcción, que implica compra de lote, proyecto, construcción, final de obra, impuestos. El restante 8%, 8,5% se distribuye entre el fondo de administración y el fondo social de Vivienda Transitoria. Vivienda Transitoria es aquella que se otorga temporalmente por comodato a aquellos/as asociados/as con mayores dificultades económicas.

Cada socio al participar de las capacitaciones obligatorias comprende que una vez que se llega a la gestión del revalúo, los planos de subdivisión y el registro de propiedad horizontal, cumplimentado sus pagos de acuerdo junto con los otros asociados de su grupo finalizará su ciclo en la cooperativa firmando el traslado de dominio correspondiente

<https://www.fecoopteba.com.ar/>



CHILE





Vivecoop

Nombre de cooperativa: **Vivecoop**

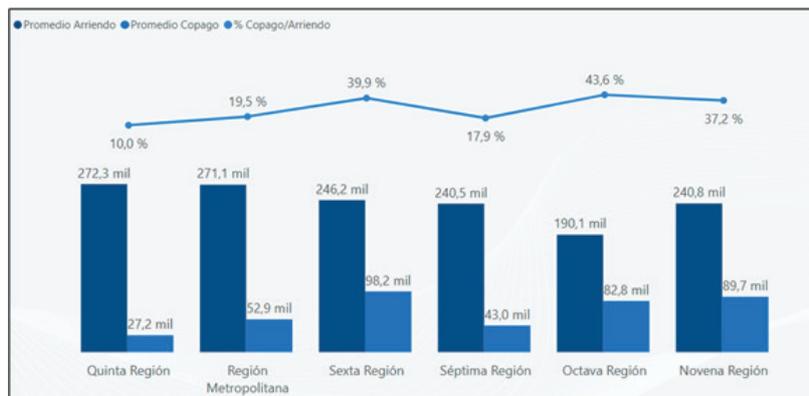
Cooperativa: **Viviendas de arriendo**

Subsidio: DS52

DATOS DE LA BUENA PRÁCTICA

Para aquellas personas que no pueden optar a ser propietarios de una vivienda, se creó Vivecoop, que es una Cooperativa de uso habitacional cuyo objetivo es satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios, en modo de arriendo subsidiado. Las casas de Vivecoop y la modalidad de uso cumplen con los estándares exigidos por el programa de subsidio de arriendo DS52, las viviendas se dan en uso solo a sus socios, personas que tengan el subsidio o que necesiten postular a este beneficio estatal. Vivecoop forma parte de la cooperativa abierta de la vivienda Conavicoop.

PRESENTACIÓN DE LA BUENA PRÁCTICA



Como datos a considerar el promedio de arriendo en todas las regiones es de: 256 dólares con un copago promedio de 86.9 dólares equivalente a 33.9% del arriendo promedio.

El arriendo con mayor valor se da en la quinta región (299 dólares), sin embargo, es donde se paga el menor copago promedio 30 dólares. (10%).

La octava región presenta el menor precio promedio de arriendo 209 dólares con un copago de 91 dólares.

- El promedio de copago del segmento adulto mayor es de 19 dólares, con un precio entre 0 y 67 dólares.



MÉXICO



The background image shows a city street scene. On the right, there is a tall, modern building with a grid of windows. In the foreground, there is a utility pole with several power lines. Below the pole, there is a small structure with a yellow roof, possibly a bus stop or a utility shelter. The left side of the image is dominated by a large, dark red, diagonal graphic element.

Cooperativa Palo Alto



La Cooperativa Palo Alto tiene 50 años de constituida, en el trayecto de su historia logró constituir 210 viviendas y un hábitat adecuado, en una de las Ciudades más contratantes de Latinoamérica, la Ciudad de México; durante el paso del tiempo, quedó rodeada por una de las zonas de más alto plusvalor del país; y soportando sus actividades en el beneficio común, el día de hoy perdura como un lugar en el que se tiene un hábitat adecuado, gracias a sus buenas prácticas, al equipamiento, arraigo, y resistencia de las familias cooperativistas.

Desde inicios de los años 70's en México, el cooperativismo de vivienda se tornó en una opción de las familias que migraban a la capital para organizarse y tener acceso a derechos humanos, vivienda, salud, educación, alimentación, seguridad; para ello fue necesario la concientización; y realizar diversas prácticas que lograron cubrir las fases de promoción e integración, planeación, construcción, distribución y uso.

Uno de los desafíos que existe en los países latinoamericanos es el conquistar la lucha por la tierra, ya que en la actualidad se ha convertido en un bien de acumulación y capitalización del dinero; sin embargo, el caso de Palo Alto demuestra que a través de practicar acciones organizadas permite suelo; financiamiento y marcos legales necesarios para que las familias organizadas puedan tener espacios adecuados para el desarrollo humano colectivo.

Presentación de la buena práctica

La Cooperativa Palo Alto se constituye el 3 de mayo de 1972, y en la actualidad tiene un padrón de 210 socios y socias; tiene tierra en propiedad cooperativa de 4.7 hectáreas; se edificaron 210 viviendas, equipamiento consistente en dispensario médico, casa solidaria; casa del adulto mayor, biblioteca, salón de asambleas, salón de usos múltiples, salón de artes y oficios, plaza cívica, campo de fútbol soccer, áreas deportivas; y 12,000 metros cuadrados como área de reserva para edificar más casas para los hijos de socios.

A pesar de contar con lo anterior; la Cooperativa Palo Alto producto del desarrollo urbano capitalista, quedó encerrada en una

de las zonas de más alto plus valor de México; y hoy su lucha radica en la resistencia a los intentos de dividirla y que los socios vendan la totalidad de la comunidad al pretender hacerles ver que supuestamente viven en un lugar al que le pueden sacar un gran lucro; esta disputa es constante y se contrapone al hábitat adecuado y lugar de vida excepcional que se logró construir por las familias cooperativistas; uno de los candados que ha permitido permanecer en el lugar es la propiedad colectiva y la celebración de asambleas generales sin interrupción por más de 50 años, en la que se han tomado decisiones colectivas por encima de lo particular y el lucro.

Desde el año 2010, desde la Cooperativa Palo Alto, en conjunto con el Movimiento Urbano Popular, iniciamos con la búsqueda de otras cooperativas del mismo rubro en la ciudad.

En el mes de febrero se consolida la Mesa CVAM de la Zona Metropolitana del Valle de México, Chicoace Calli, como ese catalizador y musculo que pueda permitir el que florezca nuevamente el modelo y se pueda desarrollar en estas nuevas circunstancias en las que es la solución al mundo capitalista, globalizado y destructivo, por supuesto detonado de nuestra inclusión en la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la vivienda Solidaria (COCEAVIS).

Igualmente, sirve como una organización de segundo grado que sirve para defender a las cooperativas constituidas, formar nuevas, e incidir en las políticas públicas por suelo, financiamiento y marco legal.

La integran en la actualidad seis cooperativas de vivienda, constituidas legalmente, Cooperativa Palo Alto, Cooperativa Xochiquetzalli, Cooperativa Equidad y Desarrollo, Cooperativa Matzhi, Cooperativa Joaquín Mendizábal, y la que se encuentra en proceso de constitución, Cooperativa Yolizcan.

La Mesa coordinadora tiene presencia en lo que se le conoce como la Zona Metropolitana del Valle de México.

Se mantienen dos desafíos principalmente por lo que respecta a la Cooperativa Palo Alto, por una parte, el trabajo con la comunidad en aspectos formativos y educación política, así como hacer más sólido el arraigo y cerrar la brecha generacional; por otra el continuar con la asamblea permanente buscando lo colectivo sobre lo individual, y el buen vivir sobre el lucro, resistiendo a los embates del capital inmobiliario y los intentos de dividir y desaparecer la cooperativa.

En el caso de la Mesa CVAM de la Zona Metropolitana del Valle de México, Chicoace Calli, identificar más cooperativas de vivienda en la ciudad, crear y constituir nuevas cooperativas; lograr constituir la federación CVAM y ser un mecanismo de incidencia para conquistar suelo, financiamiento y marcos legales e instrumentos que faciliten el desarrollo del modelo. Como buenas prácticas, se puede destacar las siguientes:

Toma de Decisiones Colectiva. Desde hace más de 50 años la cooperativa mantiene la realización permanente de su asamblea general; en la que se toman decisiones colectivas por encima de lo individual. Esta buena práctica permite que la mayoría de los socios y las familias cooperativistas, participen en la discusión de los temas que son imprescindibles para la continuación y mejora de la organización. A través del ejercicio de la democracia directa y horizontal, se debate para tomar acuerdos que en la generalidad velan por el colectivo y son dirigidos a la defensa, continuidad y mejora de la comunidad; además de que se trata de una actividad en el que todos los socios hacen uso de la voz para exponer sus opiniones y votar por la que pro-

cure a la colectividad. Esta actividad ha permitido minimizar los intereses individuales, y contrarrestar los embates del mercantilismo y lucro que pretenden desde hace décadas dividir y desaparecer a la cooperativa con las intenciones de que se venda el activo total. Las personas beneficiadas de esta práctica lo constituyen la totalidad de los habitantes de la cooperativa que aproximadamente es de 3000 personas, divididas en 320 familias, aproximadamente.

