



**UNIVERSIDAD DE CHILE**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.**  
**ESCUELA DE POSTGRADO**

**PROGRAMA DE MAGISTER EN HABITAT RESIDENCIAL**  
**INSTITUTO DE LA VIVIENDA.**

**ESTRATEGIAS DE PODER EN LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HABITAT:**  
**ANÁLISIS DE CASO COOPERATIVA DE VIVIENDA YUNGAY**

**Tesis para postular al Grado Académico de Magíster en Hábitat Residencial.**

**ESTUDIANTE: ÁNGELA IBARRA ULLOA**

**PROFESOR GUÍA: JORGE LARENAS SALAS**

**SANTIAGO, CHILE**

**DICIEMBRE 2018**

*...Solos, llegamos más rápido  
pero juntos llegaremos más lejos...*

## TABLA DE CONTENIDOS

Resumen .....	8
Abstract.....	9
<b>Capítulo 1: Introducción.....</b>	<b>10</b>
1.1 Antecedentes del problema.....	10
1.1.1 La producción de vivienda regulada por el mercado.....	10
1.1.2 El rol del habitante en la producción de su hábitat.....	15
1.1.3 Las Cooperativas de Vivienda en Chile.....	17
1.2 Análisis de caso: Cooperativa de vivienda Yungay (CVY).....	18
1.3 Pregunta de investigación.....	19
1.4 Objetivo General.....	19
1.5 Objetivos Específicos .....	19
<b>Capítulo 2: Marco teórico.....</b>	<b>20</b>
2.1 Aproximación a la idea de Poder.....	20
2.2 La relación Sujeto-Poder .....	23
2.3 Poder Popular .....	26
2.4 La Producción Social del hábitat .....	30
2.5 Matriz de observación de Estrategias de Poder .....	33
<b>Capítulo 3: Marco Metodológico .....</b>	<b>35</b>
3.1 Estrategia Metodológica.....	35
3.1.1 Población y muestra.....	35
3.1.2 Recolección y producción de datos. ....	37
3.1.3 Análisis e interpretación de datos.....	39
3.2 Alcances y restricciones de la investigación. ....	40

<b>Capítulo 4: Las Cooperativas de Vivienda</b> .....	41
4.1 Las Cooperativas .....	42
4.2 Las Cooperativas de Vivienda.....	42
4.3 Origen del Cooperativismo.....	48
4.4 Breve Historia del Cooperativismo en Chile.....	50
4.5 La Vivienda Social en Chile y Cooperativas de Vivienda. ....	53
4.6 Programas MINVU y Cooperativas cerradas de Vivienda.....	70
4.7 Marco normativo Cooperativas de Vivienda.....	74
4.7.1 Estructura orgánica.....	74
4.7.2 Derechos y Obligaciones de los Socios:.....	78
4.7.3 Convenio de Uso y Goce: .....	78
4.8 Cooperativas de Vivienda Latinoamericanas .....	80
<b>Capítulo 5: La Cooperativa de Vivienda Yungay (CVY)</b> .....	83
5.1 Recursos Organizacionales.....	84
5.2 Recursos de Articulación.....	106
5.3 Recursos Financieros .....	115
5.4 Recurso Proyecto .....	119
<b>Capítulo 6: Conclusiones caso de estudio</b> .....	130
<b>Capítulo 7: Reflexiones Finales</b> .....	135
7.1 Identificación de nudos críticos.....	135
7.2 Contribuciones de la Investigación .....	147
<b>Bibliografía</b> .....	151
<b>Anexos</b> .....	155

## Índice de Tablas, Figuras, Planos e Imágenes.

### Tablas

Tabla 1. Datos Censo 2017 sobre Vivienda.....	14
Tabla 2. Comparación del concepto poder según enfoque tradicional e investigación.....	22
Tabla 3. Matriz de Observación Estrategias de Poder.....	34
Tabla 4. Resumen de la estrategia metodológica. ....	37
Tabla 5. Comisiones para asegurar participación de familias. ....	46
Tabla 6. Situación demográfica FUCVAM año 2017. ....	81
Tabla 7. Perfil de los socios CVY. ....	88
Tabla 8. Tipos de liderazgos.....	98
Tabla 9. Fortalezas y Debilidades CVY. ....	99
Tabla 10. Fortalezas y Debilidades de las instancias de reunión.....	104
Tabla 11. Fortalezas y Debilidades modo de tomar decisiones.....	105
Tabla 12. Resumen Actores Involucrados . ....	113
Tabla 13. Registro de Inmuebles y Terrenos . ....	120
Tabla 14. Precio (UF/m <sup>2</sup> ) del suelo por comunas Año 2018 . ....	122
Tabla 15. Calculo Ahorro Previo CVY para compra terreno . ....	124

### Figuras

Figura 1. Mapa conceptual planteamiento teórico de la investigación.....	33
Figura 2. Esquema Estrategia Metodológica.....	39

Figura 3. Principios de las Cooperativas. ....	43
Figura 4. Tipos de Cooperativas. ....	43
Figura 5. Sectores de la Economía Social. ....	44
Figura 6. Etapas del proceso cooperativo. ....	47
Figura 7. Etapas del proceso. ....	751
Figura 8. Labores de las Entidades Patrocinantes. ....	71
Figura 9. Actores participantes del proceso. ....	72
Figura 10. Componentes de financiamiento. ....	73
Figura 11. Estructura orgánica cooperativa. ....	75
Figura 12. Estructura orgánica cooperativa de hasta 20 socios. ....	77
Figura 13. Objetivos CVY. ....	85
Figura 14. Estructura orgánica CVY. ....	94
Figura 15. Vinculos internacionales de la Red Hábitat Popular. ....	108
Figura 16. Principales vinculos de la Red Hábitat con organizaciones de Chile. ....	110
Figura 17. Catastro sector norponiente de la comuna de Santiago. ....	121
Figura 18. Esquema Programa de arquitectura. ....	125
<b>Planos</b>	
Plano 1. El costo de la vivienda en la Región Metropolitana, Chile. ....	13
Plano 2. Ubicación Barrio Yungay. ....	35
Plano 3. Anteproyecto de Arquitectura Inmueble Compañía. ....	126

Plano 4. Anteproyecto de Arquitectura Inmueble Compañía ..... 127

Plano 5. Anteproyecto de Arquitectura Inmueble Garcia Reyes ..... 128

## **Imágenes**

Imagen 1. Proceso de deterioro del Barrio ..... 36

Imagen 2. Plan Habitacional DFL N°2, 1959..... 59

Imagen 3. Cooperativa de Vivienda Yungay. .... 84

Imagen 4. Juntas Generales de Socios CVY. .... 100

Imagen 5. Reuniones de Socios CVY. .... 101

Imagen 6. Talleres CVY..... 101

Imagen 7. Encuentros y Escuelas CVY..... 102

Imagen 8. Actividades Unidad Productiva ..... 103

Imagen 9. Mecanismos de visibilización..... 103

Imagen 10. Redes de Articulación..... 106

Imagen 11. Organizaciones de apoyo CVY ..... 107

Imagen 12. Jornadas de diseño participativo..... 122

Imagen 13. Ubicación Inmuebles ..... 125

## Resumen

La presente investigación analiza el caso de la Cooperativa de Vivienda Yungay, constituida, en el año 2014, como una herramienta de lucha no solo para solucionar una necesidad habitacional, sino que, además, para promover, por una parte, experiencias de construcción del hábitat con autogestión y relaciones cooperativistas y, por otra, para permitir la permanencia de sus miembros en un área determinada y de alto valor como es el Barrio Yungay, en la Comuna de Santiago.

Desde la perspectiva de esta investigación, el cooperativismo de vivienda constituye una Estrategia de Poder en tanto son procesos llevados por los mismos habitantes para la construcción de un hábitat residencial fuera de la lógica mercantil. Los habitantes tienen Poder cuando son capaces de producir su propia vida, cuando pueden controlar aspectos como la producción de su vivienda, de su alimento, energía y trabajo; cuando se tornan productores autónomos de riqueza, conocimiento y cooperación. En este sentido, una Cooperativa es una estrategia de Poder en tanto constituye una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente, para hacer frente a sus necesidades económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad colectiva y democráticamente manejada<sup>1</sup>.

A propósito de esta idea, se analiza el caso de la CVY, instrumentalmente, para indagar en la temática de las Estrategias de Poder. Dado estos antecedentes, y en el contexto de una producción habitacional regulada por el mercado, lo que se pretende responder es: **¿Desarrolla la Cooperativa de Vivienda Yungay Estrategias de Poder necesarias para la producción de un hábitat residencial por fuera de la lógica mercantil?**

---

<sup>1</sup> Alianza cooperativa internacional, 1998, s/p.



## Abstract

The present investigation analyzes how the Yungay Housing Cooperative develops strategies to respond to their housing needs and build spaces with more supportive ways of life. From the hypothesis of this research, these strategies of cooperativism constitute forms of Power as they are produced by the inhabitants for the construction of a residential habitat outside the commercial logic.

From the perspective of this research, the inhabitants have Power when they are capable of producing their own life, when they can control aspects such as the production of their home, their food, energy and work; when they become autonomous producers of wealth, knowledge and cooperation. In this sense, a Cooperative is a form of Power as an autonomous association of people who have joined voluntarily, to meet their common economic, social and cultural needs, through a company owned collectively and democratically managed. Thus, in 2014, the Yungay Housing Cooperative emerged as a fighting tool, not only to solve a housing need, but also to promote, on one hand, housing and habitat construction experiences with self-management and cooperative relations and, on the other, to allow the permanence of its members in a certain area of high value such as Barrio Yungay, in Santiago.

Given these antecedents and in the context of a housing production model regulated by the market, **¿Do the Yungay Cooperative develop strategies of Power necessary for the development of a residential habitat outside the commercial logic?**

## Capítulo 1: Introducción

### 1.1 Antecedentes del problema

#### 1.1.1 La producción de vivienda regulada por el mercado

La vivienda tiene la capacidad de satisfacer necesidades básicas fundamentales del ser humano, como la necesidad de subsistencia, protección e identidad; de ahí su importancia y su visualización como derecho humano universal, consagrado en la Declaración Universal de los Derechos Humanos<sup>2</sup>.

Es importante resaltar que habitar en un lugar es mucho más que contar con una vivienda. El hábitat urbano, por ejemplo, contiene a la vivienda y abarca un territorio más amplio con una infraestructura de servicios y relaciones sociales, culturales, económicas; incluye espacios destinados al trabajo, la educación, la salud y el esparcimiento<sup>3</sup>. Es así que el concepto de Vivienda, analizada desde una perspectiva integral, se asimila al de Hábitat y es comprendida como un proceso social dinámico, multifactorial y multiactorial.

Según el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-HABITAT, la Vivienda adecuada es aquella que considera lo siguiente:

- La seguridad de la tenencia: que garantice protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura: agua potable e instalaciones sanitarias de aseo y eliminación de desechos, energía, alumbrado, drenaje y servicios de emergencia.
- Asequibilidad: el costo de la vivienda no debe poner en peligro el disfrute de otros derechos humanos de sus ocupantes.
- Habitabilidad: la vivienda adecuada garantiza seguridad física y proporciona espacio suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud.

---

<sup>2</sup> Asamblea General de las Naciones Unidas, 1948, pág. 4

<sup>3</sup> Romero, Gustavo; Mesías Rosendo, 2004, pág. 29

- Accesibilidad: la vivienda adecuada considera las necesidades específicas de los grupos desfavorecidos y marginados.
- Ubicación: la vivienda adecuada ofrece acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales y está ubicada en zonas libres de contaminación y peligro.
- Adecuación cultural: la manera en que se construye la vivienda, los materiales utilizados y las políticas en que se apoyan, deben permitir la expresión de la identidad y diversidad cultural. Bajo este criterio, el involucramiento de la comunidad en los procesos de producción del hábitat es relevante<sup>4</sup>.

En Chile, la dictadura arrebató muchos derechos y la vivienda pasó de ser un derecho a un objeto de consumo. Para Eduardo Frei Montalva, las políticas habitacionales estaban regidas por la consigna: “la vivienda es un bien de primera necesidad al cual toda familia debe tener acceso sin importar su nivel socioeconómico”, Salvador Allende basó su gobierno en la profundización de esta premisa: “la vivienda es derecho irrenunciable del pueblo, por lo que el Estado tiene el deber de proporcionarlo”. Esto declinó en el lema de la dictadura que enarbó la idea de la vivienda como “un bien que debe ser adquirido por las familias a través del esfuerzo y el ahorro”. De esta manera, el habitante pasó de ser un sujeto de derecho a un mero consumidor del mercado inmobiliario, irrumpiendo una metáfora de la privatización de los derechos que caló en lo más profundo de Chile<sup>5</sup>. Bajo esta lógica, el mercado busca el máximo beneficio económico individual y, para alcanzarlo, incluso está dispuesto a erosionar los derechos sociales y la función social del Estado. Así, aspectos de la vida social – incluidos aquellos relevantes para el desarrollo humano como es la vivienda – son relativizados por una ideología que es indiferente al bien común y es fuente de desigualdad e injusticia social. La vivienda concebida como mercancía y la búsqueda del máximo beneficio económico individual, deriva en deficientes soluciones habitacionales y en la inadecuación de las mismas al desarrollo personal, familiar y comunitario.

La política habitacional chilena, heredera de la dictadura e influenciada por esta lógica, es considerada un éxito en la disminución del déficit habitacional, sin embargo tuvo efectos nefastos

---

4 ONU HABITAT, 2010, pág. 4.

5 José Manuel Bustamante, 2015, s/p.

al descuidar aspectos cualitativos de la vivienda, su producción, localización y su relación con el resto de la ciudad; contribuyendo a procesos de segregación y concentración de pobreza<sup>6</sup>. Todos estos, efectos de una política habitacional ampliamente estudiados y documentados y que, hasta hoy, intentan ser regenerados por la política habitacional actual.

En Chile, para que una familia de clase media pueda obtener una vivienda en propiedad debe contar con un ahorro previo que, dependiendo de su situación socioeconómica, puede complementarse con financiamiento otorgado por el Estado (subsidio habitacional), y dependiendo de su capacidad de endeudamiento, puede complementarse con financiamiento de la banca privada (crédito hipotecario). Para muchos este último paso es prácticamente obligatorio.

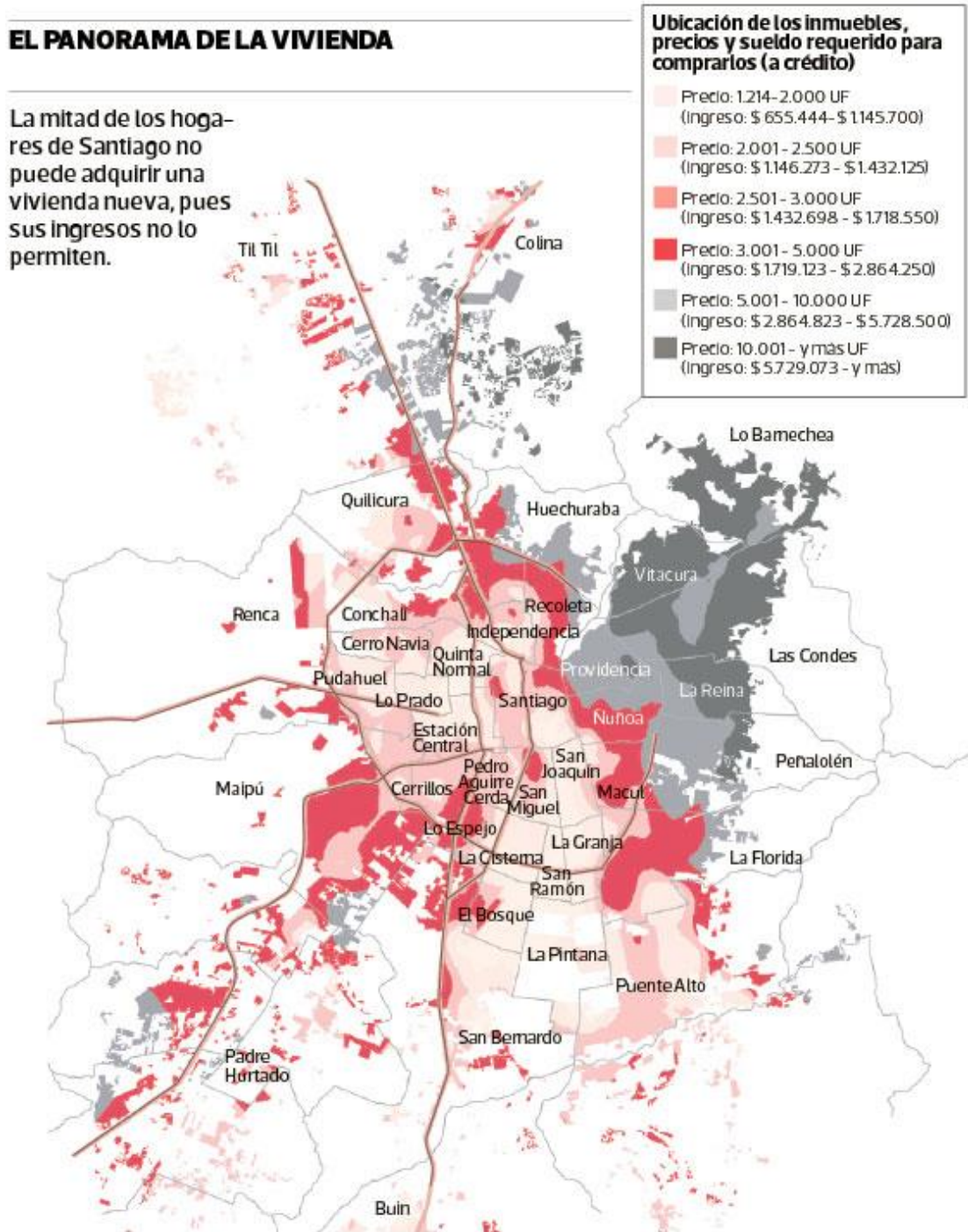
Una investigación realizada por el Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, el Observatorio de Ciudades UC y la empresa INCITI<sup>7</sup>, el cual evaluó 933 proyectos habitacionales de la Región Metropolitana y calculó la viabilidad de obtención de créditos hipotecarios bancarios para los hogares capitalinos, plantea que 6 de cada 10 familias no tiene la posibilidad de acceder al mercado de viviendas nuevas, pues sus ingresos no alcanzan para obtener créditos hipotecarios. El estudio señala que 1.233.588 hogares tienen una renta menor a \$ 655.443, la cual no es suficiente para comprar la vivienda nueva más barata que se comercializa hoy, a un valor de 1.214 Unidades de Fomento (\$ 32.809.613 aproximadamente). Estas familias corresponden a un 56,2% del total de los hogares de la capital. Además, la investigación indica que la mayor concentración de proyectos se encuentra en las comunas de San Miguel, Estación Central, Santiago, Macul, Ñuñoa y Las Condes, las cuales son consideradas con buena calidad de vida, por la cercanía a equipamientos, servicios, conectividad, entre otros. En una comuna como Santiago, comprar un departamento nuevo tiene un costo promedio de \$ 79.000.000, en tanto que uno usado cuesta \$ 72.000.000 en promedio. Para obtener una propiedad con financiamiento bancario se debe contar con un ahorro previo de un 15 a 20% del precio, y la cuota mensual o dividendo no debe resultar superior a un cuarto de los ingresos del grupo familiar. De este modo, para comprar una propiedad de este tipo se necesita tener ahorrados entre \$ 14.000.000 y \$ 16.000.000 y tener un salario de al menos \$ 1.300.000 al mes. (Ver plano 1)

---

6 Castillo, María José; 2012, pág. 19.

7 Fernández, Oriana; Diario La Tercera; 2018, s/p.

## Plano 1. El costo de la vivienda en la Región Metropolitana, Chile.



Fuente: Observatorio de Ciudades UC – Instituto de Estudios Urbanos Universidad Católica de Chile.

En este escenario de producción habitacional regulada por el mercado, el acceso a una vivienda adecuada es cada vez más difícil, significando para muchas familias decidir vivir en calidad de allegados o arrendatarios. Este es el caso de los integrantes de la cooperativa de Vivienda Yungay.

Según cifras entregadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a partir de los datos obtenidos mediante el Censo 2017, el déficit habitacional en Chile ronda las 393.613 unidades de vivienda; sin embargo, y como señala Salvador Ferrer<sup>8</sup> en Chile hay más viviendas construidas que hogares por lo que teóricamente el déficit podría resolverse sin construir vivienda alguna. Para Ferrer no existe escasez de viviendas, sino que hay condiciones inequitativas entre los hogares respecto al acceso y acumulación de este tipo de bienes. Ante esta situación, Ferrer recomienda dirigir la mirada al parque habitacional existente y subutilizado, sin necesidad de adicionar suelo a la ciudad y generar nuevos costos sociales y urbanos.

**Tabla 1. Datos Censo 2017 sobre Vivienda.**

CENSO 2017 - Cantidad de Viviendas por Tipo					
Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Presentes	Viviendas Particulares Ocupadas con Moradores Ausentes	Viviendas Particulares Desocupadas (en Venta, para arriendo, Abandonada u otro)	Viviendas Particulares Desocupadas (de Temporada)	Viviendas Colectivas	TOTAL VIVIENDAS
5.508.441	282.893	377.710	317.489	12.822	6.499.355

Fuente: Elaboración propia, basado en resultados CENSO 2017.

El acceso a una vivienda adecuada es básico para asegurar la integración social y el desarrollo de una vida autónoma, por ello, el derecho a la vivienda debe ser contemplado como una prioridad dentro de las políticas públicas del Estado, siendo necesario promover diversas formas de acceso a ella: viviendas protegidas con equipamientos suficientes y haciendo del suelo un bien social no especulativo, ya que hoy el problema de la vivienda está directamente vinculado al problema de acceso al suelo. Es imprescindible buscar soluciones, pero para todas estas alternativas es indispensable que el Estado, central o local, gestione terrenos y los reserve para vivienda<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Ferrer, Salvador; 2018; s/p

<sup>9</sup> Castillo, María José; Forray, Rossana; 2014, pág. 1

### **1.1.2 El rol del habitante en la producción de su hábitat.**

En complemento al problema previamente enunciado, se encuentra el rol que ha jugado el habitante en la producción de su hábitat, el cual devela un déficit de Poder para incidir en su creación y mantención en el tiempo. Como se desarrolla más adelante, los habitantes tienen Poder cuando son capaces de producir su propia vida, cuando pueden controlar aspectos como la producción de su vivienda, de su alimento, energía y trabajo; cuando se tornan productores autónomos de riqueza, conocimiento y cooperación.

En el marco del Estado y su política habitacional, en sus programas de Vivienda y Barrio, específicamente, el programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), se trabaja la participación de las personas en el proceso de desarrollo del proyecto a través de un instrumento metodológico llamado “Plan de Habilitación Social” (PHS). Este plan se define como un proceso de desarrollo de habilidades permanentes, orientado a que las personas – reconociéndose como sujetos de derecho y deberes – superen sus condiciones de pobreza y marginación social, fortaleciendo su autonomía, desarrollando una acción colectiva en colaboración e integrada con las redes sociales formales e informales. Se espera que esta forma de participación permita alcanzar mejores soluciones constructivas, sociales y dotar de sostenibilidad al proyecto, pues busca el empoderamiento de los habitantes<sup>10</sup>. Etimológicamente, el concepto de empoderamiento alude a capacitar o dar Poder sobre algo o alguien para hacer algo. Conceptualmente, se refiere al proceso a través del cual personas, organizaciones o comunidades adquieren control o dominio sobre asuntos o temas de interés que les son propios<sup>11</sup>

Sin embargo, estas formas de participación se han restringido a instancias de escaso poder, de carácter consultivo y de acceso a la información<sup>12</sup>, estas formas de participación siguen limitándose a la disposición que tendrían las instituciones públicas para escuchar al ciudadano y no se propone incorporarlo en la toma de decisiones. Los ciudadanos y sus organizaciones han restringido su acción participativa a la denuncia, la demanda de información, la reivindicación y la protesta<sup>13</sup>. Finalmente, el habitante termina siendo un receptor pasivo durante el proceso de diseño

---

10 Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2008, pág. 10.

11 Sánchez, A., 1996, Pág. 170

12 Delamaza, Gonzalo, 2010, pág. 1.

13 Castillo, María José, 2012, pág. 19.

el cual solo debe conocer y aceptar; y no desarrolla las herramientas necesarias para sostener su hábitat en el tiempo; todo esto en paralelo a un discurso político que expone todo lo contrario.

En el marco del Mercado inmobiliario, el panorama no es más favorable, ya que la vivienda se construye especulativamente, como una mercancía destinada a ser vendida en el mercado a quien pueda pagarla. Los productores crean un valor de uso con el objetivo de conseguir un valor de cambio, el cual se determina a partir del costo de construir la vivienda, el beneficio, el costo del endeudamiento y el precio del suelo<sup>14</sup>. La vivienda es entendida como objeto más que como un proceso social, por lo que no es extraño deducir que el involucramiento del habitante en la producción de la vivienda es escaso y, muchas veces, termina siendo inadecuada en los términos mencionados en el punto anterior.

Ante este escenario, y en el marco de la Producción Social del hábitat, para producir un hábitat fuera de la lógica mercantil el habitante ha debido dotarse de herramientas y crear estrategias para hacer frente, entre otros, a la dificultad de acceso al suelo, a los costos de construcción, a defender su participación en el diseño arquitectónico, en la gestión de los recursos, y en el control administrativo y social del proceso. Una de esas estrategias es el Cooperativismo de Vivienda, que, desde la perspectiva de esta investigación, es una Estrategia de Poder en tanto constituye una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente, para hacer frente a sus necesidades económicas, sociales y culturales comunes, por medio de una empresa de propiedad colectiva y democráticamente manejada<sup>15</sup>. En este sentido, la Producción Social del Hábitat (PSH), entendida como la generación de espacios residenciales o urbanos bajo el control de los mismos habitantes u otros agentes sociales que operan sin fines de lucro<sup>16</sup>, cobra relevancia y se vincula a la idea de Poder.

---

14 Harvey, David, 2014, pág. 31

15 Alianza cooperativa internacional, 1998, S/P

16 Enrique Ortiz Flores, 2011, pág. 34



### **1.1.3 Las Cooperativas de Vivienda en Chile**

En la historia de la vivienda chilena, las Cooperativas de Vivienda comenzaron a potenciarse a partir de la Ley de Habitaciones Baratas de 1925, la cual las posicionó como agentes productores de vivienda económica través del otorgamiento de préstamos de la Caja de Crédito hipotecario. Su mayor auge fue en la década del 50 y 60, apoyadas por la Corporación de la Vivienda; la Cámara Chilena de la Construcción, además de un sistema cooperativo conformado por el Instituto de Financiamiento Cooperativo (IFICOOP), Sociedades Auxiliares, entre otros. Históricamente el financiamiento de cooperativas de vivienda se estructuró en base al ahorro colectivo de la cooperativa y contó con apoyo institucional, a través de las corporaciones ministeriales y del Servicio Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP), además del ya mencionado IFICOOP. La creación del Subsidio Habitacional a la demanda, en 1978, motivó cambios fundamentales en la operación de las cooperativas y en la figura legal de tenencia de la propiedad cooperativa: 1) Nacimiento de las Cooperativas abiertas de Vivienda, las cuales, a diferencia de las Cooperativas cerradas de Vivienda, desarrollan progresivamente soluciones habitacionales para un número ilimitado de socios. 2) Desincentivo a la propiedad colectiva a través del convenio de uso y goce, ya que, para recibir subsidios del Estado, era condición entregar la vivienda en propiedad privada individual.<sup>17</sup> Este sistema cooperativo que se consolidó a fines del 60 producto de un fuerte incentivo a la participación ciudadana, a fines de la década del 70 se debilitó, ocurriendo muchas disoluciones de cooperativas y debilitando fuertemente el modelo en el país.

Hacia el año 2016 y 2017, tras un largo proceso de intentos por recuperar la estrategia cooperativa para acceder a vivienda, el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, vuelve a incentivar la participación de las Cooperativas cerradas de Vivienda en sus programas habitacionales “Fondo Solidario de Elección de Vivienda” (D.S.49) y en el “Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios” (D.S.27); a través de los cuales una Cooperativa cerrada de Vivienda puede, por una parte, optar a financiamiento, y por otra, autogestionar su propio proyecto asumiendo las labores de una Entidad Patrocinante.

---

<sup>17</sup> Fernández, Viviana; 2001; s/p

## 1.2 Análisis de caso: Cooperativa de vivienda Yungay

En este contexto, y bajo estas problemáticas previamente enunciadas, emerge la Cooperativa de Vivienda Yungay (CVY) en el año 2014, como una herramienta de lucha no solo para solucionar una necesidad habitacional, sino también para promover, por una parte, experiencias de construcción del hábitat con autogestión y relaciones cooperativistas y, por otra, para permitir la permanencia de sus miembros en un área determinada y de alto valor como es el Barrio Yungay, en la Comuna de Santiago. Una Cooperativa es una asociación de personas con intereses y necesidades comunes (económicas, sociales, culturales, entre otras) que se unen para satisfacerlos a través de la ayuda mutua y la autogestión, por medio de una empresa de propiedad colectiva y democráticamente manejada<sup>18</sup>.

La CVY nace al alero de la Red Hábitat Popular Chile (RHP), una organización que articula personas y organizaciones que promueven experiencias de producción social del hábitat a través de modelos cooperativos, las cuales puedan convertirse en prácticas concretas que sirvan de precedente para la modificación de políticas públicas ligadas a la vivienda y como nuevas formas de asociatividad. Desde el año 2011, la RHP es miembro de la Secretaría Latinoamericana de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP), entidad forjada sobre la base de diversos movimientos sociales que en América Latina trabajan por la justicia social. A raíz del 3° módulo de Escuela de Autogestión, convocada por la SELVIHP, y realizado en abril del año 2014, se decide conformar la Cooperativa Yungay.

El proyecto de la CVY es dirigido por un grupo de personas, profesionales jóvenes, que forman parte de un sector de la sociedad que, por un lado, no se ven significativamente beneficiados por los subsidios del Estado por tener una calificación socioeconómica de menor vulnerabilidad; y por otro, no son considerados como sujetos de crédito hipotecario por las entidades financieras, por poseer modalidades de trabajo independiente y considerado precario o inestable. Por lo tanto, se organizan a través de la creación de una Cooperativa de Vivienda, ejecutada a través de ayuda mutua, que funcione desde la autogestión y busque formas para lograr una propiedad colectiva; que solucione la necesidad de vivienda, pero, a la vez, transforme a sus participantes en impulsores

---

18 Dirección de Cooperativas de Río Negro, Argentina, 2013.

de la recuperación del modelo cooperativista como fuente de producción y como alternativa organizacional y social. La CVY se constituyó con 10 socios, y en la actualidad son 7. Gran parte de sus integrantes residen en el Barrio Yungay o en barrios aledaños y sus intenciones son solucionar la necesidad habitacional de manera autogestionada y procurar su permanencia en el barrio a partir de la compra colectiva y la recuperación de un inmueble en estado de deterioro.

### **1.3 Pregunta de investigación**

En vista de lo expuesto, esta investigación propone responder lo siguiente:

**¿Desarrolla la Cooperativa de Vivienda Yungay Estrategias de Poder necesarias para la producción de un hábitat residencial por fuera de la lógica mercantil?**

### **1.4 Objetivo General**

Analizar las Estrategias de Poder desplegadas por la Cooperativa de Vivienda Yungay, en sus procesos de constitución y desarrollo, para la producción de un hábitat residencial por fuera de la lógica mercantil

### **1.5 Objetivos Específicos**

- 1) Describir los fundamentos, origen, e historia del Cooperativismo de Vivienda en Chile, para afinar su comprensión y articularla con la realidad de la CVY.
- 2) Examinar el Marco legal chileno que regula a las Cooperativas de Vivienda, así también los programas de la política habitacional chilena que las contempla en la actualidad.
- 3) Describir los recursos desplegados por la CVY para dar respuesta a su necesidad habitacional, a partir de una matriz de observación de Estrategias de Poder.

## Capítulo 2: Marco teórico

### 2.1 Aproximación a la idea de Poder

El término Poder puede referirse básicamente a “la capacidad de hacer o ser algo”. En la filosofía política existe una coincidencia en torno a la noción de Poder entre diversos autores: la de ser un fenómeno relacional y asimétrico. Como nos indica David Easton: *“El poder es un fenómeno de relaciones, no es una cosa que alguien posea. El poder es una relación en la cual una persona o grupo puede determinar las acciones de otro, en forma tal que satisfaga los fines del primero.”*<sup>19</sup>

En esta misma línea, en la vida social el Poder ha sido visto, como la posibilidad de imponer la voluntad propia a los demás a través de algún medio específico como el conocimiento, la fuerza, la riqueza, el dogma o cualquier factor que sirva para impulsar o constreñir otros a hacer lo que en otra circunstancia no harían<sup>20</sup>. Una definición clásica es la que realiza Max Weber: “Por Poder se entiende cada oportunidad o posibilidad existente en una relación social que permite a un individuo cumplir su propia voluntad”<sup>21</sup>. Sin embargo, esta visión tiene una fuerte unidireccionalidad, del tipo “mando-obediencia” y soslaya el fenómeno interaccional pluridireccional. Se suele hablar del Poder como si su ejercicio fuese inherentemente represivo, pero, para Hannah Arendt el Poder no es el impuesto, sino el compartido.<sup>22</sup> Arendt visualiza el Poder como la capacidad humana de actuar concertadamente y, en tal sentido, es propio de toda la comunidad. Mientras que Weber sostiene que el Poder está referido siempre a la intencionalidad y a la voluntad del individuo que lo ejerce, Arendt responde que el Poder no es nunca una propiedad individual, pues pertenece al grupo y sobrevive sólo en la medida en que el grupo permanece.

En la concepción marxista, el Poder está ligado a las relaciones de producción y es un fenómeno sistémico que se reproduce e internaliza dentro del sistema de relaciones sociales. Para Marx, el motor que promueve el cambio en una sociedad está ligado a la vida económica y a la vida social. Esta sociedad está compuesta por dos estructuras: la Superestructura, que es la consciencia social (instituciones, leyes, sistemas políticos, la moral) y la Infraestructura, que es el mundo de las Relaciones de producción, los Medios de producción y las Fuerzas de producción.

---

19 Easton, David; Política Moderna; Ed. Letras, México, 1968. p. 149

20 Alberto Montbrun; 2010, pág. 370.

21 Max Weber; 1993, pág. 43

22 Hannah Arendt; 1958, pág. 222

Las Relaciones de producción son los vínculos sociales que se establecen entre los seres humanos para producir y reproducir su vida material. Son estas condiciones materiales (las infraestructuras) las que determinan la forma de pensar y entender el mundo de la sociedad (las superestructuras). No basta con cambiar la forma de pensar si previamente no transformamos las condiciones económicas que favorezcan la construcción de órdenes sociales más justos.

Según esta matriz de pensamiento, podemos inferir que construir Poder es transformar las relaciones de producción, es decir, transformar los vínculos que se establecen entre los seres humanos, para producir y reproducir su vida material, forjar nuevas formas de relacionarnos en los espacios que habitamos; nuevas plataformas económicas con prácticas solidarias y colectivas que instalen nuevas bases culturales y de interacción social. En esta misma línea de pensamiento, Carlos Pérez Soto, nos señala que los ciudadanos tienen Poder cuando son capaces de producir sus propias vidas, cuando pueden controlar aspectos como la producción de su vivienda, de su energía, alimento y trabajo.<sup>23</sup>

Para Michel Foucault, el Poder no es acción directa o inmediata sobre los otros, eso es violencia. El Poder supone el reconocimiento del otro como alguien que es capaz de actuar y, en ese sentido, relativiza el concepto y lo formula como “Productor de Realidad”. Para Foucault, ejercer el Poder es conducir conductas, la posibilidad de ampliar o de restringir el campo de acción de los otros, de esos otros a quienes se reconoce como capaces de actuar y de responder. Por otro lado, visualiza el Poder no como un objeto que, por defecto, pertenece al Estado, a una institución, a un individuo o a un grupo privilegiado, pues no tiene un lugar fijo: *“el Poder tiene que ser analizado como algo que circula, o más bien, como algo que no funciona sino en cadena. No está nunca localizado ni allí ni aquí, no está nunca en las manos de algunos, no es un atributo como la riqueza o un bien”*<sup>24</sup>. Tal como nos aclara Néstor García Canclini: a partir de Michel Foucault surge la idea de que el Poder está distribuido multidireccionalmente, que no funciona como una pirámide que opera de arriba hacia abajo, sino como algo diseminado.<sup>25</sup> El autor abandona una de las premisas de la filosofía política: analizar la problemática del Poder en su coronación en el Poder estatal; ya que desde su apreciación esta perspectiva examina la cuestión “desde arriba”; en cambio,

---

23 Carlos Pérez Soto; 2013, s/p

24 Michel Foucault, 1991, pág. 144.

25 Néstor García Canclini, 2010, pág. 3

propone centrar la atención en cómo el Poder va constituyendo “desde abajo” redes que se originan a nivel micro, en los intersticios del sistema, para recién desde ahí comenzar a ascender (la idea de los micro-poderes) Por otro lado, John Holloway plantea que el Poder oculta un antagonismo: es “Poder-Hacer” y “Poder-sobre”. El “Poder-hacer” implica un proceso de unir mi hacer al hacer de otros, mientras que el “Poder-sobre” es separación, dominación y rompe con el reconocimiento mutuo. En la actividad enajenada del trabajador, el hacer se rompe en la medida en que el dominador separa lo hecho respecto de los hacedores y se lo apropian. Para el dominado, la relación con su propia actividad le es extraña pues no le pertenece; el dominador concibe, pero no ejecuta mientras que los dominados ejecutan, pero no conciben. Así, Holloway construye la idea del Antipoder, el cual se opone al “Poder-sobre” y es “Poder-hacer”<sup>26</sup>.

Es necesario recalcar que la investigación reconoce el antagonismo que existe en la idea de Poder, en esencia no es bueno o perverso, es por eso que se rescata la idea de “Productor de Realidades”, la capacidad de hacer, decidir y producir la propia vida. Además, se rescata la idea de un Poder diseminado, compartido entre la comunidad y que funciona en red.

A continuación, se presenta una tabla comparativa del enfoque tradicional y el enfoque de la presente investigación:

**Tabla 2. Comparación del concepto poder según enfoque tradicional e investigación.**

Poder	
Concepto tradicional	Enfoque investigación
Represión	Productor de realidades
Estructura piramidal	Estructura en red
Concentración del Poder	Democratización del poder
Relaciones adversarias	Relaciones cooperativas
Imposición	Facilitación
Coacción	Estímulo
Amenaza	Negociación
Emoción predominante: Temor	Emoción predominante: Empatía
Participación inducida por terceros	Participación autónoma

Fuente: Elaboración propia. Basado en trabajo de Alberto Montbrun “Notas para una revisión crítica del concepto poder”

<sup>26</sup> John Holloway; 2002, pág. 32

## 2.2 La relación Sujeto-Poder

Para hablar de construcción de Poder hay que hablar sobre la construcción del Sujeto. Aun cuando dicha relación haya sido presentada muchas veces de manera contrapuesta (el Poder oprime al Sujeto), en este caso, se vuelve constitutiva justamente porque, como ya se señaló, acá se postula una idea de Poder como capacidad de producir la propia vida. Como menciona Antonio Negri y Michael Hardt: *“Cuando los sujetos se han tornado productores autónomos de riqueza, conocimiento y cooperación, sin necesidad de un Poder de mando externo, cuando organizan la producción misma y la reproducción social, no hay razón alguna para un Poder omniabarcante y soberano extrínseco a su propia potencia”*<sup>27</sup>. Precisamente, en este caso, una “potencia intrínseca” implica un tipo de Poder que se articula desde abajo y sobre la base de un tipo particular de Sujeto, no individual, sino que colectivo.

Dicho esto, vale la pena señalar que, si bien uno de los grandes avances de la modernidad capitalista fue la emergencia del Sujeto como agente histórico con capacidad de decisión y voluntad, dicho reconocimiento quedó estructurado en base a privilegios de clase o a restricciones propias de la sociedad burguesa. En el ámbito de la producción se perpetuaron relaciones de desigualdad (explotación) y en el ámbito del reconocimiento, la clase trabajadora fue constreñida a mero factor productivo y su autonomía desplazada a mera consciencia individual o capacidad de consumo (enajenación). El sistema capitalista opera como un complejo sistema de cosificación que convierte en objeto toda la subjetividad; el Sujeto se diluye derivando en el individualismo y la indeterminación. Es por esto que, en el marco de una sociedad donde predominan las relaciones sociales capitalistas, para que el Sujeto pueda crearse, ser reconocido y no convertido en objeto, requiere Poder.<sup>28</sup>

La noción de Poder que acá se defiende supone una fuerza democratizadora, es decir, un Poder no solo impugnador de las viejas estructuras de dominación, sino también uno que ha de ser construido desde la base social y por una voluntad popular o ciudadana. Pero, entonces, esta relación plantea la necesidad de visitar una vieja discusión en torno al significado de lo popular o, más específicamente, del “Poder popular”.

---

27 Antonio Negri, Michael Hardt 2003, pág. 139

28 Miguel Mazzeo, 2014, pág. 129.

Ahora bien, antes de desarrollar este asunto con mayor profundidad, se vuelve ineludible exponer brevemente algunas consideraciones previas y de carácter complementario. En primer lugar, para efectos de esta investigación las categorías de “base social”, “ciudadanía”, o “voluntad popular”, referidas a una subjetividad emergente desde abajo constituyen una cadena de equivalencias en torno al significante “Sujeto popular”. En segundo lugar, acá se reivindica un tipo de Sujeto colectivo y, como tal, se asume que se trata de un grupo social que puede asumir la constitución de una identidad colectiva y que, al mismo tiempo, se encuentra en posición de controlar la producción de su propia vida o, dicho de otro modo, de disputar la reapropiación del excedente del producto social. De esta manera, lo que acá se plantea como Sujeto popular es una entidad que se mueve conceptualmente en torno a dos nociones complejas y actualmente en conflicto: el Sujeto como clase y/o el Sujeto como pueblo.

