

UNIVERSIDAD DE CHILE

FACULTAD DE CIENCIAS ECONOMICAS Y ADMINISTRATIVAS

ESCUELA DE ECONOMIA

— ☆ —

**FORMAS DE ORGANIZACION PARA COOPERATIVAS
DE VIVIENDA EN CHILE**

Memoria de Prueba para optar al
Grado de Licenciado en Ciencias
Económicas y al Título de
Ingeniero Comercial

Alberto Saiz García

SANTIAGO - CHILE

1973

INDICE

| | Págs. |
|---|-------|
| PARTE I: La Situación actual del Cooperativismo de Vivienda. | |
| CAPITULO I. El Cooperativismo de Vivienda en Chile | |
| 1.- Concepto y características | 1 |
| 2.- Descripción del Cooperativismo de Vivienda en Chile | 16 |
| 3.- Relaciones con el Movimiento Coope rativo Nacional | 23 |
| CAPITULO II. El Cooperativismo de Vivienda en otros países | 28 |
| PARTE II: Formas de Organización propuestas para el Cooperativismo de Vivienda en Chile | |
| CAPITULO I. Nuevas formas de Organización para la Unidad Cooperativa de Vivienda | |
| 1.-Problemas de la Organización actual | 39 |
| 2.-Limitaciones Financieras | 50 |
| 3.-Organización propuesta para las Coop perativas de Vivienda | 56 |
| CAPITULO II. Hacia una estructura más adecuada del Movimiento Cooperativo de Vivien da en Chile | |
| 1.-La Estructura actual y sus caracterís ticas | 74 |

| | |
|--|----|
| 2.- Estructura Organizativa propuesta para el Cooperativismo de Vivienda Chileno | 76 |
|--|----|

| | |
|-------------------------------------|----|
| CAPITULO III.- Conclusiones Finales | 81 |
|-------------------------------------|----|

| | |
|--------------|----|
| BIBLIOGRAFIA | 85 |
|--------------|----|

PARTE I

LA SITUACION ACTUAL DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

CAPITULO I

EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA EN CHILE

1.- Concepto y Características

El cooperativismo de vivienda ha surgido en gran medida como consecuencia de que los que necesitan vivienda han reconocido que tienen intereses comunes pudiendo satisfacer su necesidad en forma más eficiente y económica actuando conjuntamente y no de modo individual.

El hecho de que esta asociación adopte forma de cooperativa se debe a las ventajas que este tipo de organización tiene sobre otras formas de asociación, ventajas que se deben principalmente al objetivo que persiguen y a los principios que las rigen.

El objetivo de las cooperativas es proporcionar bienes y servicios a los socios y no la obtención de lucro.

Los principios que rigen el cooperativismo fueron establecidos por los primeros cooperativistas en Rochdale, Inglaterra, en 1844. En la actualidad esos principios se van modificando de acuerdo a las condiciones en que se desenvuelve el cooperativismo.

Estos principios son los siguientes:

Control Democrático: este principio señala que cada socio tiene derecho a un solo voto, no importando el capital que haya aportado cada uno de los socios.

Las consecuencias más importantes de la aplicación de este principio son las siguientes: participación amplia de los socios en la administración, pues el capital aportado no es un factor limitante para que los socios elijan y puedan ser elegidos para cargos de responsabilidad

en la administración de la cooperativa; se evita que el capital asuma indebida influencia en la administración de la cooperativa; otra consecuencia es contribuir a que el capital ha sido aportado por personas que necesitan los bienes y servicios con que opera la cooperativa y no por personas que desean asumir el control de la cooperativa, ya que el principio de control democrático impide que el capital asuma el control de la administración de la cooperativa. Otra consecuencia es permitir que todos los socios tengan iguales posibilidades de elegir y ser elegidos para cargos administrativos.