Trabajos de Ayuda Mutua y Equipamiento. Aprovechando el control territorial de la cooperativa sobre las 4.7 hectáreas, durante décadas los habitantes de la cooperativa trabajan con el aporte de la ayuda mutua para la edificación de viviendas, además de que se ha buscado por décadas el equiparla con los servicios básicos y actividades esenciales para fortalecer la comunidad. Desde la constitución de la cooperativa, todos los trabajos para la edificación de vivienda, así como para los servicios básicos de saneamiento, agua, electricidad se realizaron en gran medida con la ayuda mutua de los socios y sus familias; esto ha permitido que la comunidad se integró y mantenga el sentido colectivo de trabajo y organización. A través de la ayuda mutua se mantienen trabajos de comisiones que están dirigidas a la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes. Por otra parte, el equipamiento resulta esencial para generar arraigo en la comunidad, esto porque se tienen servicios básicos dentro de la cooperativa, esto facilita que la comunidad los reciba en el lugar y no tenga que salir y trasladarse largas distancias para ello. El equipamiento permite realizar actividades culturales y deportivas de integración para niños, jóvenes y adultos, lo cual mejora la convivencia. El tener equipamiento y la participación de la comunidad, permite que las festividades locales de la cooperativa se realicen y sirvan como eventos en los que se fortalecen y transmiten los valores, principios y paires del cooperativismo, trasmitiendo la historia del proceso a las nuevas generaciones. La comunidad beneficiada de estas prácticas corresponde a la totalidad d ellos habitantes actuales de la cooperativa, inclusive de otras comunidades, organizaciones y académicos que se nutren de los que genera la cooperativa en cuanto a conocimiento teórico y práctico.

Redes y Alianzas. Una actividad esencial es la relación con otros movimientos sociales, participar en espacios locales y nacionales; y apostarle a integrar organizaciones de segundo nivel y el internacionalismo. Desde su constitución la cooperativa ha tratado de mantener vínculos con otros movimientos sociales nacionales, y otra clase de cooperativas; esto permite tener redes de apoyo y fortalecimiento, puesto que la sociedad no solo busca el reivindicar el derecho a la vivienda, sino otros derechos humanos fundamentales, la equidad y género, el reconocimiento de los cuidados, la participación de las mujeres en los procesos de vivienda y hábitat; los derechos d ellos niños y niñas; la sustentabilidad, así como la protección y cuidado del medio ambiente.

Aprendizajes.

Estas actividades han logrado que, en la defensa de la cooperativa como un ícono del derecho a la vivienda y hábitat adecuados, de acceso a derechos humanos, del derecho a la ciudad, y de continuidad del proceso cooperativista y la propiedad colectiva, se tengan alianzas y apoyos y diversos medios que sirven para contrarrestar los intentos de los poderes económicos y del estado por desaparecer la cooperativa y hacerse de la tierra para desarrollar megaproyectos mercantiles.

Igualmente, para conseguir apoyos técnicos, talleres, conocimiento y en su caso con la academia trabajos de investigación que sirven para redondear el soporte teórico sobre la viabilidad y aplicación de proyectos colectivos en grandes urbes y su aplicación exitosa para las familias como mecanismos de acceso a un buen

vivir. Estas actividades benefician a la población total de la cooperativa, en un intercambio de saberes con los otros movimientos sociales.

Dentro de la actividad cooperativa, las prácticas anteriores nos han dejado un aprendizaje esencial que es el que el cooperativismo tiene que ser una forma de vida, que se trata de procesos continuos, por lo que deben estarse trabajando, mejorando y recordando todos los días; además de que se trata de una forma fundamental para que la mayoría de la población que se encuentra en la pobreza y precariedad pueda acceder a sus derechos humanos fundamentales.

Esto, porque la información que recibimos todos los días y a través de todos los medios se sustenta en el individualismo y la lógica de que para tener lo necesario tienes que echarle ganas y sobresalir por encima de todos; y nunca se nos enseña a trabajar en colectivo y que la vivienda es un derecho y no una mercancía.

Conclusiones

Es claro que la situación del sector cooperativo de vivienda en Mesoamérica aún enfrenta múltiples desafíos que tienen que ver con condiciones habilitantes para su crecimiento, desarrollo y consolidación como un actor relevante en el campo de la vivienda popular y, principalmente, desde el marco de las políticas públicas y de soporte institucional en cuanto al tema, para cada uno de los países analizados. Los casos de los países que han tenido el mayor avance dan cuenta que no resulta suficiente el contar con ciertos tipos de instrumentos aprobados, como un programa de financiamiento, dado que garantizar una implementación a favor de un modelo cooperativo de vivienda por ayuda mutua requiere que múltiples actores conocedores del mismo acompañen, asesoren y presionen por la aplicación de todos sus pilares, como lo son la propiedad colectiva, la ayuda mutua, la autogestión y la asistencia técnica.

La experiencia de la cooperativa de vivienda Palo Alto en Ciudad de México también arroja elementos interesantes sobre lo que implica que una cooperativa de vivienda, desde sus bases, pueda resistir a las afrentas culturales, económicas y políticas de un sistema de vivienda actualmente centrado en la mercantilización de este bien de uso. Si bien el movimiento aglutinador de las cooperativas de vivienda en México es de una conformación bastante reciente y la modalidad se encuentra aún reemergiendo en la ciudad, la fortaleza de sus bases a nivel de hogares, liderazgos históricos, trabajo por la recuperación de la memoria colectiva y las alianzas con movimientos sociales y actores con diferentes niveles de influencia a nivel de la opinión pública e institucionalidad estatal, han dado frutos hasta la actualidad. Estos son aspectos que las organizaciones cooperativas de vivienda de segundo grado deben tener en cuenta de cara a revisar qué tan sólidas son las bases de su movimiento para encarar los desafíos de la sostenibilidad política, económica y social a futuro, más allá de que existan instrumentos de política pública a favor. Es decir, que sin que las organizaciones se consoliden a nivel interno y de base, es posible tener instrumentos que el Estado ponga a operar sin mayor claridad sobre la integralidad de un modelo cooperativo como el que han abrazado estas organizaciones. Son las organizaciones las que deben asumir un rol protagónico en la defensa y garantía de los avances hacia el desarrollo de este modelo cooperativo de vivienda a futuro en la región mesoamericana.

Imágenes de soporte,

1. Construcción de la primera etapa de la Cooperativa de Vivienda Palo Alto, CDMX. Año 1979. Fuente: Mesa



Chicoace Calli.



2. Vista actual de la cooperativa ya con varios años de ser habitada; al fondo, un edificio de alto valor inmobiliario en la CDMX. Año 2014. Fuente: Mesa Chicoace Calli.



PUERTO RICO



Bosque
Comunitario
Cooperativo



BUENAS PRÁCTICAS Y SU RELACIÓN CON LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE

Bosque Comunitario Cooperativo

Hace veintiséis años comenzó la reforestación de los terrenos que se ubican entre dos Cooperativas de Viviendas en Puerto Rico. Estas son las Cooperativas de Vivienda Jardines de San Francisco y Jardines de San Ignacio. El objetivo de esta iniciativa era desarrollar un bosque urbano que sirviera de pulmón verde para el bienestar de los residentes de ambas comunidades y resto del entorno. Este proyecto ha estado dirigido por los socios y residentes con el respaldo de las Juntas de Directores de ambas cooperativas.

Presentación del proyecto: En el año 2002 se llevó a cabo la primera siembra en la que se plantaron 76 árboles de especies nativas. En los años subsiguientes ambas cooperativas se unen para continuar sembrando árboles como una actividad de reafirmación durante octubre, mes del cooperativismo en Puerto Rico.

Aprendizaje: El proteger y asegurarnos del crecimiento de los árboles, es la mayor garantía para que el bosque tenga permanencia y continuidad para el beneficio de futuras generaciones. Durante el año 2003 se llevaron a cabo gestiones, a través de la legislatura de Puerto Rico, para lograr un proyecto u otra alternativa jurídica formal que permitiera la transferencia de estos terrenos a las cooperativas. Después de muchos esfuerzos, el 7 de agosto de 2008, el Gobernador incumbente firmó la Resolución Conjunta Número 90, avalada por la Cámara de Representantes y el Senado de Puerto Rico, en la cual los terrenos fueron cedidos en usufructo a ambas cooperativas por treinta años.

Cumplimiento con los ODS: Este proyecto cumple con tres de los Objetivos de Desarrollo Sostenible: ODS #13 de Acción por el Clima, ODS #15 de Vida de Ecosistemas Terrestres, y ODS #17 de Alianzas para lograr los objetivos.