En muchos debates de tendencia izquierdista suelen presentarse estas dos tesis: una que define al Sujeto desde un análisis de clase, desde su posición objetiva como trabajador, considerando a todos los oprimidos y explotados por el sistema capitalista neoliberal y otra, que define al Sujeto desde un análisis de estratificación social, análisis que, si bien es relevante, tiende a quedarse solo en la distinción “ricos y pobres”, atrincherándose en un espectro reducido del campo popular. Estas discrepancias responden a dos tradiciones filosóficas diferenciadas, marxismo y populismo respectivamente, sin embargo, en ambas se reconoce una teoría política perfectamente compatible y con fuerza democratizadora. En ambos casos se pone en valor la noción de una subjetividad colectiva, desechando la supuesta equivalencia excluyente entre sujeto e individuo de la tradición liberal o de su radicalización neoliberal.

Así como para el marxismo el Sujeto es una entidad revolucionaria configurada de hecho en la clase trabajadora, para el populismo dicha entidad está más vinculada a la producción de una identidad común (sujeto en construcción). De esta manera, mientras que la tradición marxista centra los antagonismos en la cuestión de clase, es decir, en la tensión entre explotadores y explotados, el populismo centra los antagonismos en la cuestión identitaria y, según ello, en la tensión del nosotros/ellos. De hecho, como plantea Ernesto Laclau, el Sujeto se constituye a partir de un objetivo político común, una demanda colectiva y a partir de la construcción de un discurso



y prácticas comunes. Esta identidad colectiva se construye sobre la base de un conflicto y en el hacerse consciente que nos une un problema común y existe un adversario común.<sup>29</sup>

La crítica populista al marxismo, se fundamenta en su rechazo a la idea de un Sujeto pre-constituido y la ausencia de una estrategia de carácter político que permita producir una subjetividad autoconsciente e impugnadora del sistema de dominación. Se podría decir que el populismo, vendría a enfrentar la denominada crisis del Sujeto moderno expresada por una parte en la visión determinista y monolítica de la subjetividad marxista y por otra en la condición unidimensional, consumista e individual del liberalismo, reincorporando la lucha política contingente en el proceso de composición de las identidades colectivas. Con todo esto y más allá de la crítica populista, es importante recalcar que la teoría marxista se sostiene en el Sujeto trabajador no porque reduzca la diversidad de la población a una categoría única, sino porque es el trabajador el que ocupa una posición estratégica al estar en contacto directo con la división social del trabajo y, en consecuencia, está en condiciones de realizar la revolución a partir de la transformación de las relaciones de producción.

En resumen, según el enfoque de esta investigación, el Sujeto Popular no refiere a un sujeto idéntico y uniforme, sino que al Sujeto que no busca su realización aisladamente, ya que ha asumido el carácter intersubjetivo de esa realización, al tiempo que se sabe enfrentado a un sistema que no promueve la co-realización de los seres humanos<sup>30</sup>. Este enfoque, que se basa en los planteamientos de Miguel Mazzeo, autor estudioso del Poder popular, no solo permite acoger la perspectiva populista, sino que, además, se perfila convergente con la perspectiva del denominado marxismo para el siglo XXI. Es entonces que, para efectos de esta investigación, se hará referencia de manera equivalente al “Sujeto trabajador”, “Sujeto Poblador” o al “Sujeto Habitante”, el cual tiene inevitablemente una posición de clase, ocupa un lugar dentro de la estratificación social y, lo más importante, ha asumido el carácter intersubjetivo de su realización social; es trabajador, es poblador, es ciudadano. Así, esta noción no contiene ninguna escisión.

---

29 Ernesto Laclau, Chanta Mouffe; 1987, pág. 155

30 Miguel Mazzeo, 2014, pág. 129.

## 2.3 Poder Popular

La idea de Poder Popular tiene una extensa historia y múltiples significados, a veces complementarios y otras, contradictorios. Estos significados se están construyendo al calor de las distintas experiencias del campo popular a nivel local, latinoamericano y mundial y, por lo tanto, están sometidos a un proceso de constante reelaboración<sup>31</sup>.

Para Gabriel Salazar, construir Poder Popular requiere de una organización horizontal de ayuda mutua que aprende a generar recursos propios y a administrarlos para su propio desarrollo, recursos no solo monetarios sino también relacionados a capacidades individuales de sus miembros; acumulación de recursos dentro de un plan de resolución de problemas colectivos deliberados en asamblea. Para Salazar el Poder Popular está en liberarse de la dependencia al sistema<sup>32</sup>. Para Miguel Mazzeo, el Poder Popular refiere a procesos de búsqueda consciente de autonomía en relación a las clases dominantes y respecto de las instituciones y lógicas productivas y reproductivas de los sistemas de dominación. El Poder Popular nace de nuevas relaciones sociales en las que priman la solidaridad y la cooperación y reconoce la importancia de la construcción de un sujeto con conciencia emancipadora. No toda dinámica social autónoma constituye una instancia de Poder Popular si no tiene un horizonte emancipador. En la historia se pueden hallar casos en que, los dominados, se rebelaron contra un orden que los sojuzgaba y edificaron otro orden, pero que los colocaba en el lugar de los dominadores, o dinámicas autónomas que se quedan en la comunidad autocerrada, sin identificación con un universal. Para el autor, el Poder Popular se articula con el concepto de hegemonía, entendido como un sistema complejo de institucionalización sistemática de las relaciones capitalistas y con el de contra-hegemonía como la institucionalización sistemática de las relaciones sociales que las cuestionan y alteran<sup>33</sup>.

Para Raúl Zibechi, el Poder Popular no es réplica del Poder burgués asentado en el Estado, es un Poder subordinado al colectivo, que se reparte y está sujeto a rotación, que se adapta para proteger a la sociedad y propiciar su desarrollo. El Poder Popular está en tensión con el Estado, pudiéndose establecer relaciones de cooperación o conflicto. El Estado muchas veces entra en conflicto con el Poder Popular porque es funcional al sistema de acumulación de capital. Dotarnos

---

31 Miguel Mazzeo, 2014, pág. 129.

32 Gabriel Salazar, 2013, s/p

33 Miguel Mazzeo, 2014, pág. 110.

de formas de Poder Popular requiere que en los espacios que se habitan no se reproduzca la lógica del capital y se potencien las prácticas comunitarias<sup>34</sup>.

Respecto a la tensión entre Estado y Poder Popular, en la actualidad, el descontento social tiende a expresarse por medio de la participación en organizaciones no gubernamentales, en proyectos comunitarios autónomos, existiendo una intención por transformar el mundo que no tiene como eje central la conquista del Poder del Estado<sup>35</sup>. La autonomía social versus el Estado ha pasado a ser una dicotomía no solo presente en los debates políticos y académicos, sino que ha adquirido singular operatividad en las prácticas sociales y políticas históricamente situadas<sup>36</sup>. En relación a esto, Miguel Mazzeo propone tres grandes concepciones del Poder Popular<sup>37</sup>, ideas que, hasta hoy, se presentan en la discusión de los movimientos sociales:

- **El Poder popular como medio para un fin (la Relevancia del Estado).**

La construcción de la nueva sociedad pasa por la conquista del Estado y se concibe al Poder como un instrumento de dirección social emplazado en el Estado. Esta concepción de izquierda tradicional partido-céntrica sustituye la centralidad de las bases sociales por la del partido de vanguardia. La “Teoría del Poder” de Lenin, tratado por este en el contexto de la revolución rusa entre 1905 y 1917, realiza un análisis del Estado señalando su carácter de clase, lo cual lo convierte en un instrumento de dominación de una clase sobre otra; de ahí la necesidad de su destrucción. Esta destrucción no sería posible mientras la clase dominada no creara su propio Estado, el cual iría constituyéndose a la par y en oposición al viejo Estado. El embrión del nuevo Estado eran los Soviets, organismos que expresaban los intereses del proletariado y los pobres urbanos y rurales. La dirección política revolucionaria del proceso recaía en los bolcheviques, que era el partido con los miembros más esclarecidos para conducir el proceso. Finalmente, y como es sabido, estas instancias de Poder Popular figuraron como órganos transitorios ya que duraron hasta la toma del Poder del Estado por parte de los Bolcheviques y terminaron siendo asimiladas por la estructura del Estado: el Poder Popular fue un medio. La consigna bolchevique de “todo el Poder a los soviets”

---

34 Raúl Zibechi, 2007, pág. 39

35 John Holloway; 2002, pág. 25

36 Thwaites, Mabel, 2004, pág. 9

37 Miguel Mazzeo, 2014, pág. 129.

degeneró a “todo el Poder al Estado y al partido”<sup>38</sup> Mazzeo nos plantea que existen otras visualizaciones del Poder Popular como complemento de una gestión estatal descentralizada, empoderando a la sociedad y delegando poder a través de la transferencia a la ciudadanía de funciones de planificación, presupuesto, toma de decisiones, etc. Ejemplo de esto fue el gobierno de la Unidad Popular en Chile (1970-1973).

- **El Poder popular como medio sin un fin (la Autonomía respecto al Estado).**

Es la búsqueda de la Autonomía respecto al Estado y al Capital. En el análisis de John Holloway<sup>39</sup>, quien ha estado repensando la cuestión de la revolución, influenciado por la experiencia del Zapatismo en Chiapas, México, plantea que esta experiencia rompió el vínculo entre revolución y control del Estado. Según el autor, la experiencia del siglo XX demuestra que, aquellos que pensaron que tomando el Poder del Estado podían forjar la construcción de una nueva sociedad, fueron víctimas de una ilusión y fracasaron. Holloway nos invita a la construcción de un “Antipoder”, es decir, un nuevo entramado social en donde las relaciones de Poder sean erradicadas, rompiendo con la lógica del capital de la ganancia y la mercancía. Por su parte, Antonio Negri y Michael Hardt, desarrollan el concepto de “Contrapoder”, el cual refiere a tres cosas: Resistencia contra un viejo Poder, Insurrección y Constitución de un nuevo Poder. Por medio del Contrapoder no se busca reproducir el viejo Poder, sino desarrollar un Poder paralelo con nuevas formas de organización y producción<sup>40</sup>.

Respecto al concepto de Autonomía, Mabel Thwaites distingue varias aplicaciones del mismo, algunas que incluso van más allá de la relación con el Estado, de estas seleccionamos las siguientes: 1) Autonomía respecto al Estado: La organización es independiente de las estructuras estatales, es decir, no subordinada a la dinámica impuesta por esas instituciones. 2) Autonomía del trabajo frente al capital: se refiere a la capacidad de los trabajadores para autogestionar la producción, sus trabajos, con independencia de un patrón. 3) Autonomía en relación a partidos políticos o sindicatos: refiere a organizaciones que no se someten a su mediación y operan de manera independiente. Rechazan cualquier forma de delegación y reclaman la participación directa en todo proceso de toma de decisiones que involucre lo colectivo. 4) Autonomía intelectual y

---

38 *Ibíd.* pág. 137.

39 John Holloway;2002, pág. 23

40 Antonio Negri y Michael Hardt, 2003, pág. 139

moral: se refiere a la no subordinación a las imposiciones sociales, económicas, políticas e ideológicas de la clase dominante. Es elegir estrategias auto-referenciadas que partan de los propios intereses y valoraciones. Para forjar al sujeto de la transformación es necesario que rompa la naturalización a través del cual el sistema hegemónico logra mantenerlo en su condición subordinada y que además quiera cambiarla a su favor, ya que la condición de explotado no impulsa a quien la padece a luchar por cambiarla. Es de este modo que comienzan a gestarse las bases para un pensamiento y una práctica autónoma.<sup>41</sup>

- **Poder popular como medio y fin a la vez (desactivación de la dicotomía).**

La construcción de autonomía es relevante, sin embargo, no es un camino que excluye la construcción de cuadros políticos y la incidencia en el Estado y sus instituciones. El Poder es una construcción social que se cristaliza en lo que Gramsci llamaba “las superestructuras complejas de la sociedad” y, una de esas cristalizaciones, es el Estado. Este es el lugar donde los vencedores transforman sus intereses en leyes y construyen un marco normativo e institucional que garantice la estabilidad de sus conquistas.

Es importante recalcar que, más allá de la búsqueda de la Autonomía o el vínculo con el Estado, lo relevante para la construcción de Poder Popular es la transformación de las relaciones de producción y la instauración de un nuevo orden económico, social y político. Para Atilio Boron, la idea de la disolución de las relaciones de Poder, como plantea Negri o Holloway, no está en discusión, nadie desde una voluntad emancipadora estaría en desacuerdo con ello, sin embargo, las relaciones de Poder anteceden a la aparición del capitalismo y no van a desaparecer invocando ideales comunitarios, sino como resultado de encarnizadas luchas sociales. Nada autoriza a plantear este objetivo como un objetivo inmediato, especialmente si se renuncia a la conquista del Poder del Estado. Tal como mencionaba Marx y Engels: el problema con el socialismo utópico no radica en los bellos mundos imaginados por sus pensadores, sino en el hecho de que aquellos no brotaban de un análisis científico de las contradicciones de la sociedad capitalista, ni de la identificación de los actores concretos que asumirán la tarea de construirlos, así como tampoco el itinerario histórico que sería preciso recorrer antes de llegar a destino<sup>42</sup>. Si en la tradición de comienzos del siglo XX

---

41 Thwaites, Mabel; 2004, pág. 17.

42 Atilio Boron, 2015, pág.160.

el proletariado, en conjunto con las clases aliadas (campesinos, pequeña burguesía, intelectuales radicalizados, etc.), era el soporte estructural del proceso revolucionario y los soviets y el partido, el vehículo de su jornada emancipadora, la idea de “Contrapoder” y “Antipoder” no reposan en ningún sujeto, en ninguna construcción social o política; los agentes sociales y las formas políticas para encarnar el proyecto emancipador, son difusos.

A propósito de este punto, Carlos Pérez Soto enfatiza que la discusión en este momento histórico no debe centrarse en desechar o mantener el Estado, sino que en la democratización del Poder en él, lo cual es, concretamente, la descentralización de las gestiones y recursos del Estado hacia Municipios o unidades cada vez más cerca de los habitantes, de modo que estos puedan gestionar directamente los aspectos de su vida, como la educación, la vivienda, el alimento, la cultura, la salud, el transporte y el trabajo<sup>43</sup>.

## 2.4 La Producción Social del hábitat

La idea del Poder, comprendido como la capacidad de producir la propia vida, está directamente vinculado a la Producción Social del Hábitat (PSH), pues se constituyen mutuamente. No es posible hablar de PSH sin hablar de Poder. Desde la perspectiva de esta investigación, las Cooperativas de Viviendas, especialmente las orientadas por la Autogestión y la Ayuda mutua, son una forma de Producción Social del Hábitat, en tanto es un proceso controlado por los propios habitantes para producir su propia vida.

**La PSH se comprende como el proceso progresivo de generación de espacios residenciales o urbanos bajo el control de los mismos habitantes u otros agentes sociales que operan sin fines de lucro. Reconoce y potencia** las capacidades de los habitantes de producir, organizar y desarrollar su entorno, *moviliza* conocimientos locales y recursos socio-económicos; por consiguiente, la PSH tiene el *potencial* de respaldar el desarrollo sostenible del hábitat, dinamizar redes sociales, empoderar a la comunidad y apoyar en la lucha por la erradicación de la pobreza.<sup>44</sup>

---

43 Carlos Pérez Soto, 2013, s/p

44 Enrique Ortiz Flores, 2011, pág. 34.

El término surgió en América Latina en la década del 70' para caracterizar procesos colectivos de construcción y/o mejoramiento de viviendas y entorno en los cuales se combinaban diversos factores como: la auto-construcción, el mejoramiento de la comunidad, el planeamiento e implementación organizada, la ayuda mutua, la socialización de la responsabilidad, la toma de decisiones democrática y la acción política. Fueron desarrolladas predominantemente por las comunidades de menores ingresos como respuesta al déficit habitacional e infraestructura y a la falta de medidas públicas para solucionar la cuestión<sup>45</sup>.

Enrique Ortiz, presidente de la Hábitat International Coalición (HIC), afirma que la PSH no solo es productora de paredes y techos, sino también de ciudadanía consciente y es un potenciador de la economía solidaria. Ortiz identifica tres formas de producción habitacional, las cuales se distinguen entre sí por el agente que controla el proceso y los objetivos y estrategias que lo orientan:

- **Producción pública:** provee acceso a la vivienda, principalmente a los sectores sociales de bajo ingreso, mediante la promoción directa de proyectos por parte de algún organismo público que la produce para ser arrendada o para entregarse en propiedad, mediante la canalización de créditos y/o subsidios a sus beneficiarios. La vivienda concebida como servicio y como satisfactor social que caracterizó a la producción pública, ha desaparecido en la mayor parte de los países.
- **Producción privada mercantil:** La vivienda regida por las leyes de la oferta y la demanda y concebida como mercancía es característica de la producción mercantil. Se desarrolla con fines lucrativos a través de empresas promotoras privadas (inmobiliarias, constructoras y desarrolladoras), para venderse en el mercado a demandantes individuales, sujetos de crédito, eventualmente apoyados por subsidios estatales.
- **Producción social:** Concibe a la vivienda como derecho humano, bien de uso y proceso social. Produce sin fines de lucro, por iniciativa y bajo el control de los habitantes y desarrolladores sociales, viviendas y conjuntos habitacionales que adjudica a las familias que participan activamente desde las primeras fases del proceso habitacional.<sup>46</sup>

---

45 Oficina Regional para América Latina y el Caribe de UN-Hábitat; 2006, pág. 14

46 Enrique Ortiz, 2011, pág. 25.

A la vez, la producción habitacional se mueve entre la Autoproducción y la Producción por terceros:

- **Autoproducción:** Es el proceso de producir nuevas viviendas y componentes del hábitat, sin fines de lucro y bajo el control de los propios habitantes, sea de manera individual, familiar o comunitaria. La Autoproducción es una modalidad de la PSH.
- **Producción por terceros:** Puede ser conducido por promotores individuales, empresas inmobiliarias, constructoras o desarrolladores privados; organismos públicos; instituciones de asistencia pública o privada, o desarrolladores sociales sin fines de lucro (organizaciones no gubernamentales y sociales productoras, cooperativas matrices, organizaciones gremiales o financieras sociales especializadas en vivienda). La Producción por terceros incluye variantes de las tres formas de producción (pública, social y privada). por lo tanto, puede enmarcarse o no dentro de lo que se conoce como PSH.

Generalmente en la PSH están representados dos lados: el de los ciudadanos y el de las autoridades públicas. Estos actores se organizan en tres áreas:

- **Asociaciones Comunitarias:** Organizaciones de Base Comunitaria, asociaciones de moradores, ciudadanos, cooperativas.
- **Organizaciones de Apoyo:** Organizaciones No Gubernamentales, organizaciones religiosas, cooperación internacional.
- **Gobiernos o Instituciones públicas:** Autoridades Locales, regionales y Nacionales.

Los distintos actores pueden desarrollar sus actividades bajo uno o varios roles por el elevado grado de participación y al carácter multisectorial de la PSH:

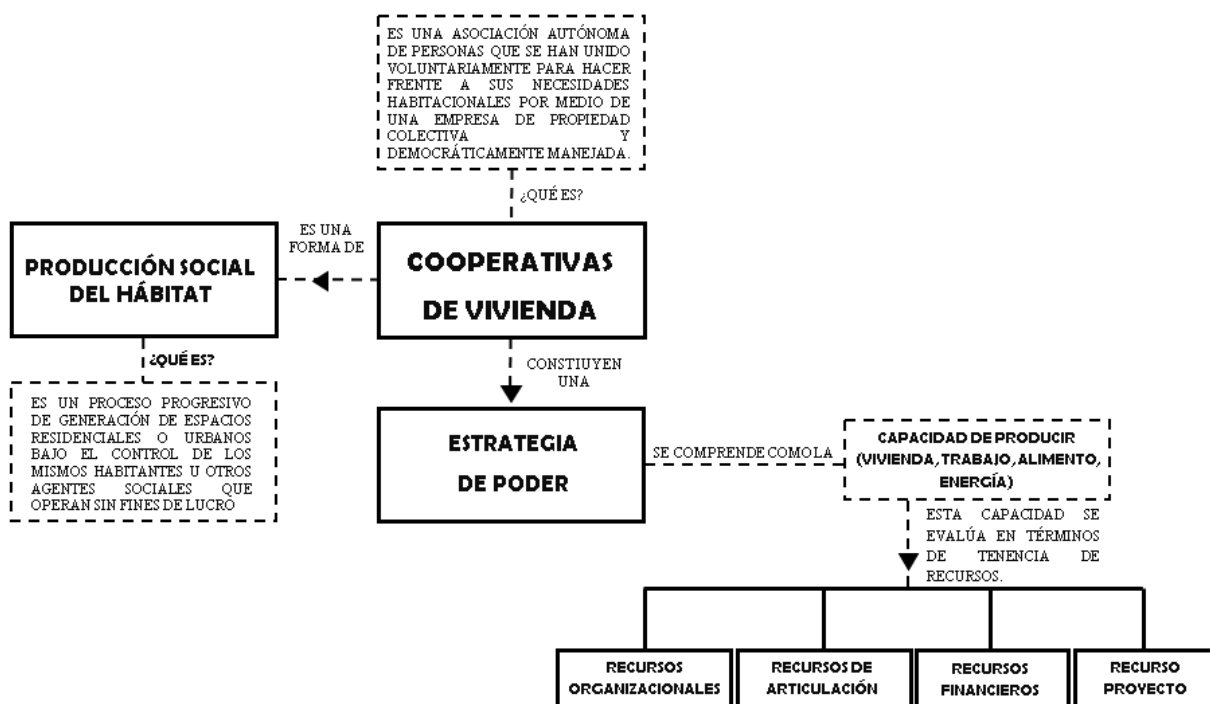
- **Organizadores:** individuos o grupos que dan origen y promueven las iniciativas.
- **Ejecutores:** autoridad u organización que implementa o ejecuta un programa o proyecto.
- **Beneficiarios:** el grupo a quien se dirigen las iniciativas.
- **Facilitadores:** organizaciones que prestan apoyo durante el proceso.
- **Donantes:** organizaciones no gubernamentales nacionales o internacionales que movilizan recursos para la implementación de las iniciativas.



## 2.5 Matriz de Observación Estrategias de Poder

Recapitulando, el Poder se comprenderá como la capacidad de producir, cuando los habitantes son capaces de producir su vivienda, trabajo, alimento y energía. Esta capacidad se evaluará en términos de tenencia de Recursos, comprendidos como medios que permiten el desarrollo de un proyecto colectivo como el de la CVY; recursos no solo financieros y físicos, sino también humanos. Así las Estrategias de Poder son los recursos puestos en función del cumplimiento de un objetivo. Se mencionó, además, que la investigación refiere a un Poder Popular que se construye sobre la base de un sujeto colectivo, democratizado y que funciona en red.

Figura 1. Mapa conceptual planteamiento teórico de la investigación



Fuente: Elaboración propia.

Para evaluar las Estrategias de Poder en el caso de estudio, se construye una Matriz de observación, la cual nace del marco teórico y se detalla a continuación:

**Tabla 3. Matriz de Observación Estrategias de poder.**

<b>Matriz de Observación Estrategias de Poder</b>		
<i>Tipo de Recurso</i>	<i>Componentes</i>	<i>¿Qué Observar?</i>
<b>Recursos Organizacionales</b>	Misión / Visión	Describir el origen de la iniciativa, sus fundamentos y objetivos.
	La identidad Colectiva	Identificar perfil de los socios (motivación, discurso común, demanda colectiva)
	Estructura Orgánica	Identificar liderazgos y estructura organizativa.
	Toma de decisiones	Identificar las instancias de toma de decisión y cómo se generan las condiciones para ello (modo de tomarlas, frecuencia, nivel de participación, disposición del espacio y la difusión de información.)
<b>Recursos de Articulación</b>	Asociaciones Comunitarias y Organizaciones sin fines de lucro	Identificar con quienes trabaja la organización para lograr sus objetivos y los lazos de cooperación o conflicto que se establecen.
	Estado	
	Entidades privadas	
<b>Recursos Financieros</b>	Autofinanciamiento	Identificar las formas de acceder a financiamiento: Autofinanciamiento (ahorro individual, cuotas de participación y unidad productiva) Financiamiento público (subsidios) o Financiamiento privado (créditos, donaciones).
	Financiamiento público	
	Financiamiento privado	
<b>Recurso Proyecto.</b>	Tipo de proyecto: Proyecto Habitacional	Lineamientos del Proyecto
		Asistencia técnica
		Metodología de trabajo
		Terreno
		Propuesta Arquitectónica
		Ejecución de las obras

Fuente: Elaboración propia.

## Capítulo 3: Marco Metodológico

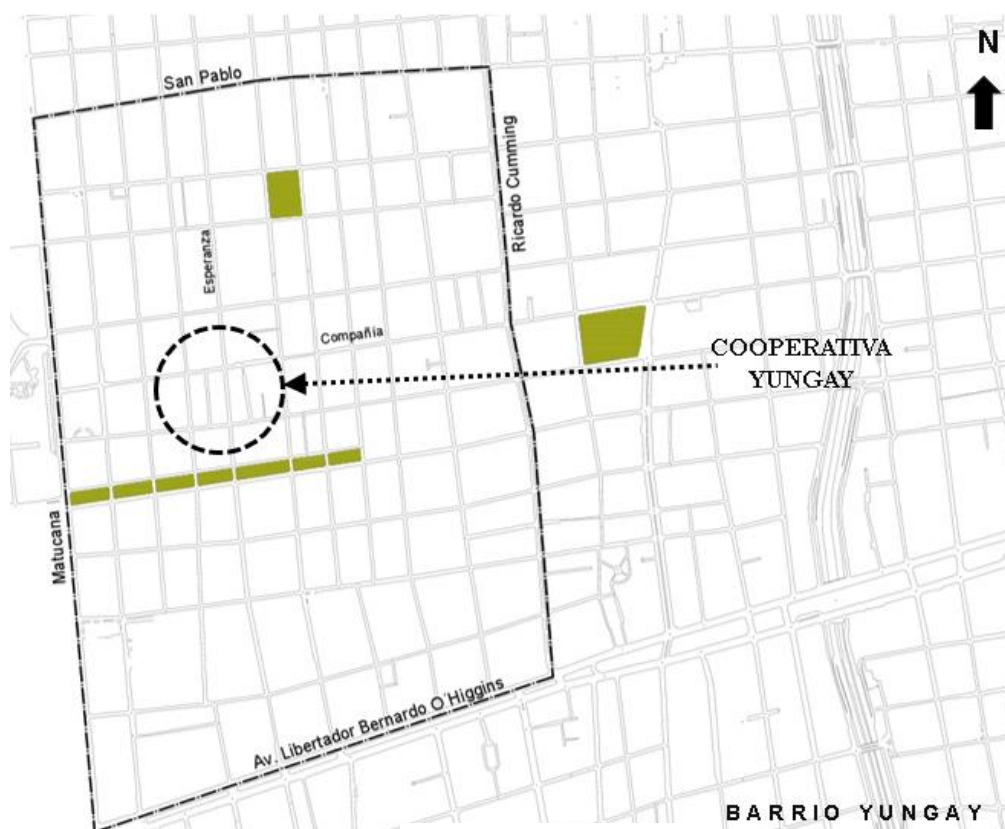
### 3.1 Estrategia Metodológica

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo y analiza la temática del Poder en el Cooperativismo de vivienda, a partir del análisis del caso de la Cooperativa de vivienda Yungay (CVY), ubicada en el Barrio Yungay de la comuna de Santiago, Chile. La investigación se realizó en la etapa de Pre-obra de la cooperativa y fue desarrollada por una integrante de ella, lo cual implicó una vinculación directa y constante con el caso de estudio.

#### 3.1.1 Población y muestra

El Barrio Yungay, ubicado al nor-poniente de la comuna de Santiago, es un barrio residencial y cultural, cuya historia y arquitectura la convierten en un referente patrimonial.

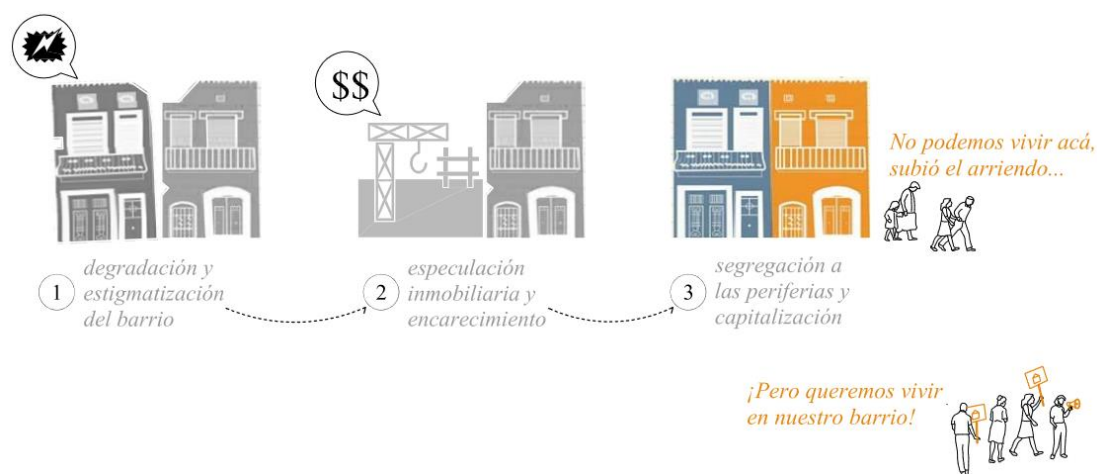
Plano 2. Ubicación Barrio Yungay



Fuente: Elaboración propia.

El barrio Yungay, habitado por la Cooperativa Yungay y donde quiere permanecer, se encuentra en un estado de abandono y constante degradación, amenazado por una especulación inmobiliaria ya casi naturalizada. Producto del trabajo de una fuerte organización vecinal, preocupada por las intenciones de las autoridades de modificar el Plan Regulador comunal de Santiago (sector Parque Portales) y aumentar la altura de edificación permitida hasta 20 pisos para fomentar la reconversión urbana, uno de los sectores del Barrio Yungay fue declarado Zona típica (2009) por el Consejo de Monumentos Nacionales. Esta condición otorgó mayor protección y supervisión a las intervenciones urbanísticas y arquitectónicas que puedan realizarse ahí; sin embargo, el abandono continúa percibiéndose en el olvido de sus inmuebles patrimoniales, inhabitados o sobrepoblados producto del subarriendo informal.

**Imagen 1. Proceso de deterioro del barrio**



Fuente: Documento de presentación Cooperativa Yungay.

Es en este Barrio que, en mayo del año 2014, emerge la Cooperativa de Vivienda Yungay, conformada inicialmente por 10 familias y actualmente por 7. Gran parte de sus integrantes residen en el Barrio Yungay o en barrios aledaños y sus intenciones son solucionar la necesidad habitacional de manera colectiva, autogestionada y con relaciones cooperativistas; y permitir su permanencia en el barrio a partir de la recuperación de inmuebles en estado de deterioro.

La investigación, que analiza la temática del Poder en el Cooperativismo de vivienda, estudia el caso de la CVY enfocándose en las estrategias de Poder que desarrolla el grupo para

alcanzar sus objetivos; específicamente sus recursos; desglosándolos a partir de una matriz de observación conformada por Recursos Organizacionales, de Articulación, Financieros y de Proyecto.

### 3.1.2 Recolección y producción de datos.

La recolección de datos se realizó principalmente a partir de documentación, observación y entrevistas semiestructuradas realizadas a socios y a un experto; según se detalla a continuación:

**Tabla 4. Resumen de la estrategia metodológica.**

<b>Objetivo</b>	<b>Técnica</b>	<b>¿Cómo recolecta?</b>
Objetivo Específico 1: Describir los fundamentos, origen, e historia del Cooperativismo de Vivienda en Chile, para afinar su comprensión y articularla con la realidad de la CVY.	Documentación y Entrevista a experto	Búsqueda bibliográfica. Se realiza entrevista a un experto aplicando pauta de entrevista.
Objetivo Específico 2: Examinar el Marco legal chileno que regula a las Cooperativas de Vivienda, así también los programas de la política habitacional chilena que las contempla en la actualidad.	Documentación y Entrevista a experto.	Búsqueda bibliográfica. Se realiza entrevista a un experto aplicando pauta de entrevista.
Describir los recursos desplegados por la CVY para dar respuesta a su necesidad habitacional, a partir de una matriz de observación de Estrategias de Poder.	Entrevista semiestructurada y Observación.	Recopilación de relatos de los socios en reuniones, mediante entrevistas semiestructuradas y ejercicios de participación.

Fuente: Elaboración propia.

En una primera etapa del análisis, se realizó una revisión bibliográfica sobre el origen y fundamentos del Cooperativismo, así también de la historia de la vivienda social y el cooperativismo de vivienda en Chile, esto para contextualizar el caso de estudio. Además, se realizó una entrevista semiestructurada a un experto (Ver Anexo n° 2) para complementar la información recopilada, con datos y apreciaciones respecto a la historia del cooperativismo en Chile, marcos normativos y financiamiento para cooperativas.

En una segunda etapa, a modo de contextualización, se realizó una revisión del marco normativo vigente en Chile en materia de cooperativas de vivienda. Esta información también se complementó con la entrevista a un experto (Anexo n° 2). Además, se examinaron 2 programas habitacionales vigentes del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, los cuales integran la figura de las cooperativas cerradas de vivienda. Las leyes, estatutos y decretos son los siguientes:

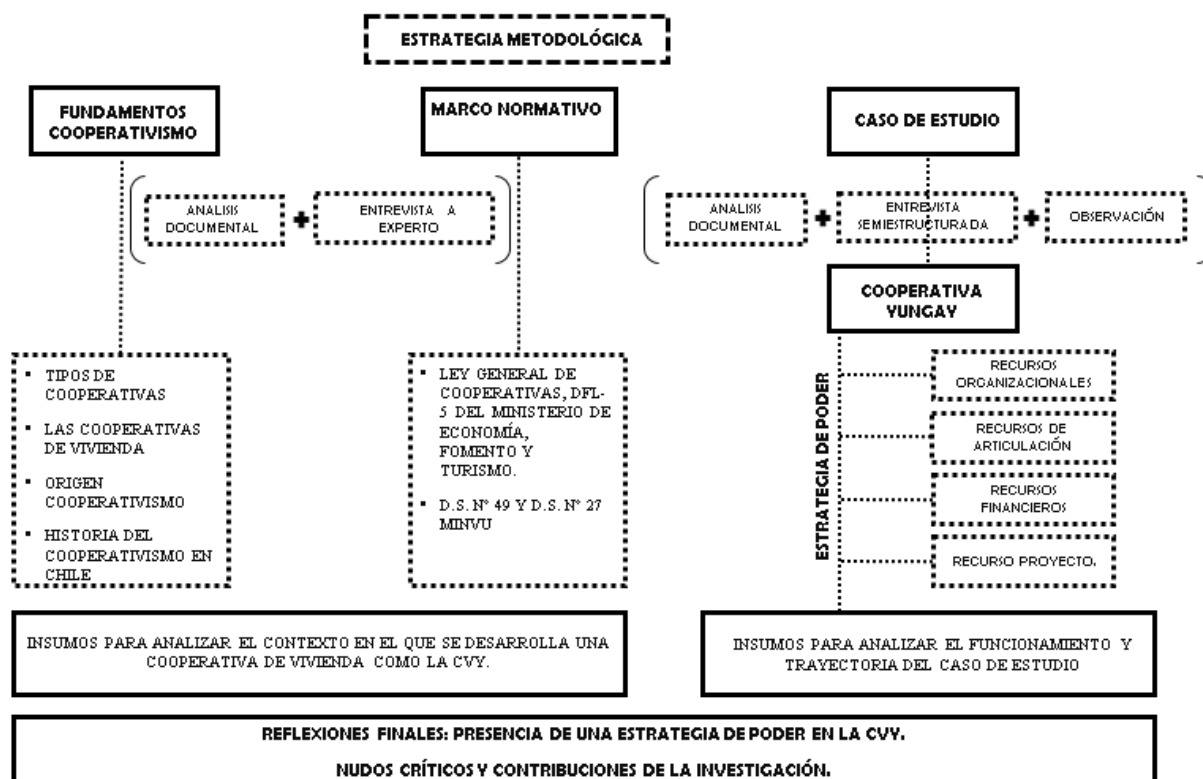
- Ley General de Cooperativas. DFL-5 del Ministerio de Economía.
- Estatutos sociales de la CVY (Según Ley General de Cooperativas)
- D.S. 49 del Ministerio de Vivienda y urbanismo, el cual a partir del año 2015 considera a las cooperativas cerradas de vivienda como grupo organizado apto para postular al programa, pudiendo además actuar como Entidad Patrocinante para gestionar su proyecto habitacional.
- D.S. 27 del Ministerio de Vivienda y urbanismo, el cual a partir del año 2016 considera a las cooperativas cerradas de vivienda de similares formas al D.S.49

En una tercera etapa, para acceder a las Estrategias de Poder desplegadas por la CVY, se observó el caso a partir de una “Matriz de observación de Estrategias de Poder”, lo cual nos permitió desglosar aquellas estrategias en: 1) Recursos Organizacionales; 2) Recursos de Articulación; 3) Recursos Financieros; 4) Recurso Proyecto. De forma complementaria, se realizaron entrevistas semiestructuradas a cada uno de los socios (Ver Anexo n°1), indagando en aspectos motivacionales y en sus percepciones respecto al proceso de conformar y participar en una cooperativa. Además, se realizaron ejercicios de participación para acceder dinámicamente a información de la CVY. Estos fueron realizados en “jornadas de trabajo” durante un día sábado y con la participación de todos los socios. Estos ejercicios se desglosan en:

- “Retrato Familiar”: Fue una primera aproximación a los socios y a su núcleo familiar. (Ver anexo N° 3) Estos resultados fueron abordados en “Recursos Organizacionales”.
- “El Juicio” y “El Hábitat Deseado”. (Ver anexo N° 4 y 5) Estos ejercicios permitieron abordar principalmente el ítem “Recurso Proyecto”. A través de ellos fue posible conocer la valoración del hábitat que realizan los socios y comprender la propuesta arquitectónica trabajada en los anteproyectos de la CVY.

- “SAFI”. (Ver anexo N° 6): Aproximación a las Satisfacciones, Aspiraciones, Frustraciones e Insatisfacciones de los socios respecto a la CVY. Estos resultados fueron procesados mayormente en ítem Recursos Organizacionales)

Figura 2. Esquema Estrategia Metodológica.



Fuente: Elaboración propia.

### 3.1.3 Análisis e interpretación de datos.

Durante esta fase, se analizó y categorizó el material recogido, teniendo en cuenta determinados criterios para separar y clasificar unidades, criterios que fueron entregados por la matriz de Poder construida. La información recopilada, a través de los instrumentos (pauta de entrevistas, pauta de observación, ejercicios de participación), fue organizada y sistematizada en un orden que permitiera descubrir relaciones y patrones.

En primera instancia, los ejes temáticos de la entrevista se definen a partir de la Pauta de Observación de Poder, siendo los socios consultados en aspectos organizacionales y de articulación con organizaciones e instituciones. La información recopilada en las entrevistas es transcrita y

ordenada, luego fue codificada en un proceso mediante el cual se agrupó la información en segmentos temáticos como Motivación, Experiencia en la cooperativa, funcionamiento de la cooperativa, para luego hallar en el discurso de los socios categorías que permitan concentrar las ideas. El proceso de codificación se realizó manualmente y con la ayuda de la aplicación de hojas de cálculo electrónicas. Es importante mencionar que gran parte de estas categorías de análisis nacen del trabajo de campo y del marco teórico, por lo tanto, algunas de ellas fueron variando en el transcurso de la investigación. Una vez realizado esto, la información fue integrada, relacionando las categorías entre sí y con los fundamentos teóricos de la investigación, para establecer vínculos correspondientes.

### **3.2 Alcances y restricciones de la investigación.**

Indagar en la experiencia de una cooperativa de vivienda y cómo desarrolla estrategias en el marco del sistema de producción habitacional actual, es importante; sobre todo para evaluar si existen o no las condiciones para su desarrollo. La investigación abordó solo un caso de estudio y si bien no pretende obtener conclusiones generales a partir de un caso particular, dado un contexto histórico determinado pero globalizante (neoliberal), es posible reconocer patrones de conflicto habituales en función de ciertas regularidades en su modo de funcionamiento. Así, la investigación permitió identificar nudos críticos y establecer prioridades para investigaciones futuras.

Es importante agregar que el caso de estudio es una experiencia en curso, lo cual significó el condicionamiento del proceso investigativo a los vaivenes de la CVY, en sus avances o suspensiones. Cabe mencionar que el caso de estudio se desarrolla en un momento en donde el cooperativismo de vivienda (modalidad cerrada) se halla en fase de incubación y no cuenta con suficiente apoyo económico para su despegue, sobre todo para la clase media de la sociedad. Este punto crítico significó un hallazgo para la investigación, pero, al mismo tiempo, al afectar el desarrollo del caso, limitó el acceso de la investigación a etapas más avanzadas de la CVY, como podría haber sido la obtención de un terreno o la construcción de un proyecto habitacional.