En la actualidad, debido a que el número de socios por cooperativa ha crecido, es cada vez más difícil lograr que se reúnan los socios, ya que su número es alto y además residen en diversas ciudades. Para permitir una administración ágil y dinámica, ha surgido la necesidad de la representación indirecta de los socios, esto es, los socios que viven en una determinada ciudad eligen representantes ante las Juntas Generales.

El número de representantes por grupo depende del número de socios que tenga cada grupo. Este sistema de representación indirecta permite realizar Juntas Generales con una alta asistencia de delegados. Además estos representantes están informados de las materias a tratar, para asegurar que la posición del grupo que representan será expuesta en forma fidedigna en la Junta General. Para evitar que el sistema de representación indirecta no atente contra el principio de control democrático, las cooperativas y organismos que actúen en el cooperativismo deben estudiar e implantar sistemas que aseguren la vigencia de este principio.

Libre Adhesión: Este principio establece que a las cooperativas pueden ingresar sin restricciones y en igualdad de condiciones, las personas que lo deseen. Algunos requisitos tales

como domicilio, ocupación determinada o pago de una cuota de ingreso no constituyen una violación de este principio, siempre que estos requisitos sean útiles para el mejor funcionamiento de la cooperativa. De este principio se desprende que el retiro de los socios es voluntario, debiendo avisarse por anticipado que se va a renunciar a la calidad de socio.

Limitación del Interés al Capital: El capital recibe un interés determinado por su aporte a las operaciones de la cooperativa. Los excedentes de las cooperativas no se distribuyen entre los socios según el capital aportado sino que de acuerdo al volumen de operaciones que éstos hayan realizado con la cooperativa. De este modo se evita en parte que los socios aporten capital con el objetivo de obtener utilidades.

Retorno de Excedentes: Los excedentes que se generan en la operación de las cooperativas se distribuyen entre los socios que operaron con ella y en proporción al monto de las operaciones.

Este principio contribuye en gran medida al éxito de las cooperativas, pues el socio sabe que mientras mayores sean sus operaciones con la cooperativa, mayores serán los excedentes que recibirá.

Ventas al Contado: Este principio permitió a las primeras cooperativas operar con menores capitales y menores costos, facilitando su crecimiento. En la actualidad, debido principalmente a que la competencia concede créditos y a las costumbres de compra del público, este principio ha perdido la importancia que tuvo. Las cooperativas conceden créditos, especialmente en productos tales como vestuario y bienes para el hogar, entre otros.

Neutralidad Política y Religiosa: Este principio está relacionado con el principio de libre adhesión, ya que los motivos políticos y religiosos no son obstáculos para ingresar a las

a las cooperativas. Este principio establece que las cooperativas no deben adoptar posiciones políticas ni religiosas. Deben ser neutrales en estos dos aspectos.

Educación Cooperativa: Este principio es de gran importancia pues la educación a los socios contribuye a que estos apoyen a su cooperativa y para evitar que se asocien persiguiendo el lucro personal. Además, contribuye a capacitar a los socios para la administración de la cooperativa.

Los principios descritos rigen al cooperativismo en el mundo. Estos principios son sometidos a constante revisión y adaptación a las condiciones en que se desenvuelve el cooperativismo, para evitar que pierdan su validez. Estos estudios son realizados por la Alianza Cooperativa Internacional, que es el máximo organismo del cooperativismo en el mundo.

Las cooperativas de vivienda en Chile, imbuidas en la doctrina cooperativa, tienen como principal objetivo obtener vivienda para sus socios y con el menor costo posible.

La Ley General de Cooperativas (Decreto N° RRA 20 de 1963) define en su artículo 95 del siguiente modo a las cooperativas de vivienda.

"Artículo 95: Para todos los efectos legales, se denominarán cooperativas de vivienda las cooperativas de servicio que se propongan ejecutar por cuenta de sus socios y para satisfacer sus necesidades directas, proyectos colectivos destinados a la construcción de habitaciones en terrenos de propiedad de aquéllas. Si se proponen acumular fondos para financiar proyectos habitacionales, se denominarán cooperativas de financiamiento y si se proponen edificar habitaciones, se denominarán cooperativas de producción de viviendas".