El trabajo que se realiza para mantener este espacio como un pulmón ambiental en el centro de la ciudad capital, está gestado

bajo principios de solidaridad entre ambas cooperativas y sus residentes. El proyecto contribuye al beneficio de la salud, desarrollando procesos naturales de purificación del aire, protección contra los rayos del sol, sirven de barrera contra los vientos, son habitáculos para la vida silvestre, protegen contra la erosión, ayudan a la conservación de cuerpos de agua, añaden belleza al paisaje, producen hojarasca que pueden reciclarse para abonar el terreno, aumentan el valor de la propiedad y sirven para la recreación pasiva. Además, el trabajo del voluntariado es una contribución a la protección del ambiente y a la calidad de vida de todos y todas. Con este proyecto se cumple con el valor de la responsabilidad social, siendo ejemplo y sirviendo de estímulo a otras comunidades para que reforesten y desarrollen proyectos en terrenos sin labrar o desatendidos que existan en el entorno de sus comunidades para el beneficio de sus residentes.

Este proyecto comunitario es expresión del valor de la cooperación, solidaridad y sentido de pertenencia. Además, es un ejemplo vivo de intercooperación entre las dos comunidades de vivienda cooperativa. El cooperativismo es un modelo que deposita en el ser humano aspectos positivos que permiten asumir, a través de la participación democrática, el sentido de compromiso y la cooperación para asumir distintas responsabilidades. Son estos aspectos positivos los que motivan a nuestros líderes a continuar trabajando por el bienestar de nuestras comunidades y por las generaciones futuras.

Fotas:

Origen del Proyecto 2002



Proyecto Actual 2022



Inicio del proyecto



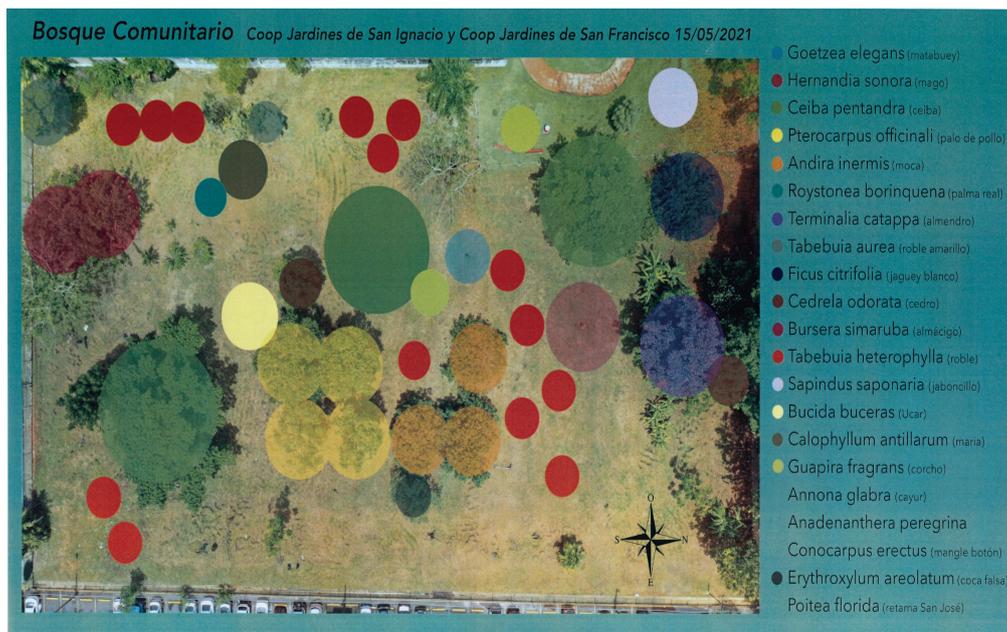


Actualidad





Registro de Siembra de Árboles Nativos



Comunidades Inician Bosque Comunitario

Comunidades exigen terrenos para desarrollar Bosque Comunitario (bandera.org) Recuperado de: <https://www.bandera.org/comunidades-exigen-terrenos-para-desarrollar-bosque-comunitario/>

Comunidades inician bosque comunitario (bandera.org) Recuperado de: <https://www.bandera.org/comunidades-inician-bosque-comunitario/>



URUGUAY



**FUCVAM,
Federación Uruguaya de
Cooperativas de
Vivienda por Ayuda
Mutua.**



Cooperación Sur-Sur: transferencia internacional del modelo de cooperativas de vivienda por ayuda mutua de FUCVAM

La difusión del modelo FUCVAM.

FUCVAM es una federación de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, y es el movimiento social más grande dedicado a temas de vivienda y desarrollo urbano en Uruguay. En 2001 inició un Proyecto de Cooperación Sur-Sur para apoyar la transferencia internacional de su propuesta de acceso a la vivienda, que aplica los principios de solidaridad, participación democrática, autogestión, ayuda mutua y propiedad colectiva, a otros países de la región y el resto del mundo.

Con el apoyo del Centro Cooperativo Sueco (SCC, hoy We Effect), algunas entidades de los gobiernos respectivos y organizaciones de base, FUCVAM ha transferido su propuesta a 15 países en toda América Latina, contribuyendo a adaptar nuestro modelo a las condiciones locales en los diferentes contextos, ayudando a crear cooperativas, federaciones y redes nacionales y apoyando esfuerzos locales para incidir en las políticas públicas.

Nuestra región tiene una de las tasas de urbanización más altas del mundo, pero las soluciones estatales y de mercado para el acceso a la vivienda de los sectores populares son con frecuencia inadecuadas o inaccesibles, y gran parte de la población debe encontrar sus propias soluciones habitacionales sin apoyo financiero, experiencia o acceso a tierras y materiales. Por ello esta iniciativa de cooperación apunta a contribuir a abordar esa necesidad crítica, transfiriendo una solución probada para los problemas a los que se enfrentan millones de personas.

La creación de FUCVAM en 1970 fue un factor clave en la consolidación de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua pioneras en Uruguay, y desde entonces ha obtenido importantes logros, contribuyendo a la expansión del movimiento cooperativo, tanto en Uruguay como en el resto de América Latina. La federación, que comprende a más de 700 cooperativas de vivienda, que representan a más de 25.000 familias en Uruguay (es decir, aproximadamente 90.000 personas), trabaja para organizar, dar apoyo y capacitar a cooperativas de vivienda por ayuda mutua.



El modelo desarrollado y promovido por FUCVAM aplica cinco principios clave: 1) solidaridad: crear unidad basada en responsabilidades comunes y apoyo de la comunidad a las familias; 2) participación democrática: participación activa de las familias y toma democrática de decisiones en todo el proceso; 3) autogestión: el grupo asigna recursos y dirige todos los aspectos del proyecto, sin intermediarios; 4) ayuda mutua: esfuerzo conjunto de todas las familias en la construcción de todas las viviendas; cada una contribuye con alrededor de 21 horas de trabajo semanales, o más; y 5) propiedad colectiva, brindando seguridad a las familias y evitando la especulación.

La transferencia.

La transferencia del modelo se realiza generalmente por medio de una combinación de a) visitas de miembros de FUCVAM al país receptor para determinar las necesidades locales y brindar información sobre la propuesta cooperativa a los interesados; b) visitas/'pasantías' a Uruguay por parte de los cooperativistas y asesores técnicos para conocer a las cooperativas y el modelo; c) miembros de FUCVAM regresan al país receptor a apoyar procesos específicos, como apoyo técnico a la construcción, gestiones ante organismos públicos, transmisión de experiencias, etc.; d) implementación de proyectos piloto y realización de los ajustes necesarios; e) apoyar la formulación de propuestas y esfuerzos para crear los marcos financieros y legales necesarios para la ampliación de la experiencia, tomando como referencia la experiencia de FUCVAM y los antecedentes de Uruguay; f) cuando los grupos de base adquieren capacidad técnica y organizativa, a su vez, trabajan con otros grupos de base y con los técnicos, difundiendo el conocimiento más ampliamente; g) se colabora en la creación de redes y federaciones

No se busca que el modelo se copie, ya que fue creado para otras realidades y condiciones, sino transferir sus principios básicos, que deben ser adaptados a los diferentes contextos y apropiados por los grupos receptores: así, la implementación ha debido adaptarse a su aplicación en zonas rurales, o por cooperativas que actúan en diferentes ramas; a la incorporación natural de la propiedad colectiva en zonas andinas y mesoamericanas con fuertes raíces indígenas y una tradición en la materia; la construcción de edificios multifamiliares de gran escala en alguno de los países; la reutilización de propiedades desocupadas en otros, para nombrar sólo algunos ejemplos.

Para cubrir sus costos (pasajes, alojamiento, transporte interno, elaboración de los materiales de capacitación, etc.) el proyecto ha recibido financiamiento del SCC y otras fuentes, en su mayoría no gubernamentales: locales, regionales y nacionales, en tanto FUCVAM aporta el trabajo de sus militantes y técnicos, así como el apoyo de su estructura administrativa y de gestión, que es sostenida por los aportes de sus cooperativas socias.