## **CAPITULO 4: Las Cooperativas de Vivienda**



## 4.1 Las Cooperativas

Las Cooperativas se enmarcan dentro de lo que se conoce como Economía Social o Solidaria, la cual es comprendida como una forma de producción, consumo y distribución de riqueza centrada en la valorización del ser humano y no en la priorización del capital y la búsqueda del lucro<sup>47</sup>. El cooperativismo, por su parte, es una forma de asociatividad que promueve la cooperación y la autogestión para desarrollar una socio-economía que mejore la calidad de vida de las personas.

Según comenta Arango, durante el siglo XX el cooperativismo ejerció una marcada influencia sobre diversas doctrinas, algunas de ellas opuestas o distantes: Anarquismo, Socialismo Marxista, Socialdemocracia, Catolicismo e incluso corrientes del Liberalismo, tomaron el cooperativismo para hacer realidad sus propuestas sociales.<sup>48</sup> Al interior del cooperativismo se delinean dos formas de entenderlas: Una basada en el reformismo que plantea al cooperativismo dentro de los márgenes del capitalismo para mejorar la calidad de vida de los trabajadores. La otra vertiente es la marxista y anarquista que, si bien después se fueron separando, tienen la idea común de que el cooperativismo debe estar basado en la propiedad colectiva de los medios de producción y, por ende, el producto del trabajo debe ser del trabajador y no apropiado por el capitalista<sup>49</sup>.

Como fue mencionado previamente, una Cooperativa es una asociación autónoma de personas que se han unido voluntariamente para hacer frente a sus necesidades económicas, sociales y culturales comunes por medio de una empresa de propiedad colectiva y democráticamente manejada<sup>50</sup>. Las cooperativas se basan en los valores de ayuda mutua, responsabilidad, democracia, equidad, solidaridad, honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás. A partir de esto, se han definido principios que permiten poner en práctica ese conjunto de valores, los cuales se muestran en la figura 3:

---

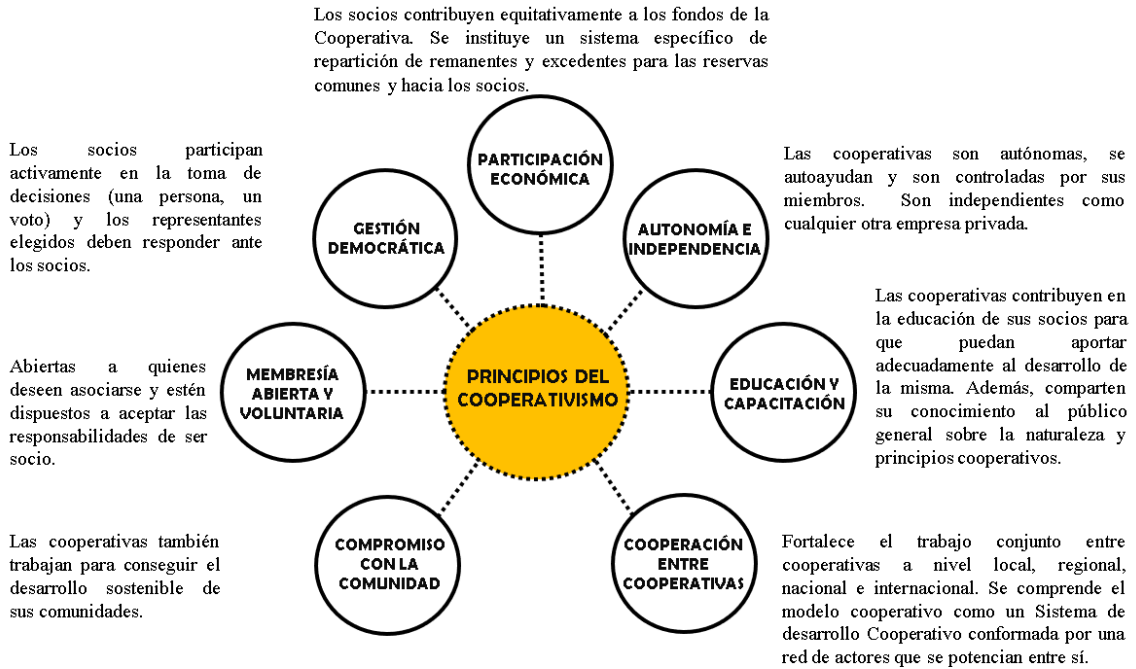
47 Paul Spicker, Sonia Álvarez, David Gordon, 2009, pág. 109

48 Arango, Mario; 2005; pág. 93.

49 Secretaría Latinoamericana de Vivienda y Hábitat Popular, 2016, pág.11

50 Alianza cooperativa internacional, 1998, s/p

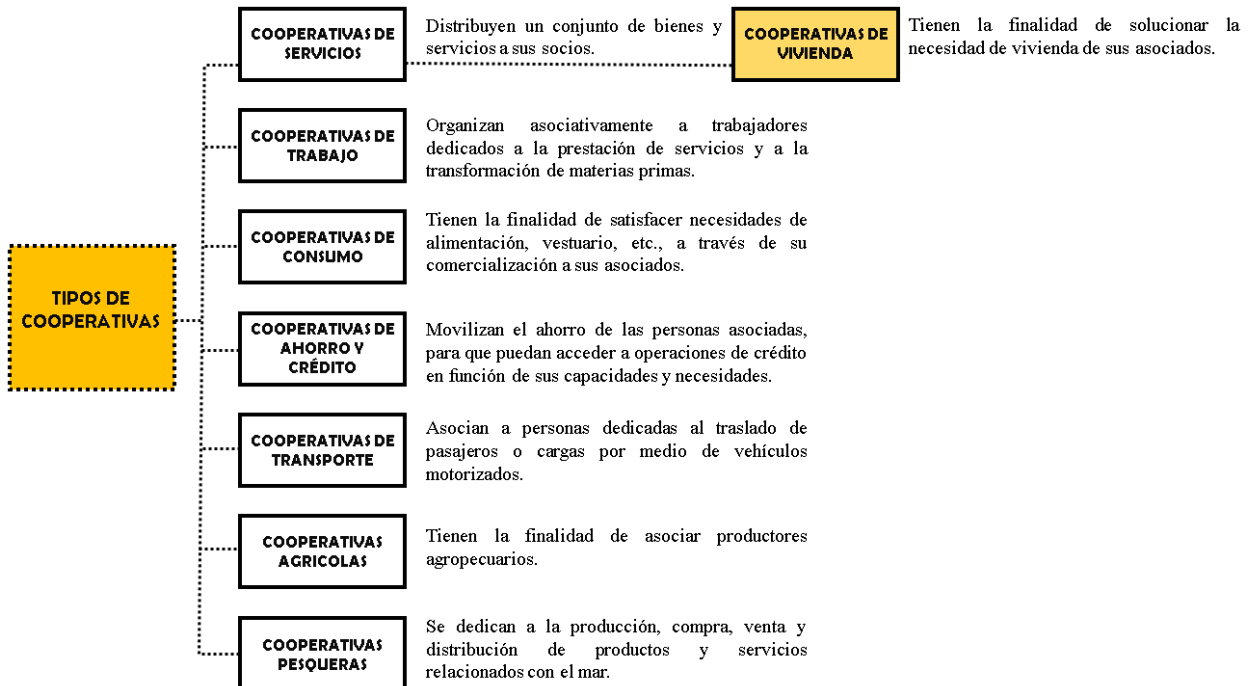
**Figura 3. Principios de las Cooperativas.**



Fuente: Elaboración propia.

Existen diversos tipos de cooperativas, clasificadas de acuerdo a su objeto social:

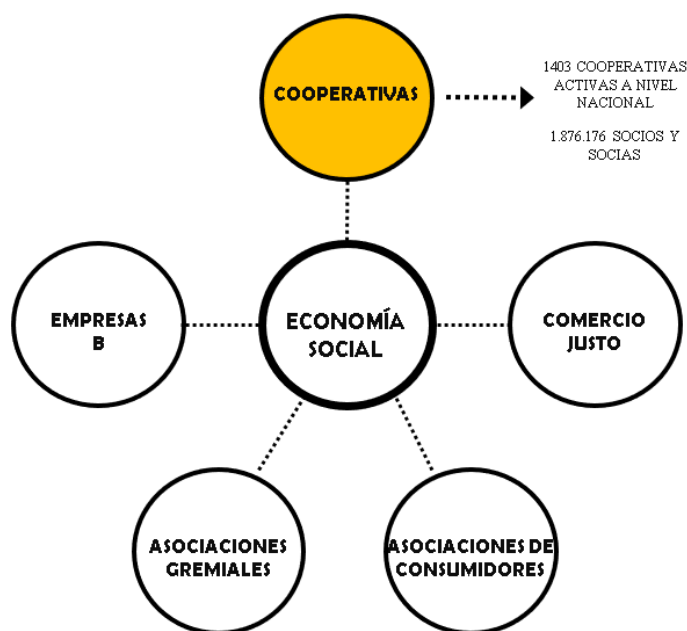
**Figura 4. Tipos de Cooperativas.**



Fuente: Elaboración propia.

En Chile, la ley general de Cooperativas del Ministerio de Economía, clasifica a las Cooperativas de vivienda como Cooperativas de Servicio. La fiscalización y fomento del sector cooperativo está a cargo de la División de Asociatividad y Economía Social (DAES), creada por el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo en el año 2014 a partir de la fusión del antiguo Departamento de Cooperativas (DECOOP) y la Unidad de Asociaciones gremiales y Asociaciones de Consumidores. Sus objetivos son impulsar la Economía Social, apoyando y fortaleciendo formas de emprendimiento asociativo que promuevan la inclusión social. Como muestra la figura, la DAES trabaja con los 5 sectores que componen la Economía Social y en donde el sector Cooperativo congrega al menos un 10% de la población chilena:

**Figura 5. Sectores de la Economía Social.**



Fuente: Esquema basado en datos del 1° semestre 2017 entregados por la DAES en [www.economiasocial.economia.cl](http://www.economiasocial.economia.cl)

## 4.2 Las Cooperativas de Vivienda

En Chile, la Ley General de Cooperativas establece que las Cooperativas de Vivienda tienen por objeto satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios y prestar los servicios inherentes a dicho objetivo<sup>51</sup>. Existen dos modalidades de Cooperativas de vivienda:

- **Cooperativas Cerradas de Vivienda:** las cuales se organizan para desarrollar 1 proyecto habitacional.
- **Cooperativas Abiertas de Vivienda:** las cuales pueden desarrollar de forma permanente, simultánea o sucesiva diferentes proyectos habitacionales y tener carácter nacional o bien desarrollar una acción regional.

Bajo la designación de Cooperativa de Vivienda pueden encontrarse distintas modalidades de tenencia de la propiedad:

- **Cooperativas que confieren título de Propiedad individual:** la cesión se realiza una vez finalizada la obra o cuando se ha terminado de saldar la deuda hipotecaria. En muchos casos se disuelven una vez adjudicadas las viviendas.
- **Cooperativas de Propiedad colectiva:** Tanto las viviendas como los espacios comunes pertenecen a todos los socios. Según un plan de financiamiento convenido, el socio paga sus cuotas de participación para tener el derecho de uso y goce de ellos. Este derecho puede ser vendido o heredado según los estatutos de cada Cooperativa.
- **Cooperativas de Inquilinos:** los inquilinos participan con voz y voto en la administración de los inmuebles que les son arrendados<sup>52</sup>.

Desde la formación hasta la fase de convivencia, las cooperativas de vivienda deben contar con el apoyo de Equipos de asistencia técnica: un grupo multidisciplinario de profesionales que ofrecen asesoría, supervisión y capacitación en el Área Constructiva, Social, Jurídico-Legal y Administrativo-Financiera.<sup>53</sup>. Las etapas del proceso cooperativo pueden dividirse en:

---

51 Ley General de Cooperativas, Artículo 74, 2016.

52 Intendencia Municipal de Montevideo, 1999, Pág. 39

53 Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima. 2015, Pág. 8.

- **Formación:** se identifica un grupo o personas motivadas por la idea de obtener una vivienda y con potencial de cooperativa. Se da a conocer el modelo en instancias de capacitación, para ir generando reflexión sobre la problemática habitacional que les afecta. Se inicia el proceso organizativo de conformación legal de la cooperativa.
- **Pre-Obra:** el grupo inicia su accionar en el marco de la legalidad y pone a funcionar sus estructuras. En esta fase se inicia la búsqueda del terreno, tomando en cuenta aspectos legales, de localización, tamaño, topografía, uso de suelo y marco normativo en materia urbanística. Además, se evalúa la capacidad de pago de cada socio y alternativas de financiamiento. En esta fase es relevante la construcción de un fondo de ahorro. Una vez que se obtiene el financiamiento para la compra del terreno y ejecución de la obra, se lleva a cabo un ensayo previo en el que se capacita a los socios sobre los procesos de ayuda mutua y administración de recursos.
- **Obra:** La Cooperativa se organiza para la construcción de su proyecto habitacional. La capacitación y actualización de instrumentos reglamentarios son reforzados. Se elabora una estrategia de ejecución que le dé seguimiento a todos los procesos de la obra, de modo que se asegure la participación protagónica de las familias de la cooperativa. El trabajo se divide en comisiones, cuyos roles se detallan a continuación:

**Tabla 5. Comisiones para asegurar participación de familias.**

<b>Comisión Compras</b>	Cubre los requerimientos de materiales, servicios y herramientas en los tiempos previstos para cumplir con la ejecución del proyecto de acuerdo a un uso racional de los fondos. Cuenta con asistencia técnica del Área Administrativo-Financiera.
<b>Comisión Trabajo</b>	Administra la ayuda mutua, controlando y organizando la participación de cada familia asociada y definiendo compensaciones por las horas no trabajadas. Es asesorada por el Área Social.
<b>Comisión Obra</b>	Debe cumplir con el cronograma de ejecución del proyecto. En caso de participar, trabaja en coordinación con empresa constructora. Es asesorada por el Área Constructiva.
<b>Comisión Bodega</b>	Se responsabiliza del cuidado, salidas y entradas de las herramientas y materiales de construcción. Esta labor es acompañada por el Área Administrativo-Financiera.

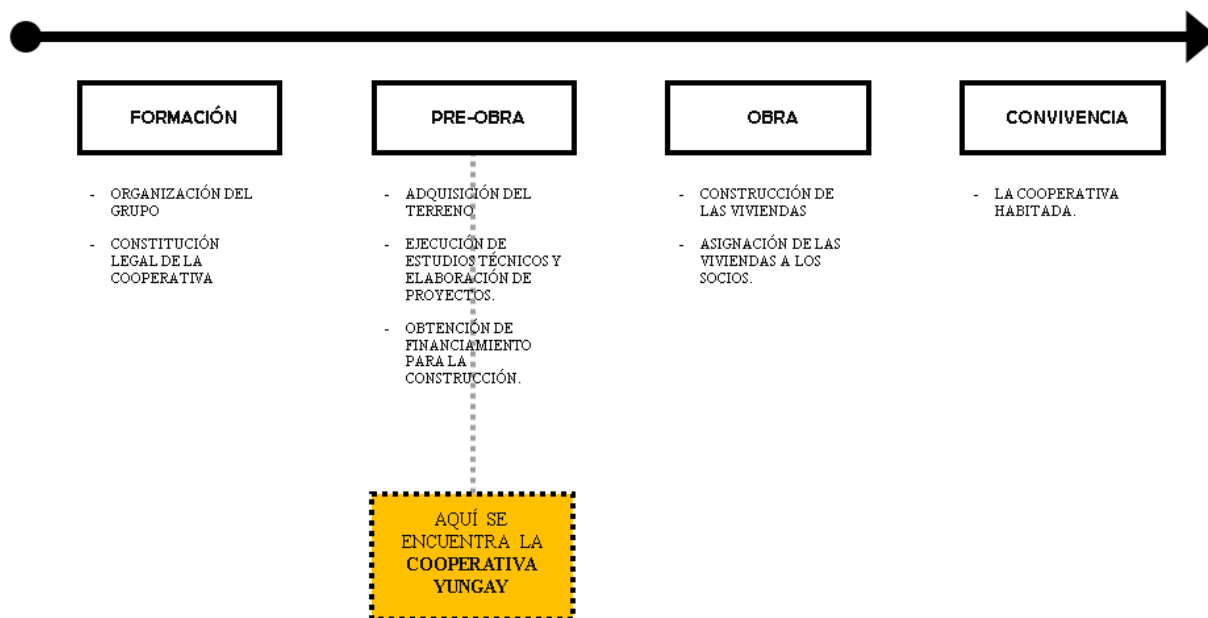
<b>Comisión Educación</b>	Durante el proceso de ayuda mutua y con la ayuda del Área Social, la Comisión de Educación tiene a cargo la atención de niños y jóvenes que forman parte de las familias que están trabajando, a su vez debe velar por el cuidado de las relaciones entre los asociados y atender conflictos en el marco de la ejecución de la obra.
---------------------------	--

Fuente: Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

Durante esta etapa se promueve la canalización de aportes externos por medio de la realización de jornadas solidarias, en donde otras cooperativas contribuyen a la construcción. Esta etapa concluye con el sorteo de las viviendas, el cual debe ser transparente y democrático. Una vez acordado, las familias pueden iniciar su traslado.

- **Convivencia:** aunque la convivencia existe desde que se forma el grupo, esta cobra mayor relevancia una vez que las familias se instalan y comienzan a visualizarse nuevas necesidades. La cooperativa trabaja para garantizar una sana convivencia, propiciar la mantención del conjunto y configurar estrategias de apertura hacia las comunidades vecinas. Se fomenta la generación de nuevos proyectos de desarrollo social, constructivo o económico-productivo, la formación de nuevos liderazgos cooperativos, inserción de jóvenes y divulgación del modelo.

Figura 6. Etapas del proceso cooperativo.



Fuente: Elaboración propia.

### 4.3 Origen del Cooperativismo

Los orígenes de la cooperación como un movimiento para mejorar las condiciones de los sectores menos favorecidos de la sociedad se ubican en la primera mitad del siglo XIX, en la filosofía de los pioneros del socialismo, Charles Fourier y Robert Owen, y como respuesta a los nuevos procesos económicos, sociales y culturales que generó la Revolución Industrial.<sup>54</sup>

Charles Fourier (1772-1837), fue un economista francés que sostenía que bajo el capitalismo el hombre invertía gran parte de su energía en producir bienes que, en lugar de contribuir a su felicidad, lo fatigaba o generaba necesidades que le exigían gastos excesivos. Este autor consideraba absurda una sociedad basada en la competencia de los intereses individuales y propuso como alternativa la unión de los esfuerzos para lograr un estado de armonía universal. De esta idea surgió la utopía de los Falansterios, comunidades rurales autosuficientes que serían la base de la transformación social. Estos no debían sobrepasar las 1.600 personas, las cuales vivirían juntas en edificaciones, con todos los servicios colectivos y tendrían la libre elección de las actividades a desempeñar.<sup>55</sup> Por su parte, Robert Owen (1771-1858) fue un empresario británico de textiles que defendió mejoras sociales para los obreros y las aplicó en sus fábricas de New Lanark, Escocia. Según su filosofía, el ser humano era producto de las condiciones de su ambiente, por lo que, para fomentar su desarrollo, la educación y el entorno debían estar a su servicio. Dichas ideas fueron puestas en práctica en sus Hilanderías, impartiendo educación a los hijos de sus trabajadores, eliminando el trabajo infantil, aumentando salarios, reduciendo las jornadas de trabajo, otorgando viviendas dignas y entregando ayudas económicas a los obreros ante la enfermedad o accidentes; todos estos, métodos que mejoraron la producción de su empresa. Owen, además, creía que la propiedad privada y el beneficio individual, minaban las oportunidades de crear una nueva sociedad de igualdad. A partir de esto también propuso la fundación de ciudades de 1.200 habitantes, con edificios destinados a viviendas, instalaciones productivas, servicios y equipamientos; organizadas en torno a una plaza central, destinada a la recreación y el encuentro<sup>56</sup>. Para implementar su proyecto de sociedad utópica, en el año 1825 compró la comunidad de Harmony, en el Estado de Indiana, Estados Unidos; la cual se convirtió en el centro del pensamiento

---

54 División de Asociatividad y Economía Social, 2015, pág.10

55 Leonardo Benévolo, 1979, pág. 61.

56 Leonardo Benévolo, 1979, pág. 61.



progresivo y la exploración, sin embargo, el proyecto no fue sostenible y fracasó. Esto puso de relieve que no era posible establecer islas de comunismo en un contexto capitalista sin modificar a este en su conjunto<sup>57</sup>. Tras su regreso a Europa, la actividad de Owen se extendió a la fundación de sindicatos y Cooperativas. Defendió un sistema económico alternativo basado en Cooperativas de producción y Cooperativas de distribución. En 1829 creó la “Asociación Británica para la Promoción de la Ciencia Cooperativa” y hacia 1832 llegaron a existir 500 sociedades Cooperativas de distribución y de producción vinculadas estrechamente a las organizaciones obreras.

Otra de las experiencias emblemáticas del Cooperativismo es la “Sociedad Equitativa de los Pioneros de Rochdale”, creada en 1844 en Rochdale, Inglaterra; constituida por 28 tejedores desempleados, los cuales aportaron su dinero para adquirir una tienda y ofrecer bienes de consumo a precio justo. Combinaron la organización con la educación y así crearon los siete principios del cooperativismo, que son la base del modelo. A partir de la experiencia de New Harmony de Owen, podemos acentuar que esta no concibió al proletariado como capaz de desarrollar una acción histórica independiente. Sin embargo, los 28 tejedores de Rochdale demostraron que sí puede, al hacerse conscientes de su condición de explotados y crear los medios para su liberación.

Es importante mencionar que Owen y Fourier no eran partidarios de la revolución como un camino para establecer un nuevo orden social, pues para ellos el camino era la libre asociación de las personas para obtener un beneficio común. Marx y Engels reconocieron la crítica de la sociedad capitalista de Owen y Fourier, sin embargo, rechazaron sus propuestas de cambio por no estar basadas en el análisis científico de la sociedad capitalista, en sus fundamentos económicos y por no considerar la realidad de la lucha de clases, quedándose en el plano de las aspiraciones utópicas. Sin embargo, consideraron a las Cooperativas como una forma de emancipación para el trabajador oprimido, ya que, a través de esta acción colectiva, el trabajador tomaba conciencia de su capacidad para adquirir y administrar los medios de producción y transformar las relaciones de producción. De este modo, si son dirigidas democráticamente, las Cooperativas pueden ayudar a reducir la enajenación de los trabajadores<sup>58</sup>.

---

57 Moisés González, Rafael Herrera, 2015, pág. 246.

58 Boaventura de Sousa Santos, 2002, pág. 288.

#### 4.4 Breve Historia del Cooperativismo en Chile.

El movimiento cooperativo en Chile, surgió a fines del siglo XIX como una manifestación del movimiento obrero y sindical para hacer frente a sus necesidades y como respuesta al sistema inequitativo existente. Tuvo como referencia el modelo europeo y la principal influencia fue inglesa. Adicionalmente, la iglesia católica fue un agente relevante en el impulso del cooperativismo latinoamericano.

La historia del cooperativismo en nuestro país, tal como expone Pérez, Radrigán y Martini<sup>59</sup>, se puede resumir en 6 etapas:

**Etapa Inicial (1887-1924):** se caracteriza por la creación de las primeras cooperativas de las que se tiene documentación. En 1887, surgieron en Valparaíso las primeras cooperativas de consumo llamadas “La Valparaíso” y “La Esmeralda”, a partir de la Sociedad de Socorros Mutuos de la Unión de Tipógrafos, institución creada en 1853 por el movimiento obrero. Posteriormente, en 1904, surgió la Cooperativa de Consumo de los Trabajadores de Ferrocarriles del Estado, promovida por el Estado e impulsada por los trabajadores. Entre 1904 y 1924, se registraron 40 sociedades cooperativas en distintos sectores, primando las de consumo.

**Etapa de Iniciativa Legal (1925-1963):** a pesar del aumento en la creación de cooperativas durante el periodo, las primeras iniciativas legales comenzaron recién a mediados de la década de los 20. En 1924 se promulgó la primera Ley de Cooperativas (Ley N°4.058) y en 1927, se creó el Departamento de Cooperativas (DECOOP) dependiente del entonces Ministerio de Fomento. En 1939 se creó la Corporación de Fomento de la Producción (CORFO), con lo cual el cooperativismo se vio particularmente favorecido, especialmente las cooperativas agrícolas, vitivinícolas, lecheras y de electrificación. A fines de la década del 50, surgieron muchas cooperativas de vivienda y de ahorro y crédito amparadas al alero de la iglesia y parroquias. En 1954 se formó la Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito y se crean institutos auxiliares para cooperativas como INVICA o ICECOOP. En 1963 se reforma la Ley General de Cooperativas, lo que sentó las bases para el desarrollo de cooperativas.

---

59 Pérez, E. Radrigán, M. Martini, G., 2003, pág. 5.

**Etapa de desarrollo desde el Estado (1964-1970):** en la década siguiente, el Gobierno demócrata cristiano de Eduardo Frei Montalva, favoreció el desarrollo cooperativo a través de organismos estatales como la Corporación de Reforma Agraria (CORA), que impulsó las cooperativas de asignatarios de tierras expropiadas, y el Instituto de Desarrollo Agropecuario (INDAP), que apoyó la creación de cooperativas campesinas y pesqueras. Además, en 1965 para promover a las cooperativas, se creó la Comisión Nacional Coordinadora de Cooperativas, compuesta por funcionarios gubernamentales y representantes del movimiento cooperativo. También, se creó el Departamento de Desarrollo Cooperativo del Servicio de Cooperación Técnica, SERCOTEC. Asimismo, en esta época surgieron dos organizaciones cooperativistas de gran importancia: el Instituto de Financiamiento Cooperativo (IFICOOP, 1964) y la Confederación General de Cooperativas de Chile (CONFECOOP, 1969). Paulatinamente, el cooperativismo continuó su expansión y, en los años sesenta, alcanzó al ámbito universitario: en la Universidad Católica de Chile se creó el Centro de Estudios Cooperativos (CECUC; 1965) y la Universidad de Chile implementó la Carrera de Técnico en Cooperativas, en la facultad de economía (1968).

**Etapa de ambigüedad (1971-1974):** durante el gobierno de Salvador Allende, existió una cierta ambigüedad, principalmente porque el cooperativismo no formó parte de las prioridades en su mandato y, a pesar de que se acordó no estatizar a las cooperativas existentes, el movimiento chocó con las profundas reformas estructurales impulsadas en dicho periodo. Por lo demás, algunas autoridades consideraron al cooperativismo como una fórmula encubierta de capitalismo. De todas formas, en estos años, se crearon en Chile 597 cooperativas y solo se disolvieron 29. En la profundización de la reforma agraria realizada por el gobierno de la Unidad Popular (UP), se trató de rectificar la errónea tendencia de entregar fundos por unidades separadas y encauzar a los pequeños campesinos y a su propiedad individual hacia un régimen cooperativo, ya que se creía que la propiedad individual empujaba al campesino a la ruina. La formación de los Centros de Reforma Agraria (CERA) vincularon los asentamientos para evitar la frágil autonomía de las propiedades aisladas. Según lo que indica el programa de gobierno, las tierras expropiadas se organizarían preferentemente en formas cooperativas de propiedad: los campesinos tendrán títulos de dominio que acrediten su propiedad sobre la casa y el huerto que se les asigne y sobre los derechos correspondientes en el predio indivisible de la cooperativa.

**Etapa de crisis y replanteamiento (1975-1989):** la llegada de la dictadura militar en Chile, al igual que en países como Argentina, Bolivia y Uruguay, tuvo como consecuencia la involución del movimiento, causado, en parte, por las medidas de represión, eliminación o control de los movimientos populares. Por su parte, la implementación del modelo neoliberal, la crisis económica de 1975 y luego de 1982 también influyeron en el movimiento. La suma de estos factores provocó la disolución de 1.258 cooperativas entre 1975 y 1989. En este periodo, el cooperativismo inició un proceso de reformas, marcado por dos corrientes: aquellos que priorizaban su dimensión económica e incentivaron su inserción al mercado en medio de la liberalización económica y aquellos que tenían como foco reestablecer las relaciones con movimientos cooperativos internacionales e integrarse al proceso de retorno a la democracia.

**Etapa actual (1990-hasta la fecha):** se han caracterizado por la autonomía del sector cooperativo y la baja prioridad impuesta por el Estado respecto al tema. Esto queda demostrado con la tramitación de la modificación de la Ley General de Cooperativas. El primer trámite constitucional ingresó al Congreso en noviembre de 1992 y, recién diez años más tarde, fue promulgada (Ley N° 19.832). Esto, a pesar de que se reconocía necesario dotar al sector de un marco jurídico adecuado, ya que las normas protectoras existentes constituían un obstáculo a su plena incorporación a las relaciones económicas y a su progreso<sup>60</sup>. En la actualidad existen 1403 cooperativas vigentes y activas en Chile. Dentro de los avances recientes, se actualizó la Ley General de Cooperativas (2017), lo cual fue uno de los compromisos del programa de gobierno de la presidenta Michelle Bachelet, modificaciones que buscaron fomentar su crecimiento y facilitar la integración de más personas a este modelo económico asociativo.

---

60 Pérez, E. Radrigán, M. Martini, G., 2003, pág. 5.

## 4.5 La vivienda Social en Chile y las Cooperativas de Vivienda.

En esta sección de la investigación se realiza una descripción de la evolución de las políticas de vivienda social en el Chile del siglo XX, en donde las Cooperativas de Vivienda tuvieron su participación. Este ejercicio nos permite posicionar la experiencia de la CVY en un contexto histórico. Para esto se utilizó como principal fuente documental el libro “La Vivienda Social en Chile” de Rodrigo Hidalgo Dattwyler.

En la historia de la vivienda social chilena, las cooperativas han sido una estrategia de acceso a la vivienda para la clase trabajadora. El debate que se vivió en Chile respecto de la vivienda obrera venía influenciado por el que se desarrolló en Europa desde el último tercio del siglo XIX. Sociedades de la economía social existentes en esos años difundieron los valores del sistema cooperativo y el derecho del obrero a la propiedad de su vivienda como elementos que sustentaban la paz y la armonía social.<sup>61</sup> La ley de Habitaciones Obreras de 1906, promulgada durante el Gobierno de German Riesco, marcó el inicio de la legislación habitacional chilena. La ley favoreció la construcción de viviendas higiénicas y baratas, el saneamiento de las habitaciones obreras existentes, fijó las condiciones para las nuevas viviendas y fomentó la creación de sociedades de construcción. Además, posicionó a los municipios como agentes públicos promotores de vivienda obrera y como garantes de servicios de urbanización. También fomentó la participación de los agentes privados en la construcción de viviendas higiénicas a través de la rebaja en impuestos y tasas de crédito especiales. Algunas de las sociedades y empresas que se acogieron a los beneficios de esta ley fueron cooperativas de obreros que construyeron habitaciones para sus miembros o dueños de fábricas que construyeron para sus operarios. Junto a la promulgación de la ley se llevó a cabo una política de fomento al ahorro, así en 1910 nació la Caja Nacional de Ahorros, la cual fue administrada por la Caja de Crédito Hipotecario. Esta última fue la primera institución estatal de crédito chilena, creada en 1855 y que en 1953 pasó a constituir el Banco Estado de Chile. Esto fortaleció la conformación de un fondo social para la construcción habitacional y sustentó la acción del Estado en materia de vivienda social.<sup>62</sup> Algunas de las críticas realizadas a la ley se relacionan con las instituciones de crédito y de construcción de vivienda, las cuales se interesaron,

---

61 Hidalgo, Rodrigo; 2005; pág. 47.

62 *Ibíd.*, pág. 53.

principalmente, en sectores de la sociedad con capacidad de ahorro, dejando de lado a los sectores más vulnerables que continuaron viviendo en conventillos y ranchos levantados en predios arrendados. A su vez, la labor higienizadora de la ley, reflejado en el gran número de demoliciones de piezas inhabitables, cercana a las 15.000 unidades versus las 9.778 construidas; derivó en un aumento del déficit habitacional, en el costo de los alquileres, así también en la densidad de habitantes en conventillos no demolidos.<sup>63</sup>

Hacia la década de 1920, coincidente con la etapa de iniciativa legal resumida en el ítem anterior, la actitud del Estado chileno ante los problemas sociales fue de mayor compromiso, creándose en 1924 el Ministerio de Higiene, Asistencia, Trabajo y Previsión social, que más tarde cambió su nombre a Ministerio de Bienestar Social, y el cual fue el eje articulador de la política asistencial del Estado. Se promulgó la ley de Previsión Social que derivó en la creación de la Caja del Seguro Obrero Obligatorio, responsable de todo el fondo del ahorro social y que, hacia 1930, comenzó a participar en la construcción de viviendas para sus afiliados. En 1925, una nueva ley reemplazó a la de 1906: la ley de Habitaciones Baratas, la cual otorgó importantes atribuciones en materia habitacional al Ministerio de Higiene.<sup>64</sup> Muchos de los preceptos de la Ley de Habitaciones Baratas se desprendieron de la discusión planteada en el contexto de la implementación de la ley de 1906, las cuales giraron en torno a las formas de conseguir que capitales nacionales y extranjeros fuesen invertidos en la construcción de viviendas económicas.<sup>65</sup> Con la ley de Habitaciones Baratas, el Estado chileno asumió un rol activo en la construcción de viviendas económicas en asociación con particulares, generando estímulos a través del otorgamiento de préstamos de la Caja de Crédito hipotecario. Esta institución podía prestar en dinero hasta el 70% del valor del terreno y edificio, aplicando ciertas tasas de interés y amortización, a las personas naturales o jurídicas que construyeran habitaciones baratas. Bajo este esquema de financiamiento las cooperativas de vivienda tuvieron preferencia, ya que la ley las incluyó como uno de los ejes de desarrollo de la nueva política habitacional. Bajo su jurisdicción se conformaron 19 cooperativas de edificación

---

63 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 87

64 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 112.

65 Salas, José; 1925; pág. 47.

entre las que podemos destacar el Congreso Social Obrero, Nacional de Comerciantes , Miraflores, Artesanos la Unión, Correos y telégrafos, Manuel Montt, etc.<sup>66</sup>

Respecto a la tipología edificatoria, la ley promovió el edificio cooperativo-colectivo, comprendidos como bloques de vivienda destinado a 10 familias copropietarias del inmueble, los cuales debían contar con servicio sanitario y estar vinculado a una red de equipamiento. Sin embargo, la tipología que prevaleció en las cooperativas fue la vivienda unifamiliar, edificadas en fachada continua y también de forma aislada; de 3 dormitorios como promedio, con patio y antejardín. Los predios fluctuaban entre los 100 y 200 m<sup>2</sup>, y la superficie de las viviendas variaba entre 40 a 100 m<sup>2</sup>, tamaño que dependía de la capacidad de pago de los socios de las cooperativas. A partir de estos conjuntos residenciales destinados a empleados y obreros, diseñados muchas veces bajo la influencia europea de la "ciudad jardín"; comenzó a acuñarse el concepto de "Población". Así, estos conjuntos conformados sobre amplios paños de terreno contribuyeron a crear una nueva morfología urbana-residencial<sup>67</sup> La casa unifamiliar en los límites de la ciudad, con predios amplios y con todas las condiciones favorables de la higiene moderna, empezó a ser vista como uno de los objetivos residenciales de los sectores medios y medios bajos. Bajo la Ley de 1925, en Santiago se formaron 29 poblaciones y 14 en el resto del país, con un total de 6.064 unidades que beneficiaron a cerca de 35.000 personas.<sup>68</sup>

Algunos de los problemas que tuvo la ley de 1925 radicó en la concesión de préstamos a cooperativas, ya que se generó un elevado número de morosos. Al no existir un sistema de evaluación de la capacidad de endeudamiento se generó una deuda por parte de las cooperativas y el Estado se vio obligado a desviar recursos destinados a la construcción de viviendas al pago de créditos adeudados.<sup>69</sup> Otras fuentes agregan que la figura de las cooperativas muchas veces fueron utilizadas como escaparate para aprovechar los beneficios de la ley en negocios de especulación con las construcciones, conformándose cooperativas instrumentalmente, con socios que no comprendían las obligaciones contraídas y carecían de suficiente capacidad de pago. Por otro lado, las soluciones edificadas al amparo de la ley no lograron llegar a la población de más escasos

---

66 Álvarez, Oscar; 1935; pág. 22.

67 Palmer, Montserrat; 1984; pág. 75

68 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 123

69 Fernanda Nash, Gonzalo Paredes; 2011; pág. 31

recursos, quienes siguieron postergados de una vivienda higiénica. Las poblaciones cooperativas estuvieron destinadas a la clase media o media baja, ya que las familias más vulnerables no tenían los recursos suficientes para poder cumplir con las obligaciones económicas que ese tipo de instituciones requería de sus socios.<sup>70</sup> Esta situación nos permite acentuar un aspecto clave de las cooperativas de vivienda sobre todo en un contexto de financiamiento crediticio: los procesos cooperativos se adaptan mucho mejor a los sectores medios, con trabajadores con capacidad de ahorro.

La gran depresión de los años 30 y la crisis en la producción del salitre en 1929 tuvo sus repercusiones en Chile. Para superar lo estragos, el Estado chileno comenzó a implementar iniciativas para fomentar la economía y el desarrollo social. En 1939 se creó la Corporación de Fomento (CORFO) y asumió el liderazgo de lo que se llamó la “política de sustitución de importaciones”, la cual impulsó un proceso de industrialización y de transformaciones sociales hasta comienzos de la década de 1970. La CORFO contó con un fondo de construcción de habitaciones populares realizada por medio de la Caja de la Habitación Popular, esta última creada en 1936.<sup>71</sup> En materia habitacional, en las décadas del 30 y 40, el Estado chileno continuó con los esfuerzos para dar solución al déficit de viviendas sobre todo para la población más vulnerable. Promulgó leyes de Fomento de la Edificación Obrera, creó la Caja de Habitación Popular en 1936, y promulgó leyes que incentivarán la participación de privados, como la Ley Pereira de 1949. Las leyes de Fomento de la Edificación Obrera contribuyeron a normar el proceso de subdivisión del suelo y la compraventa de sitios a plazo; una de las formas más comunes de ocupación de la población de escasos recursos, quienes no podían optar a la vivienda terminada del Estado.

Por su parte, la Caja de la Habitación Popular fue la primera agencia del Estado con recursos y mayores atribuciones administrativas para impulsar la edificación de viviendas sociales. Entre 1937 y 1941 se edificaron 9.180 viviendas, sin embargo, debido a la insuficiencia de recursos, esa cifra contrastó con las 13.000 viviendas al año proyectadas. Como se mencionó anteriormente, la CORFO contribuyó a ampliar la acción de la Caja de la Habitación Popular, sin embargo, se generó una disgregación de funciones en distintos organismos y una mayor lentitud en la llegada de los

---

70 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 125

71 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 133.



recursos a la Caja. Precisamente, la necesidad de centralizar la gestión de las iniciativas en vivienda, fue uno de los argumentos para la creación de la Corporación de la Vivienda en 1953. Respecto al rol de los agentes privados, ésta tomó cada vez más fuerza en la política habitacional chilena. El Estado fue consolidando su acción constructiva y comenzó a necesitar de empresas constructoras que apoyaran en el cumplimiento de las metas propuestas. Así, en la década del 50 surge la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC), organización gremial que fue un aliciente para que capitales privados entraran al negocio de la construcción y se sintieran representados en el ámbito de los poderes públicos, ya que desde un principio la CCHC incidió en los planes habitacionales.<sup>72</sup> Las cooperativas de vivienda también fueron promovidas por la CCHC, la cual en 1957 formó el Departamento de Promoción de Cooperativas, organismo que realizó una labor de educación y asesoría técnica a los dirigentes y socios del cooperativismo habitacional chileno.

Es relevante indicar que, durante este periodo, la política habitacional chilena se vio influenciada por los principios postulados en los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), con la ciudad funcional y la vivienda racional en el corazón de sus propuestas. Esto generó en Chile un debate respecto a las soluciones habitacionales más eficientes para atender el déficit: la casa individual o colectiva; el modelo de ciudad lineal o aquellas que optaban por mayores rendimientos de densidad habitacional en las áreas ya consolidadas de las ciudades. Desde esta época ya se cuestionaba la ubicación de los conjuntos residenciales en la periferia de la ciudad, los cuales expandían los límites de la ciudad. Precisamente las acciones de la Caja fueron cuestionadas por estar basadas en criterios netamente económicos, asociado al valor del suelo, y no en criterios urbanísticos.<sup>73</sup>

Con la creación de la Corporación de la Vivienda (CORVI) en 1953, se siguió potenciando la edificación de grandes conjuntos habitacionales. La CORVI tuvo un papel trascendental en la materialización del Plan Nacional de Vivienda y articuló la institucionalidad pública del país a fin de canalizar recursos hacia la producción de viviendas sociales a gran escala. Durante este periodo podemos destacar la implementación del Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua, nacido en 1951 del Convenio de Cooperación Técnica entre los gobiernos de Chile y Estados Unidos. El

---

72 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 153.