En Chile, las cooperativas de vivienda en su totalidad solo financian parcialmente las construcciones, pero no las ejecutan directamente. El aspecto de servicios habitacionales ha sido descuidado en la gran mayoría de ellas, debido principalmente a la escasez de recursos.

A. La Administración de las Cooperativas de Vivienda

La eficiente administración de los recursos humanos y materiales de la cooperativa contribuye en forma importante al logro de los objetivos.

Las cooperativas de vivienda exigen un gran aporte y endeudamiento del socio ya que el costo de la vivienda es muy alto en relación al ingreso del socio promedio. Por esta razón, es de gran importancia una eficiente administración, ya que la quiebra de una cooperativa significaría para sus socios fuertes pérdidas.

En Chile, el proceso administrativo de estas cooperativas se realiza de la siguiente manera:

- Planificación: Teniendo presente los objetivos fijados por la Junta General de socios, la planificación es realizada por el Consejo de Administración y en algunos casos, por Comités que dependen del Consejo. El Consejo traza los planes a seguir para lograr los objetivos.

Los aspectos que requieren una planificación cuidadosa son el financiamiento de las operaciones, la adquisición, loteo y urbanización del terreno y el programa habitacional que se construirá teniendo en cuenta las características socio-económicas de los socios.

- Organización: Los niveles de autoridad son los siguientes, generalmente, para todas las cooperativas de vivienda.

- Junta General de Socios: Es la autoridad máxima de la cooperativa y sus principales atribuciones son la reforma de los

Estatutos, operaciones con bienes raíces y acordar bases de Convenios de Ahorro y Préstamo con instituciones de financiamiento; examinar, aprobar o rechazar el balance y la memoria anual, nombrar o destituir a los miembros del Consejo de Administración de los organismos de Control (Junta de Vigilancia) y decidir el uso que se dará a los excedentes.

- Consejo de Administración: Está formado por 5 miembros titulares, teniendo cada titular un suplente. Los consejeros son nombrados por la Junta General.

El Consejo es el encargado de la dirección de las operaciones sociales y entre sus atribuciones principales están las siguientes: nombrar y poner término a los servicios del Gerente y vigilar sus actos, examinar y pronunciarse sobre los balances y someterlos a la Junta General, manejar cuentas de ahorros y de créditos y aumentar y revalorizar el capital de la cooperativa, comprar, hipotecar y vender bienes inmuebles con la autorización de la Junta General, designar Comités de socios y de Consejeros para cumplir fines específicos y representar legalmente a los socios y a la cooperativa en el desarrollo de sus operaciones sociales.

De entre los cinco Consejeros titulares se elige un presidente, un vicepresidente y un secretario.

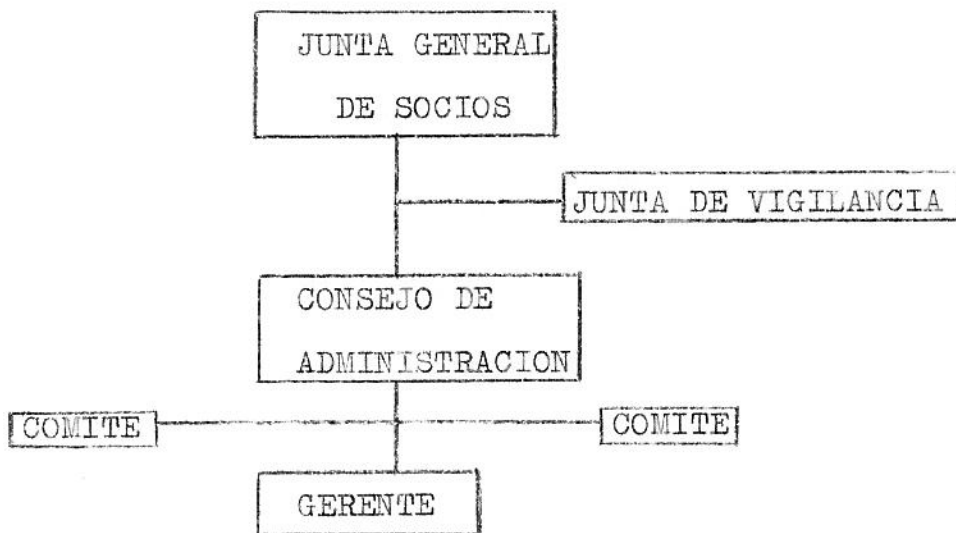
El Consejo debe rendir cuenta del cumplimiento de sus deberes a la Junta General.

