

El cooperativismo de viviendas

Pronto se celebrará en Santiago el Segundo Congreso Nacional de Cooperativas de Vivienda. A raíz de este congreso se realizó un estado de situación que quisiéramos dar a conocer.

En realidad las fuentes de documentación estadística son escasas tanto en el Ministerio como en la Federación Nacional de cooperativas de vivienda, y tendremos que hablar muchas veces de tendencia y de estimaciones.

La primera constatación que podemos hacer es el carácter joven y explosivo del movimiento de cooperativas de vivienda. Tiene menos de 15 años y se desarrolla rápidamente.

Año	Nº. de coop.	Nº. de socios	Nº de socios por coop.
1952	17	2.248	132
1954	107	13.910	130
1960	226	28.928	124
1966	874	52.000	60

No hemos contado las 70 cooperativas cuyo archivo está en receso en el Ministerio. Las otras 874 cooperativas existentes se desglosan de la siguiente manera:

	Coop. formadas	Coop. en formación	Total	%
Norte grande	25	39	64	
Norte chico	7	12	19	
Valparaíso Aconcagua	110	57	167	19%
Santiago	313	148	461	54%
Centro Sur	35	31	66	
Concepción	48	30	78	9%
Sur Sur	6	13	19	
Totales	544	330	874	

Anotamos algunas tendencias que indican las cifras anteriores:

El agruparse en cooperativa de vivienda es un fenómeno de los grandes centros urbanos. La provincia de Santiago tiene el 54% de las cooperativas. La provincia de Valparaíso el 19%; la de Concepción el 9%. Las 3 surman el 82% de las cooperativas de vivienda.

Anotamos en seguida la tendencia a organizarse en grupos chicos. La ley de cooperativa aún restringe el número de socios de una cooperativa de vivienda a 200 socios salvo casos especiales, que requieren una autorización expresa del Ministerio. Esta política permite tener un grupo más homogéneo, pero tiene el inconveniente de reducir la posibilidad empresarial de la cooperativa. Las cooperativas son a la vez asociación y empresa; en este caso el criterio de asociación domina sobre el en-

foque empresarial. No es esa la tendencia de otros países donde el cooperativismo ha tenido gran auge. Por ejemplo, existen en Suecia cooperativas de vivienda con número ilimitado de socios. La cooperativa es como una matriz que da vida sucesivamente a grupos más chicos. Así logra capitalizar la experiencia de los grupos sucesivos y le sirve de asesor, de caja de ahorro y de empresa constructora. Quizás la ley chilena en su afán de mantener la pureza del movimiento, redujo demasiado sus posibilidades.

Estas 52.000 familias agrupadas en cooperativas de vivienda representan más o menos un 10% de la demanda de vivienda del país. Se puede estimar prudentemente en 500.000 viviendas el déficit habitacional de arrastre en Chile.

Problemas de estas cooperativas

Después de estas consideraciones, analicemos algunos problemas que afectan a las cooperativas de vivienda.

Las personas que se asocian en cooperativas de vivienda, ¿lo hacen por amor al cooperativismo? La mayor parte de ellas no tiene idea de lo que significa una cooperativa. ¿Será por ideal de cooperación? Los dirigentes se quejan del individualismo de los socios y de su deseo de volver a soluciones individuales apenas puedan. ¿Por qué entonces? La necesidad apremiante de solucionar su problema habitacional empujó a estas personas hacia la aventura cooperativista. ¿Es de lamentar el que hayan entrado en una cooperativa? De ninguna manera. Frente al problema de la vivienda aquellas personas han demostrado iniciativa, no imitaron la pasividad o el pesimismo común. Además ahorraron con sacrificio y constancia. No eran muchas sus posibilidades, pero ahorraron. En fin, no buscaron la solución en la política sino en una estructura social nueva.

La meta teórica es llegar a la casa definitiva con buenos servicios habitacionales. Cuando hablamos de casa definitiva, hablamos de algo relativo. Los planes habitacionales de la última década mostraron una tendencia neta: la pretensión de casa propia en todo presupuesto familiar. A pesar de las bonificaciones del Estado, el standard ha bajado de año en año hasta llegar a la media-agua pasando por la unidad mínima crecedora. En Chile, por modesto que sea el anhelo, nadie puede construir sin crédito. Hasta 4 años atrás las cooperativas de vivienda, huérfanas de financiamiento crediticio, reducidas a su capacidad de ahorro propio tuvieron que limitarse a lotear sitios semi urbanizados, y a edificar casas semi provisionales, sin orden ni planificación porque salían de acuerdo a los magros e imprevisibles recursos de sus socios.

Las escasas cooperativas (el 2%) que lograron un préstamo de la Corvi o de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo demostraron capacidad para una buena pla-

nificación y un buen rendimiento económico, como lo muestra la estadística siguiente de 18 cooperativas asesoradas por *Invica* y *Tecnicoop*.

Coop.	Valor del m ² , en E ²
6	de 60 a 70
4	70 80
3	90 100
1	100 100
5	110 120

Promedio E² 78,1

Valor medio obtenido por la CORVI en el mismo periodo: E² 111,21.

Basta visitar los grupos habitacionales cooperativistas de Valparaíso para darse cuenta de lo que son capaces las cooperativas cuando tienen un adecuado financiamiento.