73 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 136.

programa estuvo dirigido a Cooperativas de viviendas formadas por familias de escasos recursos, en su mayoría integrantes de asentamientos informales. Propuso ser una alternativa de solución al déficit habitacional basándose en un sistema de cooperativas que involucraran el propio esfuerzo de las familias en la construcción de sus casas y que significaría un ahorro en mano de obra y una disminución en los costos de edificación. Este tipo de solución adquirió relevancia ya que se convirtió en una instancia educativa y de inserción social para las personas, además de fortalecer el sentido de comunidad. Hasta 1960, el programa edificó cerca de 4.000 viviendas, siendo la población German Riesco y Clara Estrella, ubicados en la periferia sur de Santiago, los principales conjuntos impulsados. Este programa marcó el inicio de la autoconstrucción asistida en Chile y sirvió de base para las acciones posteriores que desarrolló el Estado chileno para proveer de viviendas salubres a un segmento importante de la población de escasos recursos.<sup>74</sup>

En los inicios de la década del 60, durante el gobierno de Jorge Alessandri, se implementó el Plan Habitacional Chile (DFL N°2 de 1959), dirigido a personas de ingresos mínimos, rentas bajas y rentas intermedias. Esta iniciativa estableció una serie de opciones para promover la acción de los privados y motivar de paso la edificación de la vivienda por los mismos afectados, tanto de los sectores más pobres de la población como de aquellos con capacidad adquisitiva. En una línea de acción directa, la CORVI edificó viviendas económicas con fondos propios. Para las personas de ingresos mínimos, ofreció un terreno urbanizado más una caseta sanitaria (baño y cocina) de 8 m<sup>2</sup>. Para los sectores de rentas bajas, viviendas entre 35 y 84 m<sup>2</sup>, correspondiendo esta última a un programa de 4 dormitorios. Para los sectores de rentas intermedias, la vivienda contempló superficies entre 60 y 84 m<sup>2</sup>, y tuvo terminaciones de mayor calidad que las de tipo medio. En la labor indirecta, la CORVI ofreció préstamos a los cuales una persona o una cooperativa de vivienda pudo optar, y para cooperativas rigieron condiciones más generosas en cuanto a plazos de pago de los créditos. Dentro de los “10 caminos para la casa propia” del plan<sup>75</sup>, estaba el camino de las “Cooperativas de edificación”, para el cual, debían firmar un convenio de ahorro y préstamo con la CORVI. En este proceso la cooperativa realizaba la apertura de una cuenta de ahorro para la vivienda en el Banco del Estado y depositaba como mínimo 25 Cuotas de Ahorro por cada socio;

---

74 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 214.

75 Corporación de la Vivienda “10 caminos para tener casa propia mediante el Plan Habitacional” Pág. 11

a partir de esa base podían solicitar préstamos. Estos préstamos se pagaban en plazos que fluctuaban entre 7 y 21,5 años, siendo las deudas reajustables.

**Imagen 2. Plan Habitacional DFL N°2, 1959.**

El  
**PLAN HABITACIONAL**  
del Supremo Gobierno  
consulta los siguientes principales caminos  
para que  
**USTED**  
**PUEDA SER**  
**DUEÑO DE UNA CASA :**

- 1º Convenios de Ahorro y Préstamo CORVI
- 2º Sistema de Puntaje CORVI
- 3º Sociedades Cooperativas de Edificación de Viviendas
- 4º Préstamos CORVI de Reconstrucción
- 5º Préstamos CORVI de Habitación o Terminación de Viviendas Económicas
- 6º Préstamos CORVI de Saneamiento
- 7º Préstamos CORVI para Viviendas Mínimas
- 8º Erradicación y Radicación de Pobladores de viviendas insalubres y poblaciones callampas
- 9º Sistema de Puntaje y Préstamos de la Institución de Previsión de la que es imponente usted.
- 10º Aporte patronal del 5% de Impuestos a las utilidades para Préstamos y Viviendas para el personal.

Fuente: Corporación de la Vivienda “10 caminos para tener casa propia mediante el Plan Habitacional”

Los fondos con los que contaba la CORVI para financiar la edificación de viviendas se conformaban a partir de los aportes de instituciones de previsión, aportes fiscales, ahorro obligatorio de empleados y obreros, por los dividendos que pagaban los favorecidos con viviendas, ahorro voluntario, donaciones, préstamos y a partir del impuesto de 5% sobre las utilidades de agricultores, comerciantes, industriales y mineros.<sup>76</sup>

---

76 Dpto. de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC, MINVU; 2004, pág. 104.

Para dar mayor seguridad a los fondos que las personas iban depositando en sus cuentas de ahorro y para ampliar la participación del sector privado en la dinámica habitacional, se creó el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP) el cual se conformó por la Caja Central de Ahorro y Préstamos (CCAP) y las diferentes Asociaciones de Ahorro y Préstamo (AAP). Las AAP eran entidades privadas captadoras del ahorro del público para luego otorgarlos en créditos hipotecarios, mientras que la CCAP era un organismo fiscal que supervigilaba a las AAP y garantizaba los depósitos de estas. Este sistema financiero fue creado para fomentar la adquisición de vivienda por medio de un sistema de ahorro, operó entre 1960 y 1980 y favoreció principalmente a los sectores de medianos y altos ingresos, dejando al Estado, a través de la CORVI, el trabajo con los sectores de menores recursos.<sup>77</sup> En el caso de las Cooperativas de Vivienda, la CCAP las ayudó financieramente de una manera especial.

Hacia 1964, etapa de “Desarrollo desde el Estado” descrita en el ítem anterior; durante el gobierno de Eduardo Frei Montalva se decidió instaurar una política habitacional para todo el país y para ello se reorganizó la institucionalidad del sector. En 1965 se creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU), el cual reunió a una serie de servicios que se encontraban disgregados en diferentes instituciones del Estado. La estructura orgánica del MINVU, se constituyó por la ya mencionada Caja Central de Ahorros y Préstamos, la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT), la Corporación de Mejoramiento Urbano (CORMU), la Corporación de Obras Urbanas (COU), la Empresa de Agua Potable de Santiago y la CORVI. Esta última fue la responsable de los conjuntos habitacionales financiados con recursos directos del Estado y de impulsar la edificación de vivienda a través de préstamos y otros estímulos. Uno de los nuevos servicios del MINVU fue la CORHABIT, la cual tuvo a cargo las actividades vinculadas al bienestar de la población con problemas habitacionales, desarrolló programas de educación y orientación a los distintos grupos familiares involucrados en las actuaciones públicas en materia habitacional.<sup>78</sup>

Además de SINAP, las cooperativas de vivienda pudieron solicitar financiamiento a las corporaciones ministeriales (CORVI, CORHABIT, CORMU, COU) y al Instituto de

---

<sup>77</sup> Dpto. de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC, MINVU; 2004, pág. 90.

<sup>78</sup> Hidalgo, Óp. Cit., pág. 280.

Financiamiento Cooperativo (IFICOOP) para costear la construcción de sus conjuntos habitacionales: 1) CORHABIT: Fue creado para ayudar a financiar viviendas para los sectores más vulnerables de la población. A través de ella las cooperativas de vivienda podían obtener créditos para financiar la urbanización y construcción de sus viviendas. 2) CORMU: Facultado para expropiar terrenos; un recurso utilizado excepcionalmente para viabilizar la construcción de un conjunto habitacional o de un equipamiento. La mayor parte del tiempo las cooperativas debían contar con el terreno, incluso urbanizado, para postular a los programas CORVI. 3) COU: se conformó por la Dirección de Pavimentación Urbana, Dirección de Servicios Sanitarios y la Dirección de Equipamiento Comunitario. Financiaba obras de pavimentación y sanitarias para lo cual la cooperativa debía firmar un convenio y aportar como ahorro previo la tercera parte del valor total de las obras. Así la COU prestaba el resto a un plazo de 5 años. Además, contó con un plan de ahorro para otorgar créditos destinados a la compra de sitios para equipamiento, para adquirir obras construidas o para mejorar equipamiento comunitario.<sup>79</sup> 4) IFICOOP: Fue creado en 1964 con apoyo del Banco del Estado para potenciar el desarrollo de cooperativas. Entregó financiamiento adaptado a la realidad de funcionamiento de ellas, ya sea en plazos, garantías, mínimo de capital e intereses. El crédito que se les otorgaba era supervisado por IFICOOP y contaba con asistencia técnica para apoyar la administración y buen uso de éste. Como el acceso al terreno es una instancia clave; para adquirirlo, la cooperativa debía conformar un ahorro que cubriera al menos el 50% de su valor. A partir de eso solicitaba créditos por el saldo a otras instituciones, como IFICOOP, bancos comerciales o desde sus empleadores. A partir de estos antecedentes, podemos ver que, históricamente existió un sistema de financiamiento, público y privado, al cual las cooperativas de vivienda pudieron optar.

El programa del gobierno de Frei Montalva enfocó sus intervenciones en la redistribución de recursos y la incorporación a la sociedad de los sectores más desfavorecidos a través de su movilización y organización. Frei propuso atender preferentemente a los sectores de más bajos ingresos de la población, teniendo por meta la construcción 360.000 viviendas para el periodo 1964-1970, de las cuales el 60% se destinarían a dichos grupos. Finalmente se construyeron 230.000 viviendas y se iniciaron 240.000; a estas cifras se incorporan las 71.000 operaciones sitio

---

<sup>79</sup> María Contreras; 1973; pág. 25

que se entregaron.<sup>80</sup> La Operación Sitio fue un programa estatal de créditos para la adquisición de lotes dotados de servicios básicos. Estos podían contar además con caseta sanitaria y recintos habitables de carácter mínimo, de modo que, paulatinamente, los habitantes fueran consolidando sus residencias definitivas. Su financiamiento se enmarcó en el Plan de Ahorro Popular (PAP) creado en 1967, el cual propuso 5 líneas de acción por parte de la CORVI que iban desde la provisión de un sitio semiurbanizado hasta un departamento o casa de 45 m<sup>2</sup> aproximadamente, cada una de ellas en correspondencia con la capacidad de ahorro de las familias. La Operación Sitio fue relevante en el ámbito de las soluciones habitacionales masivas y su ejecución no estuvo exenta de críticas y oposición por la precariedad de las soluciones y la segregación que producía en la ciudad. Para la CCHC significó una baja inversión para el sector privado y para la Central Única de Trabajadores, la autoconstrucción implicaba una mayor explotación de los trabajadores al crearles una doble ocupación.<sup>81</sup> En 1970 también se implementaron formas de construcción en serie en apoyo a las familias involucradas en la Operación Sitio. Una de esas fue el Plan 20.000/70, que pretendía construir 20.000 viviendas industrializadas en 1970 mediante la creación de fábricas populares de vivienda, los cuales permitirían consolidar los sistemas estatales de autoconstrucción. Este plan fue asesorado técnicamente por la CORHABIT, la cual proporcionó las instalaciones, la maquinaria, los materiales y la capacitación para la edificación de las viviendas, y se convirtió en una instancia de formación de empleo. Se logró la organización de 27 fábricas populares en todo el país, sin embargo, las metas no llegaron a cumplirse ya que solo se terminaron 6.000 viviendas. Una de las causas de esto fue el nuevo enfoque de la política de vivienda del gobierno de la Unidad Popular (UP) la cual, en un comienzo, priorizó las modalidades de vivienda terminada en desmedro de las operaciones de autoconstrucción.<sup>82</sup>

El programa de gobierno de la Unidad Popular (UP), una coalición de partidos de izquierda liderada por Salvador Allende, señaló que la causa de muchos problemas sociales, incluido el de la vivienda, tenían su origen en el modelo de desarrollo capitalista que había guiado a la nación, el cual privilegió los intereses de la burguesía, y que para ser superados se necesitaba de cambios revolucionarios que transformaran la estructura política y económica del país. Algunas de sus

---

80 Dpto. de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC, MINVU; 2004, pág. 128.

81 Hidalgo, Óp. Cit., pág.289.

82 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 299.

propuestas fue la nacionalización de la gran minería y la industria. Este traspaso a manos del Estado permitiría mayores beneficios para el país y, por ende, mayor inversión pública en el ámbito social. Respecto a la vivienda, la UP defendió que era un derecho irrenunciable del pueblo, que no podía ser objeto de lucro y su provisión era responsabilidad del Estado. Según sus cifras, el déficit de vivienda en 1970, alcanzaba las 600.000 unidades, y en base a eso se formularon planes de vivienda anuales con proyecciones ambiciosas de viviendas terminadas, desechándose, en un principio, las alternativas de autoconstrucción. El plan de 1971 contempló 4 programas básicos: 1) Programa Construcción de Viviendas a través de los canales públicos (CORVI, CORHABIT, CORMU). Se proyectan 89.069 viviendas. 2) Programa de financiamiento de viviendas sector privado. Se proyecta el financiamiento de 15.000 viviendas a través de SINAP. 3) Programa de urbanización de sitios. Se proyecta la urbanización de 110.000 sitios a través de CORVI, COU y CORHABIT. 4) Programa de equipamiento social.<sup>83</sup>

Es importante agregar que, las intervenciones urbano residenciales de la UP pretendieron revertir las tendencias segregativas hacia las periferias con que se decidía la localización de las viviendas populares, mediante acciones orientadas a la remodelación de las ciudades y barrios sin expulsar a los residentes. Estas operaciones no solo buscaban satisfacer una necesidad habitacional sino también una necesidad de ciudad. Un ejemplo de esto fue la Remodelación San Luis emplazada en la comuna de las Condes, un conjunto de vivienda social en el barrio alto, construido bajo la perspectiva de contribuir a la mixtura social en la ciudad. Se destaca también en el periodo, la promoción de la vivienda social industrializada para cumplir con las metas proyectadas. Hito de esto fue la donación, en 1972, por parte del gobierno de la Unión Soviética, de una fábrica de paneles de hormigón que se instaló en la ciudad de Quilpué, en la V región de Valparaíso. Dicha industria tuvo una capacidad de producción anual de 1.680 departamentos en bloques de 4 pisos. Tras el Golpe de Estado, la fábrica quedó en manos del régimen militar y mantuvo sus operaciones hasta el año 1979, llegando a construir 153 bloques de departamentos de 64 a 74 m<sup>2</sup>, en Viña del Mar, Quilpué y Santiago.<sup>84</sup>

---

83 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 331.

84 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 340.

Respecto al rendimiento general en vivienda, en el año 1971 se iniciaron en todo el país 61.030 unidades y se finalizaron 14.168, y en 1972 se iniciaron 20.312 y se finalizaron 16.145; cifras muy lejanas a las proyectadas. Esto llevó a una profunda reflexión respecto a la difícil tarea de cumplir con las amplias metas trazadas en vivienda, significando cambios en la línea de acción y volver a pensar en alternativas de autoconstrucción. A esto se suma la gran presión ejercida por el movimiento de pobladores que exigía una solución habitacional, llegando a organizar 122 tomas de terreno en todo el país. En 1973, año en que se interrumpe el gobierno de la UP por el régimen militar, se proponían nuevos programas habitacionales que además de atender el déficit, buscaban desarrollar formas de organización superior en los pobladores.<sup>85</sup>

El período 1973-1990 se caracterizó por el surgimiento de un nuevo modelo de política habitacional inserta en un contexto político de un régimen dictatorial que constituyó un quiebre en la historia democrática del país, y que introdujo cambios fundamentales en el modelo de desarrollo y en la organización del Estado, por su orientación neoliberal. La nueva estrategia de desarrollo promovió el crecimiento económico por medio de la desregulación de la economía, la apertura al comercio exterior y la privatización de actividades productivas que se encontraban en manos del Estado. Respecto a los servicios sociales, el Estado asumió un rol subsidiario y transfirió al mercado y a la iniciativa privada la responsabilidad de proveerlos.<sup>86</sup> La política habitacional que se había estructurado fuertemente con el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP), dirigido a los sectores medios, y con el MINVU, dirigido a los sectores de ingresos bajos; cambio drásticamente. El SINAP quebró y el Estado abandonó sus labores de financiamiento y construcción de vivienda, para concentrarse en el subsidio habitacional y las viviendas sociales. El nuevo enfoque de la política habitacional visualizó el déficit como consecuencia del bajo poder adquisitivo de los hogares, por lo que el Estado concentró sus esfuerzos en estos sectores.<sup>87</sup> En 1978 se crea el subsidio habitacional, una subvención estatal que complementa el ahorro de las familias y el crédito hipotecario de la banca, lo cual permite a las familias comprar una vivienda en el mercado. Este es entregado a la demanda y no a quien produce la vivienda, de modo que es el beneficiario el que, en teoría, elige en el mercado la vivienda que más le acomode<sup>88</sup> Es importante

---

85 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 334.

86 Dpto. de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC, MINVU; 2004, pág. 184.

87 Biblioteca del congreso nacional; 2013; pág. 4.

88 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 366.



agregar que este esquema de financiamiento fue variando en el tiempo y adaptándose al perfil socioeconómico de las familias. La crisis de los deudores habitacionales en la década del 2000, derivó en la eliminación del crédito hipotecario para las familias de menores recursos (primer quintil), quienes en la actualidad postulan a una vivienda sin deuda a través del programa Fondo Solidario de Vivienda.

En 1975 el MINVU fue reestructurado, desconcentrándose en Secretarías Regionales Ministeriales (SEREMI) y en Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU), ambas en cada una de las regiones del país. Las SEREMI tienen como misión concretar la política habitacional en sus respectivas jurisdicciones, además, supervigilar a los SERVIU. Las tareas del Ministerio fueron realizadas por las distintas Divisiones que se establecieron y que reemplazaron a las antiguas direcciones ministeriales. Por su parte, las 4 corporaciones: CORVI, COU, CORMU Y CORHABIT, que eran las encargadas de la materialización de la acción directa del Ministerio, se fusionaron en los Servicios Regionales de Vivienda y Urbanización (SERVIU).

Destaca también en el periodo, la formulación de la Política Nacional de Desarrollo Urbano en 1979, que decretó la liberalización del mercado de suelo en las ciudades, por medio de la flexibilización de las normas que regulaban el uso de la tierra. Esta medida nació de la idea de que a partir del aumento de la oferta de suelo se produciría una disminución en su precio. Sin embargo, produjo todo lo contrario y aumentó debido a los procesos especulativos generados en los territorios liberados por el mercado.<sup>89</sup> Durante el régimen se llevó a cabo una activa política de erradicación de campamentos, con importantes movimientos de población, lo cual generó grandes transformaciones en las ciudades chilenas, expandiendo sus límites e incrementando la segregación socio-espacial.

El periodo de la dictadura sentó las bases de un sistema de subsidio que tuvo importantes logros cuantitativos y de cobertura durante los años noventa, sin embargo, no logró su objetivo de superar las situaciones de marginalidad y déficit habitacional existentes en Chile. Los promedios de construcción de viviendas, tanto pública como privada, durante el lapso 1974-1986, es levemente superior al período Alessandri, pero menor a los promedios de los presidentes Frei y

---

89 Sabatini, Francisco; 2000; pág. 49.

Allende. Muchas familias no pudieron cumplir con los requerimientos del programa por lo que optaron por otras formas de solución habitacional. Como en dictadura las tomas de terreno fueron reprimidas, muchas familias recurrieron al allegamiento, entendida como la acogida que realizan las personas, en sus viviendas o terrenos, a sus parientes o amigos.<sup>90</sup> Hoy en día, los allegados son los principales demandantes de la política habitacional.

Respecto a las cooperativas de vivienda, como se mencionó en el ítem anterior este periodo fue de crisis y replanteamiento. El movimiento cooperativo tomó conciencia de la necesidad de adaptar su modelo de gestión ante la creciente demanda habitacional y ante las transformaciones en el modelo de desarrollo del país. Hasta 1970 las cooperativas eran de tipo cerrado, es decir, se organizaban para desarrollar un proyecto habitacional, lo cual tendía a atomizar los recursos humanos, técnicos y financieros utilizados en el proceso. Esto llevó a proponer la modalidad de Cooperativas abiertas de vivienda, cuyas características fundamentales son: ilimitado número de socios; desarrollo y construcción progresiva de conjuntos habitacionales para sus socios; administración centralizada capaz de hacer frente a la complejidad de desarrollo de proyectos habitacionales desde un punto de vista técnico, jurídico, financiero y educacional.<sup>91</sup> A partir de la revisión de los programas habitacionales de la época, se pudo apreciar que la figura de la cooperativa de vivienda continúa apareciendo y asume este rol inmobiliario de entidad gestora de proyectos más que solo un grupo objeto del programa. Respecto a la asistencia técnica, el sistema cooperativo contó con el apoyo o constituyó sus propios organismos llamados “Institutos Auxiliares”, los cuales operaban sin fines de lucro. Estos prestaban asesoría en: 1) Proyección financiera; 2) Calificación técnica de terrenos y estudios de factibilidad de construcción y urbanización; 3) Proyecto de loteo, Arquitectura y especialidades; 4) Control del proceso de edificación; 5) Relaciones con instituciones y organismos técnicos; 6) Mejoramiento, mantención y reparación de viviendas, etc.<sup>92</sup> Uno de los históricos institutos auxiliares, es el Instituto de Viviendas Caritas (INVICA), una importante institución de vivienda en Chile, fundada en 1959 por el Cardenal Raúl Silva Henríquez, con la misión de apoyar a las familias en la obtención de sus viviendas. En 1977 constituyó la cooperativa abierta de vivienda PROVICOOP, la cual se ha hecho

---

90 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 398.

91 Carmen Salinero Gómez, 1975, pág. 56.

92 Polanco, José; 1973; pág.10.

cargo de la construcción de más de 65.000 viviendas repartidas en aproximadamente 400 conjuntos habitacionales. Respecto al financiamiento, y como se ha podido apreciar hasta ahora, el ahorro de las familias y el apoyo del Estado y del sector privado, fueron esenciales para el cooperativismo de vivienda en Chile. Sin embargo, con la quiebra del SINAP y el enfoque del Estado hacia los sectores más vulnerables de la sociedad, sumado a las medidas de control de los movimientos populares, podemos sostener que el modelo que se consolidó a fines de 1960, en la década del 80 se debilitó, ocurriendo muchas disoluciones de cooperativas y debilitando fuertemente el modelo en el país.

En 1990 llega al gobierno la Concertación de Partidos por la Democracia, cuyo lema fue el “crecimiento con equidad” lo cual significó la conciliación del desarrollo basado en la estrategia de libre mercado con el mejoramiento de las condiciones de vida de la población más carente del país. En esta línea, la política habitacional continuó con las propuestas básicas que se establecieron en dictadura.<sup>93</sup> Durante este periodo la vivienda fue planteada como un “proceso dinámico”, como un conjunto de servicios y atributos a lograr en el tiempo, según la evolución de las posibilidades y necesidades de la familia. Uno de los lineamientos de gestión del MINVU, fue el diseño y ejecución participativa de los programas habitacionales, convocando a organizaciones sociales y gremiales (comités de allegados, cooperativas de vivienda, colegios profesionales, etc.) y al sector privado (CCHC, Bancos comerciales).<sup>94</sup> Durante estos años existió una amplia variedad de programas habitacionales para la atención de los sectores más vulnerables: Programa de Chile Barrios, Programa de Vivienda Progresiva, Programa de Vivienda Básica, Subsidio de Atención Sector Rural. Y también programas dirigidos a sectores medios como el Programa de Renovación Urbana y Desarrollo prioritario, y el Programa Especial para Trabajadores creado en el régimen anterior. Además, existieron programas dirigidos a atender el déficit de ciudad que afectaba a los barrios pobres: Programa de Equipamiento Comunitario; Pavimentos Participativos; y Programas de Parques y de Vialidad Urbana.<sup>95</sup> Uno de los conjuntos habitacionales desarrollados durante el periodo, en 1992, es la Comunidad Andalucía; un proyecto precursor en los planes de renovación urbana de la ciudad de Santiago, el cual nace como resultado de la cooperación entre el gobierno

---

93 Dpto. de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC, MINVU; 2004, pág. 230.

94 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 414.

95 Dpto. de Estudios, Óp. Cit., pág. 231.

chileno y la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, España. Se desarrolló con el propósito de estudiar nuevos diseños arquitectónicos que permitieran redensificar las áreas centrales de la ciudad, con costos de construcción similares a los empleados por el régimen militar para construir conjuntos de viviendas en la periferia de Santiago. El proyecto, desarrollado por el arquitecto Fernando Castillo Velasco, densificó una manzana en un antiguo barrio residencial e industrial en el sector sur de Santiago, donde se emplazaba un cité en estado irrecuperable y con problemas de hacinamiento. Este fue demolido para dar lugar al proyecto que acogió a los habitantes del cité. Se edificaron bloques de 3 y 4 pisos, haciendo un total de 178 departamentos, en 2 tipologías de crecimiento progresivo: uno con un espacio de doble altura y otro de triple altura. Las tipologías son de reducida superficie, pero cuentan con la suficiente altura de piso a cielo de modo que el habitante pueda ampliarla interiormente, en un 2° y hasta un 3° piso.<sup>96</sup>

La década del 90 fue el periodo en el que se edificó el mayor número de viviendas sociales en Chile. Logró reducir el déficit desde casi un millón, a principios de la década, a cerca de 450.000 en el año 2000. Sin embargo, esta edificación masiva de viviendas sociales trajo consigo problemas en la calidad en la construcción, evidenciado en el invierno de 1997 con numerosas viviendas recién entregadas y seriamente afectadas por la lluvia. Construir la mayor cantidad de soluciones significó abaratar costos en la materialidad de la edificación, reducir la superficie de las unidades y descuidar aspectos de localización, fomentando la segregación socio-espacial de la ciudad. Muchos conjuntos habitacionales construidos en la década del 90, se convirtieron en la manifestación física de una nueva forma de pobreza.<sup>97</sup> Estos problemas han sido ampliamente investigados y hasta el día de hoy intentan ser regenerados por la política habitacional actual.

De esta crisis nacieron importantes modificaciones a la política habitacional e introdujo nuevos subsidios para mejorar el parque habitacional construido. En el 2006 se impulsa el Programa de Protección al Patrimonio Familiar y el Programa de Recuperación de Barrios. Este último, trabaja en barrios marcados por el deterioro físico, concentración de vulnerabilidades y estigmatización social, y precisamente, muchos de estos barrios corresponden a conjuntos de vivienda social construidos durante la década del 90. Por otro lado, esta crisis también derivó en la

---

96 Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 1994; pág. 28.

97 Hidalgo, Óp. Cit., pág. 408.

profundización del pacto entre Estado y capital privado. A lo largo de la historia de la política habitacional chilena, hemos podido ver cómo el Estado, poco a poco, fue transfiriendo mayores responsabilidades al ámbito privado. A partir del año 2006, la política habitacional incorpora la figura de las “Entidades de Gestión Inmobiliaria Social” (EGIS), para encargarse de todo el proceso de provisión de vivienda, de modo que el MINVU, a través de sus dependencias, se encarga de la revisión de los proyectos, la selección y la asignación de subsidios. Actualmente estas entidades se distinguen en Entidades Patrocinantes (EP); Prestadoras de Servicios de asistencia técnica (PSAT) y Entidades de Gestión Rural (EGR); denominación en correspondencia al tipo de programa al que sirven. Es importante aclarar que la labor de EP también la desarrolla el Estado, a través de SERVIU y las Municipalidades.

Como señala Imilan<sup>98</sup>, las luchas por la vivienda en los últimos 20 años se han dado en un contexto de inclusión masiva a la política habitacional, ya que las demandas han ido surgiendo de los problemas que esta genera. Las experiencias emergentes en la actualidad, tienen en común una mirada integral del hábitat y su lucha es por el derecho a la ciudad y a una vida digna. Dentro de estas iniciativas, destaca el Movimiento de Pobladores en Lucha (MPL), un colectivo que surge de la llamada “Toma de Peñalolén” (1999-2010). El MPL ha constituido una EGIS, una constructora y ha llevado a cabo una serie de proyectos autogestionados, estableciendo, desde la perspectiva de esta investigación, una estrategia de poder que los transforma en protagonistas del proceso de producir su hábitat. También destaca el Movimiento de Pobladores UKAMAU (MPU), organización nacida al alero de un centro cultural popular en la comuna de Estación Central. UKAMAU ha intentado posicionarse como una instancia de organización política más allá de la vivienda, haciéndose parte del problema de la educación, reformas laborales, sistemas previsionales, derechos de la mujer, entre otras. En la actualidad, UKAMAU se encuentra en proceso de ejecutar su proyecto habitacional, financiado con subsidios habitacionales, destinado para 424 familias, y en los terrenos de la Maestranza San Eugenio; en la comuna de Estación Central; Santiago.

---

<sup>98</sup> Imilan, Walter; 2016; pág. 14.

#### **4.6 Programas MINVU y Cooperativas Cerradas de Vivienda.**

En esta sección se describen algunos aspectos concretos y operativos de dos programas habitacionales del MINVU, los cuales, en los últimos años, reincorporan la figura de las Cooperativas Cerradas de Vivienda: el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (D.S.49) y el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios (D.S. 27). El Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV), tiene por objetivo promover el acceso de las familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad a una solución habitacional<sup>99</sup>, mientras que el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, tiene por objeto detener el proceso de deterioro del patrimonio familiar, conformado por barrios, conjuntos habitacionales y equipamiento comunitario, los cuales constituyen un parque habitacional amplio y diverso.<sup>100</sup> Como menciona Radrigán, Pérez y Martini<sup>101</sup>, las Cooperativas de Vivienda han participado de forma significativa en los Programas habitacionales del MINVU, principalmente las de modalidad abierta, las cuales han operado como Entidades Patrocinantes (EP), desarrollando proyectos habitacionales para sus socios.

A partir del año 2015, y a través de estos programas, el MINVU considera a las Cooperativas Cerradas de Vivienda como grupo organizado para postular al programa, pudiendo además actuar como Entidad Patrocinante para gestionar su propio proyecto habitacional. Para esto se deberá firmar un convenio “SERVIU-Cooperativa” y contratar para las labores de asistencia técnica a profesionales inscritos en el Registro nacional de consultores del MINVU. Las Entidades Patrocinantes son entidades públicas o privadas, con o sin fines de lucro, tales como corporaciones, fundaciones, inmobiliarias, empresas constructoras y cooperativas de vivienda, cuya función es prestar servicios de Asistencia técnica a las familias que postulan al programa. Las labores que comprende esta asistencia técnica se detallan en la figura 8, mientras que las etapas del proceso se resumen en la figura 7.

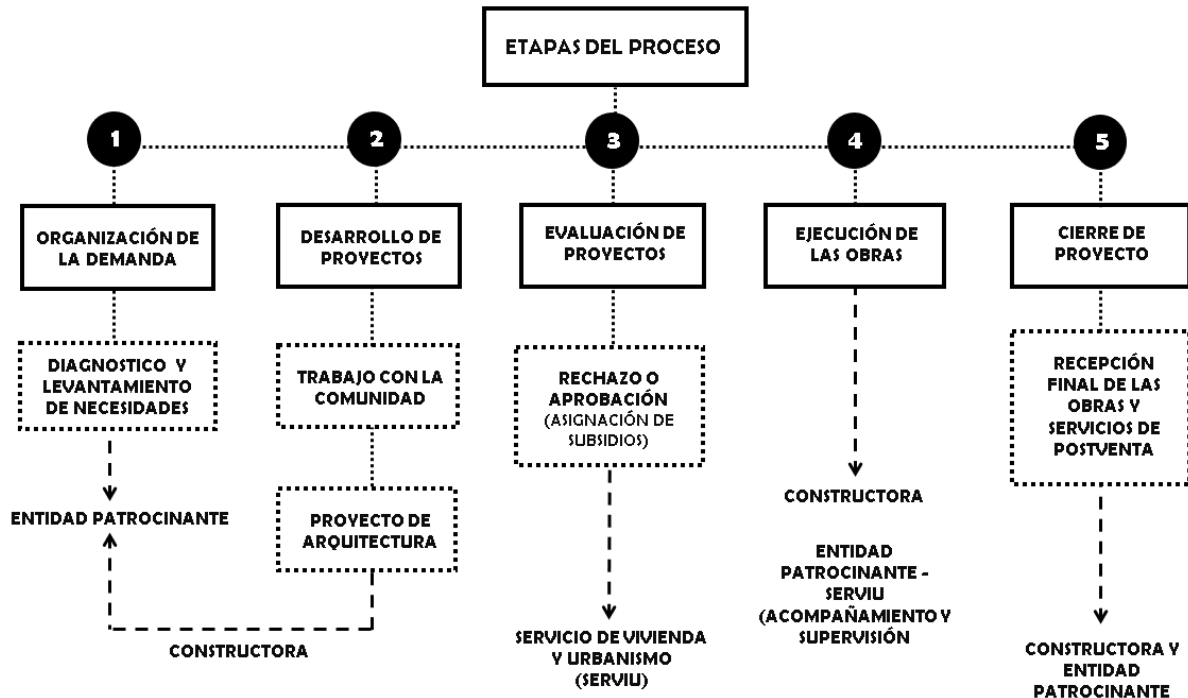
---

99 Decreto supremo 49, Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, 2017, pág. 3.

100 Decreto supremo 27, Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios; 2016; pag.3.

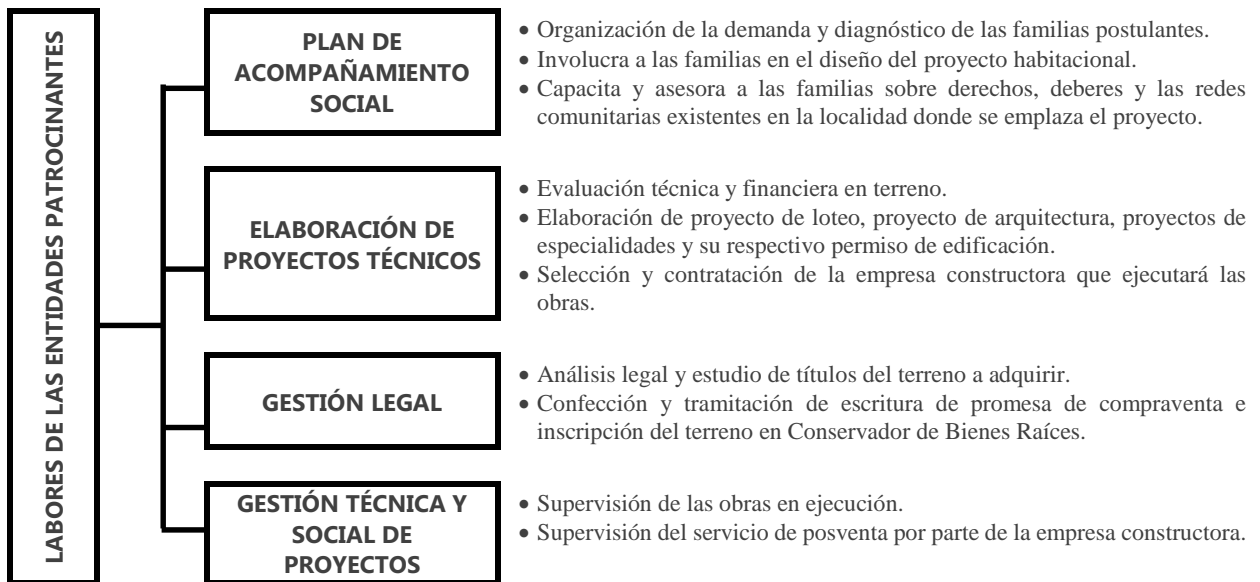
101 Situación actual del cooperativismo e Chile, 2003, pág. 34.

Figura 7. Etapas del proceso.



Fuente: Elaboración propia.

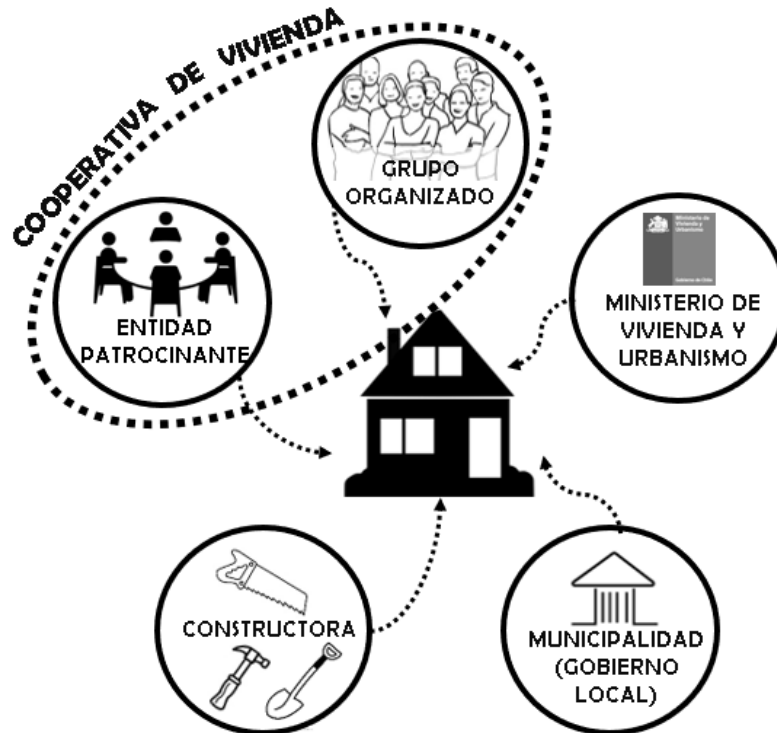
Figura 8. Labores de las Entidades Patrocinantes.



Fuente: Elaboración propia. Basado en información entregada en resolución exenta n°1875 (V.Y.U.) del 2015

Como muestra la Figura 9, los actores que participan del proceso es el Grupo organizado, la Entidad Patrocinante, el MINVU y sus servicios dependientes, el Municipio y la empresa Constructora. A partir de la modificación del Programa FSEV que incorpora la figura de las Cooperativas cerradas de Vivienda como grupo organizado y EP, estas tienen la oportunidad de adquirir mayor control administrativo y social del proceso, gestionar recursos, participar en la formulación de los proyectos de arquitectura y de la supervisión de las obras, etc. Es interesante agregar lo que detalla el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios, específicamente en su artículo N° 49, respecto al rol de la constructora: “en las postulaciones realizadas por cooperativas cerradas de vivienda, las obras podrán ser ejecutadas por contratistas, constructoras y/o prestadores de servicios de construcción que no estén inscritos en los Registros Técnicos del MINVU, toda vez que éstos excluyan el cobro de utilidades en el presupuesto del proyecto, a fin de invertir la totalidad de los recursos asignados en el financiamiento de obras.”<sup>102</sup>

Figura 9. Actores participantes del proceso.



Fuente: Elaboración propia.

102 Decreto supremo 27, Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios; 2016; pág. 23.



La política habitacional chilena, en su modalidad de construcción de vivienda, tiene tres componentes básicos de financiamiento: ahorro de las familias, subsidio estatal y crédito hipotecario; en donde este último puede o no ser requisito de postulación, dependiendo de la capacidad de endeudamiento de las familias. El subsidio estatal está destinado al pago de Asistencia técnica y para la construcción del proyecto.

Figura 10. Componentes de financiamiento.



Fuente: Elaboración propia.

Al alero de estos programas, la posibilidad de una cooperativa de operar como EP significa mayor control y poder de decisión en el proceso, por ende, requiere de mayores capacidades de autogestión. Por ejemplo, en la actualidad, para elaborar el proyecto habitacional las cooperativas requieren contar con recursos propios previos para financiarlo, ya que gran parte del financiamiento destinado al pago de la asistencia técnica son liberados posteriormente, una vez que el proyecto técnico es calificado por SERVIU y una vez que la obra de construcción presenta un avance importante. Esta dinámica responde a la visualización de una EP como una instancia que rentabiliza con la vivienda, sin embargo, una cooperativa cerrada de vivienda no opera con la misma lógica.

Existen además otros aspectos del programa FSEV que pueden dificultar el proceso para una cooperativa como la CVY, como su atención preferente a las familias que pertenezcan al 40% más vulnerable, es decir con un cierto perfil familiar y socioeconómico, lo cual devela una lógica de estandarización de grupos e imposibilita la postulación a varios de los socios de la CVY. No obstante, todos estos son aspectos que pueden ser mejorados en el andar de las experiencias.

## **4.7 Marco normativo Cooperativas de Vivienda**

En Chile, las cooperativas se rigen por el decreto con fuerza de ley N°5 del año 2003, que fija el reglamento de la Ley General de Cooperativas (LGC), Ley N° 19.832. Ante esta, las Cooperativas son asociaciones que, de conformidad con el principio de la ayuda mutua, tienen por objeto mejorar las condiciones de vida de sus socios y, además, presentan las siguientes características fundamentales:

- Los socios tienen iguales derechos y obligaciones, un solo voto por persona y su ingreso y retiro son voluntarios.
- Deben distribuir el excedente correspondiente a operaciones con sus socios, a prorrata de aquellas.
- Deben observar neutralidad política y religiosa, desarrollar actividades de educación cooperativa y procurar establecer entre ellas relaciones federativas e inter-cooperativas.
- Deben también tender a la inclusión, como, asimismo, valorar la diversidad y promover la igualdad de derechos entre sus asociadas y asociados<sup>103</sup>.

Entre otros, la Ley General establece las condiciones para la constitución de una cooperativa y la elaboración de su Estatuto Social, el cual debe contener aspectos como el objeto social, derechos y obligaciones de los socios, aspectos de funcionamiento, toma de decisiones, aspectos financieros y administrativos de la cooperativa, algunos de ellos tratados a continuación:

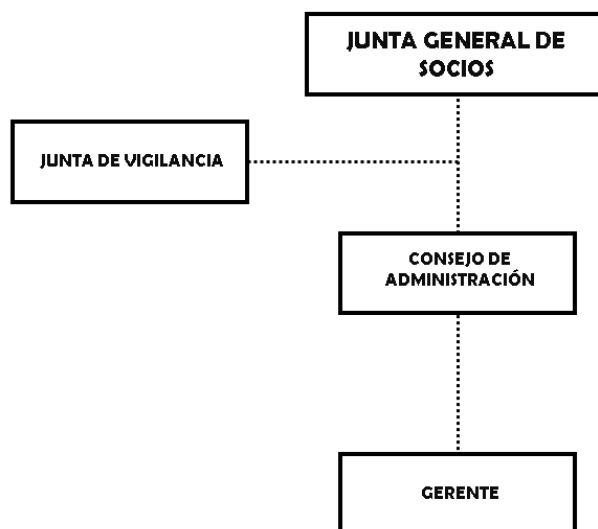
### **4.7.1. Estructura orgánica.**

La dirección, administración, operación y vigilancia de la Cooperativa estarán a cargo de la Junta General de Socios, el Consejo de Administración, el Gerente y la Junta de Vigilancia, donde cada uno de los socios puede elegir y ser elegido para desempeñar estos cargos.