-El Gerente: Es nombrado por el Consejo de Administración y es el encargado de ejecutar los planes de la Cooperativa. Sus principales atribuciones son las siguientes: representar judicial y extrajudicialmente a la cooperativa, presentar balance de cada ejercicio e inventario general de los bienes sociales, informar al Consejo cuando éste se lo solicite y facultar información a los socios antes de que se realicen las Juntas Generales y ejecutar los acuerdos del Consejo y de la Junta de Vigilancia.

El Gerente es responsable de sus actos ante el Consejo de Administración, al cual debe informar sobre el cumplimiento de sus funciones.

- La Junta de Vigilancia: Está formada por 3 miembros nombrados por la Junta General y su objetivo es controlar la gestión del Consejo de Administración y del Gerente. Tiene atribuciones para solicitar informes periódicos al Consejo y al Gerente cuando lo estime conveniente, para revisar los libros y practicar auditorías o solicitar que se realicen auditorías por parte de auditores externos. La Junta de Vigilancia no tiene autoridad de línea. Es un organismo asesor de la Junta General en materias de control.

El organigrama clásico de los cooperativos de vivienda es el siguiente:



Ejecucion: El principal responsable de esta etapa del proceso administrativo es el Gerente, el cual debe contar con las atribuciones suficientes para ejecutar sus deberes y con el personal necesario para ejecutar los planes de la cooperativa.

Control: Es realizado por la Junta de Vigilancia, principalmente realiza un control sobre los estados financieros.

ros. El Consejo de Administración también interviene en el Control, ya que controla la actividad del Gerente.

B.- Funciones Principales en la Operación de las Cooperativas de Vivienda.

Las principales funciones son:

Financiamiento y Educación Cooperativa.

- Financiamiento: Esta función es vital ya que todas las cooperativas de vivienda se limitan a obtener financiamiento de las construcciones, encargando las mismas a otras entidades.

De lo anterior se desprende que la función Producción de Viviendas no es realizada por las cooperativas de vivienda.

El financiamiento consta de varias etapas que son:

- Formación del ahorro previo para obtención de terrenos
- Obtención de créditos para urbanización
- Obtención de créditos para la construcción.

Debido al elevado monto que significa comprar el terreno, urbanizarlo y construir, se hace indispensable recurrir a fuentes externas para lograr esos objetivos.

Para realizar esta función es indispensable contar con una planificación de las necesidades que indique el monto total que se necesita y que porcentaje se obtendrá con recursos propios y cual con créditos externos. Es indispensable un detallado análisis de las fuentes de financiamiento.

Debido a la importancia vital de esta función, en muchas cooperativas existe un comite de Financiamiento que se encarga de estudiar y planificar, los usos y fuentes de fondos, el costo de los mismos etc. Este comité depende del Consejo de Administración.

Debido a la gran importancia del financiamiento, en la Parte II, Capítulo I, se trata la influencia de las limitaciones financieras en la operación de las cooperativas de vivienda.

-Educación

Esta función es muy importante debido a la magnitud del proyecto y a que el nivel educacional de socios de la cooperativa de vivienda es más bien bajo.

La función de Educación es realizada por el Comité de Educación, el cual depende del Consejo de Administración.