Hasta ahora FUCVAM ha transferido exitosamente la propuesta a Brasil (donde el proceso comenzó mucho antes, en los 70), Paraguay, Bolivia, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Guatemala, así como a los grupos de apoyo que llevan a cabo procesos similares en Venezuela, Argentina, Chile, Ecuador, Perú, Costa Rica, Haití, Cuba y otros países. A 2011, cuando FUCVAM recibió por este proyecto de difusión el Premio Mundial para el Cono Sur de Hábitat ONU y la Building and Social Housing Foundation, se trabajaba con casi 7.000 familias en más de 160 cooperativas en varios países de la región y se estaba también en contacto permanente con grupos que llevaban a cabo procesos similares en otros países, con apoyo e intercambios continuos.

Impacto.

El impacto del proyecto ha sido significativo, permitiendo de manera directa e indirecta que miles de personas en toda América Latina tengan acceso a una vivienda digna, así como a otras oportunidades de generación de ingreso y desarrollo social. Se ha logrado no solamente la formación de cooperativas individuales, sino también de federaciones y movimientos cooperativos y se ha podido influir en las políticas de gobierno de varios de los países donde se ha trabajado, que establecieron marcos legales y/o financieros para el desarrollo de experiencias de este tipo.

Como aspectos innovadores de estas tareas se destacan un enfoque participativo simple pero efectivo, diseñado para garantizar la sostenibilidad del proceso a largo plazo; la transferencia de principios clave, con un modelo que puede ser adaptado a una gama de diferentes contextos políticos, económicos y sociales; las tecnologías se busca que se adapten a cada situación y que sean apropiadas por los actores locales, con enfoque en la autogestión; la transferencia se realiza con la colaboración de profesionales técnicos, pero no por y para profesionales; más bien, se la realiza por y para los pobladores, utilizando técnicas de instrucción basadas básicamente en experiencias personales, aprendiendo al hacer; el proceso de transferencia propiamente dicho es adoptado y transferido por otros, creando un efecto multiplicador.

Sostenibilidad.

La actividad desarrollada es sostenible desde el punto de vista ambiental. Si bien se ha centrado predominantemente en los aspectos sociales, se promueven principios de sostenibilidad ambiental, el uso de recursos locales, energía renovable y materiales de construcción obtenidos localmente. También se procura utilizar propiedades desocupadas, usando así recursos e infraestructura existentes y contribuyendo a procesos de regeneración más amplios.

En cuanto a la sostenibilidad económica, si bien la transferencia requiere apoyo de agentes externos a la federación y a los propios destinatarios, una vez desarrollados los proyectos, se da frecuentemente el caso que, después de haber trabajado juntas para construir sus propias viviendas, las familias desarrollan otras actividades y crean empresas colectivas para generar ingresos y empleo, o reducir costos (por ejemplo, realizando adquisiciones colectivas, creando puestos de salud, de atención infantil o de adultos mayores, instalaciones y servicios comunitarios, etc. En sí misma, la producción de vivienda por este modelo reduce un 30 a 40% o más los costos, en comparación con la producción por empresas, lo que se debe a la autogestión, la eliminación de intermediarios y el aprovisionamiento local de materiales y servicios.

Existe asimismo sostenibilidad social, puesto que tanto el modelo de FUCVAM como el proceso de transferencia Sur-Sur apuntan a facilitar una mayor integración y cooperación social, a través del funcionamiento democrático, la participación, la autogestión y el esfuerzo conjunto, que afirman el sentido de pertenencia, mejoran la autoestima, y la confianza en el otro.

FUCVAM brinda capacitación en todos los aspectos del proceso, por ejemplo, aspectos técnicos, sociales, legales, de gestión, etc. Los cooperativistas también adquieren experiencia directa en la construcción, a través del proceso de ayuda mutua, y los miembros de FUCVAM han adquirido destrezas y experiencia en capacitación, organización comunitaria y en el desarrollo de una capacidad de adaptación.

Muchas de las cooperativas que se forman integran personas y familias especialmente vulnerables, como mujeres solas jefas de hogar, personas sin ingresos fijos, jóvenes, personas con discapacidad, etc. Los papeles igualitarios de hombres y mujeres en el proceso de construcción y la estructura de gestión, refuerzan el concepto de igualdad de género, y la participación de todos con los mismos derechos y responsabilidades ayuda a eliminar las diferencias étnicas y culturales.

Barreras.



Algunos de los principales obstáculos encontrados en esta experiencia han sido: falta de acceso a tierras con servicios y adecuado financiamiento para la vivienda para grupos de bajos ingresos que forman nuevas cooperativas; falta de una política facilitadora y de marcos legales en algunos países; dificultades en el establecimiento de la propiedad colectiva de la tierra en algunos contextos; falta de reconocimiento por parte de algunos gobiernos sobre la importancia de los esfuerzos de las personas en la construcción de las ciudades; y falta de profesionales técnicos capacitados para trabajar con grupos de bajos ingresos.

Estos problemas han sido superados con gran esfuerzo, encontrando soluciones dentro de cada contexto particular, brindando apoyo legal y técnico, construyendo asociaciones, desarrollando propuestas, y apoyando esfuerzos para influir en las políticas del gobierno.

Reproducción. Además de transferir el modelo FUCVAM a una gama de grupos de base, ONG y entidades

gubernamentales en toda América Latina, el modelo mismo de transferencia Sur-Sur está siendo transferido actualmente. Las cooperativas y federaciones han comenzado a diseminar el modelo y sus propias experiencias a otros grupos de toda la región, usando mecanismos de transferencia similares. Así, en varios países de la región se han establecido intercambios en los cuales pobladores y técnicos que han participado de esta experiencia, ahora están contribuyendo a desarrollarla en otros lados, con un impacto que se multiplica.

Lecciones aprendidas. Citemos algunas de las muchas:

-Los principios básicos del modelo son universales y pueden ser transferidos fácilmente, asumiendo diferentes formas en diferentes contextos.

-Las personas pobres son infinitamente ricas en sabiduría popular, en determinación y en solidaridad. Esto permite lograr resultados que parecen estar más allá de sus fuerzas y medios.

-Una vez que el problema del acceso a la tierra ha sido resuelto, la mitad de la batalla está ganada, pues las personas y familias se aferrarán a ella con todas sus fuerzas.

-La experiencia y los estudios han demostrado que la producción social organizada de vivienda y hábitat conduce a resultados mucho mejores en términos de calidad, suficiencia, costo y satisfacción social, comparados con la construcción convencional de vivienda social en otros países en América Latina.

-Los conocimientos académicos deben ser combinados con la sabiduría popular, con un enfoque práctico y un compromiso con las personas.

-La solidaridad que se genera desde abajo, y luego desarrolla fuertes raíces, produce mejores resultados que un enfoque de arriba hacia abajo.

-Es importante compartir no sólo los beneficios y las oportunidades del modelo sino también sus desafíos, pues se requerirá un fuerte nivel de compromiso por parte de aquellos que desean adaptar e implementar la propuesta.



FECOVI, Cooperativas
de Vivienda de Usuarios
por Ahorro Previo.

Cooperativismo de vivienda por ahorro previo:

Cooperativismo de Vivienda por Ahorro Previo:

El cooperativismo de vivienda de usuarios por ahorro previo constituye una solución eficazmente probada para que sectores de trabajadores medios, que por sus cargas horarias o por otras circunstancias laborales y/o familiares, no pueden aportar mano de obra, puedan igualmente concretar su humano derecho a la vivienda de una forma autogestionada, participativa, comprometida con la sociedad, con el medio y con los principios y valores cooperativos; compartiendo el sistema de propiedad colectiva, garantía fundamental de compromiso con una sociedad más sostenible, participativa e inclusiva.

Así lo entendió y consagró tempranamente la ley de vivienda uruguaya en el año 1968¹ generando un marco normativo pionero en la región, que en el caso de la modalidad de ahorro previo impulsó las primeras experiencias concretas, como VICMAN² y el COMPLEJO BULEVAR ARTIGAS³, que hoy, 50 años después, son vivos testigos y paradigmas de un modelo que consagra a la vivienda como un derecho, que promueve la participación y el compromiso social y que genera condiciones de hábitat y convivencia no sólo intramuros, sino en el entorno, favoreciendo socialmente a la comunidad.

Datos fundamentales

En Uruguay hoy hay 122 cooperativas de viviendas de usuarios por ahorro previo, la gran mayoría de ellas construidas en la capital, Montevideo. FECOVI -cooperativa de segundo grado- nuclea al 90% de ellas. El desarrollo de esta modalidad cooperativa de vivienda ha estado supeditado a dos variables: a) los niveles salariales de la población, que le permitan tener una mínima capacidad de ahorro, y b) la existencia de fondos públicos, que garanticen el financiamiento con tasas de interés adecuadas, destinadas a pagar el funcionamiento del sistema y no a lucrar con

1 Cooperativismo de Vivienda por Ahorro Previo:

2 VICMAN 410 unidades habitacionales ubicadas en Malvín Norte Montevideo, organizadas en una Cooperativa Matriz de Vivienda y 3 Cooperativas de Base.

3 Cooperativas que reúnen 332 viviendas con un modelo constructivo modelo

los préstamos, dado que éstos están destinados a la construcción de viviendas sociales, cooperativas, de propiedad colectiva, que se rigen por una lógica diferente a la especulación inmobiliaria del mercado y que por ende son ajenas al lucro.