---

103 Ley General de Cooperativas, capítulo I, Artículo 1°, 2016, pág. 10

Figura11. Estructura orgánica Cooperativa.



Fuente: Elaboración propia. Basado en información entregada por Ley General de Cooperativas.

**Junta General de Socios (JGS):** es la autoridad suprema de la Cooperativa y está formada por la reunión de todos los socios. Sus acuerdos, consensuados de acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias, obligan a todos los miembros de la Cooperativa. En estas instancias, cada socio tiene derecho a un voto, tanto en la elección de cargos como en lo relativo a las proposiciones que se formulen. Los acuerdos son tomados por mayoría absoluta de votos de los socios presentes o representados, quedando constancia de los acuerdos en el libro de actas de la JGS. Su convocatoria puede ser realizada por el Consejo de Administración, por exigencia de la Junta de Vigilancia o a solicitud de un número de socios que representen, a lo menos, el 20% de los miembros. Estas instancias se constituyen legalmente si a ellas concurren, al menos, la mitad más uno de los socios en primera citación. De no alcanzar este quórum, se cita nuevamente y la Junta se constituye válidamente con los que asisten. Algunas de las materias que trata la JGS son: 1) Examinar situación de la Cooperativa, memorias anuales, distribución de remanentes y excedentes, balances y estados financieros; 2) Elección y revocación de los miembros del Consejo de Administración y Junta de vigilancia; 3) Modificación de Estatutos Sociales; 4) Modificación de la forma de integración de los órganos de la cooperativa y sus atribuciones; 5) Formulación o modificación de Planes de negocios; 6) Disolución, transformación, fusión o división de la Cooperativa; 7) Aumento del capital social y modificaciones a las cuotas de participación.

En los Estatutos Sociales de la CVY, las JGS son clasificadas en tres instancias:

- Obligatorias: la citación a esta instancia se realiza por medio de un aviso publicado en un medio de comunicación social (tipo Diario Oficial) con una anticipación de no más de 15 días ni menos de 5 días. En ella deben tratarse los temas 1) y 2).
- Especialmente citada: pueden realizarse en cualquier fecha y podrán tratar las materias señaladas en las letras 3), 4), 5), 6) y 7).
- Informativas: pueden realizarse en cualquier fecha y no se podrán tomar acuerdos vinculantes y solo tienen por objeto informar a los socios de un determinado hecho.

En las elecciones de los miembros del Consejo de Administración y Junta de Vigilancia, cada socio sufraga resultando elegidas las más altas mayorías hasta completar el número de miembros requeridos en los Estatutos Sociales, mientras que los que obtienen un menor número de votos, ocupan los cargos de suplente.

**Consejo de Administración:** se conforma de tres miembros titulares elegidos en la JGS obligatoria: presidente, vicepresidente, secretario. Estos miembros son elegidos por dos años, pudiendo ser reelegidos. Según el Estatuto Social de cada Cooperativa, los miembros del Consejo pueden o no ser socios, siendo al menos el 60% de los integrantes titulares o suplentes elegidos por los socios de la Cooperativa. El Consejo de Administración, se ocupa de las operaciones sociales, económicas y representa a la Cooperativa en el cumplimiento de sus objetivos. Algunas de sus facultades son: 1) Ejecutar las operaciones económicas y sociales para la marcha y expansión de la Cooperativa; 2) Convocar las Juntas Generales de socios; 3) Designar o remover al Gerente; 4) Designar un Comité de Educación; 5) Examinar balances e inventarios presentados por el Gerente, pronunciarse sobre ellos y someterlos a consideración de la Junta de Vigilancia; 6) Pronunciarse sobre la renuncia, exclusión o admisión de socios; 7) Facilitar a los socios el ejercicio de sus derechos. Por otro lado, el Presidente del Consejo de Administración es quien preside y dirige las sesiones del Consejo de Administración, las Juntas Generales de Socio, además de tener la facultad de realizar las operaciones que el Consejo de Administración le delegue.

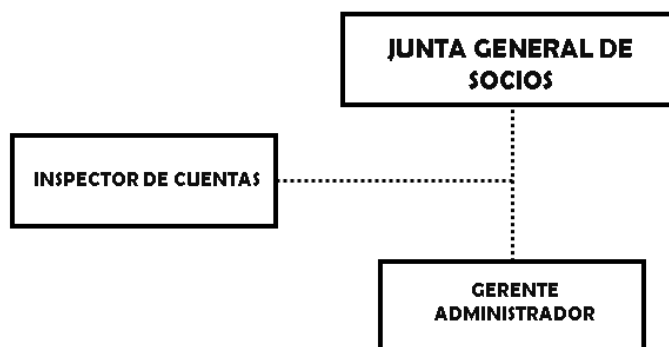
**Gerente:** Es designado por el Consejo de Administración, es el ejecutor de los acuerdos y órdenes según un plan de trabajo elaborado por el Consejo. Además, representa judicialmente a la

Cooperativa, vigila el cumplimiento de las obligaciones económicas de los socios, administra los recursos financieros, puede contratar o despedir a trabajadores y velar por la contabilidad de la misma.

**Junta de Vigilancia:** Es designada por la JGS y es el órgano de control de la Cooperativa. Se encarga de revisar la contabilidad, inventario, balance y otros estados financieros e informar a los socios. Se conforma de dos miembros titulares y dos suplentes y sus cargos duran dos años, pudiendo ser reelegidos.

En las Cooperativas de veinte socios o menos, como es el caso de la CVY, la estructura orgánica puede omitir la designación de un consejo de administración y un gerente, y en su lugar, puede definir a un “Gerente administrador” quien adquirirá sus atribuciones. A la vez, puede designar a una persona como “Inspector de cuentas”, más un suplente que tendrá las atribuciones de la Junta de Vigilancia.

Figura 12. Estructura orgánica Cooperativas de hasta 20 socios.



Fuente: Elaboración propia. Basado en información entregada por Ley General de Cooperativas.

**Comité de Educación:** Es designado por el Consejo de Administración. Tiene a su cargo la planificación de actividades de formación y capacitación a socios y comunidades. Dura un año en sus funciones y lo preside un miembro del Consejo de Administración. Algunas de sus responsabilidades son: 1) Organizar y desarrollar actividades de capacitación para difundir los principios y prácticas del cooperativismo; 2) Elaborar programas orientados a perfeccionar la labor técnica, administrativa y financiera de los socios, a favor del cumplimiento de las finalidades comunes.

#### **4.7.2 Derechos y Obligaciones de los Socios:**

Los socios de una cooperativa participan tanto en el patrimonio como en la administración de la misma. La participación de los socios en el patrimonio es mediante Cuotas de Participación, la cuales son reembolsadas en caso de renuncia, exclusión o fallecimiento del socio. Ningún socio puede ser propietario de más de un 20% del capital de una cooperativa, salvo en el caso de las cooperativas de ahorro y crédito, en las que el máximo permitido es de un 10%. Algunas de las obligaciones y derechos de los socios son las siguientes: **Obligaciones:** 1) Cumplir puntualmente sus compromisos pecuniarios con la cooperativa; 2) Asistir a las JGS; 3) Desempeñar satisfactoriamente el cargo para el cual fue elegido; 4) Respetar acuerdos tomados en la JGS; 5) Participar en las actividades que la cooperativa desarrolle para el cumplimiento de su objetivo, entre otros. **Derechos:** 1) Derecho a un voto, a elegir y ser elegido en los cargos directivos de la cooperativa; 2) Derecho a beneficiarse de la distribución de excedentes u otros beneficios que la cooperativa preste; 3) Derecho al reembolso actualizado de sus cuotas de participación ya sea por renuncia u otra causal; 4) Disponer de las instalaciones de la cooperativa destinadas al uso común de los socios; 5) Controlar las operaciones administrativas, financieras y contables de la cooperativa; 6) Presentar proyectos o proposiciones al Consejo de Administración; 7) Participar en las actividades de capacitación que se organicen; entre otros.

#### **4.7.3 Del Convenio de Uso y Goce:**

En el caso de la CVY, que busca posicionar la figura de la Propiedad colectiva como estrategia para alcanzar una mayor seguridad en la tenencia de la vivienda, ha respaldado en su Estatuto Social que el dominio del conjunto habitacional pertenezca a la cooperativa. Ante eso, establece que, al momento de la asignación de las viviendas, la Cooperativa deberá suscribir con cada uno de los socios un convenio de uso y goce de la vivienda y los espacios comunes, el cual debe indicar: 1) El derecho del socio a ocupar la vivienda indefinidamente o hasta la disolución de la cooperativa y, en el caso de ocurrir esto, el derecho preferente del socio para adjudicársela en dominio exclusivo; 2) Las obligaciones del socio al pago puntual de gastos comunes y el pago proporcional de créditos o hipotecas contratadas; 3) El derecho preferente de los herederos del socio para ocupar o adjudicarse la vivienda del socio fallecido; 4) La declaración de que el socio no puede ceder a título gratuito o arrendar la vivienda que le corresponde en la cooperativa, sin

previo acuerdo de la JGS. El reglamento interno de la cooperativa, es el que determina el procedimiento, requisitos y formalidades de la asignación en uso y goce de las viviendas a cada uno de los socios.

En este punto, podemos enfatizar en la figura de la Propiedad Colectiva, la cual pone en la palestra un tema relevante y complejo: el de la tenencia segura de la vivienda, garantizando la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas. Esta temática también nos lleva a preguntarnos por el posicionamiento en Chile de la Propiedad Privada como único camino, sustituyendo a otras modalidades más solidarias que imperaban en la región antes de la conquista. Según lo señalado por Jorge Calbucura, la propiedad colectiva sufrió un proceso legal de abolición a lo largo de la historia. Esta deslegitimación se halla en el proceso de abolición de las comunidades indígenas generada por el Estado chileno desde que los mapuches fueron relegados en reducciones indígenas. En las primeras décadas del siglo XX, sus tierras fueron subdivididas y se les entregó a las comunidades títulos de merced, las cuales terminaron por convertirse en títulos de propiedad privada en los años ochenta. La aplicación de la ley de "División de las Comunidades Indígenas" de 1979 le permitió al Estado chileno legitimar la usurpación ilegal llevada a cabo por los colonos y deslegitimar jurídicamente el sistema de propiedad colectiva de la tierra. La sucesiva aplicación de estos procedimientos jurídicos tendientes a abolir el derecho de propiedad colectiva marca un hito en el largo proceso de inhabilitar definitivamente la existencia de la propiedad indígena.<sup>104</sup> Tal como defiende Sugranyes, Morales y Aravena, el contexto chileno no favorece la puesta en práctica de alternativas habitacionales basadas en la propiedad colectiva. La esencia liberal de la legislación chilena se expresa en un código civil basado en el derecho a la propiedad individual, elevándolo a la calidad de derecho fundamental. En este escenario institucional y jurídico, se coarta de entrada la viabilidad jurídica de la propiedad común del territorio.<sup>105</sup> En la actualidad, la Ley General de Cooperativas, tampoco menciona la propiedad colectiva, menos aún la propiedad colectiva del suelo para los temas habitacionales. Esto quiere decir que, para un proyecto habitacional, la figura de posesión comunitaria requiere adaptarse al régimen legal de tenencia privada, asumiendo alguna modalidad dentro del régimen de copropiedad y ocasionando consecuentemente una radical desnaturalización del principio cooperativista.

---

104 Jorge Calbucura; 1994; pág. 12

105 Ana Sugranyes, Raúl Morales, Susana Aravena; 2014; pág. 25

## **4.8 Cooperativismo de Vivienda Latinoamericano.**

A continuación, se presentan brevemente, 2 experiencias de Cooperativismo de Vivienda desarrolladas en Latinoamérica, las cuales destacan dentro del panorama cooperativo y han sido referentes para la experiencia de la CVY y para la Red Hábitat Popular Chile en su proceso de recuperación del modelo en Chile.

### **4.8.1 Las Cooperativas de Vivienda Uruguayas:**

Tienen su origen en 1966, en un escenario de crisis económica y habitacional, a partir de grupos pioneros que impulsaron iniciativas de construcción de viviendas por cooperativas. Los buenos resultados permitieron su incorporación en la “Ley Nacional de Vivienda” (Ley N° 13.728) la cual les otorgó un marco jurídico y financiamiento para que las organizaciones sociales pudieran autogestionar conjuntos habitacionales sin tener que recurrir a empresas intermediarias. La Ley regula las distintas modalidades de cooperativa, por ejemplo: 1) Cooperativas de Propietarios, en las que cada socio tiene la vivienda en propiedad privada; 2) Cooperativas de usuarios, en donde el socio tiene derecho de uso y goce de un conjunto habitacional que es propiedad de toda la cooperativa. También realiza una distinción entre: 1) Cooperativas de ahorro previo, en donde el socio aporta una contribución económica inicial calculada caso a caso. Estas se conforman por miembros con capacidad de ahorro; 2) Cooperativas de ayuda mutua, donde la aportación se realiza mediante ayuda mutua, es decir con el trabajo colectivo en la obra durante aproximadamente 20 horas a la semana. Esta fórmula permite que sean accesibles para hogares con menores ingresos.<sup>106</sup>

La Ley establece financiamiento público para el 85% del costo total del proyecto y regula la asistencia técnica necesaria para el proceso. La ley, además, crea los Institutos de Asistencia Técnica (I.A.T.), instancias interdisciplinarias que proporcionan, al costo y sin ánimo de lucro, los servicios necesarios para desarrollar y mantener en el tiempo los conjuntos habitacionales. La Ley también permitió la agrupación de cooperativas en organizaciones de grado superior, lo cual dio origen a la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), que congrega a dicho grupos, y la Federación de Cooperativas de Vivienda (FECОВI) que reúne a las

---

106 Lora, Marina; 2017; pág. 177.



cooperativas de ahorro previo.<sup>107</sup> Solo en el caso de FUCVAM, hacia el año 2017, se han beneficiado 22.223 familias.

**Tabla 6. Situación demográfica FUCVAM año 2017.**

	N° Conjuntos	N° familias
Cooperativas Habitadas	363	17961
Cooperativas en tramite	90	2203
Cooperativas en Obra	62	2059
<b>Total</b>	<b>515</b>	<b>22223</b>

Fuente: Elaboración propia. Basado en información entregada en [www.fucvam.org.uy](http://www.fucvam.org.uy)

Este proceso también significo un cambio en las estructuras organizativas del Estado, por lo que se crea la Dirección Nacional de Vivienda (DINAVI) una de las dependencias del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medioambiente; la cual aborda principalmente 2 funciones: 1) Revisión de proyectos y otorgamiento de créditos; 2) Seguimiento y fiscalización de la gestión. A su vez, existe otra instancia ministerial que fiscaliza el buen funcionamiento de las cooperativas en general (revisión de estados financieros, cumplimiento de estatutos, funcionamiento democrático, etc.) y otorga los certificados de regularidad necesarios para cualquier gestión que deba realizar la cooperativa.<sup>108</sup> Por su parte, la Municipalidad de Montevideo introdujo una cartera de Tierras y de inmuebles a recuperar, poniendo a disposición de las cooperativas suelos a precios accesibles y promoviendo la rehabilitación de edificios. Con esto se pretende mejorar el entorno urbano deteriorado y consolidar a la población existente. Desde el 2011, el Ministerio de la Vivienda también dispone de la Cartera de Inmuebles de Vivienda de Interés Social.<sup>109</sup>

#### **4.8.2 Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) en Argentina:**

Federación fundada en el año 1991 y nace del fenómeno de ocupaciones de inmuebles que involucró a 150.000 familias en la Ciudad de Buenos Aires en la década del 80. En el año 1990 se vincula a la experiencia de la FUCVAM y adopta la estrategia de organización en cooperativas de vivienda de ayuda mutua, autogestionarias y con propiedad colectiva. Más tarde, su estrategia se

107 Nahoum, Benjamín; 2001; s/p.

108 Nahoum, Óp. Cit.; s/p.

109 Lora, Óp. Cit.; pág. 180.

dirige a la instalación de políticas públicas autogestionarias de hábitat popular, y luego de un proceso de trabajo con el gobierno de la ciudad autónoma de Buenos Aires, surge la Ley N° 341. Esta reproduce en muchos aspectos a la Ley uruguaya: reconoce a las cooperativas como sujeto de crédito para el acceso a la vivienda y con capacidad de autogestionar su propio proyecto. La ley regula la asistencia técnica, la propiedad colectiva, y establece el financiamiento público, sin embargo, y a diferencia de la Ley uruguaya, no articula un fondo específico para abastecer los préstamos, por lo que estos quedan supeditados a la voluntad política del gobierno de turno. Por otro lado, y similar a los I.A.T. de Uruguay, el MOI tiene integrado un equipo profesional interdisciplinario que presta asistencia a las cooperativas en cuatro áreas fundamentales: arquitectura, social, legal y económica. El MOI también conformó una cooperativa de construcción orientada a complementar las obras de ayuda mutua y al mismo tiempo otorgar empleo a los socios que lo requieren. Además, crea un “Programa de Viviendas Transitorias” (PTV) el cual promueve el alojamiento a socios de las cooperativas que se encuentran en situación de emergencia habitacional. Para ello se trabaja con una cartera de inmuebles públicos que se encuentran vacíos y que, tras su cesión al movimiento, pasan a ser ocupados por estas familias.<sup>110</sup>

A partir de la experiencia uruguaya, podemos ver cómo se establece un vínculo virtuoso entre el Estado, Asociaciones Comunitarias y Organizaciones de Apoyo. El Estado facilita y fiscaliza mediante un marco jurídico y financiero; las Asociaciones Comunitarias, en este caso cooperativas, aportan con gestión, ahorro y mano de obra; los I.A.T. asesoran en el proceso y las federaciones aúnan las fuerzas de todas las cooperativas para continuar avanzando en la mejora del sistema. La experiencia uruguaya cuenta con una amplia extensión en el territorio, con un marco jurídico y financiero que lo respalda, y forma parte de redes organizacionales mayores con una fuerte incidencia política en el sector de vivienda. Por su parte, el MOI tiene una extensión territorial más limitada, conforma una red de organizaciones articuladas por un propósito, sin embargo, no cuenta con una cabida plena en las políticas públicas y sus relaciones con el Estado tienden a ser de conflicto.

---

110 Lora, Óp. Cit.; pág. 197.

## CAPITULO 5: La Cooperativa de Vivienda Yungay



## 5.1 Recursos Organizacionales:

El caso de estudio abordado por la investigación es la “Cooperativa Cerrada de Vivienda Yungay Ltda.” Cuyo nombre de fantasía es Cooperativa Yungay (CVY). Está domiciliada en el Barrio Yungay de la comuna de Santiago, Región Metropolitana. Nace en el año 2014, a raíz del 3° módulo de Escuela de Autogestión convocada por la Secretaria Latinoamericana de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP), en el cual la Red Hábitat Popular (RHP) participa y decide generar la Cooperativa Yungay. La RHP, constituida por algunos de los socios de la CVY, convoca a un grupo de 25 personas a participar de la iniciativa. De ese grupo Pre-cooperativo, finalmente quedan 10 personas y se constituye legalmente como cooperativa el 5 de enero del año 2015.

Imagen 3. Cooperativa de Vivienda Yungay.



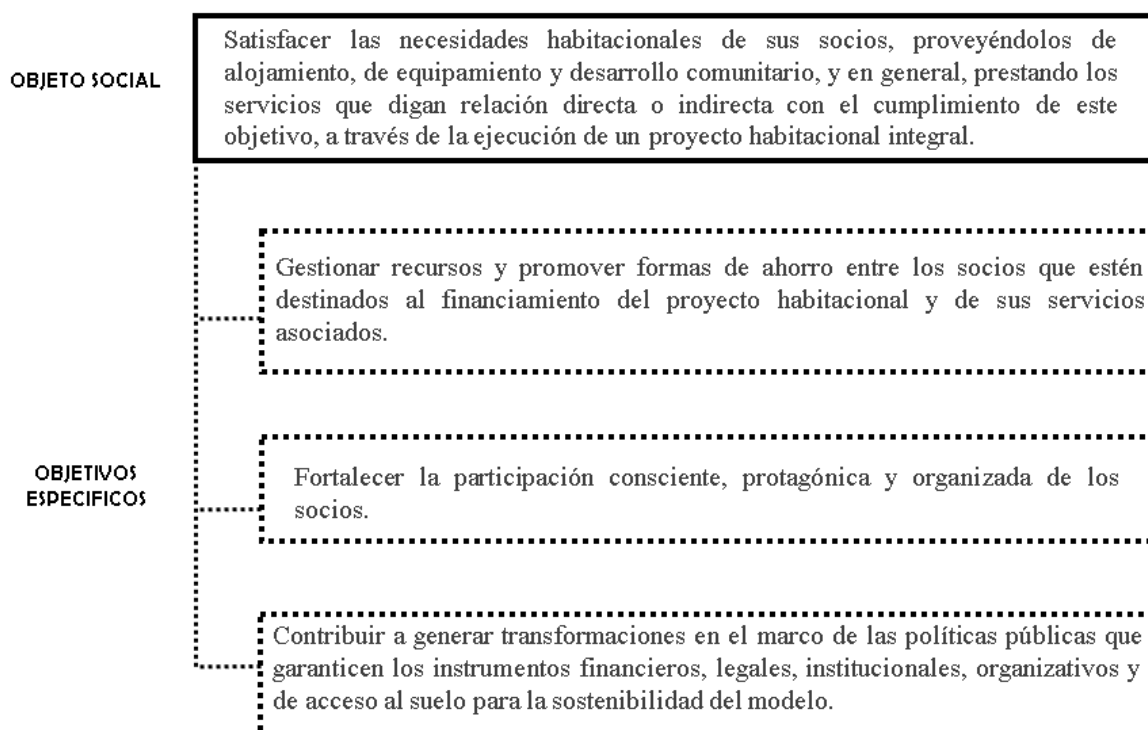
Fuente: Foto grupal; Archivo personal Cooperativa Yungay.

### Misión / Visión:

La motivación grupal se orienta a la búsqueda de la solución habitacional y a la recuperación del cooperativismo como fuente de producción y alternativa organizacional.

El objeto social de la CVY y sus objetivos específicos son:

**Figura 13. Objetivos CVY**



Fuente: Elaboración propia. Según Estatuto Social Cooperativa Cerrada de Vivienda Yungay Ltda. Título I: De su Razón social, domicilio, duración y Objeto social

El trabajo de la CVY se sustenta en 3 pilares fundamentales:

1. Autogestión: Es la capacidad de los socios de participar protagónica, activa y colectivamente en la conducción y toma de decisiones de la cooperativa a lo largo de sus procesos, asumiendo directamente la administración de los recursos humanos, físicos y financieros. Se caracteriza por ser democrática, inclusiva, sustentable, formadora de capacidades, busca disminuir costos administrativos y fomentar la ayuda mutua.<sup>111</sup> La

111 Selma Díaz; 2004; Pág. 12

autogestión más allá de ser una rutina de acción social productiva, construye un imaginario simbólico individual y colectivo que invita al sujeto a reproducir esa lógica en otros ámbitos de la vida social.

2. Ayuda Mutua: La ayuda mutua también aspira a consolidar capacidades de trabajo y convivencia, las cuales se trasladan luego a la solución de otras necesidades familiares y comunales. En el cooperativismo de vivienda la ayuda mutua está directamente vinculada al proceso constructivo, en donde el aporte que realiza cada socio en horas de trabajo en la obra tiene un valor económico que pasa a formar parte del monto social. Con esto se busca la disminución de costos constructivos. En este proceso la cooperativa organiza el trabajo utilizando los recursos disponibles del grupo como su capacidad de organización, gestión, administración y aporte de mano de obra para la construcción. Los socios determinan el tipo de actividad requerida, conforman grupos de trabajo, se define la cantidad de horas de trabajo y de ser necesario se realizan instancias de capacitación. La mano de obra especializada, de no existir dentro de la Cooperativa, es contratada para las obras que lo requieren. Según lo planteado por algunas experiencias de cooperativas uruguayas, esta práctica produce un ahorro que se mueve entre un 10 o 15% del costo total de la obra. Al eliminar los intermediarios y sus ganancias, las utilidades van dirigidas a la cooperativa.<sup>112</sup>
  
3. Propiedad Colectiva: se comprende como el derecho comunitario que comparten todos los asociados para el uso y goce de los bienes muebles e inmuebles de la cooperativa. El socio es usuario y la cooperativa el propietario; esta condición puede ser heredada o vendida a un nuevo socio siempre y cuando cuente con la aprobación de la cooperativa. La figura de la propiedad colectiva no opone la posesión a la no posesión, sino que aboga por una posesión comunitaria, rescata la función social de la propiedad y contribuye a evitar la especulación mercantilista de la vivienda. La propiedad colectiva busca la tenencia segura de la vivienda y la sostenibilidad de ella y el conjunto en el tiempo.

---

112 Benjamín Nahoum; 1984; Pág. 11

## **Identidad Colectiva**

*“La Yungay es un grupo con identidad, creemos en los principios cooperativos. Hay un gran valor social con personas que no se conforman, que quieren mejorar las cosas.” (Pablo Beltrán, Socio Cooperativa Yungay.)*

Como se mencionó en el marco teórico de esta investigación, para hablar de Poder es necesario hablar del Sujeto que lo ejerce, el cual no es individual, sino que colectivo. Un grupo social que, por una parte, se encuentra en posición de controlar la producción de su propia vida, y por otra, puede asumir la constitución de una identidad colectiva, reincorporando la lucha política contingente en el proceso de composición de un “nosotros”. En la CVY los socios han compartido sus descontentos personales en materia de vivienda y unificado sus trayectorias para buscar nuevas alternativas de solución a su problema habitacional.

En la CVY se observa la importancia de construir una identidad colectiva basada en valores y prácticas cooperativistas. Para construir ese “nosotros”, la transmisión de la historia y principios de la cooperativa ha sido relevante, así como también, la práctica de estos principios en la administración y en todas las actividades de la cooperativa, con el fin de fomentar la participación y el compromiso, reforzar el significado de ser un socio y fortalecer el sentido de pertenencia a la cooperativa. Para este proceso de transmisión, se pudo apreciar que ha realizado:

- Capacitaciones sobre cooperativismo, en sus aspectos teóricos y prácticos.
- Realización de jornadas de intercambio de experiencias con otras cooperativas, en el marco de su participación en la Red Hábitat Popular Chile y la Secretaria latinoamericana de Vivienda y Hábitat popular.
- Jornadas de trabajo para realizar memorias anuales de la cooperativa.
- Elaboración de documentos o material audiovisual distintivos que sinteticen la historia, principios y lineamientos de acción de la cooperativa.

Algunas de éstas se detallan más adelante en el Ítem Instancias habituales de reunión.

Respecto al perfil de los integrantes, la CVY se conforma de 8 socios, en 7 hogares, con un total de 16 habitantes. Son adultos jóvenes de diversos recursos humanos, técnicos y profesionales, tal como se detalla a continuación.

**Tabla 7. Perfil de los Socios CVY.**

N° Socios	N° de Hogares	N° Integrantes Hogar	Socio	Ocupación	Cargo Cooperativa
1	1	1	María Carolina Valdes Riquelme	Trabajadora Social	Área de Gestión / Área Unidad Productiva
2	2	4	María José Reyes Valenzuela	Educadora	Gerente Administradora / Área Unidad Productiva.
3			Ignacio Cerda Aguilar	Trabajador Social	Inspector de cuentas / Área Educación y Desarrollo Integral.
4	3	1	Ángela Ibarra	Arquitecto	Socia Administradora / Área Proyecto / Área Catastro.
5	4	2	Pablo Beltrán Romero	Administrador Público	Área Gestión / Área Financiamiento
6	5	2	Maximiliano Muñoz	Actor / Educador	Inspector de cuentas / Área Unidad Productiva
7	6	1	Miguel Hervé Mendez	Constructor Civil	Área Catastro / Área Proyecto
8	7	5	Constanza Castro	Actriz	Área Educación y Desarrollo Integral.

Fuente: Elaboración propia.

Se puede apreciar en el grupo la existencia de competencias profesionales para liderar su proceso de producción habitacional, tanto en sus aspectos constructivos, legales y socio-administrativos. Sin embargo, la dificultad para concretar la experiencia ha estado puesta, principalmente, en lo financiero, dificultando el acceso a un terreno y para la ejecución de la construcción. Los socios de



la CVY en su mayoría se encuentran en una situación laboral precaria con una fragilidad contractual, situación que les ha dificultado el acceso a financiamiento, tal como indica una de las socias de la CVY:

*“Somos un perfil que, por un lado, no es lo suficientemente vulnerable para obtener un subsidio generoso del Estado, y no es lo suficientemente atractivo para los bancos para obtener un crédito hipotecario - por ser trabajadores a honorarios - muchos no tenemos hijos por lo que tampoco cumplimos con el perfil de familia que pide el subsidio del D.S. 49, y aunque postulemos al del D.S. 1 de clase media, el porcentaje de ayuda estatal es poco y es prerequisite contar con un crédito hipotecario al cual es difícil optar.” (María Carolina Valdés; socia Cooperativa Yungay)*

A partir de las entrevistas realizadas a los socios de la CVY se detecta en su relato un sentimiento de apropiación hacia la experiencia. En ella los socios expusieron sus motivaciones y experiencia en la CVY. De esto se puede destacar lo siguiente:

- 6 de los socios poseen un fuerte vínculo con el barrio Yungay:

*“Vivo hace 10 años en el barrio. Aquí se ha ido desarrollando mi vida comunitaria, amistosa y familiar. Yungay tiene esa mezcla de centro y barrio, agrupa a personas que vienen con una dinámica de barrio, media provinciana, eso de que te guste hablar con el vecino, usar el espacio público, intervenirlo, celebrar en él. También tiene el elemento artístico, es un espacio de creación constante, el arte callejero se toma el espacio público. Esa posibilidad de que vayas caminando y te encuentres con murales o actividades culturales, te vas acostumbrando a que no solo eres observador, sino que también puedes ser un integrante, puedes salir disfrazado o ayudar a pintar murales, porque muchas veces el artista es tu vecino...” (María José Reyes, socia Cooperativa Yungay)*

*“Llegué a vivir hace 5 años atrás, aquí conocí la Casa América y la Universidad Abierta. En Yungay me encontré con el mundo de las organizaciones, amplí mis redes de contacto y conocí mucha gente que quiere mejorar las cosas.” (Miguel Hervé, socio Cooperativa Yungay)*

- Sin embargo, existe una apertura de habitar otros lugares:

*“Nos hemos abierto a vivir en otros barrios, porque Yungay por su atractivo también se satura, se vuelve más caro y se empieza a ver otro tipo de negocio y gente.” (Ignacio Cerda, socio Cooperativa Yungay)*

*“Visualizo la experiencia ya no en el barrio Yungay porque está muy caro, pero sí en comunas pericentrales.” (Pablo Beltrán, socio Cooperativa Yungay)*

- Ha sido una experiencia de aprendizaje y muchos desafíos...

*“He aprendido a ser consciente con el entorno. Ser cooperativista significa no maximizarse de manera individual mientras el resto está en condiciones precarias.” (Pablo Beltrán, Socio Cooperativa Yungay.)*

*“He aprendido que para sostener un grupo se necesita mucha autonomía y ser autodidacta. Tenemos que ir todos al mismo tiempo y hablar los mismos códigos. El cooperativismo me ha resonado con la responsabilidad hacia un grupo, respetar sus tiempos y ser consciente con ellos.” (Constanza Castro; socia Cooperativa Yungay)*

- ...y ha tenido costos personales...

*“Ha sido una decisión familiar y una importante inversión de tiempo y energía, de dejar de participar en la actividad artística para participar más en esto. Esto ha generado una reflexión constante, de cambiar el gusto por la necesidad. Necesitamos trabajar por una vivienda, entonces organicémonos por lo que necesitamos.” (María José Reyes, socia Cooperativa Yungay)*

- 3 socios tienen una necesidad de vivienda apremiante:

*“Teniendo 3 niños el sueño de la casa toma fuerza. El arriendo sale caro y esa plata se va.” (Constanza Castro; socia Cooperativa Yungay)*

*“Con 2 niños es importante definir una casa. Gastar en arriendo ya no es cualquier cosa, implica harto gasto.” (María José Reyes, socia Cooperativa Yungay)*

- 6 socios también mencionan motivaciones de reivindicación:

*“Queremos recuperar principios históricos del modelo cooperativo que fue importante para Latinoamérica en los años 50 y 60. Recuperar el concepto de propiedad colectiva y ayuda mutua” (María Carolina Valdés; socia Cooperativa Yungay)*

*“El mercado te ofrece soluciones caras y no siempre son las más adecuadas a la necesidad de las familias. Cuando conocí el cooperativismo vi que se podía hacer algo al respecto. Además, políticamente, con el cooperativismo te vas sintiendo representado en todo lo que plantea, como fue impulsado por la clase obrera hay una fuerte identidad de clase.” (Miguel Hervé, socio Cooperativa Yungay)*

*“A partir de la experiencia de la cooperativa Yungay, Ñuke Mapu y Paihuén, podemos aportar en la construcción de estrategias viables de acceso a una vivienda digna” (Pablo Beltrán, Socio Cooperativa Yungay.)*

Ambas motivaciones - necesidad habitacional y motivación de reivindicación - conviven y a veces entran en conflicto, ya que para una familia cuya necesidad de vivienda es imperiosa, la reivindicación del derecho a la vivienda, la ayuda mutua y la búsqueda de la propiedad colectiva, le imprime a la experiencia mayor dificultad, trabajo y tiempo.

- Los socios llevan una dinámica de vida afín con el cooperativismo y la autogestión:

*“Desde siempre he tenido practicas cooperativas en la vida cotidiana. Entender que nos podemos colaborar, contar con saberes comunes, que podemos autogestionar lo que necesitemos. Mi práctica política de levantar el modelo cooperativo es viviéndolo, a través del modo de relacionarme con los demás y viviendo de la forma que decidí vivir.” (María José Reyes, socia Cooperativa Yungay)*

*“La Yungay defiende el hábitat autogestionado, lo que me hace mucho sentido, mi vida y mi trabajo es a partir de la autogestión.” (Constanza Castro; socia Cooperativa Yungay)*

*“Yo creo mucho en lo colectivo, tanto en el trabajo como en la vida cotidiana. Eso es lo que más cuesta convencer a otros y nosotros ya tenemos eso” (María Carolina Valdés; socia Cooperativa Yungay)*

- En el cooperativismo los socios han encontrado desafíos...

*“Lo colectivo tiene muchos desafíos hoy en día por el modo de vida que lleva cada uno. hay que tener harta disposición.” (Maximiliano Muñoz, Socio Cooperativa Yungay.)*

- ...pero también diversas oportunidades:

- Control social del proceso Habitacional

*“Participar de una cooperativa es hacer algo por nosotros, no es adherirte a algo que otros llevan y que quizás la solución no es la mejor.” (Ignacio Cerda, socio Cooperativa Yungay)*

*“Aprendes a reconocer que el cooperativismo es una herramienta para resolver cosas, como la vivienda o el trabajo, así lo hace Santa Ana, Coenergía, FUCVAM, MOI, o el movimiento en Brasil.” (Miguel Hervé, Socio Cooperativa Yungay.)*

- Control en la Gestión Recurso financieros:

*“Desde lo cuantitativo, podemos hacer una diferencia al gestionar nosotros los recursos: si hay utilidades, estas van en beneficio de la organización para obtener mejores resultados habitacionales en calidad y costo.” (Miguel Hervé, socio Cooperativa Yungay)*

- Financiamiento conjunto:

*“En colectivo veo más posible adquirir vivienda. No asumes la carga de la deuda tu solo.” (Constanza Castro; socia Cooperativa Yungay)*

- Trabajo Cooperativo

*“En el proyecto de la Yungay se mezclan 2 cosas interesantes para mí: el trabajo colectivo y con eso la posibilidad de acceder a vivienda. De siempre he buscado trabajar en colectivo, pero de*

*manera cooperativa, porque no todo lo colectivo es cooperativo. Además, veo que estas prácticas tienen una figura legal”.* (Maximiliano Muñoz; socio Cooperativa Yungay)

○ Decidir dónde vivir

*“Nosotros queremos elegir donde vivir. Al pensar en cómo concretar esa necesidad, un comité es difícil que pueda hallar cabida en el barrio Yungay, y muchas veces terminan quedando lejos del centro de Santiago, algo que no queremos.* (Ignacio Cerda, socio Cooperativa Yungay)

○ Decidir cómo vivir

*“Me motiva pensar cómo mis hijos podrían compartir un espacio de manera distinta al que yo viví en la infancia. Ver la experiencia de mis papas que trabajaron toda su vida para pagar su casa, endeudados, además solo para una casa, sin espacios comunes para compartir.”.* (Constanza Castro; socia Cooperativa Yungay)

- Los socios han consensuado un modo de habitar, lo que para ellos es una ventaja:

*“Hemos unificado criterios sobre cómo queremos vivir y de cómo sostener las relaciones. Somos una red fuerte en donde cada socio puede acudir, estamos en condiciones de vivir juntos. Si se abre un camino de financiamiento este proyecto sale.”* (María Carolina Valdés, Socia Cooperativa Yungay.)

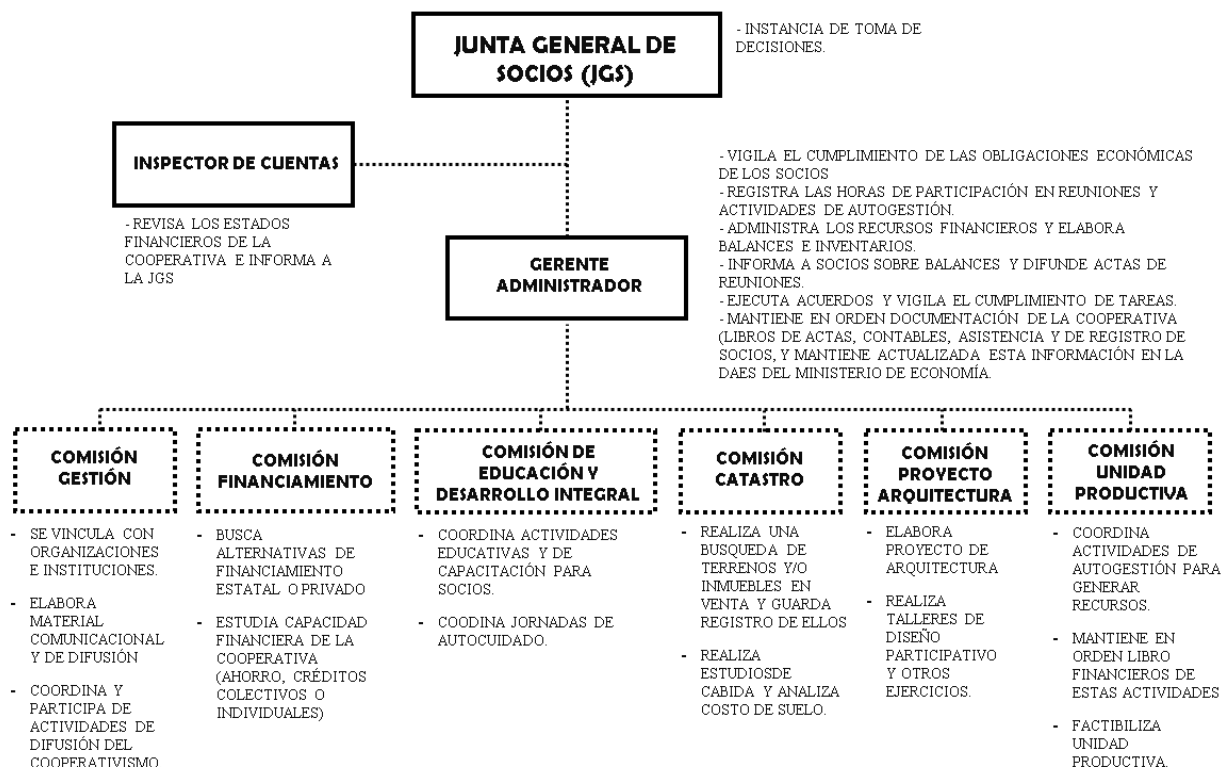
*“La casa cooperativa puede ser un lugar para vivir y para trabajar, un espacio de coordinación, de ensayo, de realización de talleres, de creación colectiva. La casa te puede permitir autogestionar lo que necesitas y sostener las relaciones humanas que quieres.”* (María José Reyes, socia Cooperativa Yungay)

*“Queremos ser un aporte al barrio que llegemos, poder compartir nuestros espacios con talleres culturales y educativos, dando a conocer el cooperativismo como una alternativa de organización”* (Miguel Hervé, socio Cooperativa Yungay)

Durante los talleres de diseño participativo del proyecto habitacional, este consenso ha sido traspasado a la propuesta de arquitectura, lo cual se profundizará más adelante en la sección de Recurso Proyecto.

## Estructura Orgánica

Figura 14. Estructura orgánica CVY



Fuente: Elaboración propia. Según Acta de reunión del Consejo de Administración realizada el 14/07/2016 en donde se organiza el trabajo en comisiones.

En complemento a la estructura orgánica de una cooperativa conformada por la Junta General de Socios, Consejo de Administración y Junta de Vigilancia, todas ellas descritas en el capítulo 4 de la presente investigación, la CVY ha definido Comisiones de trabajo, cada una con sus funciones específicas y con 2 socios por área como encargados o coordinadores. Al ser reducido el número de socios, todos participan en las comisiones.