La educación cooperativa es vital en una cooperativa de vivienda, pues ayuda a que los socios respeten y sigan los principios del cooperativismo, deseando un buen servicio para todos y no el lucro personal. Además, contribuye poderosamente a mantener cohesionado al grupo, lo cual manifiesta su importancia cuando el proyecto atraviesa momentos difíciles.

El movimiento cooperativo Chileno cuenta con el instituto de Educación Cooperativa, el cual asesora a todas las cooperativas que lo solicitan en materia de educación.

C.- La Operación de las Cooperativas de Vivienda

Para cumplir con su objetivo principal de entregar vivienda a sus socios, las cooperativas deben pasar por determinadas etapas, desde que se forman hasta que entregan las viviendas.

Estas etapas son las siguientes:

- Formación del Grupo

Esta etapa consiste en seleccionar a los

futuros socios, basándose en aspectos socio-económicos, tales como nivel de ingreso, ocupación y otros que contribuyen a que el grupo se mantenga cohesionado y que sea capaz de cumplir con todos los compromisos de índole financiera necesarios que el éxito de la cooperativa.

-- Obtención de la Personalidad Jurídica

Una vez constituido el grupo, debe redactarse el estatuto el cual es revisado por la División de Cooperativas de la Dirección de Industria y Comercio. Si el informe de la División de Cooperativas es favorable, la cooperativa adquiere su Personalidad Jurídica en virtud de un Decreto Supremo del Ministerio de Economía, el cual la autoriza y aprueba sus estatutos. Además, para constituirse una cooperativa deberá acreditar la suscripción íntegra del capital inicial y el pago de la cantidad mínima de él.

Estos requisitos están establecidos en los artículos 14 y 15 de la Ley General de Cooperativas.

En virtud de esta misma ley, el número de socios mínimo y máximo para cada cooperativa de vivienda es de 20 y 200 respectivamente.

-- Formación del Ahorro

El ahorro es mensual y obligatorio para todos los socios. Sus objetivos son: para pago de estudios, proyectos y servicios, para invertir en terrenos, para formar ahorros previos, para construcción y terminaciones.

La importancia de esta etapa es fundamental; por lo tanto, la administración de la cooperativa debe tratar de que se realice eficientemente; la labor de educación cooperativa dirigida principalmente a los socios es un buen mecanismo para crear entre ellos la disciplina financiera, indispensable para realizar bien esta etapa.

-- Estudios y Proyectos:

Esta etapa es de importancia pues en ella se planifica que terreno se comprará, cómo se realizará la construcción, el tipo de vivienda, sus características, etc.

-- Adquisición del Terreno:

En esta etapa se decidirá sobre la ubicación y dimensiones del terreno y como se financiará su compra. En el caso de que deba financiarse la compra con créditos de fuentes externas a la cooperativa, debe analizarse cual fuente es más conveniente para ella.

-- Loteo y Urbanización del Terreno:

En esta etapa se decidirá y ejecutará el loteo y urbanización del terreno y además, se determinará como financiar la ejecución de esta etapa.

-- Préstamo para Construcción:

Se determinará en esta etapa cual es la fuente crediticia más apropiada para obtener el préstamo para construir. En Chile, las principales instituciones que otorgan créditos para este efecto son la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT) el sistema nacional de Ahorro y Préstamo (SINAP) y la Caja de Previsión de Empleados Particulares.

-- Construcción de las Viviendas:

Esta etapa se realiza en Chile de tres maneras:

a) Autoconstrucción, esto es, los mismos socios aportan toda la mano de obra necesaria en la construcción. Esta forma de construcción ha sido empleada por muy pocas cooperativas.

b) Contrato por Administración. Esta modalidad consiste en que la cooperativa delega todas las actividades relativas a la construcción a una sociedad, ya sea privada o cooperativa (como TECNICOOP e INVICOOP) o a un contratista privado. El monto de la construcción no se fija antes de comenzar la construcción. La cooperativa puede estimar cuanto le costará la construcción, pero no determinar exactamente este costo. Este sistema de construcción es útil principalmente en períodos inflacionarios, ya que ninguna empresa contratista se comprometerá en un costo fijo y exacto cuando se experimenta un proceso inflacionario.

c) Contrato por Suma Alzada. Esta modalidad se diferencia de la anterior en que sí se determina antes de la construcción cuánto será el costo de ésta.