Así es que pueden visualizarse dos grandes impulsos históricos, el inicial de fines de la década del 60 hasta fines de los 80 -que debió sortear los embates del oscuro período dictatorial cívico miliar- y el iniciado a partir de 1987, cuando se retomaron las líneas de crédito para todas las modalidades y sobre todo con la reglamentación de 2008. al tiempo que comenzó (a partir de 2006) una ascendente y constante recuperación salarial (interrumpida a partir de 2020) que aumentó sensiblemente la cantidad de familias con capacidad de ahorro. Basta observar que de 2008 a 2020, es decir en poco más de una década, se concretó- o está en proceso- la construcción de 30 nuevas cooperativas de ahorro previo, lo que representa aproximadamente el 40% de la totalidad de las cooperativas de la modalidad.

Presentación del Cooperativismo de Vivienda por Ahorro Previo como buena práctica para contribuir a los ODS 2030

Mujeres y hombres pueden comprometerse en la construcción de sus hogares a través de la fuerza de sus manos, como sucede en el emblemático modelo de ayuda mutua, pero también pueden convertirse en auténticos gestores de una planificación económica, individual y colectiva, que aporte la base inicial para construir (15% del monto del proyecto), con su propia gestión -directa o delegada- proyectos edilicios de óptima calidad que alberguen no solo sus hogares, sino que se conviertan en referencia desde el punto de vista de la convivencia, la sociedad y la articulación con el medio.

Los fondos públicos destinados a financiar el 85% restante de las cooperativas de vivienda de ahorro previo, resultan ser una de las mejores inversiones estatales, en virtud de: a) un repago del cien por ciento de las cooperativas; b) construcción de viviendas superiores a la calidad media con un costo inferior por metro cuadrado; c) viviendas destinadas a ser habitadas por quienes las necesitan, sin generar viviendas vacías, ni desvíos de fondos a la especulación inmobiliaria; e) integración social; f) mejor convivencia ciudadana; g) grupos humanos más integrados y más comprometidos con las políticas públicas sostenibles.

No obstante, lo antes reseñado, resulta llamativo que habiendo cumplido el sistema ya más de 50 años, siga sin consolidarse una política pública que trascienda los ciclos gubernamentales y garantice los fondos suficientes para un modelo a todas luces eficaz, eficiente, exitoso social y económicamente.

Tres ejemplos de aportes del Cooperativismo de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo a los Objetivos de Desarrollo Sostenible:

A) Integración social y urbana

“11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países” ODS 11

FECovi como Federación ha sido promotora de desarrollar el cooperativismo de vivienda en áreas consolidadas de la ciudad, de modo de asegurar un equitativo acceso a los servicios y evitar procesos de segregación, o gentrificación.

Sucesivos convenios con la Intendencia de Montevideo, que a partir de 1990 de la mano del primer Intendente de izquierda -Dr. Tabaré Vázquez- implementó una “cartera de tierras” con el objetivo de permitir el acceso al suelo urbano a las cooperativas, pagando por el mismo un precio justo, por fuera de la especulación financiera del mercado, permitieron una relación sinérgica que hoy exhibe con orgullo un magnífico resultado: trabajadores y trabajadoras, jóvenes familias y adultos mayores viviendo en zonas centrales de la ciudad, interactuando socialmente y construyendo comunidad.

Los proyectos cooperativos también funcionan como buques insignia para revitalizar zonas centrales, así las cooperativas de FECOVI, aportaron en las últimas décadas a transformación de barrios deprimidos o conflictivos en zonas atractivas para vivir. claros ejemplos de ellos son las experiencias de BARRIO SUR, CIUDAD VIEJA, Y MERCADO AGRÍCOLA, por citar tan solo algunos ejemplos.

“Barrio Sur para mi es el mejor barrio de la República Oriental del Uruguay. Este barrio tiene una característica que es el barrio del candombe. Lamentablemente en el último tiempo se había convertido en una zona roja, y en menos de una cuadra teníamos muchas bocas de venta de drogas... muchas...al punto que no entraban ambulancias, ni taxis, muchos robos, peleas, feo... feo, feo”

“Ni pensábamos que iban a hacer tantas cooperativas, ni pensábamos... Lo que pensábamos era: va a venir el Banco Hipotecario y va a construir edificios, que no van a quedar bien con el barrio, ya tenemos dos “palacios” con gente que ni se conoce. Entonces cuando se armaron todas estas cooperativas y la (acción) previa de habernos conocido, a los que vivimos en el barrio no nos damnificó en nada, porque la gente ya venía integrada desde la previa, entonces hoy está toda esta gente acá viviendo y parece que están hace 10 años o mucho más.”⁴

El testimonio refiere a la construcción de más de 500 viviendas cooperativas (tanto de ahorro previo como de ayuda mutua) en Barrio Sur, un barrio con fuerte identidad propia, y a la exitosa experiencia de integración, a diferencia de las construcciones que se realizaron por procesos privados.

Es que, en efecto, mientras las cooperativas y los cooperativistas estuvieron en el territorio desde antes de la construcción, se integraron a las organizaciones sociales y de vecinos del barrio, y contribuyen a una construcción colectiva constante, donde se abordan en conjunto los problemas existentes y se teje una mejor convivencia con integración, promoviendo actividades conjuntas e inclusivas; en los predios que se levantaron edificios sus habitantes carecen de contacto con el barrio.

Al mismo tiempo, mientras las cooperativas han respetado las directrices de altura, ordenamiento urbano y demás, como forma de no agredir visualmente al barrio, los proyectos privados son torres de dimensiones desproporcionadas, eso que impacta al punto que los vecinos los llaman “palacios”.

⁴ Ivonne Quegles. Presidenta de Asociación Vecinos Unidos – Barrio Sur, refiriéndose al exitoso proceso de transformación e integración social del cooperativismo de vivienda en dicho barrio. Extraído de AROUND-THEWORLD.COOP #12 | CASTALIA COOPERATIVE | URUGUAY. <https://www.ica.coop/es/node/15210>

En un estudio de impacto socio territorial y la integración al impacto morfológico del plan especial barrio sur, su autora Arq. Natalia Fleitas sostiene:

“En cuanto al edificio Estrellas del Sur⁵ la planificación definía determinados puntos que no se cumplieron como ser la generación de nuevos espacios públicos recreativos o de esparcimiento como cines o hasta incluso locales comerciales que al día de hoy permanecen vacíos. Se genera además una barrera visual con ese mojon de 25 pisos iluminado toda la noche y en contraste con la escala de iluminación barrial. La entrevistada deja claro esto cuando comenta que las luces de los balcones deben estar encendidas toda la noche, los usuarios no tienen un interruptor para esta luz”

“Casi en el total de estos conjuntos habitacionales se constituyeron por personas que no tenían ningún tipo de relación previa con el barrio como se desprende de las entrevistas en donde ninguno de los dos entrevistados tenía un vínculo previo, aunque en el caso del usuario de la Cooperativa Castalia si bien no tenía vínculo previo el proceso mismo de la cooperativa lleva a que una vez mudados se había establecido algún tipo de interacción con los espacios y con los referentes del barrio. Pero en el caso de la usuaria del edificio Estrellas del Sur⁶ no existe ni ese vínculo generado o construido, sino que además parece una experiencia de habitar totalmente diferente, mucho más endógena y con otras preocupaciones más relacionadas a la seguridad, las cercanías a las zonas de esparcimiento”⁷.

La “Ciudad Vieja” casco histórico de la capital uruguaya recibió los proyectos cooperativos cuando la tónica del barrio era apagarse a partir de las 18 horas. con el cierre de las oficinas, para convertirse en una zona de peligro, marcada por la segregación. Con la concreción de las cooperativas – y seguramente también- con otras políticas que impactaron en el barrio, la zona se convirtió en un espacio donde hoy las cooperativas pelean sus terrenos frente a la ofensiva de los promotores privados.

En poco más de 10 años, a partir de 2008, las 300 cooperativas construidas en Montevideo contribuyeron a cambiar el paisaje urbano, al tiempo que más de 1000 familias concretaron sus hogares y se convirtieron en agentes de cambio en una sociedad que necesita, como bien lo manifiesta el ODS 11 ciudades más seguras, inclusivas y resilientes.

Es que el cooperativismo de vivienda no se acaba cuando la familia concreta el uso de su casa, por el contrario, allí comienza un nuevo proceso de involucrarse y ser partícipe de la vida y gestión política y social de la cooperativa y de ésta con su entorno.

Volviendo a los históricos ejemplos, el Complejo Bulevar Artigas mantiene amplios espacios verdes y de juegos infantiles totalmente abiertos para todo el barrio, sea o no cooperativista, imagen que contrasta con la postal urbana más frecuente de rejas, alambrados, cercas eléctricas y cámaras, espacios de uso exclusivo y excluyentes, que se venden como “seguros” porque ahí no puede entrar el otro.