En las entrevistas, los socios de la CVY evaluaron el funcionamiento de la cooperativa y reflexionaron sobre las fortalezas y debilidades de la iniciativa. De esto se puede destacar lo siguiente:

- Existen capacidades al interior de la cooperativa:

*“Somos un grupo capacitado. Contamos con conocimientos sobre cooperativismo y con experiencia profesional en el área de vivienda.” (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

- ...pero también existe una concentración de saberes y, por lo tanto, de labores y responsabilidades en algunos socios:

*Si bien hay capacidades adentro de la cooperativa, existe un deficiente traspaso del conocimiento a todos los socios. Yo por mucho tiempo hice muchos trámites administrativos sobre todo durante la constitución legal de la cooperativa y pasó que no supe traspasar el conocimiento. Además, no le hemos sacado partido al conocimiento y la experiencia que tenemos en el tema.” (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

*“La división de labores es desigual y tiene que ver con el conocimiento. Hay socios que manejan más conocimiento que otros, entonces han asumido las tareas más importantes y se desgastan más. Igual el grupo ha reconocido esto y está nivelando, si no se desgastan unos y los otros no aportan lo que podrían aportar” (Maximiliano Muñoz; Inspector de cuentas)*

*“Hay personas que trabajan más que otras... yo siento que no trabajo tanto, ósea en mano de obra sí, haciendo y vendiendo empanadas, pero a nivel de gestión creo que está mal repartida. Creo que esto puede ir cambiando y es un propósito personal también. En las juntas se han abierto portales del entendimiento y los que manejan la información lo explican muy claro. Yo asumo que no me he sumergido lo suficiente para entender más, pero no es falta de interés, es solo que tengo poco tiempo.” (Constanza Castro; Comisión Educación y Desarrollo Integral)*

- En la CVY falta dirección:

*“No hemos sido certeros en la división del trabajo. Las tareas pendientes se acumulan. Recién ahora nos hemos dado cuenta y nos estamos organizando en comisiones, además ahora somos menos y no queda otra.” (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

*“En la distribución de tareas falta dirección. Cuesta definir responsables en las cosas, todos asumimos todo. Estamos en una etapa de desarrollo organizacional, tenemos que definir un plan de trabajo, con plazos, encargados y tiene que haber una cabeza coordinando.” (Pablo Beltrán; Comisión Gestión y Financiamiento)*

- En relación al punto anterior, se aprecia un conflicto con ejercer la dirección de la cooperativa como si ejercer dicho rol significará asumir una labor autoritaria:

*“Yo en algún momento apelé a la horizontalidad en el funcionamiento del modelo y trataba que mi opinión no fuese predominante, pero aprendí que, si bien el cooperativismo es un modelo colectivo, requiere dirección y tiene roles súper específicos.” (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

Para cumplir con las labores, la CVY no ha realizado un plan de trabajo, ni discutido un reglamento interno que permita establecer regulaciones previamente consensuadas, como criterios de evaluación e incentivos.

- Los socios tienen escaso tiempo para destinar al trabajo de la cooperativa:

*Evidentemente cada socio tiene su trabajo y su vida personal, lo que significa que nos falta tiempo y cuesta que confluyan los horarios. Aún no tenemos claro el espacio de la cooperativa en la vida de cada uno. (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

*“Tenemos el espacio para discutir y contenernos, pero nos falta el de ejecución. Nos reunimos en un momento en el que no podemos resolver nada: a las 19.00 horas no puedes hacer nada. Formar parte de una cooperativa es tener un trabajo más y deberíamos fijar un horario productivo una vez por semana.”. (María José Reyes, Gerente Administrador)*



- La CVY se define como un grupo cohesionado

*“El grupo humano es muy valioso y cohesionado. Ha traspasado la barrera de solamente pertenecer a un grupo. Hay lazos importantes, como de familia.” (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

*“Nos apoyamos, fomentamos nuestras ideas, somos constructivos en todos los sentidos. Quizás somos demasiado idealistas, pero creo que en este momento eso sirve. Soñar les da vuelo a las cosas.” (Constanza Castro; Comisión Educación y Desarrollo Integral)*

- ...sin embargo...

*“Entre los socios hay harta camaradería, una comprensión y relaciones de cariño, pero también bajo esa relación nace el relajamiento, el no cumplir tareas y permitirnos esos fallos.” (Ignacio Cerda, Inspector de cuentas)*

*“La relación entre los socios es muy cordial, hay lazos de amistad, pero esa amistad se vuelve un desafío, nos relaja un poquito. Debemos ocuparla como una herramienta y no como una valla.” (Maximiliano Muñoz; Inspector de cuentas)*

Respecto a los liderazgos - entendiéndolos como la capacidad de orientar al colectivo, contener el descontento y potenciar las capacidades individuales y colectivas del grupo – muchas veces van más allá de la estructura orgánica y no necesariamente el líder es quien ejerce un cargo de gerencia. Por otro lado, es sabido que los liderazgos pueden derivar en autoritarismos cuando en la toma de decisiones no se establecen consensos o se desincentiva la participación del grupo, cuando prevalecen los intereses personales por sobre el colectivo y cuando no se fomenta la construcción de nuevos liderazgos.

A continuación, se incorpora un cuadro resumen con los tipos de liderazgos según indica Julián Rebón<sup>113</sup>

---

113 Julián Rebón; 2016; Pág. 41.

**Tabla 8. Tipos de liderazgos**

<b>Tipo de Liderazgo</b>	<b>Modo de relacionarse</b>	<b>Modo de tomar decisiones</b>	<b>Efectos en el grupo</b>	<b>Tipo de comunicación</b>
Democrático	Organiza y delega funciones en el resto. Promueve la participación.	Escucha y toma en cuenta las distintas posturas. Promueve el consenso.	Genera confianza y sentido de pertenencia. Grupo más empoderado.	Es horizontal, organizada y hay mayor disponibilidad de información.
Paternalista	Ejerce su rol desde un lugar paterno y afectivo. Infantiliza al grupo.	Permite la discusión pero impone su visión en la toma de decisiones.	Genera dependencia. Impide el desarrollo de los compañeros.	Concentra saberes e información. Toda comunicación pasa por él.
Despreocupado	No se hace cargo de su rol	No toma decisiones y tampoco orienta al resto.	Genera sensación de abandono. Produce conflicto.	La comunicación es desorganizada e intermitente. La información muchas veces es errónea.
Autoritario	No permite intervenir a otros asociados en cuestiones importantes de la gestión.	Toma las decisiones de forma individual.	Genera desconfianza y frustración.	La comunicación no está disponible y circula verticalmente. Existe una apropiación de ella.

Fuente: Según texto “Saberes Recuperados. Herramientas para la Autogestión.” De Julián Rebón.

Ante el temor de caer en Autoritarismos, en la CVY se ha construido una apología de la horizontalidad, y si bien existen liderazgos en su interior, existe un conflicto de asumirlos como si esto significara reprimir al colectivo. Esta situación ha derivado en una falta de dirección en la cooperativa y en un incumplimiento de tareas. El liderazgo de una cooperativa debe contemplar los atributos de un “líder democrático”, sin embargo, en la CVY no se han potenciado.

A partir de los ejercicios realizados en las reuniones de la CVY, los socios han detectado sus fortalezas y debilidades, lo cual se resume en la siguiente tabla:

**Tabla 9. Cuadro Fortalezas y debilidades CVY**

<b>Fortalezas</b>	<b>Debilidades</b>
<i>“Grupo capacitado.”</i>	<i>“Deficiente traspaso del conocimiento a todos los socios.”</i>
<i>“Grupo Cohesionado”</i>	<i>“Falta de dirección y deficiente planificación del trabajo.”</i>
<i>“Grupo con identidad cooperativa”</i>	<i>“Falta de tiempo para destinar al trabajo de la cooperativa.”</i>
	<i>“Fragilidad de la organización en cuanto al reducido número de socios. Renuncia uno y se nota al tiro.”</i>
	<i>“Hay una frustración con lo financiero. La capacidad de ahorro del grupo no es suficiente para el costo del proyecto. Ha sido difícil gestionar recursos propios con la Unidad Productiva. No existen fondos estatales que nos puedan ayudar y en la banca privada ha sido difícil optar a créditos individuales o colectivos.”</i>

Fuente: Elaboración propia.

Por lo tanto, respecto al funcionamiento interno, la CVY ha consensuado que:

- Es relevante definir un rol directivo en la cooperativa y crear un plan de trabajo con actividades, objetivos, plazos y encargados. Esto permite acotar las tareas, desconcentrar las responsabilidades y hacer un uso eficiente del tiempo, capacidades y energía de los socios.
- Se deben fortalecer las instancias de capacitación de los socios. Lo cual es crucial para la toma de decisiones acertadas y para fomentar la creación de liderazgos en la cooperativa.
- Si bien existe una cohesión grupal, es necesario seguir fortaleciendo la identidad colectiva y el sentido de pertenencia de los socios, lo cual se logra fomentando la participación y mejorando el funcionamiento de la cooperativa.

A partir de lo observado, se acentúan dos puntos críticos: (1) Uno de los desafíos del cooperativismo es mantener los principios de democracia y participación en sus organizaciones sin con ello afectar a la eficiencia. (2) La Autogestión y la Ayuda mutua, sobre todo en el contexto de la Cooperativa Yungay que no cuenta con apoyo financiero, demanda de los socios un importante esfuerzo adicional, en dinero, tiempo y energía.

## Toma de decisiones

A partir de lo observado se pudo identificar los siguientes aspectos respecto a cómo la cooperativa decide y genera las condiciones para la toma de decisión:

- **Instancias de toma de decisión:** Para legitimar las decisiones tomadas por el grupo son relevantes las instancias en las que son tomadas y la participación de los socios o de los representantes escogidos. Estas decisiones importantes pueden relacionarse con destinar recursos para alguna actividad, la compra de un inmueble, búsqueda de financiamiento, la definición de estrategias de acción, etc.

Las instancias habituales de reunión de la CVY son:

- **Juntas Generales de Socios Obligatorias (JGSO):** Estas se realizan una vez al año, dentro de sus primeros meses siguiendo el protocolo de citación y de temas a tratar establecidos en la Ley General de Cooperativas. Estos temas son la revisión de memorias anuales, estados financieros, elecciones de cargos, y la puesta en colectivo de temas como la salida o incorporación de socios, el avance en los compromisos y la creación de nuevas estrategias para alcanzar los objetivos. La CVY las desarrolla como Jornadas de trabajo durante un día sábado desde las 9:00 a las 15:00 horas aproximadamente. Estas instancias son presididas por el Gerente administrador y cuenta con la participación de todos los socios.

**Imagen 4. Juntas Generales de socios CVY**

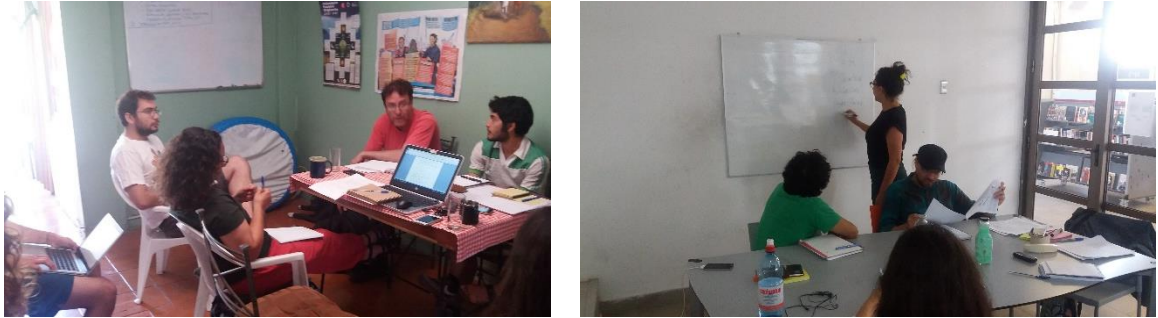


Fuente: Archivo personal Cooperativa Yungay.

- **Reuniones Socios:** Es un ámbito estructurante ya que es la más realizada y generalmente reúne a todos los miembros de la cooperativa. En estas instancias los socios tratan temas

relevantes y se toman decisiones. Estas se realizan aproximadamente 1 vez al mes, ya sea durante un día de la semana post horario laboral (de 19:00 a 22:00 horas.) o como una jornada de trabajo en un día sábado. Aquí se tratan temas como el cumplimiento de tareas, la creación de nuevas estrategias para alcanzar metas y la organización de actividades de la Unidad productiva.

**Imagen 5. Reuniones de socios CVY**



Fuente: Archivo personal Cooperativa Yungay.

- Reuniones Consejo de Administración: En esta instancia participa solo el Consejo de Administración y en ella se tratan diversos temas de gestión, orden administrativo y organización del trabajo de la cooperativa.
- Talleres: Es un ámbito complementario surgidos de las JGSO o de las Reuniones de socios para profundizar en temas particulares, discutir y establecer acuerdos. Se han desarrollado talleres de capacitación y talleres de diseño participativo del proyecto habitacional.

**Imagen 6. Talleres CVY**



Fuente: Archivo personal Cooperativa Yungay.

Adicionalmente es relevante mencionar otras instancias de reunión de la CVY, que, si bien no son espacios de toma de decisión, sí forman parte de la orgánica de funcionamiento de ella:

- Encuentros y escuelas: Instancias educativas que buscan dar a conocer el cooperativismo y propiciar instancias de articulación y colaboración entre cooperativas, ya sean del país o extranjeras. Estas pueden ser coordinadas por la CVY o por la Red de Hábitat Popular. Aquí se consideran también los encuentros y pasantías coordinadas por la Secretaría de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP) en donde gran parte de los socios de la CVY han participado, y donde han podido conocer la experiencia de otras cooperativas de vivienda y organizaciones de base de Latinoamérica.

Imagen 7. Encuentros y escuelas CVY



Fuente: Archivo personal Cooperativa Yungay



- Actividades de la Unidad Productiva: Actividades habituales de la CVY cuyo fin es la generación de recursos para el cumplimiento de objetivos planteados. Estas actividades han sido la producción de alimentos, la realización de eventos y la participación de los socios de la CVY en labores de asistencia técnica.

**Imagen 8. Actividades Unidad Productiva**



Fuente: Archivo personal Cooperativa Yungay

- Participación en marchas ciudadanas como mecanismos de visibilización y protesta.

**Imagen 9. Mecanismos de visibilización**



Fuente: Archivo personal Cooperativa Yungay

Las instancias de reunión pueden resumirse entre las Asambleas, donde participan todos los socios, y las Reuniones del Consejo de Administración, en donde solo participan los socios del consejo, órgano escogido en asamblea y quien pone en marcha las resoluciones del colectivo. De estas instancias se establecen fortalezas y debilidades:

**Tabla 10. Fortalezas y debilidades de las instancias de reunión**

Instancia	Fortalezas	Debilidades
Reunión Consejo de Administración	-Mayor celeridad en la resolución de problemas. -Decisiones más acertadas ya que el consejo cuenta con más conocimiento y preparación.	-Involucra menos al colectivo -Cargan con mayores responsabilidades ante los riesgos de la decisión.
Asamblea de socios	-La responsabilidad de la decisión se comparte entre todos los socios. - Se involucra al colectivo en la toma de decisión, da mayor legitimidad y facilita el proceso de implementación.	-La resolución de problemas tiende a retardarse. -La decisión de la mayoría no siempre es la más acertada si no cuentan con el suficiente conocimiento para tomar una decisión.

Fuente: Elaboración propia.

La asamblea es el espacio fundamental para la toma de decisiones, sin embargo, con el correr del tiempo esta democracia directa, de alta participación, da paso a formas de delegación a un número reducido de socios para gestionar lo cotidiano y dinamizar los procesos.

- **Modo de tomar las decisiones:** Refiere a cómo se llega a una decisión, cómo los intereses personales convergen hacia los intereses colectivos. Estos modos podrían dividirse en 2: Decisiones por Consenso, en donde los socios debaten sus puntos de vista y se espera lograr un acuerdo, y las Decisiones por mayoría realizada por votación. La CVY, en primera instancia utiliza la Decisión por Consenso, de no lograr acuerdos dentro de los plazos esperados se recurre a la decisión por mayoría.



**Tabla 11. Fortalezas y debilidades modos de tomar decisiones.**

Modo	Fortalezas	Debilidades
Decisiones por Consenso	-Las diferencias en los puntos de vista se conversan y se llega a consenso. - Mayor legitimidad porque la decisión representa a todos los socios.	Requiere del acuerdo de todos los socios lo que a veces es difícil de lograr.
Decisiones por mayoría	Resoluciones más rápidas.	No todos los socios quedan conformes con la decisión.

Fuente: Elaboración propia.

- **Frecuencia de las asambleas:** es la recurrencia con la que se llevan las asambleas. En la CVY se realizan aproximadamente 1 vez al mes.
- **Nivel de Participación:** refiere a la cantidad de socios que concurren a la asamblea y su comportamiento en ella, es decir, si participan activamente aportando o su participación es más bien pasiva como espectador. En la CVY generalmente participan todos los socios, y la intervención de ellos en la discusión es activa. Al ser reducido el número de socios es necesario el trabajo y participación de todos ellos.
- **Disposición del espacio de reunión:** Refiere a los espacios que se ocupan para la instancia y cómo se ocupan. El espacio puede utilizarse estableciendo jerarquías en donde los socios se sientan mirando hacia el frente en dirección al consejo de administración, o en una distribución circular o en mesa redonda. En la CVY las reuniones se realizan alternadamente en la vivienda de 2 de los socios, y la disposición del espacio es generalmente en mesa redonda con el apoyo de un pizarrón donde se anotan los acuerdos o puntos de la reunión.
- **Entrega de Información oportuna:** Refiere a los canales de comunicación que existen en la cooperativa para facilitar la circulación de información y así los socios puedan participar del debate y tomar decisiones preparados. La CVY realiza talleres de capacitación y envía a los socios informativos y actas de reuniones.

## 5.2 Recursos de articulación:

Imagen 10. Redes de articulación



Fuente: Escuela de autogestión del hábitat, SELVIHP; Archivo personal Cooperativa Yungay.

En esta sección se identifican las redes establecidas por la CVY para dar solución a sus necesidades habitacionales y el modo en el que se da el vínculo. Estas redes, entendidas como las relaciones establecidas entre los actores sociales ligados al proyecto, se abordan desde 3 ámbitos: (1) Asociaciones comunitarias y Organización sin fines de lucro; (2) Estado; (3) Entidades privadas.

### **Articulación con Asociaciones Comunitarias y Organizaciones sin fines de lucro**

*“Durante la fase de constitución legal de la cooperativa encontramos más respuesta entre nuestros pares - Santa Ana, Coenergia, Trasol- que en el Ministerio de economía. Con ellos se hizo camino al andar, incluso institucionalmente.” (María Carolina Valdés, socia cooperativa Yungay.)*

En esta sección nos referiremos a las relaciones que establece la CVY con Asociaciones comunitarias, comprendidas como organizaciones de base comunitaria, asociaciones de moradores, ciudadanos y cooperativas. Y también incorporaremos a organizaciones no gubernamentales sin

finés de lucro y de cooperación internacional. Todos ellos, actores ligados a la temática habitacional.

Como se ha mencionado previamente, la CVY forma parte de la Red Hábitat Popular Chile (RHP). La RHP nace en torno a las actividades de organizaciones sociales que, durante la década del 2000 en Santiago de Chile, se reactivan ante las diversas problemáticas que afectaban la vivienda y la ciudad. A partir del año 2008 se inicia una relación con la Secretaría Latinoamericana de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP) permitiendo a la organización contar con colaboraciones en distintas instancias e intercambios para conocer las experiencias de producción de vivienda autogestionada de otras cooperativas en Latinoamérica.

**Imagen 11. Organizaciones de apoyo CVY**



Fuente: Documento de presentación CVY

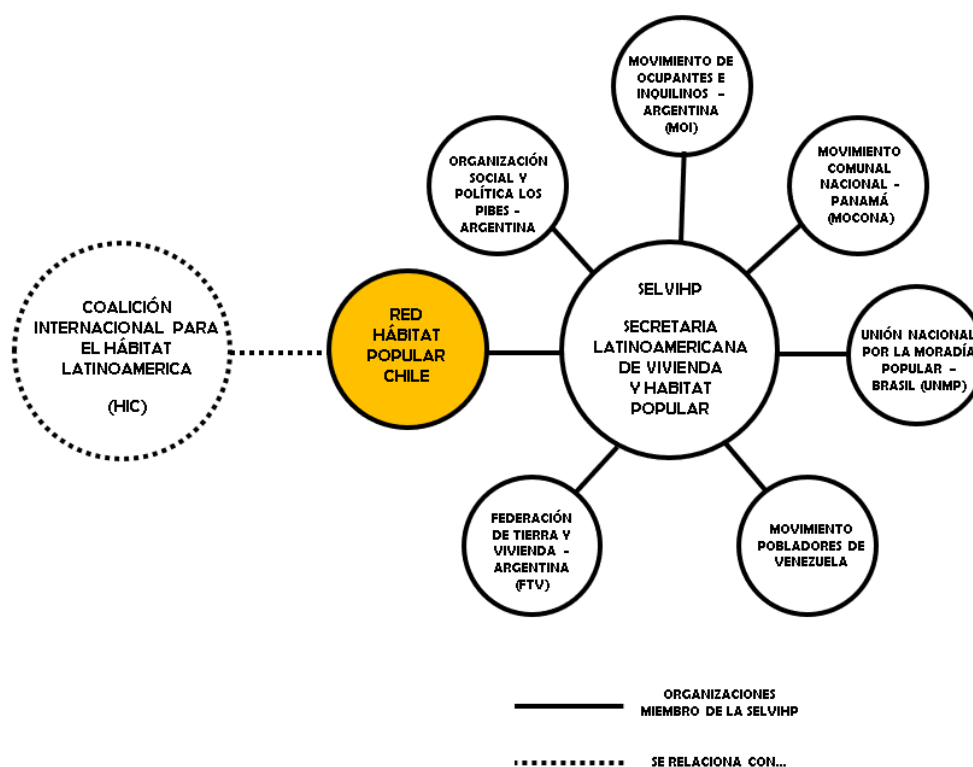
En su orgánica reúne a personas y organizaciones sociales ligadas a la vivienda y al trabajo solidario, que promueven y desarrollan experiencias de construcción del hábitat con autogestión y relaciones cooperativas, valorando la experiencia organizativa de los sectores populares para la construcción de su hábitat. Se define a sí misma como un espacio autónomo y abierto a la integración de personas que adhieran voluntariamente a sus principios. Como organización integrante de la SELVIHP se posiciona como parte de los movimientos sociales anticapitalistas que en América Latina trabajan por la justicia y el derecho a vivir en paz, y considera imprescindible recuperar la memoria social y el sentido de lo colectivo frente al individualismo dominante.<sup>114</sup> Parte del trabajo de la RHP ha estado orientado a la incidencia en políticas públicas que viabilicen la construcción de vivienda de manera no lucrativa, para eso ha acompañado 3

114 [www.habitatpopularchile.wordpress.com](http://www.habitatpopularchile.wordpress.com)

experiencias de cooperativas cerradas de vivienda: 1) Cooperativa Paihuén; 2) Cooperativa Ñuke Mapu ; 3) Cooperativa Yungay.

Respecto a los vínculos internacionales, y como se mencionó previamente, la RHP forma parte de la Secretaria Latinoamericana de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP), y a su vez, se relaciona con la Coalición internacional para el hábitat (HIC), una red internacional sin fines de lucro, conformada por organizaciones populares y no gubernamentales, académicos, institutos de investigación y activistas en derechos humanos que trabajan en el campo del hábitat y la vivienda en más de 120 países de todo el mundo.<sup>115</sup>

Figura 15. Vínculos internacionales de la Red Hábitat Popular.



Fuente: Elaboración propia.

Una de las organizaciones que forman parte de esta trama es la **Secretaría Latinoamericana de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP)**, una red latinoamericana de organizaciones de base que trabajan por el hábitat popular, creada en septiembre de 1991 en Sao

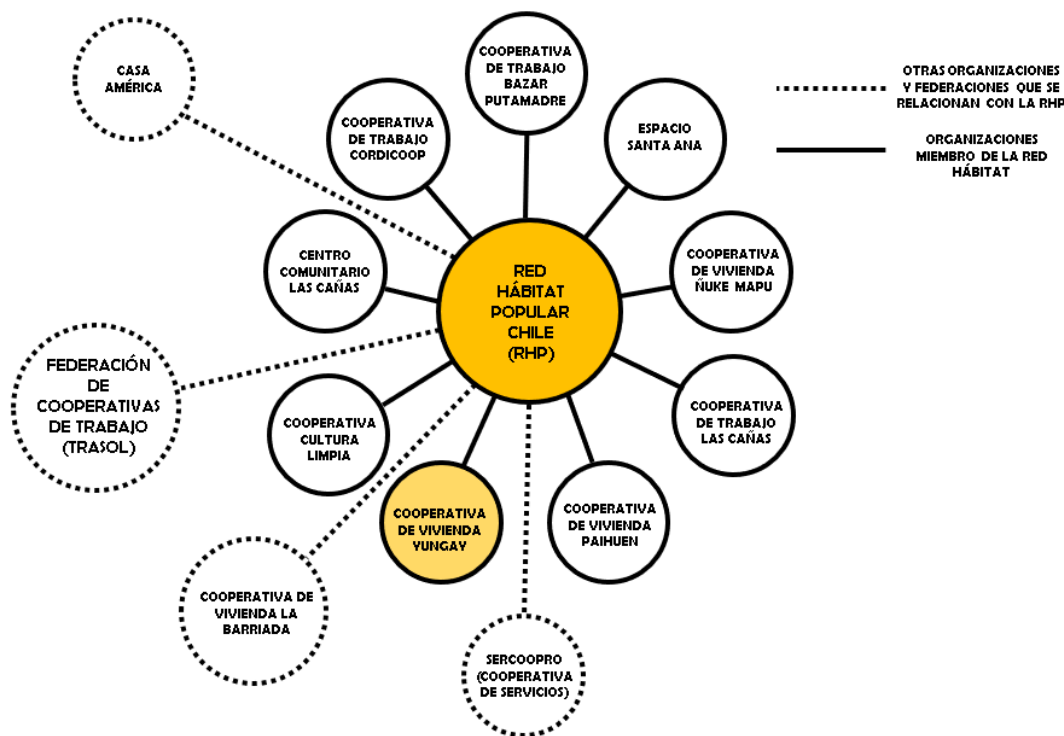
115 <http://www.hic-al.org>

Paulo, Brasil, a partir de las relaciones establecidas entre la Federación Uruguaya de Cooperativas de vivienda por ayuda mutua (FUCVAM), la Unión Nacional por la Moradía popular de Brasil, y el Movimiento de ocupantes e inquilinos de Argentina (MOI); lo que impulsó la creación de nuevas organizaciones de base que poco a poco fueron incorporándose a la SELVIHP.

Uno de los ejes que estructura su trabajo es el Impulso en la instalación de políticas de autogestión, con marcos normativos y financieros que den cobertura a experiencias de vivienda autogestionada. En Chile, la SELVIHP y la Red Hábitat Popular Chile (RHP) impulsan experiencias de cooperativas de vivienda, realizando un trabajo conjunto con el MINVU y el Ministerio de Economía, Fomento y Turismo a fin de generar las modificaciones normativas que permitan el desarrollo de las cooperativas cerradas de vivienda y viabilicen su iniciativa de construir su hábitat de manera autogestionada y sin lucro. Dos cooperativas pertenecientes a la RHP - la Cooperativa Ñuke Mapu (Santiago) y la Cooperativa Paihuén (Valparaíso) - durante su desarrollo fueron asumidas por el MINVU como proyectos piloto para cooperativas de vivienda. Así, en el marco del Programa Fondo solidario de elección de vivienda que promueve el acceso a vivienda para familias que se encuentran en situación de vulnerabilidad, su marco normativo es modificado y se incorpora la figura de las cooperativas cerradas de vivienda como grupo organizado, pudiendo optar a financiamiento. Además, cuenta con la capacidad de actuar como Entidad Patrocinante para autogestionar su proyecto habitacional.

Respecto a la orgánica interna de la RHP, esta se conforma por la Red Santiago y Red Valparaíso; en Santiago se constituye por la Cooperativa de vivienda Yungay y la Cooperativa de vivienda Ñuke Mapu; en Valparaíso se constituye por la Cooperativa de vivienda Paihuén, Espacio Santa Ana, Cooperativa de trabajo Cordicoop, Cooperativa de trabajo Bazar Putamadre, Centro comunitario Las Cañas, Cooperativa de trabajo Cultura limpia y la Cooperativa de trabajo Las Cañas. La RHP también se vincula con la Federación de cooperativas de trabajo (Trasol), Casa América y la Cooperativa de vivienda La Barriada, estas dos últimas, también emplazadas en el Barrio Yungay.

Figura 16. Principales vínculos de la Red Hábitat con organizaciones de Chile.



Fuente: Elaboración propia.

La figura de la RHP es fundamental ya que es y ha sido el mediador entre la CVY y otras organizaciones. Gran parte de los socios de la CVY aportan con su pericia profesional a otras cooperativas u organizaciones, como ocurre en la Cooperativa Ñuke Mapu, donde conforman el equipo técnico que asesora en el desarrollo del proyecto habitacional. A su vez, integrantes de organizaciones de la RHP, precisamente del Espacio Santa Ana y la Cooperativa de trabajo Cordicoop, ha brindado a la CVY sus conocimientos técnico-constructivos en los proyectos de recuperación de inmuebles patrimoniales en el Barrio Yungay. Así también, durante la etapa de constitución legal y elaboración de estatutos, la CVY recibió el apoyo de miembros de la cooperativa Coenergía, una cooperativa miembro de Trasol.

Por otro lado, es importante agregar que la Cooperativa Yungay, como estrategia de aprendizaje y de formación de redes, ha visitado a algunas cooperativas de vivienda, ya sea de manera autogestionada o en el marco de los encuentros coordinadas por la Secretaría de Vivienda y Hábitat Popular (SELVIHP) algunas de ellas son la Cooperativa de Vivienda La Fábrica, El Molino y la Cooperativa Perú, en Argentina; o la Cooperativa Entre Patios en España.

Así, el vínculo establecido entre estas organizaciones es de colaboración, resumiéndose principalmente en:

- (1) Apoyo formativo a través de la realización de capacitaciones y pasantías.
- (2) Apoyo con equipos técnicos para la asesoría y la elaboración de proyectos.
- (3) Apoyo político y de gestión.

Por otro lado, durante la investigación se pudo constatar que:

- La relación de la CVY con organizaciones del barrio Yungay, es principalmente con la Cooperativa de Vivienda La Barriada y Casa América. Sin embargo, es escasa con otras como la organización de Vecinos por la defensa del Barrio Yungay o la junta de vecinos respectiva.
- A nivel de CVY, no ha existido articulación con organizaciones o federaciones emblemáticas en la temática de vivienda, como Fenapo, Ukamau o Mpl.
- Según lo planteado por la CVY, una de las tareas pendientes a nivel de Red Hábitat Popular, es la conformación de una Federación de Cooperativas de Vivienda a fin de formalizar las relaciones de trabajo entre cooperativas.
- A la fecha no existen intenciones de articulación con partidos políticos. Sin embargo, algunas cooperativas de vivienda de la Red Hábitat, han recibido el apoyo de algunos militantes del partido comunista.

## **Articulación con el Estado**

La articulación de la CVY con instituciones del Estado se ha dado a propósito de 2 acciones:

- Constitución legal de la Cooperativa:

Este proceso se desarrolló a fines del año 2014 y fue posterior al proceso de educación cooperativa. El vínculo se dio principalmente con la División de Asociatividad y Economía Solidaria (DAES) del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo, encargados del control legal, administrativo y contable de las cooperativas, entre otros. Como detalla una de las socias fue un proceso extenso que contó con escaso apoyo de la institucionalidad:

*“Durante el proceso de constitución legal de la cooperativa logramos mucha experiencia en el tema. Nos demoramos casi un año en hacer los estatutos, fue un trabajo de hormiga, de estudiar estatutos antiguos para poder construir un modelo de estatuto de cooperativas de vivienda... encontramos más respuesta entre nuestros pares - Santa Ana, Coenergía, Trasol- que en el Ministerio de economía. Con ellos se hizo camino al andar, incluso institucionalmente.”*  
(María Carolina Valdés; socia Cooperativa Yungay)

Para tramitar la autorización de la existencia legal de la CVY, se designó un comité organizador, constituida por 2 socios, quienes realizaron el registro de los futuros socios, la recolección de sus aportes iniciales, la contratación de asesorías legales para la redacción del estatuto social, la convocatoria a la Junta General de socios constitutiva, entre otros. Una vez constituida, la cooperativa asume la responsabilidad de mantenerse administrativamente al día ante la DAES, enviando la documentación y balances respectivos para dar constancia del buen funcionamiento de la cooperativa y del cumplimiento de la Ley.

- Búsqueda de financiamiento para concretar proyecto habitacional.

A comienzos del año 2015, en el proceso de búsqueda de financiamiento para concretar el proyecto, la CVY se encuentra con el Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE) también denominado REVIVE BARRIOS, el cual busca



contribuir a la revitalización de barrios emblemáticos con proyectos de mejoramiento y desarrollo urbano, fomento productivo, puesta en valor del patrimonio, gobernanza y participación ciudadana.

El programa es organizado por la división de municipalidades de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) y es financiado por el Gobierno de Chile, a través de SUBDERE, y el Banco Interamericano de desarrollo (BID.) El programa tiene unidades de subejecución alojado en los Municipios respectivos. La municipalidad de Santiago participa de este programa, aplicándose en un polígono del Barrio Yungay y Barrio Matta, e implementándose desde la Secretaría Comunal de Planificación (SECPLAN) con un grupo interdisciplinario de profesionales que conforman el equipo del Programa PRBIPE. En la comuna de Santiago, el programa prioriza 3 componentes: a) Espacio público; b) Inmuebles, vivienda y patrimonio; c) Desarrollo Económico Local. Así, a través de esta opción, la CVY visualizó una oportunidad de obtener un terreno.

**Tabla 12. Resumen Actores Involucrados**

<b>Actores Involucrados</b>	<b>Rol en el proceso</b>
Cooperativa Yungay	Beneficiarios / Ejecutores
Red Habitat Popular	Facilitadores
Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE)	Organizadores
Municipalidad de Santiago	Ejecutores
Banco Interamericano de Desarrollo (BID)	Donantes

Fuente: Elaboración propia. Según categorización de la participación en la Producción Social del Hábitat.

En el marco de esta alternativa, los socios de la CVY intensificaron la búsqueda de inmuebles patrimoniales en el Barrio Yungay para recuperar, encontrando un inmueble de conservación histórica. El equipo técnico de la CVY se vinculó con el propietario del inmueble, desarrolló un anteproyecto de arquitectura, (detailed en sección “Recursos de elaboración de Proyecto”) realizó mesas de trabajo con equipos técnicos de Municipalidad de Santiago y presentó ante dirección de obras municipales un anteproyecto de arquitectura. Sin embargo, durante el proceso, el inmueble fue vendido. Estos programas institucionales suelen ser procesos extensos que contrastan con la rapidez de los procesos de compra y venta de una propiedad o inmueble.

La CVY realizó una nueva evaluación técnica en un segundo inmueble encontrado, sin embargo, la tasación comercial del mismo dio como resultado un valor muy superior a los parámetros establecidos por el programa.

Adicionalmente, el equipo del PRBIPE de la Municipalidad de Santiago, introdujo un punto que puso en jaque a la CVY: El municipio solo puede actuar como facilitador de un terreno siempre y cuando el proyecto tenga viabilidad dentro del esquema habitual de financiamiento del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, a través de sus programas y subsidios. Nuevamente se presentó esta dificultad para los socios de la CVY, ya que como se ha mencionado en secciones anteriores, los socios de la CVY se encuentran en una situación social, laboral y económica que dificulta su admisibilidad. Sin embargo, la CVY ha tratado de establecer nexos con el MINVU y evaluar la posibilidad de incorporar en los programas habitacionales, la figura de las cooperativas cerradas de vivienda con socios pertenecientes a las capas medias.

De este proceso puede apreciar que iniciativas como la CVY, tienden a quedar sometidas a la inestabilidad e incertidumbre de programas puntuales y más bien esporádicos, como fue la experiencia de la CVY con el Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE.) La estructura institucional de apoyo es relevante, tanto para el financiamiento como para la asistencia técnica, sin embargo, es necesaria una política que promueva la autogestión. Esto, siempre y cuando existan verdaderas intenciones del sector público por asumir una co-gestión inmobiliaria para proyectos habitacionales de interés social y con carácter comunitario.

### **Articulación con Entidades privadas**

En esta sección se aborda la relación de la cooperativa con entidades privadas especializadas en la temática habitacional y que operan con ánimos de lucro. Dentro de este ámbito son diversos los actores que participan: Desarrolladores o inmobiliarias, Entidades Patrocinantes y Prestadoras de Servicios de Asistencia Técnica, el sector privado de la construcción como empresas constructoras y asociaciones gremiales, como la Cámara Chilena de la Construcción (CCHC.) La lista es extensa, sin embargo, en el caso específico de la Cooperativa Yungay no ha existido relación alguna.

### **5.3 Recursos Financieros:**

Desde el nacimiento de la CVY los socios han contemplado distintas opciones de financiamiento para concretar la compra de un terreno y construir su proyecto habitacional, algunas de ellas: Banco interamericano del Desarrollo (BID); co-financiador; créditos de consumo personales; préstamos de familiares; subsidio habitacional; instrumentos de ahorro e inversión; generación de recursos a través de una Unidad Productiva; y ahora recientemente, el crowdfunding y la Banca ética.

Las fuentes se clasifican en financiamiento público; privado ya sea mediante la banca, crowdfunding y también desde el denominado tercer sector conformado principalmente por las Cooperativas de ahorro y crédito.<sup>116</sup> A estos agregamos, el financiamiento autogestionado o el autofinanciamiento.

#### **Financiamiento público**

De la oferta pública, pero más ligada a la producción de bienes y servicios, está la Corporación de fomento de la producción (CORFO), la cual entrega apoyo a personas jurídicas con o sin fines de lucro. Sus programas de financiamiento, que operan a través de intermediarios como bancos o cooperativas de ahorro y crédito, pueden entregar créditos a plazo a pequeñas y micro empresas. Sin embargo, son instancias de financiamiento destinadas a empresas productoras de bienes y servicios que tengan ciertos niveles de ventas anuales. También podemos mencionar el Servicio de Cooperación técnica (SERCOTEC), el cual ofrece asistencia técnica y apoyo para fortalecer la gestión y desarrollo de negocios, tales como formación empresarial y colaboración para acceder a oportunidades de negocios. Sus programas están dirigidos a micro y pequeñas empresas, personas naturales y jurídicas, con ventas anuales entre 100 UF y 25.000 UF. Además, se admiten empresas con ventas demostrables inferiores a 100 UF siempre y cuando tengan menos de un año de existencia. Por último, otra de las instancias de financiamiento público, el cual tuvo un rol preponderante en el desarrollo del cooperativismo, es el Instituto de desarrollo agropecuario (INDAP), dedicada al fomento productivo y la asistencia financiera para el sector agropecuario. Sin embargo, claramente no es una instancia de financiamiento para cooperativas de vivienda. Si

---

116 División de Asociatividad y Economía Social; 2016; Pág. 27

bien estas alternativas de financiamiento están ligadas al ámbito productivo, han sido evaluadas por la CVY a propósito de su proyecto de Unidad productiva. Es importante agregar que la CVY ha recibido de SERCOTEC capacitaciones sobre contabilidad y administración de cooperativas. Para el financiamiento de producción habitacional, en el ámbito de lo público, es el proveniente desde el Ministerio de Vivienda y Urbanismo; para el cual los socios han evaluado sus antecedentes para optar a sus subsidios. No obstante, como ya se ha indicado previamente en esta investigación, presenta limitaciones para los socios de la CVY por su condición socioeconómica y por sus dificultades para acceder a créditos hipotecarios individualmente. A propósito de la incorporación de las cooperativas cerradas de vivienda como grupo organizado objeto del programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda, es posible una futura ampliación de esta figura al resto de los programas habitacionales del MINVU, como ya lo es en el Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios y como podría serlo en el Sistema Integrado de subsidio habitacional, D.S. N° 1 para sectores medios; o mejor aún, en un programa habitacional especialmente dirigido a cooperativas de vivienda. Donde se ha percibido mayor interés por incluir a organizaciones sin fines de lucro, como cooperativas, es el Banco Estado, institución que está desarrollando de manera progresiva un foco hacia organizaciones productivas y no productivas que posean un foco distinto del modelo empresarial tradicional. Esta institución ha venido desarrollando una cuenta vista o chequera electrónica destinada exclusivamente a organizaciones sin fines de lucro, herramienta que permite a las organizaciones poder contar con un soporte para mejorar su gestión contable, el cual se considera el primer paso para gestionar futuros recursos. No obstante, se encuentra en una etapa exploratoria de desarrollo.<sup>117</sup>

### **Financiamiento privado**

La oferta privada está conformada por el sector bancario, las instituciones de crowdfunding, y cooperativas de ahorro y crédito. El sector bancario ofrece productos como cuentas vistas, cuentas corrientes y cuentas de ahorro, además servicios financieros como la transacción de acciones o préstamos de dinero, el cual se entrega bajo diversas modalidades, como créditos de consumo, créditos a largo plazo, a corto plazo, créditos hipotecarios o de vivienda, y en algunos casos, boletas

---

117 *Ibíd.*; 2016; Pág. 215.

de garantía. Los criterios para entregar un préstamo tienen relación con los antecedentes comerciales de los individuos y otras consideraciones técnicas relevantes, esto para asegurar que efectivamente se va a devolver a la institución financiera la cantidad de dinero solicitada en el espacio de tiempo pactado. En consecuencia, muchas organizaciones de la economía social, como una cooperativa cerrada de vivienda o una asociación gremial, no califican ya que tienen dificultades como organización de la economía social para demostrar actividad económica y flujos de capital cuando por definición muchas de estas organizaciones no poseen si quiera fines lucrativos. Esta afirmación queda respaldada a partir de estudios del acceso a financiamiento para organizaciones de la economía social, realizados por la DAES del Ministerio de Economía.<sup>118</sup>

Otra de las instancias privadas es el “Crowdfunding”, un sistema alternativo de financiamiento y cooperación colectiva que se conforma por una red de personas que buscan conseguir recursos para un proyecto, como la creación de empresas y proyectos sociales y culturales. Mientras unos solicitan financiamiento para llevar a cabo una idea, otros invierten en ella. También podemos agregar el modelo de la Banca Ética, una alternativa aún inexplorada por la CVY, pero que tiene en mente ya que algunas Cooperativas de vivienda en España (como la Cooperativa EntrePatios o la Cooperativa La Borda) han obtenido financiamiento desde entidades con este modelo bancario (como Triodos Bank y Fiare). La Banca Ética se conforma de entidades financieras cuyos productos no están condicionados exclusivamente por el criterio del máximo beneficio y la especulación. Sin embargo, es necesario tener presente que, como todo sistema financiero, su sostenibilidad requiere de la captación de fondos desde clientes a los cuales se les ofrece una remuneración por el dinero que prestará a otros, quienes luego lo pagarán con intereses derivados de ese préstamo. La lógica de esta banca es rentabilizar el dinero en negocios enfocados en la sostenibilidad y con impacto positivo en la sociedad y el medioambiente. En Chile existe la iniciativa de Doble Impacto, formada por 11 organizaciones y empresas que buscan promover una nueva economía, ética y responsable.