Este sistema no tiene prácticamente aplicación en períodos inflacionarios ya que a medida que se construye, van subiendo los costos de los insumos superando el costo de la construcción real al planificado, debido a la inflación.

- Entrega de las Viviendas a los Socios.

- Mantenimiento de ellas

Esta etapa la realizan muy pocas cooperativas por falta de recursos, desaprovechando así a la cooperativa, ya que es más barato realizar la mantención en forma cooperativa que en forma individual.

D.- Características Principales de las Cooperativas de Vivienda y Servicios Habitacionales

Las principales características son:

- El número de socios está limitado por la Ley de Cooperativas RRA N° 20 a un mínimo de 20 y un máximo de 200 socios.

Este escaso número de socios, impide financiar una administración eficiente de la cooperativa.

- Los recursos financieros internos se generan exclusivamente del aporte de los socios, los cuales son insuficientes para realizar etapas tales como compra de terrenos, estudios técnicos, etc. Para cumplir estas etapas se recurre a fuentes externas, tales como el Instituto de Financiamiento Cooperativo, créditos bancarios, sistemas previsionales, etc.

- Una importante característica es la siguiente: la cooperativa se constituye para otorgar vivienda a sus socios; una vez que cumple este objetivo, no prosigue construyendo casas para nuevos socios, perdiéndose experiencia administrativa, contactos con organismos asesores y de financiamiento, etc.

- Una característica positiva consiste en la alta participación de los socios en la toma de decisiones, en el control financiero, etc.

- La capitalización que generan se invierte en la operación exclusivamente, impidiendo la creación de reservas irrepartibles, ya que la cooperativa no volverá a construir más viviendas que las inicialmente proyectadas.

- Por el hecho de existir muchas y pequeñas cooperativas de viviendas de su baja integración, la influencia que ejercen en el mercado de la vivienda es baja.

Otra desventaja de la poca integración y coordinación entre ellas, radica en que compiten entre sí para la obtención de créditos y/o de asesoría técnica.

- Una vez que se construyen las viviendas, la cooperativa reduce su papel a ser una recolectora de fondos para amortizar los préstamos que permitieron la construcción de las viviendas, dejando de lado importantes labores post-habitacionales, tales como mantención, equipamiento comunitario y desarrollo social.

E.- Principales limitaciones de la Cooperativas de Vivienda

- La Limitación del Número de Socios. Esta limitación impide las economías de escala, al evitar comprar al por mayor.

Se ha autorizado en algunos casos la existencia de cooperativas con un número de socios, mayor que 200. Estas cooperativas han logrado positivos resultados principalmente en lo que a costos y calidad se refiere y además en la prestación de servicios relacionados, tales como consumo, etc.

- Poco uso de los Servicios de las Sociedades Auxiliares.

Más de la mitad de las cooperativas no utilizan los servicios de asistencia técnica del cooperativismo de vivienda, que se otorga principalmente a través de Tecnicoop e Invi-coop, que son sociedades auxiliares de vivienda y que prestan asesoría técnica calificada a las cooperativas.

- Falta de Integración. Otra importante limitante es la falta de integración del movimiento Cooperativo de Vivienda.

En vez de coordinar su acción, las cooperativas muchas veces entran en competencia entre sí, sobre todo en la obtención de créditos.

Cada cooperativa debe realizar por si sola importantes etapas, tal como captación de socios, educación, cooperativa, formación de ahorro previo, obtención de créditos, construcción, etc.

Es necesario superar estas limitaciones, entre otros factores, para lograr el desarrollo del cooperativismo de vivienda en Chile. Para conseguir lo anterior, se precisa reorganizar tanto a la unidad cooperativa como al movimiento cooperativo de Vivienda. Estos aspectos serán abordados en la Parte II de esta Memoria.