5 Edificio de construcción privada en la misma zona y bajo el mismo plan que las cooperativas que se toman de ejemplo.

6 Edificio privado de 25 pisos construido en el Barrio al mismo momento que se construían las Cooperativas.

7 Natalia Fleitas Pucciarelli, Trabajo Final, Maestría de Desarrollo Urbano UDELAR 2021.

La apuesta de este conjunto de cooperativas a la total apertura e integración es un claro ejemplo de un modelo diferente, en consonancia con la sociedad más humana e integrada que los Objetivos para el Desarrollo nos desafían a construir.



B) Contribución al ambiente

“De aquí a 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización”. ODS 12

Hoy la Intendencia de Montevideo, luego de ensayar varios proyectos medioambientales tendientes a la clasificación y reciclado de residuos, obteniendo magros resultados, implementó un nuevo plan “Montevideo más Verde” que a poco de andar significó multiplicar por ocho los residuos que reciben las plantas en condiciones de ser reciclados. ¿Cuál ha sido la clave de este éxito? Una alianza estratégica con las cooperativas de vivienda.

Más de 200 cooperativas de Montevideo ya se han sumado al plan y recibieron el reconocimiento “Sello Verde” que las habilitará a obtener fondos para gestionar proyectos que continúen mejorando el ambiente, la formación y educación en gestión ambiental.

Mientras que la apuesta a un plan de clasificación con contenedores especiales y gestión privada implicó altos costos con bajos resultados, la alianza con las cooperativas de vivienda para que clasifiquen los resi-

duos sólidos en forma conjunta en el interior de la propia cooperativa y sean recogidos a demanda por cooperativas conformadas por ex hurgadores, ha superado las expectativas del propio gobierno.

La existencia de grupos sólidos, formados, que comparten valores y que son gestores de su propio espacio, es sin dudas un gran potencial para convertirlos en aliados para gestionar políticas públicas, donde la gestión de residuos y el medio ambiente aparecen como centrales.

C) Igualdad de Género

El ODS 5 relativo a la igualdad de género, es un tema transversal en el que todas las organizaciones sociales tenemos mucho para avanzar y aportar.

La participación de la mujer en la gestión de las cooperativas de ahorro previo se ha vuelto mayoritaria a partir de las nuevas cooperativas que comienzan a gestarse en el 2008. Sin embargo, queda mucho camino para recorrer para alcanzar una igualdad efectiva, despojada de prejuicios y violencias.

El cooperativismo de vivienda de Uruguay se debe aún debates sobre cambios normativos relativos al tema. Algunos sobre las necesidades más urgentes, como participación y violencia, han sido adelantados, pero otros, que apunten a reflexionar por ejemplo sobre los espacios edilicios y qué debería contemplarse para hacer efectivo el nuevo paradigma inclusivo, están aún lejos de vislumbrarse.

En ese marco las cooperativas de vivienda deben tener protocolos de actuación en materia de violencia de género y deben cumplir con el segundo principio cooperativo relativo al control democrático "Notas de Orientación para los Principios Cooperativos" de la ACI.⁸

FECOVI tiene aprobado un documento en tal sentido y brinda atención técnica a las cooperativas que atraviesan por este flagelo, al tiempo que realiza talleres de sensibilización y actividades diversas orientadas a alcanzar un movimiento cooperativo de vivienda seguro, esto es libre de violencia y discriminación en todo sentido.

Conclusiones

El cooperativismo de vivienda resulta ser una experiencia a todas luces exitosa.

Es una herramienta que efectiviza el derecho humano a la vivienda, promoviendo organización social con principios y valores necesarios para construir sociedades más sustentables.

⁸ "Los miembros electos que ocupen puestos de responsabilidad dentro de una cooperativa deberán ser un buen reflejo de la diversidad de sus afiliados. Si esto no es así, será necesario adoptar medidas positivas para animar a los integrantes de las secciones infrarrepresentadas a que se presenten a las elecciones. Si existen barreras para ciertos grupos de miembros –como, por ejemplo, mujeres– a la hora de presentarse a elecciones, habrá que introducir los cambios que corresponda para superar esa exclusión de las secciones de miembros en desventaja que les impide optar a cargos electos." Pág. 19. Versión disponible en www.ica.coop

Pero más allá de la vivienda, es promotora de cooperativistas, que asumen un rol político y social que permite realizar y sostener acciones que contribuyen con los objetivos de desarrollo planteados, tal como se visualizó en los ejemplos citados.

Sin embargo, lo expuesto no parecería aún ser suficiente para que se asuma desde los gobiernos la necesidad de incentivar y promover el cooperativismo de vivienda para hacer mejores ciudades y fundamentalmente mejores sociedades.

Ese es nuestro desafío, local, nacional e internacional, contribuir a que nuestro aporte se visualice, se valore y se promueva con verdaderas y sólidas políticas de estado.

CAPÍTULO III

Otras buenas prácticas de organizaciones que colaboren a promover al sector cooperativo de vivienda y otras experiencias cooperativas para el desarrollo de la habitación y el hábitat



COLOMBIA





COOMEVA,
Cooperativa Médica
del Valle y de los
Profesionales de
Colombia,



Fondo Social de Vivienda Coomeva:

Una experiencia de ecosistema cooperativo y sostenible en Colombia, para generar valor y bienestar alrededor de soluciones integrales a las necesidades de vivienda de los asociados

Datos de la buena práctica

Coomeva es la cooperativa de profesionales más importante de Colombia y una de las más relevantes en Latinoamérica por su nivel de activos. Cuenta con 58 años de historia, presencia en 24 de los 32 departamentos del país, más de 6.000 empleados directos que laboran en las empresas del Grupo Empresarial Cooperativo Coomeva, el cual es de propiedad de la Cooperativa y está conformado por 14 empresas con independencia administrativa, pero con unidad de propósito y control; a través de sus empresas, Coomeva aporta bienestar y progreso para los más de 260.000 profesionales ¹ asociados, sus familias y otros grupos, creando productos y servicios en temas claves para su calidad de vida como educación, vivienda, salud, financiación, protección y aseguramiento, emprendimiento, desarrollo empresarial y recreación, bajo los preceptos de la identidad y el modelo cooperativo.

Es así como desde 2019 lidera una experiencia de ecosistema cooperativo y sostenible única en Colombia, que responde de manera integral a las necesidades de vivienda de los asociados y sus familias en el país, generándoles valor y bienestar: el Fondo Social de Vivienda Coomeva, a través del cual hasta hoy, cerca de 4.500 asociados han cumplido su sueño de tener una vivienda propia, ya sea nueva o usada, rural o urbana.

Presentación de la buena práctica

Con una perspectiva más amplia que la de financiar la compra de vivienda, la iniciativa del Fondo social de Vivienda Coomeva representa un ecosistema sostenible que se centra en el bienestar de los asociados y sus familias, focalizándose en el desarrollo de cinco pilares estratégicos en una ruta de valor para lograr la vivienda propia: Soluciones de Construcción de Capital, Solucio-

¹ Así como tecnólogos, técnicos, estudiantes de últimos semestres y candidatos a grado, y de programas de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano

nes de Financiación, Alianzas Estratégicas, Soluciones Complementarias y de Aseguramiento, y por último, Soluciones de Compensación y Subsidios.

El Fondo de Vivienda Coomeva es un modelo único en el mercado colombiano, el cual facilita la financiación de hasta el 100% de las viviendas con un sentido de cooperación y solidaridad. Mezcla la financiación hipotecaria de ley (subsidiados del programa de vivienda del Gobierno Nacional), una alternativa directa de la Cooperativa para la financiación de la cuota inicial y el beneficio de compensación de tasas por el aporte del Fondo.

La visión incluye, entre otros, la educación de los asociados para el logro de su fortalecimiento patrimonial y otras opciones que se están explorando, como el modelo educativo de gestión de financiación de proyectos asociativos.

El modelo permite la toma de decisiones sobre la adquisición de vivienda y el logro de la negociación. Así mismo, contribuye a solucionar una de las grandes dificultades de las familias para adquirir vivienda en Colombia, como es disponer de la cuota inicial -que puede alcanzar el 20% o 30% del valor del inmueble- y obtener planes de financiación diferenciales.

Del 100% del valor total del inmueble, un asociado puede acceder a la financiación de hasta el 30% del valor de la vivienda (cuota inicial) a través de un crédito directamente de la Cooperativa. El 70% restante lo puede financiar con crédito hipotecario de Bancoomeva, entidad financiera del Grupo Coomeva, con una tasa de interés diferencial, pagadera y accesible, en comparación con otras entidades bancarias. De esta manera se combinan las ventajas de un banco con las de una cooperativa.

El enfoque solidario y asociativo de este modelo orienta a los asociados a aportar un recurso económico inicial al Fondo -aporte único equivalente al 10% del valor del crédito hipotecario- lo que le abre las puertas al crédito cooperativo (crédito patrimonial) para la cuota inicial, a la compensación de la tasa de interés del crédito hipotecario, a recibir de nuevo y totalmente este aporte económico al terminar sus créditos y al ser un aporte mutual, a ayudar a otras personas a cumplir su sueño de tener vivienda propia. Cuantas más personas ingresen al Fondo, muchas más podrán recibir los beneficios para acceder a su vivienda.