Respecto a las Cooperativas de Ahorro y Crédito (CAC), en tanto cooperativa es una empresa de propiedad conjunta que nacen para satisfacer necesidades financieras de sus miembros,

---

118 *Ibíd.*; 2016; Pág. 32

otorgando diferentes tipos de créditos. Las CAC brindan servicios de intermediación financiera en beneficio de sus socios, sin embargo, en la actualidad, también ofrecen servicios crediticios a personas que no lo son. En general otorgan microcréditos a pequeñas empresas, pequeños comerciantes y segmentos socioeconómicos medios y bajos de la población. Es decir, estas organizaciones se caracterizan por poner menos condiciones a la hora de otorgar un crédito, y podrían financiar a organizaciones de la economía social, como la CVY. Sin embargo, los créditos que otorgan son montos mucho menores que los que conceden las instituciones financieras más grandes, y en la práctica, la CVY tampoco ha logrado obtener financiamiento alguno. Se puede percibir que las cooperativas son vistas como un modelo de negocios frágil y poco atractivo para instituciones de financiamiento tradicionales como la banca privada, para las organizaciones públicas como CORFO, incluso para las Cooperativas de Ahorro y Crédito.

### **Autofinanciamiento**

A partir de la experiencia de la CVY, se puede establecer que, para una cooperativa cerrada de vivienda su condición de organización de la economía social sin fines de lucro, con una variabilidad de capital, es difícil optar a créditos desde las instituciones de financiamiento privado, por sus bajas garantías y alto riesgo. Solo cuando una cooperativa crece económica y organizacionalmente, los bancos comienzan a visualizarlas como una micro empresa, y se abren la posibilidad de incorporarlas a su cartera de clientes. Es decir, hoy las posibilidades de realización de una experiencia de cooperativa cerrada de vivienda, con un grupo humano como el de la CVY, quedan condicionadas a su capacidad de autofinanciamiento. Este autofinanciamiento se forja mediante las cuotas de participación que los mismos socios aportan durante el tiempo, y mediante la producción y venta de bienes y servicios. En este sentido, el ahorro y generación de recursos por la propia cooperativa constituyen la base del capital que poseen estas organizaciones. Como estrategia de generación de recursos, la CVY ha promovido el ahorro entre los socios a través de mecanismos de inversión, y, además, ha conformado una Unidad Productiva, complementando la producción de alimentos realizada en la actualidad, con la creación de una Oficina de proyectos y Asistencia técnica, que elabore proyectos habitacionales, asesore a otras cooperativas y pueda significar una generación de recursos para la CVY.

## **5.4 Recurso Proyecto**

En esta sección se expondrá el proyecto habitacional de la CVY, el cual se ha convertido en su bandera de lucha, y si bien no ha llegado a construirse, en él se puede apreciar el consenso que han realizado los socios respecto a un modo de habitar.

### **Lineamientos del Proyecto**

La Cooperativa Yungay define su iniciativa como un potencial proyecto de integración social y recuperación del patrimonio barrial. Visualiza en esto una oportunidad de:

- 1) Responder a la necesidad de vivienda, sin descuidar aspectos de localización.
- 2) Revalorizar el patrimonio arquitectónico, preservando la identidad histórica y cultural del barrio.
- 3) Propiciar el mejoramiento de barrios y actuar ante el deterioro de áreas urbanas consolidadas.

Como lineamientos generales para el diseño del proyecto habitacional, la CVY ha consensuado lo siguiente:

- Integrarse a la trama social preexistente otorgando un programa compartido y de extensión al barrio, con el fin de ser un aporte al sector, propiciando actividades culturales y educativas.
- Vincular al programa habitacional unidades productivas. Esto como estrategia de generación de recursos y sostenibilidad en el tiempo.
- Incorporar sistemas constructivos con tecnologías apropiadas y simples de aprender por personas ajenas al rubro de la construcción. Se busca incorporar dentro de obra a los mismos socios de la cooperativa, a fin de potenciar un sentido de pertenencia y como estrategia de abaratamiento de costos en la construcción.
- Incorporar criterios de diseño arquitectónico bioclimático, sustentable y tecnologías en base a energías renovables no convencionales, todo esto también bajo una lógica de sostenibilidad en el tiempo.

### Asistencia técnica

Como se ha mencionado anteriormente, la CVY está conformada por 2 trabajadores sociales, 1 arquitecto y 1 constructor civil, ligados en su práctica profesional al ámbito habitacional. Por lo tanto, existen capacidades para llevar el control social y técnico del proceso, ya sea en el ámbito constructivo, arquitectónico y social. Esto ha sido así desde la constitución de la cooperativa. Sin embargo, existe un déficit en el ámbito jurídico, financiero, y según lo planteado en secciones anteriores, un déficit en el ámbito de la planificación estratégica, modelo de gestión y administración de recursos económicos. Este déficit, en el último tiempo, ha comenzado a ser suplementado a partir de la capacitación de los socios y mediante la articulación con organizaciones de apoyo, específicamente con cooperativas de trabajo y con la Red Hábitat Popular.

### Metodología de trabajo

Para llevar a cabo el proyecto, una de las primeras acciones que realizó la CVY fue la conformación de una comisión de catastro para la búsqueda de terrenos e inmuebles patrimoniales a la venta o en estado de abandono. La zona que la CVY definió como prioritaria y en la cual se realizó el primer barrido fue el sector norponiente de la comuna de Santiago, inscrita entre las calles Balmaceda, Matucana, Av. Libertador Bernardo O'Higgins y la Av. Manuel Rodríguez, tal como indica la figura 17. El sector fue subdividido en polígonos y repartido entre los socios, allí el socio completaba una ficha de registro, tal como se indica en la tabla 13.

**Tabla 13. Registro de Inmuebles y terrenos**

Registro Inmuebles/Terrenos					
Dirección	M2 Terreno	M2 Construidos	Avalúo fiscal	Valor Comercial	Contacto propietario
Fotografía			Descripción física		

Fuente: archivo personal CVY.



Figura 17. Catastro sector norponiente de la comuna de Santiago.



Fuente: Elaboración propia. Imágenes, archivo personal CVY.

Una vez recopilados los datos, la comisión catastro evaluaba las opciones según ubicación, m<sup>2</sup> terreno, m<sup>2</sup> construidos y costo de la propiedad. Se contactaba con el propietario, realizaba una búsqueda de antecedentes técnicos de los inmuebles, levantamientos planimétricos y estudios de cabida. Cuando se hallaba una opción conveniente en costo y cabida, la CVY gestionaba con abogados de la RHP la realización de estudios de título de la propiedad, para posteriormente desarrollar un anteproyecto de arquitectura. Con esta dinámica de trabajo varios terrenos fueron visitados y factibilizados, y en 2 de ellos (inmuebles de conservación histórica) se desarrolló un anteproyecto de arquitectura; los cuales se evaluaron en el marco del Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE) de la Subsecretaría de Desarrollo Regional (SUBDERE) implementado en el sector parque Portales, en el Barrio Yungay de la Comuna de Santiago. Estas 2 propuestas son expuestas en las secciones siguientes.

Para el diseño del proyecto de arquitectura, la CVY definió una comisión de Proyecto., la cual, bajo el convencimiento de que una mayor apropiación colectiva en la toma de decisiones vinculadas al hábitat, conlleva a una mayor apropiación de este; desarrolla talleres de diseño participativo, los cuales se han convertido en una instancia relevante y en donde se tomaban las decisiones fundamentales del proyecto.

**Imagen 12. Jornadas de Diseño participativo**



Fuente: Jornadas de diseño participativo; Archivo personal Cooperativa Yungay.

En los talleres se trataron temas como: a) El programa habitacional: Detalle de recintos privados y comunes, y la relación entre ellos; d) La propuesta arquitectónica y su posicionamiento respecto al entorno; c) La vivienda: superficie, programa, disposición de sus recintos, mobiliario, etc.; d) Materialidades o sistema constructivo del proyecto;

Como se mencionó previamente, quien realiza la presente investigación es a la vez, la arquitecta de la CVY. Durante el desarrollo de ésta, se realizó una doble labor, la investigación misma y la elaboración de los anteproyectos de arquitectura requeridos por la CVY. Para elaborar los anteproyectos y a la vez acceder a insumos para la investigación se realizaron ejercicios de participación para conocer la valoración del hábitat que realizan los socios:

1) “Retrato Familiar” (Anexo N°3): para conocer el núcleo familiar de cada socio. 2) “El Juicio” (Anexo N° 4): Los socios evaluaron el lugar en el que hoy viven. 3) “El Hábitat Deseado” (Anexo N° 5): Los socios expresaron sus expectativas para el proyecto habitacional. A partir de estos insumos se puede destacar que respecto a la vivienda, las expectativas que tienen los socios refieren a condiciones físicas y cualitativas de ella, como la iluminación y ventilación natural, la amplitud de sus recintos (principalmente en cocina y estar), y la importancia de los espacios comunes que, como menciona uno de los socios, “*Otorgan más espacio a la vivienda*”. Los socios de la CVY visualizan la vivienda como el conjunto habitacional en su totalidad. Respecto al entorno, se valora la seguridad y limpieza del sector, la presencia de áreas verdes, la conectividad y la cercanía a equipamiento y servicios. Por último, y respecto a la comunidad, se indica la importancia de una organizada, colaborativa y empoderada, con la capacidad de resolver necesidades colectivamente.

### **Terreno**

Como se ha indicado previamente, el acceso a suelo es una instancia clave para la concreción de un proyecto habitacional. La estrategia actual de la CVY para comprar un terreno, contempla netamente el ahorro de los socios y de un crédito hipotecario. Una vez logrado este paso, para la construcción del conjunto habitacional, considera subsidios habitacionales o financiamiento de algún otro programa institucional, tal como se evaluó en su momento, con el Programa PRBIPE del BID implementado en la comuna de Santiago. La búsqueda de terrenos ha sido realizada en Santiago, Recoleta, Quinta Normal, e Independencia. Según datos entregados por la Consultora Arenas y Cayo S.A., el costo (UF/m<sup>2</sup>) del suelo en esas comunas es el que se detalla en la tabla 13. Considerando estos valores, y según se detalla en la Tabla 14, se realiza un ejercicio tentativo considerando la compra de un terreno de 500 m<sup>2</sup> en la comuna de Santiago, a través de un crédito hipotecario. Para hacerlo,

**Tabla 14. Precio (UF/m<sup>2</sup>) del suelo por comunas. Año 2018.**

Comuna	UF/m <sup>2</sup>
Recoleta	16
San Miguel	15,6
Ñuñoa	24
Quinta Normal	12
La Reina	14
Vitacura	35
Providencia	35
Santiago	21
Las Condes	17
La Florida	11
Estación Central	13,5
Independencia	13,6

Fuente: Consultora Arenas y Cayo S.A., Chile. En <https://www.latercera.com>

la CVY debería contar con un ahorro previo de al menos 2100 UF, lo cual significa un ahorro de 263 UF por socio.

**Tabla 15. Calculo Ahorro Previo CVY para compra terreno.**

Comuna	Costo para un terreno con superficie promedio de 500 m2 (UF)	Costo para un terreno con superficie promedio de 500 m2 (\$)	Ahorro Cooperativa (Pie 20%) en UF	Ahorro Cooperativa (Pie 20%) en \$	Ahorro por socio (UF)	Ahorro por socio (\$)
Recoleta	8000	\$220.526.320	1600	\$44.105.264,00	200	\$5.513.158
Quinta Normal	6000	\$165.394.740	1200	\$33.078.948,00	150	\$4.134.869
Santiago	10500	\$289.440.795	2100	\$57.888.159,00	263	\$7.236.020
Independencia	6800	\$187.447.372	1360	\$37.489.474,40	170	\$4.686.184

Fuente: Elaboración propia a partir de datos entregado por Consultora Arenas y Cayo S.A.

### **Propuesta Arquitectónica**

Desde la premisa de lo común, la CVY ha consensuado compartir espacios: salas de reuniones, lavandería, patio, cocina, talleres y biblioteca, con la convicción de que es una forma de reducir costos ambientales y económicos de la vida diaria, y a la vez, como un modo de construir comunidades de vecinos. También ha consensuado extender el uso de talleres hacia el barrio y contemplar la existencia de recintos para el trabajo y unidades productivas, como una oficina de proyectos y cafetería. Así lo ilustran algunos de los socios de la CVY:

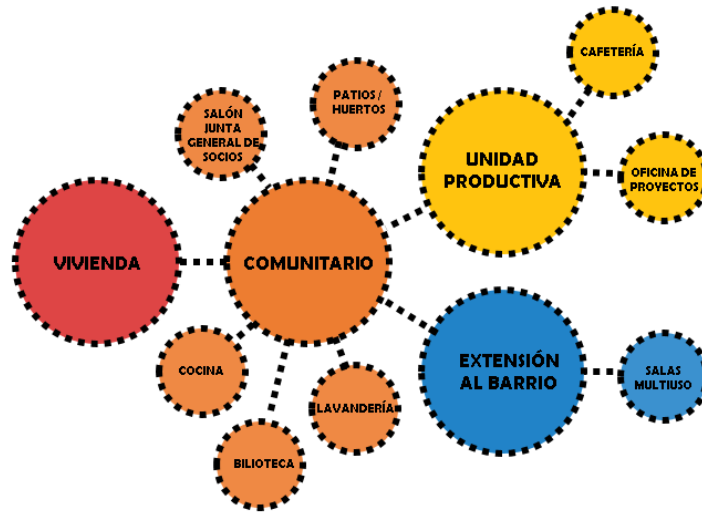
*“La casa cooperativa puede ser un lugar para vivir y para trabajar, un espacio de coordinación, de ensayo, de realización de talleres, de creación colectiva. La casa te puede permitir autogestionar lo que necesitas y sostener las relaciones humanas que quieres.” (María José Reyes, socia Cooperativa Yungay)*

*“Queremos ser un aporte al barrio que llegemos, poder compartir nuestros espacios con talleres culturales y educativos, dando a conocer el cooperativismo como una alternativa de organización” (Miguel Hervé, socio Cooperativa Yungay)*

Es así que el programa arquitectónico se clasifica en viviendas, unidades productivas, espacios comunitarios y de extensión al barrio (Figura 18). Siguiendo los lineamientos para el diseño, la CVY desarrolló un anteproyecto de recuperación patrimonial en dos inmuebles de conservación histórica, los cuales están construidos en adobe y presentan en la actualidad un importante deterioro y daño estructural (Imagen 13.)



Figura 18. Esquema programa de arquitectura



Fuente: Elaboración Propia

Imagen 13. Ubicación Inmuebles



Fuente: Elaboración propia. Imagen satelital Google Earth, de Barrio Yungay,









### **Ejecución de la Obra:**

Como se ha mencionado en secciones anteriores de esta investigación, en esta fase de obra la cooperativa deberá organizarse para la construcción de su proyecto habitacional, lo cual implicará capacitaciones para dar seguimiento a todos los procesos administrativos, legales, sociales y constructivos del proyecto, de modo que se asegure su participación protagónica. En esta instancia es cuando la cooperativa implementa la ayuda mutua, en donde el aporte que realiza cada socio en horas de trabajo en la obra tiene un valor económico que pasa a formar parte del monto social. Por la fase en la que hoy se encuentra la CVY, la ayuda mutua es una práctica no implementada aún, sin embargo, será interesante su observación, ya que en términos económicos no está claro si la ayuda mutua significa un verdadero ahorro en los costos de construcción. Además, sigue siendo una duda cómo se contabilizará el aporte en mano de obra de cada socio, en qué partidas de la obra participará y cómo se establecerá la relación laboral con la constructora que ejecutará las obras.

Durante este proceso será vital la planificación de las obras para que la ayuda mutua sea eficiente. La ayuda mutua es un recurso preciado que deriva del esfuerzo y tiempo de las personas por lo que es realmente importante asegurar su utilidad. Este punto también destaca la importancia de la capacitación de los socios para la construcción y la gestión. Por otro lado, el diseño arquitectónico, las tipologías de vivienda y su sistema constructivo deben concebirse contemplando la ayuda mutua, con materialidades que impliquen procedimientos simples, seguros y repetitivos, procedimientos capaces de ser aprendidos por cualquier persona ajena al rubro.

Respecto a la pertinencia de esta práctica, el actual desarrollo tecnológico de los sistemas constructivos y los rápidos procedimientos de ejecución, nos hace preguntar si es estrictamente necesaria la ayuda mutua. De todos modos, los socios de la CVY sí tienen certeza que lo relevante de la ayuda mutua, más allá del abaratamiento de costos, es la participación del sujeto-habitante en el proceso de producción de su hábitat. Para los socios de la CVY esta práctica genera una cohesión grupal, crea valores de solidaridad y el convencimiento de que con el esfuerzo conjunto es posible solucionar problemas y necesidades comunes.

## Capítulo 6: Conclusiones caso de estudio.

La CVY es una cooperativa cerrada de vivienda que se presenta a sí misma como una herramienta de lucha no solo para solucionar una necesidad habitacional, sino que, además, para promover, por una parte, experiencias de construcción del hábitat con autogestión y relaciones cooperativistas y, por otra, para permitir la permanencia de sus miembros en un área determinada y de alto valor como es el Barrio Yungay, en la Comuna de Santiago. Desde la perspectiva de esta investigación, el cooperativismo de vivienda constituye una Estrategia de Poder en tanto son procesos llevados por los mismos habitantes para la construcción de un hábitat residencial fuera de la lógica mercantil, entendiendo a esta lógica como la producción de vivienda regulada por las leyes del mercado. La investigación defiende que los habitantes tienen Poder cuando son capaces de producir su propia vida, cuando pueden controlar aspectos como la producción de su vivienda, de su alimento, energía y trabajo; cuando se tornan productores autónomos de riqueza, conocimiento y cooperación. Como señala Gabriel Salazar el Poder Popular requiere de una organización horizontal de ayuda mutua que aprende a generar recursos propios y a administrarlos para su propio desarrollo. Es así que esta capacidad se evaluó en la tenencia de Recursos, es decir, las Estrategias de Poder son los recursos puestos en función del cumplimiento de un objetivo, en este caso, la producción del hábitat de la CVY. A propósito de esta idea, se analizó el caso de la CVY instrumentalmente para indagar en la temática de las Estrategias de Poder, y la interrogante que esta investigación ha pretendido responder es la siguiente: en un contexto de una producción habitacional regulada por el mercado, **¿Desarrolla la Cooperativa de Vivienda Yungay Estrategias de Poder necesarias para la producción de un hábitat residencial por fuera de la lógica mercantil?** La investigación analizó esta capacidad (estrategias de Poder) de la CVY, específicamente sus recursos organizacionales, financieros, de articulación y de proyecto; y los resultados se desglosan a continuación:

### 6.1 Recursos Organizacionales

El desafío de la autogestión y la ayuda mutua, pilares que fundamentan la acción de la CVY, exige del grupo experiencia, tiempo y una orgánica eficiente para administrar sus recursos. Este tema revela la importancia de la asistencia técnica y la estructura organizativa de la cooperativa

para lograr sus objetivos. La CVY es un grupo con diversas capacidades técnicas que le permiten autogestionar su proyecto habitacional, presentando déficit en el área legal y contable pero que ha sido suplida a partir de la asistencia técnica de organizaciones de apoyo. Su estructura orgánica es planificada y sus procesos de toma de decisión fluidos y vinculantes. Por ser un grupo pequeño la participación de los socios es constante y suelen tomarse decisiones por consenso, esto ha reforzado el sentido de pertenencia y el compromiso del grupo con la empresa que se está llevando adelante. Respecto a sus deficiencias, a partir de lo indicado por los socios, los problemas orgánicos de la CVY tienen relación con el incumplimiento de tareas y la concentración de saberes, que, según su diagnóstico, es a propósito de la falta de dirección y de tiempo de los socios. La autogestión definitivamente genera en las personas una doble ocupación lo cual entra en conflicto con el escaso tiempo con el que disponen los socios de la CVY. Por otro lado, los socios de la CVY, se perciben a sí mismos como un grupo con identidad. Los socios han unido sus trayectorias en materia habitacional, y en ese proceso de volverse conscientes del problema, han construido un discurso y un objetivo común. La necesidad de vivienda de los socios, convive y conflictúa con las motivaciones de reivindicación, así los intereses particulares de cada socio, han quedado subordinados a objetivos políticos mayores como puede ser la recuperación del modelo cooperativo o la defensa del derecho a la ciudad. También se perciben como un grupo cohesionado. Los socios han imaginado y consensado un modo de habitar, lo cual se ha reflejado en el proyecto habitacional que se ha convertido en su bandera de lucha. Es interesante apreciar cómo estas organizaciones ya no solo demandan una solución habitacional, sino que demandan una oportunidad para producir ellos mismos el hábitat que han imaginado y consensado colectivamente. Hasta ahora, la CVY ha logrado un buen producto social y sus recursos organizacionales son los mejores logrados.

## **6.2 Recursos de Articulación:**

Durante el desarrollo de la investigación se abordó brevemente la experiencia uruguaya de cooperativas de vivienda. En ella pudimos apreciar un vínculo virtuoso entre Estado, Asociaciones Comunitarias y Organizaciones de Apoyo. El Estado facilita y fiscaliza mediante un marco jurídico y financiero; las cooperativas aportan con gestión, ahorro y mano de obra; los Institutos de Asistencia Técnica asesoran a las cooperativas en el proceso, y las Federaciones articulan y dirigen

a todas las cooperativas, e inciden en las políticas públicas. Pudimos apreciar también el apoyo estatal a partir de la cartera de tierras e inmuebles y a partir del otorgamiento de créditos “blandos”, con largos plazos y bajas tasas de interés que solo el Estado puede conceder. Un funcionamiento en red y una estructura institucional de apoyo es relevante, pero se requiere de una que confíe y promueva la autogestión.

La CVY siempre ha tenido una plena disposición a dialogar con el Estado, ya que siempre ha creído que el éxito de sus objetivos dependerá de las oportunidades que éste entregue a partir de sus instituciones y programas. Si bien existe algo de frustración hacia el Estado, la dicotomía de Autonomía Social versus Estado planteada en el marco teórico, no se percibe en el caso de estudio. Las relaciones que ha establecido la CVY con el Estado han sido específicamente con el Municipio de Santiago y el Minvu a propósito del Programa “Revive Barrios” implementado en Santiago, y las cuales no resultaron ser efectivas. Como se mencionó anteriormente, la CVY ha quedado sometida a la inestabilidad e incertidumbre de programas puntuales y más bien esporádicos. Los vínculos que ha establecido la CVY han sido principalmente con organizaciones de apoyo (SELVIHP, Red hábitat Popular y otras cooperativas de vivienda y trabajo) estableciéndose relaciones de cooperación en temas formativos, de capacitación, asesoría técnica, apoyo político y de gestión. La relación de la CVY con organizaciones del barrio Yungay han sido principalmente con la Cooperativa de Vivienda La Barriada y Casa América. Sin embargo, ha sido escasa con otras como la organización de Vecinos por la defensa del Barrio Yungay o la junta de vecinos respectiva. Tampoco se ha articulado con otras instancias de organización masivas, como podría ser la vinculación con el MPL o Ukamau, y no existen intenciones de articulación con partidos políticos; solo a nivel de Red Hábitat Popular han existido vínculos indirectos con algunos militantes del partido comunista y Frente amplio. La CVY ha tenido sus reticencias a someterse a la mediación e influencias de partidos políticos. Según lo planteado por los socios de la CVY, uno de los proyectos futuros es la conformación de una Federación de Cooperativas de Vivienda que formalice las relaciones de trabajo entre cooperativas y trace una estrategia de fortalecimiento conjunto. La inexistencia de una federación que articule un sistema de desarrollo cooperativo, ha mantenido a las cooperativas de vivienda desarticuladas y con escasas posibilidades de incidencia en las políticas públicas.

### **6.3 Recursos Financieros:**

*“Hay una frustración con lo financiero. La capacidad de ahorro del grupo no es suficiente para el costo del proyecto. Ha sido difícil gestionar recursos propios con la Unidad Productiva. No existen fondos estatales que nos puedan ayudar y en la banca privada ha sido difícil optar a créditos individuales o colectivos.” (María Carolina Valdés; Comisión de Gestión y Unidad Productiva)*

Esta afirmación resume el sentir de los socios de la CVY respecto a lo financiero. Pudimos apreciar que los socios de la CVY en su mayoría se encuentran en una situación laboral precaria que ha dificultado el acceso a financiamiento desde la banca privada, y lo cual es requisito para optar a un subsidio del Estado para clase media. Respecto al financiamiento para cooperativas, una cooperativa cerrada de vivienda en su condición de organización de la economía social sin fines de lucro, hoy tiene dificultades para optar a créditos desde la banca privada e incluso desde cooperativas de ahorro y crédito. A partir de esto podemos decir que la iniciativa de la CVY ha quedado condicionada a la capacidad económica de sus socios y a su capacidad de autofinanciamiento. Bajo este panorama, la CVY ha comprendido que el ahorro y generación de recursos conforma la base de su capital, y ha promovido el ahorro entre los socios a través de mecanismos de inversión y ha conformado una Unidad Productiva.

Si bien la iniciativa de la unidad productiva es destacable por la búsqueda de mayor autonomía, para que estas propuestas sean replicables y accesibles a la población es vital contar con el apoyo del Estado, tal como se pudo apreciar en la experiencia uruguaya, donde el Estado regula el financiamiento, la asistencia técnica, e incluso cuenta con carteras de tierra e inmuebles disponibles. Este nivel de apoyo es destacable y en Chile se vuelve difícil si no existe la voluntad política para generar proyectos cooperativos, colaborativos, destinados al bienestar de la ciudadanía.

#### **6.4 Recurso Proyecto:**

Desde la perspectiva de la investigación, y pese a que en la actualidad la CVY no ha logrado construir su proyecto habitacional, este recurso está bien logrado y es muy apreciado por los socios. Afirmaciones de los socios como *“La casa te puede permitir autogestionar lo que necesitas y sostener las relaciones humanas que quieres.”*; *“Espacios para vivir y trabajar”*; *“Espacios de creación colectiva”*; y *“Compartir nuestros espacios con el barrio”* se reflejan en el proyecto y se convierte en su bandera de lucha. El consenso de los socios respecto a un modo de habitar es precisamente uno de los objetivos de las metodologías de participación de los programas habitacionales del MINVU.

La naturaleza del proyecto de la CVY se puede apreciar, en una escala macro, en la línea de propuestas de regeneración urbana, con densificación media y que pretende evitar la expulsión de habitantes del barrio. Mientras que, en una escala micro, se aprecia como un proyecto de Co-Vivienda, un tipo de vivienda colaborativa con recintos de servicios, productivos y polivalentes, para compartir y favorecer la vida en común. El diseño del proyecto fortalece el sentido de comunidad sin mermar el derecho individual a la intimidad. Cada familia dispone de su vivienda, con cocina privada, estar, comedor, baño y dormitorios, y comparte recintos con el resto de la comunidad como salas de reuniones, lavandería, patios, cocina comunitaria, biblioteca, talleres. Se aprecia en los proyectos cooperativos variadas oportunidades, como la sustentabilidad, ya sea en lo social, económico, y urbano; con conjuntos habitacionales que re cualifican el entorno urbano a través de un programa de recintos y actividades que fortalecen las relaciones con el vecindario.

Si bien el caso de la CVY se muestra fuerte en sus recursos organizacionales y en su recurso proyecto, las dificultades en la temática financiera han impedido el cumplimiento de sus objetivos, ubicando a la CVY en una posición de incapacidad para producir su hábitat y no constituyendo una Estrategia de Poder. Sin embargo, es importante mencionar que en este tipo de experiencias existe una oportunidad o un germen de transformación. A partir de la experiencia uruguaya pudimos ver cómo el desarrollo de experiencias piloto permite evaluar el modelo y generar transformaciones en sus marcos jurídicos y financieros.

## **Capítulo 7: Reflexiones Finales**

A continuación, se presentan algunas reflexiones que buscan explicitar ciertos aspectos que se consideran relevantes y que pueden aportar tanto para la discusión académica como para la configuración de nuevas prácticas de producción habitacional y conformación de barrios. En primer lugar, se plantea una síntesis de los problemas claves identificados (nudos críticos), con el propósito de proponer, a modo de conjetura, que se trata de problemas comunes a cualquier experiencia cooperativo-habitacional y que conviene tener en cuenta a la hora de viabilizar futuros proyectos. En segundo lugar, se recogen algunos conceptos utilizados en la investigación, que constituyen el fundamento de su desarrollo y que se consideran un aporte en cuanto permiten, por una parte, repositionar enfoques históricos ausentes del debate público, por otra, reforzar líneas de acción o de políticas públicas de paulatino desarrollo, pero todavía de alcances limitados.

### **7.1 Identificación de Nudos Críticos**

Se describen de manera sintética algunos de los aspectos más problemáticos identificados en el estudio pero que de acuerdo a su naturaleza estratégica, es decir, por su capacidad de factibilizar la realización del proyecto, se han clasificado como nudos críticos. La investigación abordó sólo un caso de estudio y, si bien no pretende obtener conclusiones generales, lo que acá se sostiene es que dado un contexto histórico determinado pero globalizante (como el neoliberal) es posible reconocer patrones de conflicto habituales en función de ciertas regularidades en su modo de funcionamiento. De esta manera, algunos de los aspectos críticos que se han reconocido en esta investigación, pueden ser considerados como indicadores o señales de conflictos que se vuelven sintomáticos de la realidad histórica en donde se desenvuelven este tipo de iniciativas. A la vez, esta serie de nudos críticos estructuran criterios de análisis de viabilidad para este tipo de experiencias.

#### **7.1.1 Financiamiento**

Una de las dificultades para concretar una experiencia como la de la CVY, está puesta principalmente en la temática financiera, tanto para acceder a suelo como para financiar la construcción del proyecto habitacional. La experiencia de la Cooperativa Yungay, que nace al alero

de la Red Hábitat Popular con la intención de posicionar nuevamente a las cooperativas cerradas de vivienda en la política habitacional, estructuró su quehacer en el marco de ella y de sus alternativas de financiamiento. Sin embargo, no ha encontrado cabida. Se puede señalar que en general todos los programas del MINVU vinculados a políticas habitacionales se enmarcan en una lógica subsidiaria, es decir, de inacción en aquellos espacios susceptibles de ser incorporados al mercado (capas medias) y de acción asistencialista en aquellos otros espacios donde no se genera interés mercantil (grupos vulnerables o capas medias emergentes). Es así que las capas medias quedan a la deriva.

Actualmente las modalidades de financiamiento para proyectos de adquisición o construcción de viviendas están concentradas en el marco de una institucionalidad convencional. Por una parte, el sistema financiero privado (la banca) que está disponible para las familias con capacidad de endeudamiento vía créditos, y por otra, el sistema de financiamiento público para los grupos vulnerables. Para la primera modalidad se disponen de créditos hipotecarios y para la segunda, los subsidios habitacionales agrupados en el programa del Fondo Solidario de Elección de Viviendas FSEV, para familias del 40% más vulnerable según Registro Social de Hogares RSH. Por su parte, el Sistema integrado de Subsidio Habitacional D.S. N°1, orientado hacia las capas medias emergentes, plantea un modelo de financiamiento mixto (subsidios y créditos) para acceder a viviendas de hasta 2.000 UF. Si bien en teoría se trata de un programa con mayor compatibilidad social con el perfil de la CVY, igualmente es un financiamiento escaso, además presenta algunas limitaciones inherentes a la lógica de los programas habitacionales (desarrolladas en punto 6.1.2) y otras vinculadas a las dificultades de acceso a crédito.

Precisamente, los socios de la CVY en su mayoría se encuentran en una situación laboral precaria con una fragilidad contractual, situación que les ha dificultado el acceso a financiamiento desde la banca privada, al mismo tiempo, son personas con una evaluación socio-económica que no es considerada vulnerable, por lo que no pueden optar a un subsidio conveniente. El Programa FSEV señalado anteriormente está destinado a atender preferentemente a las familias que pertenezcan al 40% más vulnerable, es decir con un cierto perfil familiar y socioeconómico, lo cual excluye a los socios de la CVY y, de paso, devela una lógica de estandarización de grupos. Este dilema refleja la situación de un sector representativo de la población: profesional joven, clase



media, con trabajos precarizados, con capacidad de subsistir, pero sin la capacidad de endeudamiento para optar a una vivienda en propiedad.

Por su parte, las modalidades de financiamiento privado, a las cuales podría optar una cooperativa como la CVY, están principalmente orientadas al ámbito productivo, con proyectos de naturaleza corporativo-empresarial, y generalmente no admiten instancias de emprendimiento social sin fines de lucro. Incluso, como se revisó en el desarrollo de esta investigación, algunas instancias privadas, pero menos convencionales como son las cooperativas de ahorro y crédito, no permiten financiar líneas de crédito para proyectos donde no haya fines de lucro por cuanto las asumen como instancias “no solventes” y riesgosas. Solo cuando una cooperativa crece económica y organizacionalmente, los bancos comienzan a visualizarlas como micro empresa, y se abren la posibilidad de incorporarlas a su cartera de clientes. Queda por revisar, en todo caso, una modalidad de financiamiento privado alternativo no convencional, aplicado en otros países y que está instalándose en Chile: el modelo de Banca Ética y su línea de financiamiento a iniciativas productivas y a proyectos sociales.

Respecto a modalidades de financiamiento público, como son la Corporación de Fomento (CORFO) o el Servicio de Cooperación Técnica (SERCOTEC), dependientes del Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; también entregan recursos a en el ámbito productivo, y se enfocan en dar apoyo en la gestión de proyectos y capacitación de sus integrantes. Donde se ha percibido mayor interés por incluir a organizaciones sin fines de lucro, como cooperativas, es el Banco Estado, institución que está reenfocándose nuevamente, de manera progresiva, hacia organizaciones productivas y no productivas que posean un foco distinto del modelo empresarial tradicional. Esta institución ha venido desarrollando una cuenta vista o chequera electrónica destinada exclusivamente a organizaciones sin fines de lucro, herramienta que permite a las organizaciones contar con un soporte para mejorar su gestión contable, el cual se considera el primer paso para gestionar financiamiento con el banco. No obstante, se encuentra en una etapa exploratoria de desarrollo. Todas estas instancias se vinculan con la estructura institucional de apoyo, asunto que se desarrolla en el punto 6.1.7.

Considerando el escaso apoyo institucional, estas iniciativas tienden a quedar sometidas a la inestabilidad e incertidumbre de programas puntuales y más bien esporádicos, como fue la experiencia de la CVY con el Programa de Revitalización de Barrios e Infraestructura Patrimonial Emblemática (PRBIPE.)

En este contexto, se puede afirmar que actualmente no existen instancias de financiamiento favorables y las modalidades convencionales existentes no admiten el desarrollo de un proyecto de cooperativismo habitacional, esto es, con base en la autogestión y en la propiedad colectiva. Esto quiere decir, en concreto, que la única fuente de financiamiento disponible para este tipo de experiencias no es ni el crédito, ni el apoyo estatal, si no que el ahorro individual o colectivo, es decir, las posibilidades de realización de una experiencia de cooperativa cerrada de vivienda para un grupo humano como el de la CVY, quedan condicionadas a su capacidad de autofinanciamiento en cuentas de ahorro administradas ya sea individualmente por cada socio o por la cooperativa como tal. En este sentido, el ahorro y generación de recursos por la propia cooperativa, constituyen la base del capital que poseen estas organizaciones.

Como se señaló en el desarrollo de esta investigación todas las fuentes de financiamiento de la CVY se han estructurado en base a la capacidad de ahorro individual de sus integrantes y de generación de ingresos autónomos a partir de la venta de alimentos y servicios profesionales en el área de arquitectura y educación. Precisamente, considerando esta única modalidad disponible, vinculada al ahorro y autogestión de recursos, vale la pena reiterar en el perfil socio-laboral (en tanto sujetos económicos) de los integrantes de la cooperativa. La CVY es una pequeña cooperativa (8 socios) lo cual es poco estratégico si trata de generar recursos a partir del ahorro, ya que al ser pocos requiere que cada uno de los socios invierta mayores recursos o disponga de cierta solvencia económica para hacer frente a los costos que implica autogestionar una cooperativa y producir vivienda. Este conflicto, además, pone de relieve una situación crucial de las cooperativas de vivienda: históricamente este tipo de proyectos han estado más adaptadas al perfil de trabajador con capacidad de ahorro que al perfil del poblador más vulnerable.

Lo relevante de esta consideración no es tanto la distinción por estratos (trabajador pobre/trabajador capa media), sino porque permite enfatizar, en primer lugar, que efectivamente a

nivel histórico, el financiamiento de cooperativas de vivienda sí consideró apoyo institucional, pero además se estructuró fundamentalmente en base al ahorro colectivo. De ahí la existencia del Plan habitacional de ahorro y prestamos de la CORVI, la participación de Instituto de Financiamiento Cooperativo IFICOOP, el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP) y por cierto la administración de los fondos de los trabajadores en Cajas de ahorro y previsión. Pero además porque permite poner de manifiesto no sólo la relevancia de que aquel contexto institucional, (asociado a un régimen de bienestar y seguridad social, que fomentó la consolidación del modelo cooperativo) haya desaparecido, sino que sobre todo su modelo de organización laboral haya sido desmantelado. Actualmente el segmento de trabajadores profesionales jóvenes se encuentra con empleos precarizados y por tanto con escasas posibilidades de ahorro o de acceso a crédito. Su situación, en tanto condición estructural (y sostenida en el tiempo) puede determinar una tensión anexa al propio esfuerzo que supone la organización colectiva y por tanto transformarse en un factor de desgaste y debilitamiento del entusiasmo requerido en este tipo de iniciativas.

### **7.1.2 Autogestión**

La capacidad de los socios de participar activa y colectivamente en la conducción y toma de decisiones de la cooperativa a lo largo de sus procesos, construye un imaginario simbólico individual y colectivo que invita al sujeto a reproducir esa lógica en otros ámbitos de la vida social. Al respecto, tanto la experiencia uruguaya como argentina, algunas de ellas visitadas por los socios de la cooperativa Yungay, plantean que el control del proceso ejercido por quienes mayor interés tienen en su éxito y eficacia, es decir los propios habitantes, posibilita alcanzar un nivel de eficiencia muy significativo.

En el marco de la política habitacional que da la posibilidad a una cooperativa de operar como Entidad Patrocinante, significa mayor control y poder de decisión en el proceso, sin embargo, también significa mayor responsabilidad y mayores capacidades de autogestión. Esta lógica de acción autogestionaria no solo implica participación en el diseño del proyecto habitacional, sino liderar y gestionar el proyecto en su totalidad. El funcionamiento de la Cooperativa como empresa social y económica exige de sus integrantes un esfuerzo permanente de capacitación en aspectos legales, técnicos y contables, desde la etapa organizativa hasta la de obra, así como en la etapa posterior que es la de mantener la comunidad cooperativa luego de construidas las viviendas. Por

ejemplo, para elaborar su proyecto habitacional en el marco del FSEV, las cooperativas requieren contar con recursos propios previos para financiar la elaboración del proyecto de arquitectura y especialidades, ya que gran parte de los recursos destinados a la asistencia técnica son liberados, una vez se ha calificado el proyecto técnico o una vez que la obra de construcción presente importantes niveles de avance

La idea de la autogestión tiende a resultar problemática en los Ministerios, por un problema de desconfianza en la capacidad de la gente. Se les permite participar, estar informados, opinar, pero se vuelve problemática la situación cuando comienzan a decidir cómo van invertir los recursos. Por lo tanto, hasta ahora, la gestión de recursos sigue siendo un ámbito controlado por el Ministerio de Vivienda, por lo que en ese ámbito el rol de una cooperativa solo es autorizar los pagos respectivos.

Vinculados a un sistema de protección social de carácter paternalista, estos programas presentan poco nivel de autogestión y autonomía, es decir, plantean formas de participación de las familias más bien pasivas. Asimismo, tanto las modalidades de financiamiento privadas, públicas y mixtas (revisadas anteriormente) se caracterizan por financiar proyectos unifamiliares, es decir, individuales y por tanto no admiten instancias de organización colectivas. De hecho, cuando lo admiten como aparentemente lo concibe el FSEV a través de la organización de familias en comités de vivienda, lo hacen de manera instrumental. Por una parte, la gestión se limita a la obtención de la vivienda y por otra, su administración se estructura en base a una lógica de tenencia en propiedad ya sea en predios individuales o en co-propiedad, pero en “unidades vendibles”.