Los resultados modestos de las cooperativas no son culpa de ellas sino del abandono que han sufrido. Como es sabido, el Estado es el gran financista de la vivienda y el Estado desatendió el sector cooperativo:

de 1958 a 1961 la CORVI dedica a las cooperativas sólo el 3,1% de su volumen de operaciones;

de 1961 a 1964 el 4,7%;

en 1965 un 6 %.

Recordemos que las cooperativas representan el 10% de la demanda de viviendas. La política tanto socialista como liberal de los gobiernos anteriores no dio cabida al sistema cooperativista. Se conoce la inquietud social del actual gobierno, su aprecio por el cooperativismo; sin embargo, el auge no se ha producido aún. Es grande la expectativa de los dirigentes al constatar que en el año 1965 las cooperativas llegaron colistas en la carrera, según la siguiente estadística:

Construcción por sistema estatal:	29.983	75%
construcción por sistema individualista:	6.181	15%
construcción por sistema cooperativista:	4.020	10%

La falta de información y la rutina burocrática pueden ser la razón de este atraso.

Cooperativas y juntas de vecinos

Las juntas de vecinos tendrán pronto su legislación. Serán organismos dotados de medios ágiles y eficientes: conseguirán personalidad jurídica en 30 días, en circunstancias que las cooperativas se demoran 9 meses en el mismo trámite. Las juntas de vecinos tendrán poderes para actuar en loteos de sitios, urbanización y construcción de viviendas. Puede producirse un volcamiento de las cooperativas hacia las juntas de vecinos. Creemos que esto sería en desmedro de la promoción verdadera del pueblo. El cooperativismo, por su filosofía, presenta un potencial educativo y significa una revolución democrática profunda de la economía y de la estructura social. Educa la responsabilidad, desarrolla la capacidad de empresa, infunde el respeto a las opciones políticas y religiosas ajenas. En una palabra, es una escuela pro-



funda de democracia con sentido de cooperación. No sé si en las juntas de vecinos se encontrará el mismo potencial de promoción popular.

Aparentemente el sistema de ahorro y préstamo nacido hace 4 años atrás atendió en mejor forma a las cooperativas de vivienda. Dedicó durante estos 4 años el 25% del volumen de sus operaciones a las cooperativas.

Desgraciadamente no debemos hacernos ilusiones. Estas cifras elevadas se deben a un préstamo del BID por 5.000.000 de dólares. Este préstamo ha sido distribuido por las asociaciones por no tener el movimiento cooperativo un instituto financiero que responda a las exigencias del BID.

El sistema de ahorro y préstamo exige a las personas que reciben préstamo de sus instituciones una renta mínima de E² 450. El sistema está concebido para atender a gente de clase relativamente adinerada¹. Esperar

¹ Nota de la redacción:

El cuadro sinóptico siguiente, extraído del *Informativo Estadístico Mensual* de la Caja Central de ahorros y préstamos, confirma el aserto anterior; los préstamos hipotecarios se otorgan preferentemente a quienes menos los necesitan, a causa de sus mayores ingresos.

Deudores Hipotecarios y Niveles de Ingreso

Ingresos	Total	Porcentaje
hasta 2 vitales	3.623	14,53%
De 2 a 3 vitales	5.296	21,24%
De 3 a 4 vitales	4.174	16,74%
De 4 a 5 vitales	3.567	14,30%
De 5 o más vitales	8.276	33,19%
TOTAL	24.936	100,00%

el financiamiento de las cooperativas por el sistema de ahorro y préstamo sería reducir el sector cooperativo para las clases de mejor ingreso. El cooperativismo no lo aceptará, porque pretende ser un movimiento popular².

Con el correr de los años, dirigentes de más visión trataron de estructurar el movimiento. Como primer paso, se formó la Federación de Cooperativas de Viviendas en 1958. Su necesidad no ha sido todavía suficientemente percibida por las bases. Quizás su estructura centralista no correspondió a las aspiraciones y a la geografía nacional. Adoleció sobre todo de la falta de un financiamiento adecuado. De hecho sólo agrupa a 62 cooperativas, es decir, el 8%. Esto no quiere decir que falte totalmente el sentido de unión entre las bases. Prueba de ello son los intentos de unión y de federación que nacen periódicamente con suerte variable.

Hubo también la inquietud por dar al movimiento mejores servicios. En 1960 se formaron los institutos ase-

sores. Actualmente existen 7. La Federación, por su parte, abrió servicios como el de fianza y el contable. Si agregamos el Instituto de Financiamiento cooperativo y el Instituto de Educación cooperativa tendremos una idea de los esfuerzos desplegados.

Queda todavía un vacío grande: la "cooperativización del proceso de la construcción". Actualmente las fuentes de financiamiento, apoyadas por la ley, obligan de hecho a usar de contratistas es decir de toda una estructura de lucro. Si queremos un cooperativismo integral, tendrán que nacer algún día las empresas cooperativas de construcción.

El segundo congreso nacional de cooperativas de vivienda por realizarse en junio próximo, deberá enfrentar todos estos problemas. Esperamos que este congreso una a las cooperativas y logre despertar interés por conocer este movimiento. Así tomará el lugar que merece en la revolución en libertad.

P. E.