La vivienda como una prioridad cooperativa está en el ADN de Coomeva. Esta iniciativa es fruto de una historia que data de 1964, cuando los 27 médicos fundadores de la Cooperativa ya pensaban en estrategias para hacer más fácil para los asociados lograr la meta de tener casa propia. Esto llevó a que en los años 80 surgiera en Coomeva una primera propuesta de Fondo Social de Vivienda y la construcción de la unidad residencial Palmares de Coomeva, a la cual se sumaron en los años 90 otros proyectos inmobiliarios, algunos de ellos bajo la figura asociativa.

En la década del 2000, a través de Espacios Coomeva se abrió a los asociados acceso a proyectos de construcción de manera diferencial, mediante importantes alianzas de la Cooperativa con empresas de la cadena productiva del sector de la construcción. En 2013 se creó el Comité Nacional de Vivienda y en 2015 Coomeva consolidó una Política Nacional de Vivienda de forma expresa la cual llevó, entre otros logros, a un importante avance de mecanismos especiales de fondeo para acceder a vivienda, con los que se beneficiaron cerca de 3.400 asociados y sus familias, en 2018.

Esta historia y los buenos resultados fueron la base para en 2019 lanzar la actual propuesta del Fondo Social de Vivienda, retomando lo mejor de la esencia de la cooperación y de la filosofía solidaria que ha permitido favorecer a más de 4.500 asociados.

El modelo de vivienda de Coomeva fue clave para garantizar a los colombianos el acceso a vivienda durante el tiempo más crítico de la pandemia, lanzando en 2020 el Programa “Vivienda para todos” integrándolo con la política pública de vivienda del Gobierno Nacional, aprovechando los subsidios que ofrece a los colombianos y aportando con esto al crecimiento del sector de la construcción y a la recuperación de la economía en medio de la crisis generada por la covid-19. Vivienda para todos contempló recursos por \$130.000 millones de pesos colombianos para la financiación ofrecida por la Cooperativa para la cuota inicial, y por \$300.000 millones de pesos colombianos para el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de Bancoomeva.

A junio de 2022 el Fondo Social de Vivienda Coomeva contaba un saldo de \$94.965 millones de pesos colombianos - unos \$22,6 millones de dólares. El saldo del crédito patrimonial para financiar cuotas iniciales asciende a \$250.595 millones de pesos, unos \$59,7 millones de dólares.

En total, la cartera de créditos hipotecarios de Bancoomeva está en \$1.5 billones de pesos colombianos (cerca de \$357,1 millones de dólares) beneficiando a más de 13.000 asociados. Desde su inicio en 2019 hasta hoy, el Fondo Social de Vivienda de Coomeva ha facilitado a los asociados a la Cooperativa \$930.000 millones de pesos colombianos (\$316.3 Millones de dólares aproximadamente) en créditos para cumplir su sueño de tener vivienda propia.



URUGUAY



CCU,
Centro Cooperativista
Uruguayo





El **CENTRO COOPERATIVISTA URUGUAYO (CCU)** es una organización no gubernamental fundada el 11 de noviembre de 1961 con sede en Montevideo y desde 1970 con oficina regional en Paysandú ampliando así su espectro de acción a todo el territorio nacional. Durante estos 60 años ha focalizado su trabajo en el apoyo y la promoción de organizaciones cooperativas y experiencias asociativas en todas sus dimensiones. Como organización especializada en emprendimientos asociativos, ha trabajado en múltiples acciones de formulación, asistencia técnica, elaboración de proyectos y elaboración de leyes vinculadas a estas temáticas. El CCU es la única organización de promoción integrante de la Confederación Uruguaya de Entidades Cooperativas, CUDECOOP, e integra el Consejo Consultivo del Instituto Nacional de Cooperativismo, INACOOOP.

Datos de la buena práctica.

El CCU actúa a nivel nacional fomentando y acompañando experiencias de construcción de viviendas cooperativas de manera autogestionarias desde la integración de los grupos humanos hasta el final de la construcción. Esto se logra con el accionar de su Instituto de Asistencia Técnica (IAT) constituido por un equipo interdisciplinario, integrado por profesionales de las áreas de arquitectura, ingeniería, social, legal, contable, entre otras.

El área Hábitat de CCU ha asesorado a más de 8000 viviendas cooperativas, y en la actualidad 550 viviendas en obra y más de 20 grupos cooperativos que se encuentran en etapas previas.

Presentación de la buena práctica.

En 1966 se tramitan las primeras tres personerías jurídicas de las experiencias que darían comienzo al Cooperativismo de Vivienda en Uruguay. Conjuntos habitacionales construidos por ayuda mutua, experiencias piloto que se transformaron en base de lo que luego fue la inclusión del sistema cooperativo en la Ley de Vivienda No. 13.728.

El aporte del CCU en los primeros años de desarrollo del cooperativismo de vivienda trascendió la sola asistencia técnica. En 1967 el equipo técnico del Centro colaboró en la elaboración de la Ley Nacional de vivienda y junto al Arq. Juan Pablo Terra re-

dactaron y presentaron en la Comisión de Diputados la estructura del Capítulo X referido a las cooperativas de vivienda. Luego de aprobada la ley, el CCU asesoró a numerosas cooperativas donde se desarrollaron un gran número de experiencias, transformándose en casos emblemáticos de la producción cooperativa nacional.

La Ley No.18.407 en su capítulo V da marco jurídico al funcionamiento de las cooperativas de vivienda en sus modalidades de Ayuda Mutua y Ahorro Previo, establece mecanismos de financiamiento con la creación del Fondo Nacional de Vivienda, crea los subsidios, y además establece la obligatoriedad de que las cooperativas acompañen los procesos con Institutos de Asistencia Técnica, IAT. Los IAT son organizaciones técnicas que desde lo social, jurídico, notarial, contable, económico y arquitectónico asesoran a los grupos cooperativos para lograr de forma eficiente el objetivo de satisfacer las necesidades de vivienda de los socios/as.

El equipo de vivienda del CCU, comprometido con el impulso y asesoramiento al modelo autogestionario, incentivó la formación de un movimiento social del cooperativismo de vivienda. En 1969 el ámbito de coordinación de las cooperativas de aquel entonces solicitó al Centro la evaluación y estudio para la creación de una federación. Es así que el CCU aportó desde su rol articulador a la creación de la FUCVAM, la cual se formaliza en 1970.

También es importante destacar, el asesoramiento que se dio en los inicios del modelo a las cooperativas de ahorro previo de FECOVI que posibilitó la concreción de cooperativas representativas del sistema.

En el CCU se estimula la creación de grupos autogestionarios porque se cree que, a través del esfuerzo conjunto y organizado, las personas son capaces de mejorar su calidad de vida. Se estimula la conciencia social, basada en el conocimiento de la realidad de las personas y en su capacidad para transformarla. Parte del trabajo es la generación de espacios de fomento del cooperativismo, la autogestión, la ayuda mutua y la solidaridad.

En la actualidad, se vienen desarrollando propuestas que buscan dar solución a los problemas del déficit habitacional incentivando y promoviendo programas autogestionarios, solidarios, y de propiedad colectiva, fortaleciendo el concepto impulsado por las federaciones, de que la vivienda no debe ser una mercancía y debe estar al alcance de los sectores medios y bajos de la sociedad.

Asimismo, se promueven convenios entre los entes públicos, se interviene en proyectos piloto innovadores como por ejemplo la "Cooperativa en Lotes Dispersos" que promueve la creación de una misma cooperativa de usuarios en diferentes terrenos y se monitorea el proceso con la participación del Municipio, Intendencia, Asociaciones de la Sociedad Civil, Universidad y FUCVAM; y se asumen desafíos innovadores de construcción de edificios en altura con ayuda mutua entre otros.

La participación del CCU, desde su rol de Instituto de Asistencia Técnica, actúa el inicio del proceso cooperativo con la obtención de la personería jurídica, el desarrollo del mismo en sus distintos niveles (arquitectónico, contable y social) y finaliza con la ocupación de las viviendas. El asesoramiento acompaña los distintos momentos de modo de generar capacidad y fortalecer al colectivo para un mejor desarrollo del proyecto (sea la grupalidad, sea la obra o la convivencia).

Las cooperativas como personas jurídicas deben funcionar bajo un marco legal que es orientado y ases-

rado por la sección Jurídica/Notarial. Desde la sección Social se acompaña y generan las condiciones para potenciar las capacidades organizacionales, consolidar al grupo para que sea capaz de sostener un trabajo en el tiempo. Por su parte la sección Arquitectura capacita y orienta a la cooperativa en las tipologías y terrenos, articulando con los actores públicos (municipios e intendencias) la obtención de los mismos con el apoyo de las Federaciones. Los proyectos arquitectónicos son proyectos participativos, donde los cooperativistas intervienen en las definiciones y toman decisiones. Los grupos cooperativos deben administrar los fondos para la construcción otorgados por el Ministerio de Vivienda y Ordenamiento Territorial, para lo cual se prevé un apoyo y asesoramiento desde la sección Contable. Además, se incorpora un equipo de seguimiento de obra que asesora y acompaña a la Comisión de Obra de la cooperativa sobre la situación financiera.