Así como las modalidades autofinanciamiento exigen niveles de esfuerzo considerables, la autogestión supone en gran medida una apuesta contra sistémica. Dicho de otro modo, implica asumir una línea de acción opuesta a las dinámicas de estímulo o fomento institucionales que más bien están orientadas en la lógica del consumo y de la producción mercantil (la vivienda como un bien de consumo y la producción como un hecho mercantil) y no en potenciar sujetos autónomos, productores de su propia vida. Es decir, la autogestión implica una estrategia militante de volver a conectar al trabajador con la producción de su vida. Esto es así ya que la autogestión es un proceso de organización y administración de los recursos disponibles o de las condiciones y actividades necesarias para la realización de un proyecto propio, se ubica del lado de la producción y no del

consumo. Según ello, no solo requiere del ejercicio de competencias, compromisos y responsabilidades en torno al proceso productivo, sino que además supone un desafío de reapropiación y democratización de un espacio altamente jerarquizado como es el de la toma de decisiones. En condiciones en que el trabajador no solo se ha separado del producto de su trabajo, sino que además su salario no alcanza a cubrir a cabalidad las condiciones de su reproducción, esto se vuelve además de un esfuerzo adicional, una acción radical. Es importante aclarar, que, además, la autogestión requiere de la formación de un sujeto consciente de esta situación.

### **7.1.3 Ayuda Mutua**

En el cooperativismo de vivienda, la ayuda mutua está directamente vinculada al proceso constructivo, en donde el aporte que realiza cada socio en horas de trabajo en la obra tiene un valor económico que pasa a formar parte del monto social. En este proceso la cooperativa organiza el trabajo para cumplir sus objetivos, utilizando los recursos disponibles del grupo como su capacidad de organización, gestión, administración y aporte de mano de obra para la construcción. Con esto se busca la disminución de costos constructivos y aspira a consolidar capacidades de trabajo y convivencia, las cuales se trasladan luego a la solución de otras necesidades familiares y comunales. Esta práctica es interesante en el sentido de que es una invitación a desarrollar capacidades para la producción de vivienda.

Sin embargo, la Ayuda mutua, así como la autogestión o el autofinanciamiento mencionados anteriormente, demanda de los socios un importante esfuerzo adicional, en tiempo y energía. Uno de los reparos que suele realizarse a la ayuda Mutua es que siendo un sistema que pretende solucionar un problema para la clase trabajadora (la vivienda) tiende a fomentar su sobre-explotación, ya que luego de su jornada laboral que realiza para atender a su subsistencia, éste debe todavía hacer un esfuerzo adicional en la Cooperativa para cubrir sus horas de Ayuda Mutua. Si bien en este caso el producto del trabajo va en directo beneficio de los trabajadores, concretamente implica un importante esfuerzo. Es por eso que la Ayuda Mutua es una solución que debe valorarse en el contexto social en el cual se emplea y también en base a las tecnologías constructivas con las que se cuenta. En el contexto de una familia con un ingreso acorde con sus necesidades podría

parecer lógico sustituir este esfuerzo por otro tipo de acción más racional y planificada, en la que el interesado podría contribuir con un esfuerzo complementario.

Otro de los reparos a la ayuda mutua van dirigidos a la seguridad y calidad de procesos constructivos. Las complejidades del proceso constructivo requieren mano de obra calificada y si bien con ayuda mutua puede lograrse, requiere de una rigurosa capacitación. Igualmente vale la pena señalar que, desde una perspectiva puramente cuantitativa, el actual desarrollo tecnológico de los sistemas constructivos y procedimientos de ejecución hacen menos necesario este tipo de labores. Incluso en términos económicos no queda claro (y habría que cuantificar) si la ayuda mutua significa un verdadero ahorro en los costos de construcción. Sin embargo, aun considerando este enfoque más bien pragmático, se puede afirmar que en la actualidad el valor de este tipo de prácticas no pasa tanto por aspectos meramente económicos o de eficiencia en los procesos de producción, sino más bien por aspectos de orden cualitativo como son aquellos descritos anteriormente. Porque al igual que en la autogestión, lo relevante de la ayuda mutua es la participación del sujeto-habitante en el proceso de producción de su hábitat y, según ello, el reconocimiento de la vivienda como producto de su obra.

#### **7.1.4 Propiedad Colectiva**

Como se ha mencionado a lo largo de la investigación, la propiedad colectiva se comprende como el derecho comunitario que comparten todos los asociados para el uso y goce de los bienes muebles e inmuebles de la cooperativa. El socio es usuario y la cooperativa el propietario; esta condición puede ser heredada o vendida a un nuevo socio siempre y cuando cuente con la aprobación de la cooperativa. La figura de la propiedad colectiva no opone la posesión a la no posesión, sino que aboga por una posesión comunitaria, rescata la función social de la propiedad y contribuye a evitar la especulación mercantilista de la vivienda. La propiedad colectiva busca la tenencia segura de la vivienda y la sostenibilidad de ella en el tiempo. Es una modalidad de tenencia intermedia, entre el arrendamiento y la propiedad privada.

De esta manera la figura de la propiedad colectiva pone en relieve un tema complejo: el de la tenencia segura de la vivienda, garantizando la protección jurídica contra el desalojo forzoso, el

hostigamiento y otras amenazas. A menudo se cree que solo se logra a partir de la propiedad privada, la cual solo es una de las formas que puede adoptar la seguridad.

Esta temática también conlleva una interrogante respecto al posicionamiento de la propiedad privada como único camino de tenencia, sustituyendo a otras modalidades más solidarias que imperaban en la región antes de la invasión europea. A lo largo de un proceso histórico poco conocido, la propiedad colectiva sufrió un proceso legal de abolición. Así, la sucesiva aplicación de diferentes procedimientos jurídicos tendientes a abolir el derecho de propiedad colectiva, marca un largo proceso tendiente a inhabilitar definitivamente la existencia de la propiedad indígena. De este modo, el contexto chileno ha promovido el establecimiento de una estructura jurídica que propende a la subdivisión y privatización del suelo, y no ha favorecido la puesta en práctica de alternativas habitacionales basadas en la propiedad colectiva. De hecho, la propia política habitacional de los últimos 40 años (actualmente representados en los programas FSEV y DS N°1), ha fomentado y privilegiado una lógica de tenencia en propiedad individual. La esencia liberal de la legislación chilena se expresa en un código civil basado en la lógica del derecho a la propiedad individual, elevándolo a la calidad de derecho fundamental. En este escenario institucional y jurídico, se coarta de entrada la viabilidad jurídica de la propiedad colectiva.

Pero como se señalaba, una alternativa a este modelo es el cooperativismo. Sin ir más lejos, en Chile existe una larga tradición cooperativista, con instancias de propiedad colectiva pero vinculadas al ámbito productivo. En ellas se ha promovido tanto la colectivización de los excedentes de la producción, como la democratización del funcionamiento de fábricas y empresas. No obstante, en la actualidad, el funcionamiento de las cooperativas está regulado por la ley general de cooperativas N° 19.832, la cual no menciona la propiedad colectiva y menos la propiedad colectiva del suelo para los temas habitacionales. Esto quiere decir que, para un proyecto habitacional, la figura de posesión comunitaria todavía requiere adaptarse al régimen legal de tenencia privada, por ejemplo, asumiendo alguna modalidad dentro del régimen de copropiedad inmobiliaria y ocasionando consecuentemente una radical desnaturalización del principio cooperativista.

### 7.1.5 Asistencia Técnica

Desde la formación hasta la fase de convivencia, las cooperativas de vivienda deben contar con el apoyo de Equipos de asistencia técnica: un grupo multidisciplinario de profesionales que ofrecen asesoría, supervisión y capacitación en el Área Constructiva, Social, Jurídico-Legal y Administrativo-Financiera.

Uno de los primeros asuntos a considerar por los integrantes de una cooperativa de vivienda, ya sean grupos organizados o sin organización, es la evaluación técnica del proyecto. Si bien el proceso descansa sobre todo en la voluntad y capacidades de sus integrantes, en primera instancia se requiere también de la ayuda de los técnicos, especialmente cuando los pobladores no están organizados. Además de ello, los técnicos son los que deberán asumir las labores de asesoramiento durante todo el proceso. Así, una de las importantes tareas es el convencimiento de los técnicos de la viabilidad del modelo. Y no está demás decir que no se trata de cualquier técnico: se trata de los que están del lado de la gente, los que muchas veces trabajan sin recibir una remuneración, ayudan a organizar; a clarificar los problemas; a construir desde lo precario hasta lo consolidado. Muchos de ellos son militantes sociales de toda la vida y son parte de grupos políticos que pelean por estas mismas causas.

En el caso de la CVY ya cuenta dentro de sus integrantes con ciertas competencias técnicas necesarias para la evaluación y desarrollo de una experiencia de cooperativa de vivienda. Se trata de capacidades en áreas críticas, como son arquitectura, construcción y ciencias sociales. Sin embargo, a pesar de ello, igualmente fue necesaria la incorporación de asesoramiento en el ámbito contable, es decir, en el área de administración y finanzas. Además, visto en retrospectiva y como se explicó durante el desarrollo de esta investigación, es posible afirmar que esta experiencia ha mostrado un importante déficit en las áreas de planificación estratégica, modelo de gestión y plan de negocio. Esta notable insuficiencia se relaciona más que nada con una debilidad en el ámbito de la gestión y administración de recursos económicos y se puede explicar a partir de dos cuestiones entrelazadas: una sobrevaloración de la voluntad, militancia o experiencias adquiridas y un menosprecio hacia las lógicas del manejo empresarial. Cabe recordar que una cooperativa,



enmarcada dentro de una estructura de economía solidaria, constituye una empresa social y como tal, aun cuando no persiga utilidades, de todos modos, requiere de un plan de gestión económica.

Esta realidad permite complementar una idea esbozada en el punto sobre financiamiento: las competencias técnicas necesarias para el desarrollo de una cooperativa, supone una combinación entre asesoramiento y capacidades adquiridas de antemano y hace que el perfil social que mejor se adapta a este tipo experiencias sea el del trabajador con ciertas competencias técnico-profesionales. Esto se plantea a modo de descripción y no quiere decir que necesariamente tenga que ser así, ni tampoco que sea la postura de esta investigación. Se trata de un nudo crítico a tomar en cuenta en función de las actuales condiciones existentes.

En este sentido, y considerando lo relevante de la existencia de profesionales con este perfil, es un problema la precariedad en la que muchas veces se da este trabajo, por lo que es de suma importancia la formalización de esta asesoría a través de, por ejemplo, la figura de los Institutos Auxiliares, figura tratada en la investigación en ítem 4.4.

Respecto a algunas de las instancias establecidas como de apoyo institucional en el ámbito de la Asistencia técnica, podemos mencionar a la División de Asociatividad y Economía Social y SERCOTEC, ambos pertenecientes al Ministerio de Economía; también las instancias ligadas a universidades, como el Centro Internacional de Economía Social y Cooperativas, CIESCOOP, inaugurado en 2009 y perteneciente a la Universidad de Santiago de Chile, USACH, la cual presta servicios de asistencia técnica principalmente en el área de negocios, legal y área de capacitación.

#### **7.1.6 Redes**

Los vínculos de colaboración entre cooperativas y con otras organizaciones de apoyo, deben fortalecerse y profesionalizarse para mantener la confianza mutua y cumplir con las responsabilidades de forma eficiente y sinérgica. Para el cooperativismo la construcción de redes es relevante, sobre todo para superar los diversos desafíos que se presentan, en este caso, en los procesos de construcción del hábitat, como la dificultad de acceso a financiamiento, a suelo urbano o para afrontar los costos de construcción.

El modelo cooperativo debe funcionar como un Sistema de Desarrollo Cooperativo, el cual se consolida a partir de una red de actores como Cooperativas de vivienda, Cooperativas de trabajo de la construcción, o Constructoras sin fines de lucro, Institutos auxiliares de apoyo técnico, Centros de producción de materiales de construcción, entidades estatales o privadas de financiamiento, etc. En Chile, el sector cooperativo ligado al ámbito del hábitat, debe poner en práctica el principio cooperativo de la “cooperación entre cooperativas”, e identificar en esta práctica un factor para su propia sobrevivencia y desarrollo.

### **7.1.7 Estructura institucional de apoyo**

Dicho todo lo anterior, es importante señalar que para que el cooperativismo de vivienda pueda convertirse en factor de mejoría de las condiciones de vida de los habitantes, es necesaria una política pública y, al mismo tiempo, una institucionalidad que las reconozca como un espacio orientado al bienestar de las personas, reconocer su autonomía y fomentar su desarrollo. Una cooperativa al insertarse en el sistema de mercado imperante en Chile debe adaptar su forma de ser para poder sobrevivir. En esta adaptación la identidad colectiva de la cooperativa es un punto crítico que se ve trastocado, dado que tienden a desarrollar una identidad dual, incorporando prácticas “mercantiles” o individualistas para sobrevivir.

Por una parte, es indispensable que el Estado, central o local, gestione terrenos y los reserve para las viviendas de los grupos más vulnerables. Pero además se vuelve necesaria una política más vinculada a la auto-gestión, que fomente el ahorro colectivo y que permita establecer una modalidad de financiamiento para la compra de terrenos e inmuebles a través de préstamos o créditos blandos. Esto es, siempre y cuando existan verdaderas intenciones del sector público por asumir una co-gestión inmobiliaria para proyectos habitacionales de interés social y con carácter comunitario.

En este sentido la estructura institucional de apoyo se vuelve relevante no sólo para la propia supervivencia de las Cooperativas, sino que además puede ser utilizado para convertir dicho modelo en actor estratégico en la resolución de problemas endémicos de la política habitacional subsidiaria. Mediante el rescate de sus principios fundamentales y su inserción dentro de un nuevo modelo de política habitacional, se puede contribuir en la solución de cuestiones críticas, como son

el bajo nivel de satisfacción residencial (especialmente en copropiedades) y desencanto que sobreviene al poco tiempo de adquirida la vivienda. Precisamente en el ámbito de la gestión, administración y mantención de conjuntos habitacionales, el cooperativismo se puede volver una alternativa puesto que es allí donde mejor se desenvuelve, es decir, en el ámbito de la sostenibilidad social de proyectos.

## **7.2 Contribuciones de la Investigación**

Una de las principales contribuciones de esta investigación es el posicionamiento de temas considerados relevantes en la búsqueda de soluciones al problema habitacional. Se trata de dos asuntos hasta cierto punto excluidos del debate académico como son el poder popular y el cooperativismo: el primero (conceptual), directamente invisibilizado por la lógica del pensamiento dominante y el segundo (proyectual), eliminado del marco institucional de producción. Como se señaló durante el desarrollo de la investigación, la relevancia de ambas temáticas se entiende, sobre todo, en la estructuración de un programa de soluciones integrales y duraderas, es decir, por una parte, en su integración dentro de un enfoque institucional cualitativo que permita promover proyectos sostenibles y, por otra, en su incorporación dentro de un marco de discusión e investigación de aquellas variables determinantes en el eje precariedad-sustentabilidad habitacionales.

Pero además de ello, una cuestión de suma importancia aportada por esta investigación y que ya se desarrolló en la primera parte de las reflexiones finales, es la identificación de aquellos nudos críticos que en este contexto histórico pueden ser considerados como genéricos. En tal condición (y sistematización mediante) pueden ser utilizados en términos prospectivos, es decir, tomados en cuenta a la hora de proyectar una nueva experiencia de cooperativismo habitacional

### **7.2.1 Espacios de Poder Popular**

La investigación pone el foco en las organizaciones de base, la cuales luchan por defender intereses comunes a través de una organización sin fines de lucro, y las que se expresan por medio de la participación en organizaciones no gubernamentales, lo cual devela un déficit desde el Estado en su función de velar por el bienestar común. Ante la concentración de poder, en términos de

capacidad de producción y de toma de decisión, históricamente han emergido experiencias de articulación social para disputarlo y democratizarlo. Con diversos grados de representatividad e incidencia política y social, han construido discursos y prácticas contrahegemónicas; promoviendo la organización colectiva, la asociación solidaria para la satisfacción de necesidades comunes, la recuperación de espacios, y en algunas ocasiones, la disputa del poder político.

La iniciativa de la Cooperativa Yungay, como muchas otras que reivindican derechos, busca disputarle espacios al sistema dominante, precisamente en los lugares donde mayores son los grados de conflictividad de clase; en la ciudad. En este caso, la disputa de Poder se da en el ámbito de la vivienda, desde ahí los habitantes intentan desplegar su modo de habitar, como un espacio liberado que permita demostrar que existen alternativas de organización social y económica.

No obstante, muchas veces sucede que estas iniciativas terminan por no confrontar al sistema, constituyéndose más bien en vías de escape o burbujas aisladas que se mueven en las periferias donde el capital no tiene mayor incidencia. El Poder popular es una estrategia de confrontación y disputa en todos los niveles contra un sistema de dominación jerarquizado y que se manifiesta de formas sofisticadas. Actualmente dicha confrontación debe considerar que su expresión es tanto capitalista, en su lógica económico-cultural omniabarcante, como burocrática-institucional en su lógica paternalista disfrazada de protección social, y tradicionalista en su lógica autoritaria.

De aquí la importancia de una exploración en torno a las Estrategias de Poder, precisamente porque mediante su puesta en discusión se pueden establecer aquellas condiciones y líneas de acción necesarias para transitar, de un modo efectivo y realista, hacia un modelo de desarrollo y producción habitacional alternativo. Pero, además, y como se señaló anteriormente, porque mediante la toma en cuenta de los nudos críticos identificados, dichas estrategias se pueden convertir en herramientas para viabilizar proyectos similares al de la CVY.

Una Estrategia de Poder, es considerada como la línea de acción para obtener como resultado la realización de un proyecto o idea, en particular cuando la iniciativa se enfrenta, como en el caso de la CVY, a un contexto confrontacional. En este sentido, independiente de su logro,

cualquier iniciativa que tenga como objetivo su realización, requerirá desarrollar Estrategias de Poder para su cumplimiento. En esta investigación se ha planteado que dichas líneas de acción pueden asumir determinadas trayectorias y pueden ser observadas, por una parte, en función de la presencia de ciertos recursos para lograr el objetivo trazado y, por otra, ser evaluadas en función de su eficacia. Pero resulta que la propia observación de las estrategias, el registro de su presencia y la valorización de su desempeño (eficacia), pueden contribuir en dos aspectos fundamentales: verificar la viabilidad de una experiencia particular y evaluar la replicabilidad del modelo en general. Lo que acá se propone, es que el registro de las estrategias utilizadas, mediante la observación de recursos desplegados (aplicación matriz de Poder) pueden aportar en la generación de un método de análisis de viabilidad de experiencias similares.

### **7.2.2 La Trascendencia del Cooperativismo**

El cooperativismo es una forma de asociatividad que promueve la cooperación y la autogestión para desarrollar una economía social que mejore la calidad de vida de las personas. Las Cooperativas, en esencia, son una forma de emancipación para el habitante, al tomar conciencia de que puede transformar las relaciones socioeconómicas prevalecientes mediante la acción colectiva. Más allá de aquellas modalidades enfocadas en la mera participación, el cooperativismo implica pasar de ser beneficiarios de una acción ejecutada desde un lugar extrínseco, a un rol ejecutor y destinatario de tal acción. Esto en oposición a aquellas formas de participación que buscan el control de los involucrados, una participación que no conduce ni a la autonomía ni al reforzamiento del grupo.

En este sentido, tanto el desarrollo local sostenible, como el fomento de la democracia y la inclusión social son temáticas absolutamente relevantes y compatibles con los objetivos del cooperativismo. Las experiencias cooperativas podrían gatillar alianzas de trabajo con los gobiernos locales (municipios) lo que fomenta el traspaso de capacidades respecto de la gestión local, con miras a la construcción de territorios democráticos, que respondan efectivamente a las necesidades de sus habitantes. Procesos que serán de largo aliento y que tendrán que sortear considerables obstáculos y limitaciones, propias del contexto local y nacional, tanto a nivel institucional como del contexto social-comunitario

De ahí la importancia de fomentar estas experiencias, precisamente como alternativa a las actuales modalidades de emprendimiento productivo-mercantiles o más específicamente, según el caso planteado, en el ámbito de la gestión y producción de proyectos habitacionales. Es de esperar que en el futuro se consoliden políticas públicas que permitan multiplicar esta forma de producción de vivienda, pero que no sólo se limiten a la disposición de recursos del Estado vía subsidios, sino que además permitan retomar instancias de apoyo integral, como son la capacitación técnica, el acompañamiento social, el acceso al crédito y el fomento al ahorro. Lo relevante es que, en términos de trabajo conjunto, dicho apoyo se estructure en la confianza de que las comunidades son capaces de auto-gestionar sus espacios de vida y entorno. Asimismo, y, sobre todo, es de esperar una institucionalidad que vuelva a confiar en las organizaciones comunitarias y en el desarrollo de los proyectos que ellas se dan a sí mismas. Esto, precisamente, puesto que son las comunidades locales, organizadas en torno a la vivienda, por ejemplo, las más interesadas en el desarrollo de proyectos sostenibles, ya sea en la construcción de su barrio como en la configuración de los diversos espacios de producción e innovación. Este trabajo en conjunto puede favorecer que dicho desarrollo, además de sostenible, sea más democrático.

## Bibliografía

- ARANGO, MARIO; “Manual de Cooperativismo y Economía Solidaria”; 2005; Colombia; ISBN 958-8205-67-0
- ASAMBLEA GENERAL DE LAS NACIONES UNIDAD; “Declaración Universal de los derechos Humanos”; 1948; 9p.
- ÁLVAREZ, Oscar; “El Problema de la Habitación en Chile”; Revista en *Acción Social*, N°43; 1935.
- ARENDT, Hannah; “La condición humana”; 1°ed. 5°reimp.; Buenos Aires; Editorial Paidós; 2009; 83 p.; ISBN 978-950-12-5414-3
- BORÓN, Atilio; “Aristóteles en Macondo. Notas sobre democracia, Poder y Revolución en América Latina”; 2° ed.; Chile; América en Movimiento Editorial; 2015; 179p.; ISBN 978-956-9645-01-3
- BENÉVOLO, Leonardo; “Orígenes del Urbanismo Moderno; Las utopías del siglo XXI”; España; H. Blume Ediciones; 1979 208 p.; ISBN 84-7214-158-6.
- BUSTAMANTE José Manuel; “La deuda de Chile con el derecho a la vivienda: Otra herencia de la dictadura”; 2015; [En línea] *Comunicaciones FAU* <<http://uchile.cl/t115045>>
- CASTILLO, María José; “Producción y Gestión Habitacional de los Pobladores, articulación con la política de vivienda y barrio.”; Tesis doctoral; Universidad Politécnica de Madrid; 2012; 604 p.
- CASTILLO, María José; Forray, Rossana; “La vivienda, un problema de acceso al suelo”; 2014; [En línea] <<https://scielo.conicyt.cl/>>
- CONTRERAS, María; “Las relaciones de las cooperativas de vivienda con el Estado”; Revista *INVICA*; 1973.
- CALBUCURA, Jorge; “El proceso legal de abolición de la Propiedad Colectiva: El caso Mapuche”; 1994; [En línea] <<http://www.mapuche.info>>
- CENTRO COOPERATIVO SUECO (We Effect); “La Vivienda, entre el derecho y la mercancía. Las Formas de propiedad en América Latina”; Uruguay; Ediciones Trilce; 2014. 248 p.; ISBN 978-9974-32-629-3.
- CHILE; Ministerio de vivienda y urbanismo; División de Política Habitacional; 2017; “Fondo Solidario de elección de vivienda”; D.S.49.
- CHILE; Ministerio de vivienda y urbanismo; División de Política Habitacional; 2016; “Programa de Mejoramiento de Viviendas y Barrios.”; D.S.27.
- CHILE; Ministerio de Economía, Fomento y Turismo; 2016; “Ley General de Cooperativas.”. D.F.L.-Núm. 5.

- CHILE; Ministerio de Vivienda y Urbanismo; 2013; Ley 20.738.
- DE SOUSA santos, Boaventura; “Producir para Vivir. Los caminos de la producción no capitalista”; México; Fondo de Cultura Económica; 2011; 406p.; ISBN978-607-16-0539-9
- DELAMAZA, Gonzalo; “Conflicto Político y diseños institucionales de participación en el caso chileno”; *Revista de Sociología*; N°23; 2010.
- DÍAZ, Selma; “Experiencias organizativas de autogestión y ayuda mutua para la vivienda popular”; Centro Cooperativo Sueco; 2004; ISBN 978-9968-9513-2-6
- FERNÁNDEZ, Oriana; “La Mitad de los Hogares de Santiago no puede comprar viviendas nuevas”; 2018; [En línea] *Diario La Tercera*. <<https://www.latercera.com>>
- FERRER, Salvador; “Déficit habitacional en Chile: ¿La necesidad de construir nuevas viviendas?”; 2018; [En línea] *Blog Invitro* <<https://invi.uchilefau.cl>>
- FERNÁNDEZ, Viviana; “Cooperativismo de Vivienda en Chile” Ponencia En: Jornadas Vivienda Cooperativa en Iberoamérica; 2001; Cartagena de Indias, Colombia.
- FOUCAULT, Michel; “Microfísica del poder”, 3° ed.; España, 1992; 192 p. ISBN 9788474430172
- FUNDACIÓN SALVADOREÑA DE DESARROLLO Y VIVIENDA MÍNIMA; “El Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua. Un proyecto de vida para los sectores populares de El Salvador.”; *Revista Carta Urbana*; El Salvador; 2015; 16 p.
- GONZÁLEZ Moisés, Rafael Herrera; “Utopía y Poder en Europa y América”; Editorial Tecnos; España; 2015; 423 p.; ISBN 978-84-309-6707-0.
- HARVEY, David; “Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo”; Editorial Traficantes de sueños; Ecuador; 2014; 294 p.; ISBN 978-84-96453-50-0.
- HOLLOWAY, John; “Como Cambiar el mundo sin tomar el poder. El significado de la revolución hoy”; 2° ed.; Chile; 2002; 220 p.; ISBN: 980-212396-X.
- HARDT, Michael; Negri, Antonio; “El trabajo de Dionisos”; Akal; 2003; 160 p.; ISBN 978-84-460-1292-4.
- HIDALGO, Rodrigo; “La Vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX”; Centro de Investigaciones Diego Barros Arana; 2005; 491 p.; ISBN 978-95-624-4169-8.
- IMILAN, Walter; “Políticas y lucha por la vivienda en Chile: El camino Neoliberal”; En: *Contested Cities*; 2016.
- INTENDENCIA MUNICIPAL DE MONTEVIDEO; “Las Cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas.”; Uruguay; 1999; 205 p.; ISBN 84-8095-192-3



- LACLAU, Ernesto, Chantal, Mouffe; “Hegemonía y Estrategia Socialista. Hacia una radicalización de la democracia.”; 3° ed.; Argentina; Fondo de Cultura Económica; 2011; 246p; ISBN 978-950-557-836-8.
- LORA; Marina; “Cooperativas de Vivienda de tenencia colectiva. Análisis de experiencias para el fomento de modelos alternativos de acceso a la vivienda en Andalucía.”; Tesis doctoral; Universidad de Sevilla; 2017; 447 p.
- MAZZEO Miguel; “Introducción al Poder Popular. El sueño de una cosa.”; 2° ed.; Chile; Tiempo Robado editores; 2014; 378 p.; ISBN 978-956-9364-01-3.
- MONTBRUN, Alberto; “Notas para una revisión crítica del concepto poder” *Polis*, Revista de la Universidad Bolivariana; N° 25; 23 p.; 2010.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; “Manual para el diseño y ejecución de Planes de Habilitación Social, FSEV.”; Chile; 84 p.; 2008.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; Departamento de Estudios, División Técnica de Estudios y Fomento Habitacional- DITEC; “Chile, un siglo de políticas en Vivienda y Barrio”; Chile; 2004.
- MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO; “Renovación Urbana en periferia central de Santiago de Chile: Comunidad de Andalucía.”; Chile; 1994.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO, División de Asociatividad y Economía Social; “Identificación y Caracterización del Acceso a Financiamiento y a Servicios Financieros para Organizaciones de la Economía Social”; Chile; 2016.
- MINISTERIO DE ECONOMÍA, FOMENTO Y TURISMO; División de Asociatividad y Economía Social, “Panorama y Proyecciones de la Economía Social y Cooperativa en Chile.”; Chile; 2015.
- NAHOUM, Benjamín; “El Cooperativismo de ayuda mutua en el Uruguay: Una alternativa popular y autogestionaria de solución al problema de la vivienda.”; En: Encuentro sobre vivienda popular en el Cono Sur; Montevideo; 1984.
- NAHOUM, Benjamín; “Las Cooperativas de ayuda mutua uruguayas: claves de una experiencia sostenible.”; ponencia En: Jornadas Vivienda Cooperativa en Iberoamérica; Cartagena de Indias, Colombia; año 2001.
- NASH, Fernanda; Gonzalo, Paredes; “Análisis Crítico de las Políticas de Vivienda Social en Chile. Fundamentos para el reconocimiento del derecho a la vivienda.”; Tesis; Universidad de Chile; Chile; 281 p.; 2011.
- ONU HABITAT; “Producción social del hábitat en América Latina y el Caribe”; Oficina Regional para América Latina y el Caribe de UN-Hábitat.; 37 p.; 2006; ISBN 978-92-1-131951-4.

- ONU HABITAT; “El derecho a una Vivienda Adecuada”; 65 p.; 2010.
- ORTIZ, Enrique; “Producción Social de la Vivienda y hábitat: Bases Conceptuales para una Política Pública.”; En: “El Camino Posible: Producción social del hábitat en América Latina.”; Uruguay; 258 p.; 2011.
- PALMER, Montserrat; "La comuna de Providencia y la ciudad jardín"; *Revista Eure*; 23 p.; 1984.
- POLANCO, José; “Etapas Operacionales de las Cooperativas de Vivienda”; Manual *INVICA*; 1973.
- RADRIGÁN, Mario; Ernesto Pérez; Gabriela Martini; “Situación actual del cooperativismo en Chile.”; Chile; 2003.
- REBÓN, Julián; “Saberes Recuperados. Herramientas para la Autogestión”; Buenos Aires; 2016; ISBN 978-950-29-1597-5.
- ROMERO, Gustavo; Mesías, Rosendo; “La Participación en el diseño Urbano y arquitectónico.”; Ciencia y Tecnología para el Desarrollo CYTED; México; 2004; 132 p.
- SALINERO, Carmen; “Habitacoop: Un modelo de Cooperativa de vivienda. El trabajo social allí.”; *Revista Trabajo Social*; 1975.
- SALAS, José; "Decreto-Ley sobre Edificación de Habitaciones Baratas. Exposición de motivos.”; *Revista de la Habitación*, 1925.
- SABATINI, Francisco; “Reforma de los mercados de suelo en Santiago, Chile: efectos sobre los precios de la tierra y la segregación residencial”; *Revista Eure*; N°77; 2000.
- SPICKER, Paul; Sonia Álvarez; David Gordon; “Pobreza, un glosario internacional.”; Buenos Aires; 320 p.; 2009; ISBN 978-987-1543-19-9
- SÁNCHEZ, A; “Psicología Comunitaria. Bases conceptuales y métodos de intervención.”; Ediciones Universidad de Barcelona; Barcelona; 1996; 662 p.; ISBN 978-848-9607-53-8.
- THWAITES, Mabel, “La Autonomía como Búsqueda, El Estado como Contradicción” Buenos Aires; 2004; ISBN 950-9217.
- WEBER, Max; “Economía y Sociedad”; Fondo de Cultura Económica; México; 2014; ISBN 978-607-16-2089-7.
- ZIBECHI, Raúl; “Autonomías y Emancipaciones. América Latina en Movimiento.”; Lima; Perú; 2007; ISBN 978-9972-834-25-7.

## Anexos

### Anexo N° 1: Pauta de Entrevista a Socios de la Cooperativa Yungay.

PAUTA DE ENTREVISTA SOCIOS DE LA COOPERATIVA			
Entrevistador		Entrevistado	
Fecha		Rol en Cooperativa:	
Hora inicio		Hora de término	
Lugar / Dirección			
Objetivo: Indagar en los socios, en su trayectoria personal en temáticas de vivienda, sus capacidades, motivaciones para participar y su experiencia en la cooperativa.			
<b>Tema: Capacidades de los socios y participación en organizaciones.</b>			
Cuéntame un poco de ti, ¿a qué te dedicas?, ¿cuál es tu ocupación?			
A parte de la cooperativa Yungay, perteneces a alguna otra organización? ¿A qué se dedica?			
¿Alguna vez perteneciste a un comité de vivienda? ¿Cómo fue esa experiencia?			
<b>Tema: Motivación</b>			
Cuéntame un poco de tu vínculo con el Barrio Yungay			
¿Cuándo ingresaste a la CVY y cómo la conociste?			
¿Qué fue lo que te movió a unirse a la CVY?			
<b>Tema: Apreciación de la Experiencia</b>			
¿Cómo ha sido tu experiencia en la CVY?			
¿Cómo es la relación entre los socios?			
¿Qué opinas de cómo se da la división de labores, la participación y los procesos de toma de decisión?			
¿Ha incidido en ti y en tu vida cotidiana el Cooperativismo? ¿Cómo?			
¿Desde tu punto de vista, cuáles son las fortalezas y debilidades de la CVY?			

Anexo N° 2: Pauta de Entrevista a Experto.

<b>PAUTA DE ENTREVISTA A EXPERTO</b>			
Entrevistador	Ángela Ibarra	Entrevistado	Mario Radrigán
Fecha	10/01/2018	Lugar/Dirección	Universidad de Santiago, Oficinas CIESCOOP (Centro internacional de Economía Social y Cooperativa)
Hora inicio	14:30	Hora de término	16:00
<b>Objetivo:</b> Indagar en temática histórica, normativa y financiera del Cooperativismo			
<b>Preguntas</b>			
En primera instancia, podría contarme cómo fue su acercamiento al mundo de las cooperativas y que fue lo que vio en ese sector.			
¿Cuál es su diagnóstico respecto al estado actual de las cooperativas?			
<b>Tema: Historia del Cooperativismo en Chile</b>			
Podría contarme un poco sobre el proceso histórico por el cual pasaron las cooperativas en Chile?			
Estas cooperativas que eran espacios donde las personas se organizaban para satisfacer sus necesidades, en algún momento se desactivaron?			
<b>Tema: Marco Normativo chileno para Cooperativas de Vivienda</b>			
Dentro del marco normativo que regula a las cooperativas, ¿está la Ley General de Cooperativas, cierto? ¿Desde su perspectiva, permiten su desarrollo o las limitan?			
<b>Tema: Financiamiento para cooperativas.</b>			
¿Qué pasa con el financiamiento a cooperativas? ¿Cómo funciona?			

Anexo N° 3: Ejercicio de Participación “Retrato Familiar”.

EJERCICIO DE PARTICIPACIÓN "Retrato Familiar"						
N° Integrantes	Adultos		Jovenes		Niños	
1	Nombre:					
	Edad		Ocupación			
	Gustos/Talentos:					
2	Nombre:					
	Edad		Ocupación			
	Gustos/Talentos:					

Resultados:

N° Familia	Integrantes			Edad	Ocupación	Gustos /Talentos
1	4	2	Niños	3		Música y baile
		2	Adultos	37 y 30	Educadora / Trabajador Social	Bicicletas, baile, pedagogía
2	5	3	Niños	10, 5 y 3	Estudiantes	Pintura, juego, tejer
		2	Adultos	29 y 44	Actriz / Actor	Terapias, teatro, danza, narración
3	1	1	Adulto	30	Trabajadora social	Artes expresivas
4	2	2	Adultos	30 y 25	Administrador público / Geografa	basquetball, viajes, libros, películas
5	1	1	Adulto	37	Constructor Civil	Musica, compartir
6	2	2	Adultos	31 y 35	Actor, Muralista	Naturaleza, arte, teatro, murales, tricyclos.
7	1	1	Adulto	30	Arquitecto	Naturaleza, Animales, libros, música, cine.

Anexo N° 4: Ejercicio de Participación “El Juicio”

EJERCICIO DE PARTICIPACIÓN "El Juicio"	
¿Respecto al lugar en el que hoy habitas, qué te gusta y qué no te gusta?	
De la Comunidad me gusta...	
De la Comunidad no me gusta...	
Del entorno me gusta...	
Del entorno no me gusta...	
De la Vivienda me gusta...	
De la Vivienda no me gusta...	

En los muros del salón se ubicaron láminas con la pregunta enunciada, se realizó la introducción del tema y se verbalizaron las preguntas. En una dinámica distendida, los socios respondieron a través de tarjetas colocadas en la lámina según tema. Una vez puestas todas las tarjetas, estas fueron leídas en voz alta y comentadas en grupo. Las tarjetas que expresaban una misma idea fueron agrupadas. Durante el proceso el grupo generó consensos en los temas planteados. Estos resultados son registrados en bitácora. De manera adicional, cada uno de los socios completa la ficha para dejar registro.

En lo que respecta a la vivienda, los aspectos más valorados guardan relación con la iluminación y ventilación natural, mientras que las críticas se orientan principalmente al deterioro de los inmuebles, principalmente en aspectos sanitarios y de acondicionamiento térmico. Respecto al entorno se valora la conectividad y cercanía a equipamientos, y se critica la inseguridad y la suciedad. En la categoría comunidad se aprecia la organización y proactividad, mientras que se critica la falta de conciencia con el cuidado del espacio público.

Resultados:

CATEGORIA VIVIENDA	Me gusta	N° de socios
	Iluminación natural	5
	Patio	4
	Amplitud recintos	3
	No Me gusta	
	Deficiente aislación térmica	5
	Recinto Baño y cocina en mal estado.	3
	Sin patio	2
	Espacios pequeños	2
CATEGORIA ENTORNO	Me gusta	N° de socios
	Conectividad y cercanía a equipamiento y servicios	8
	Belleza del lugar: calles amplias, arquitectura, murales	3
	No Me gusta	
	Inseguro y sucio	5
	Edificios altos, transformación del paisaje	3
escasas áreas verdes	2	
CATEGORIA COMUNIDAD	Me gusta	N° de socios
	Ambiente de vecindad y Relaciones solidarias	3
	Organizada y proactiva	3
	Multicultural	3
	Respetuosa y tranquila	3
	No Me gusta	
	Falta conciencia con el cuidado y limpieza del espacio público	4
	Poca organización y participación	3

Anexo N° 5: Ejercicio de Participación “El Hábitat Deseado”.

EJERCICIO DE PARTICIPACIÓN "El Hábitat deseado"	
Sobre nuestro hábitat ¿Qué te gustaría que tuviese?	
Comunidad	
Entorno	
Vivienda	

Resultados:

CATEGORIA VIVIENDA	Cualidad	N° de socios	CATEGORIA ENTORNO	Cualidad	N° de socios
	Buena Iluminación y Ventilación natural	6		Seguridad y Limpieza del Sector	5
	Amplitud vivienda, sobretodo en Cocina y Estar.	6		Presencia de Areas Verdes	4
	Espacios comunes: talleres, cocina, lavandería, biblioteca, patios.	6		Conectividad y cercanía a equipamiento y servicios	3
	2 dormitorios Mínimo	3		Ser un aporte al barrio	2
	Buena aislación térmica y Acústica	3			
	2 baños mínimo.	2			
	Que pueda adaptarse en el tiempo	1			
4 dormitorios Mínimo	1				
CATEGORIA COMUNIDAD	Cualidad	N° de socios	Cualidad	N° de socios	
	Comunidad organizada, colaborativa y empoderada.	6	Comunidad organizada, colaborativa y empoderada.	6	
	Resolver necesidades colectivamente	4	Resolver necesidades colectivamente	4	
	Limpia y Ecológica	1	Limpia y Ecológica	1	
	Vinculada al Barrio	1	Vinculada al Barrio	1	

En el ámbito de la vivienda se valora principalmente los aspectos vinculados a su habitabilidad, como la iluminación, ventilación natural y amplitud. Así también predomina la importancia de los espacios de uso colectivo. Respecto al entorno predominan los factores ligados a la seguridad y limpieza; mientras que en la categoría Comunidad, predomina la importancia de una comunidad empoderada.

Anexo N° 6: Ejercicio de Participación “SAFI”.

**EJERCICIO SAFI**

Mediante esta encuesta se intentó conocer el sentir de los integrantes respecto a la CVY. Esto se realizó mediante 4 ejes principales:

- **Satisfacción:** Situación que en estos momentos le reporta un sentimiento de alegría, cumple con sus deseos o anhelos.
- **Aspiraciones:** Lo que desearía para su organización. Hace referencia a sus anhelos para la Cooperativa Yungay.
- **Frustraciones:** Situación desagradable a la que no le ve solución a corto o mediano plazo.
- **Insatisfacciones:** Situación incómoda a la que le sí le ve solución en el corto plazo.

Resultados:

Satisfacciones	La Comunidad Construida, es un grupo cohesionado	8
	Capacidades instaladas, es un grupo capacitado.	6
	Grupo perseverante y esforzado.	3
	Concordancia ideológica en concebir la vivienda como un derecho	1
	Intentar transformaciones en el habitar cotidiano	1

Aspiraciones	Oportunidad de financiamiento para concretar proyecto habitacional	7
	Mejorar eficiencia del grupo	5
	Replicabilidad de la experiencia	3
	Fortalecer vínculo con redes de apoyo	2
	Concretar Unidad productiva y elevar nuestra capacidad de ahorro	1

Frustraciones	Financiamiento: No hay apoyo económico para cooperativas de vivienda clase media y la capacidad de ahorro de los socios no es suficiente.	8
	Costo personal del proyecto (Se invierte mucho tiempo y energía)	4
	Escaso apoyo institucional en financiamiento y gestión	3

Insatisfacciones	Falta de eficiencia, Incumplimiento de tareas y plazos	8
	La gestión de recursos a través de la Unidad Productiva ha sido difícil	3