Desde hace 60 años el CCU ha contribuido desde su rol técnico al desarrollo del Movimiento Cooperativo en conjunto con las organizaciones gremiales representativas del sistema de ayuda mutua y ahorro previo de propiedad colectiva FUCVAM y FECOVI. Creemos que la modalidad cooperativa y autogestionaria es solución de vivienda efectiva para amplios sectores de la sociedad, porque no es solo vivienda lo que se genera sino también fortalece a la comunidad, fomenta valores de solidaridad, equidad, ayuda mutua y democracia.



CONCLUSIONES

La situación en la región, que se acaba de describir sucintamente en algunos ejemplos, muestra, con las particularidades de cada caso, un panorama de extrema gravedad con relación a la vivienda y el hábitat de nuestras poblaciones, que se vuelve dramático en el caso de los sectores de menores ingresos. Y éste es un problema de todos nuestros países, aún los de mayor desarrollo relativo.

Ello repercute de manera más severa en los grupos con las mayores dificultades, y más aún cuando se añan a las situaciones de pobreza: mujeres víctimas de violencia doméstica o de género, o mujeres solas jefas de hogar con familiares a cargo; migrantes; personas con capacidad diferente; niños, jóvenes y tercera edad; pueblos originarios; minorías étnicas; diversidades, etc.

La pandemia que, por el COVID 19, nos asoló en los dos últimos años, así como las catástrofes climáticas que debemos soportar periódicamente no han hecho más que acentuar estas desigualdades estructurales, por lo cual los problemas no terminarán con la pandemia ni con el paso de los huracanes o el fin de los sismos: ahí están, permanentes, atacando a los más débiles. Y mientras ésta u otra amenaza sanitaria o de otro tipo se mantengan, las deficientes condiciones de habitación de muchas de nuestras familias seguirán siendo un obstáculo casi insalvable para defenderse de ellas.

La satisfacción del derecho a la vivienda es fundamental, no sólo por la importancia que tiene en sí misma, sino también por la relación que ostenta con la satisfacción de otros derechos humanos, también fundamentales.

Es imposible pensar que alguien pueda tener derecho a la salud, a la educación o incluso al trabajo, por ejemplo, si no tiene la posibilidad de habitar una vivienda adecuada. Y tampoco puede haber derecho a la ciudad y a condiciones ambientales adecuadas, sin vivienda y hábitat dignos, y sin acceso al suelo urbanizado. Por eso mismo, la vivienda debe considerarse como un derecho inalienable y no como una mercancía.

Porque, en tanto siga predominando la consideración de la vivienda en su aspecto mercantil, como bien de cambio, no será posible pensar en su efectivización como derecho, porque los derechos y los negocios no son compatibles. Por eso es impres-

cindible desmercantilizar las políticas y planes de vivienda.

De los tres actores fundamentales del sector vivienda: el Estado, el mercado y la sociedad (población destinataria), cada uno tiene un rol a cumplir, y su complementación puede ser virtuosa, pero el atribuir a uno las obligaciones de otro es altamente contraproducente.

Así, el mercado tiene un papel importante en la provisión de soluciones para los sectores que tienen acceso a él, que normalmente son los de ingresos medio altos y más, y, que cumpla ese papel, evita que esos sectores compitan con los menos favorecidos, en el acceso a los planes públicos.

El Estado debe estimular esta acción, pero no a costa de los recursos que deben destinarse necesariamente a las políticas sociales para los sectores desfavorecidos. El mercado además es el proveedor principal de materiales, equipos y realización de tareas complejas y especiales, a través de subcontratos.

Los destinatarios pueden y deben aportar, además de su trabajo y/o su ahorro, su conocimiento, esencial para llegar a mejores soluciones, porque son los que mejor conocen los problemas que los afectan. Ello los hace los gestores más eficientes, superando su posible falta de conocimiento o experiencia por el interés directo que ponen en buscar las soluciones, y el actuar, no persiguiendo el lucro, sino la mejora de su calidad de vida. Para que eso sea posible el cooperativismo es una herramienta probada, la participación de los propios destinatarios es la forma, y el asesoramiento técnico guiado por el interés social, una herramienta imprescindible.

El Estado, finalmente, tiene un irrenunciable rol a cumplir, porque es el único que puede diseñar las políticas, imponer las reglas de actuación, supervisar su cumplimiento y aportar un financiamiento que es inaccesible por la vía del mercado, porque debe tener condiciones que el mercado no cumple, respecto de los financiamientos: en particular el otorgamiento de subsidios para quienes no están en condiciones de retornar, ni aún a tasas cero, los costos de las soluciones necesarias. Y esto no se resuelve bajando estándares sino aplicando recursos sociales.

Por todo ello, es necesario que los gobiernos de la región estimulen y allanen el camino para que la gente organizada pueda participar como verdaderos protagonistas de la solución de sus problemas, fomentando su organización, creando los marcos jurídicos para que puedan actuar e implementando financiamientos adecuados para que puedan acceder al suelo urbanizado y la vivienda digna, y posteriormente permanecer en ellos.

La experiencia acumulada en la región, que ha ilustrado estas páginas, sobre todo por parte de los países que ya han transitado y están transitando estos caminos, muestra que hay una ancha vía posible a través de la autogestión y la participación, señas de identidad del cooperativismo, y que el Estado debe ayudar a transitarlo y las organizaciones sociales deben incidir para que así sea

Es preciso, asimismo, poner mucha imaginación y tener audacia para ensayar soluciones nuevas, con otros marcos legales, otras formas de producción, otras formas de gestión, otras formas de financiamiento, otras formas de tenencia.

En este sentido, precisamente, experiencias como las de la propiedad colectiva, el usufructo, el derecho de uso y goce, y otras similares, han mostrado adaptarse mejor, muchas veces, a las necesidades de los sectores sociales objetivo, que la propiedad individual exclusiva y absoluta.

Es preciso, también, que desde el Estado se aporten los recursos necesarios para la realización de planes masivos de mantenimiento, mejoramiento y construcción de viviendas, que alcancen a toda la población, de modo que emergencias como la que vivimos con la pandemia del COVID 19 o las que generan las tormentas y los terremotos, la encuentren en mejores condiciones para enfrentarla. Y para esto es preciso que estos planes tengan una fuerte presencia en los presupuestos públicos.

Esa solidaridad social debe apoyarse en la contribución de quienes realmente pueden contribuir, por lo cual no puede provenir de nuevos impuestos al trabajo o a los consumos básicos, sino a los patrimonios, las ganancias y los consumos superfluos.

Nuestro aporte

En el mismo sentido de aunar esfuerzos, desde nuestra Red de Vivienda y Hábitat, y desde Cooperativas de las Américas, nos ponemos a disposición de todos los actores para aportar nuestra experiencia, que es el acumulado de lo vivido, realizado y pensado por las organizaciones que la integran, así como el trabajo de sus miembros para colaborar en la solución de los problemas señalados.

Para ello, ponemos nuestra experiencia como organizaciones sociales populares, y nuestra fortaleza como red de pueblos, para apoyar todas las iniciativas que vayan en la dirección de la satisfacción de las necesidades humanas fundamentales y del protagonismo para ello de la propia gente.

Nos comprometemos, basados en nuestra Identidad Cooperativa, principios y valores, a volcar todo nuestro conocimiento y vivencias para compartir saberes, reflexiones, lecciones aprendidas, de modo que cada grupo que emprende el camino de la autogestión no tenga que transitarlo de vuelta desde el comienzo, tropezando con piedras ya tropezadas, sino guiándose por lo que otras y otros que ya han hecho esos intentos les compartan, mostrándoles donde han encontrado dificultades y cuáles han sido las fortalezas que permitieron superarlas.

No se trata de copiar el mismo modelo para situaciones distintas, sino de identificar cuáles son los elementos esenciales en esas experiencias autogestionarias exitosas y compartiéndolos de forma que puedan ser apropiados por otras realidades, aportando desde nuestra filosofía y nuestro quehacer al desarrollo sostenible en su triple enfoque, social, ambiental y económico y por ende en la Agenda 2030 de las Naciones Unidas y los Objetivos del Desarrollo Sostenible.

Esto ya lo estamos haciendo entre las organizaciones que constituyen la Red, pero lo extenderemos a las nuevas que se integren y a otras, que, aún sin ser parte de nuestras estructuras, necesiten de ese apoyo. Usando técnicas informáticas (páginas web, foros, bibliotecas virtuales, teleconferencias, seminarios y cursos virtuales o semipresenciales, u otros) o encontrándonos en sitio cuando sea necesario y posible, haremos el mayor esfuerzo para acompañar los proyectos de otras personas y familias que necesitan ese apoyo.

Y la VI Cumbre Cooperativa de las Américas, de Asunción será el lugar para organizar y comenzar a desarrollar esta tarea imprescindible.

Organizaciones miembro de la Red de Vivienda y habitat de Cooperativas de las Américas.
octubre, 2022



**Cooperativas
de las Américas**

Región de la Alianza
Cooperativa Internacional