Cabe mencionar que en Chile existe una cooperativa de vivienda con características diferentes a las demás. Esta cooperativa, cuyo nombre es "Habitacoop" Ltda. fue constituida en 1970 y sus principales características son: 1) tiene un ilimitado número de socios; 2) construye proyectos múltiples; 3) se preocupa de la administración y mantención de los conjuntos habitados.

Como puede apreciarse, esta cooperativa difiere en gran medida de todas las demás cooperativas de vivienda que hay en Chile.

2.- Descripción del Cooperativismo de Vivienda en Chile.-

A) Número de Cooperativas de vivienda

En el cuadro N° 1 se presenta el número de Cooperativas de Vivienda que hay en Chile:

CUADRO N° 1

Número de Cooperativas de Vivienda

| Año | Número de Cooperativas | Crecimiento 1966 = 100 % |
|------|------------------------|--------------------------|
| 1966 | 569 | 100 |
| 1967 | 735 | 129,1 |
| 1968 | 838 | 147,1 |
| 1969 | 944 | 165,9 |
| 1971 | 1307 | 229,7 |

Fuente: Depto. de Desarrollo Cooperativo del Servicio de Cooperación Técnica.

El crecimiento en cuanto a número ha sido significativo ya que en 5 años ha aumentado de 569 a 1.307, esto es, un 129,7 %.

Tres son los principales factores que explican en gran medida que las cooperativas de viviendas sean, en 1971, el 50,6% del total. Ellos son:

- a) La necesidad de vivienda
- b) El limitado número de socios que la ley permite por Cooperativa (máximo 200 socios por Cooperativa)
- c) El hecho de que muchas personas ven al cooperativismo de vivienda como la solución más viable para obtener su vivienda, ya que éste permite aunar esfuerzos y aprovechar mejor los recursos disponibles.

B) Número de socios

En el cuadro N° 2 se detalla el número de socios.-

CUADRO N° 2

Número de Socios

| Año | N° de Socios | Crecimiento 1966 = 100% |
|------|--------------|-------------------------|
| 1966 | 56.007 | 100 |
| 1967 | 67.326 | 120,2 |
| 1968 | 75.168 | 134,2 |
| 1969 | 84.110 | 150,2 |
| 1971 | 90.503 | 161,6 |

Fuente: Depto. de Desarrollo Cooperativo del Serv. de Cooperación Técnica.

El crecimiento porcentual del número de cooperativas es mayor que el crecimiento porcentual del número de socios lo que indica que cada vez las Cooperativas tienen menor número de socios. Cada vez las Cooperativas operan con menos recursos y socios, lo que contribuye a que la eficiencia de sus operaciones sea menor.

C) Capital de las Cooperativas

El Capital de las Cooperativas de viviendas es el siguiente:

CUADRO N° 3

Capital de las Cooperativas de Vivienda

| Año | E° c/año | E° Junio de 1969 | Capital x Coop. E° Junio de 1969 |
|------|-------------|------------------|-------------------------------------|
| 1966 | 62.776.695 | 124.804.562 | 219.340,2 |
| 1967 | 91.488.390 | 153.943.109 | 209.446,4 |
| 1968 | 139.547.112 | 185.420.026 | 221.264,9 |
| 1969 | 242.877.984 | 242.877,984 | 278.473,5 |

Fuente: Depto. de Desarrollo Cooperativo del Servicio de Cooperación Técnica.

El Capital por Cooperativa para todos los años indicados no basta para construir las viviendas. Esto se debe principalmente a que el nivel socio-económico de los

socios es más bien bajo ya que el monto necesario por comprar terrenos, urbanizar, construir y mantener la viviendas es alto. De lo anterior se aprecia que la importancia del crédito es fundamental. Ello explica porque el financiamiento es vital para toda cooperativa de vivienda .

D.- Distribución geográfica de las cooperativas de vivienda en Chile.-

La siguiente es la distribución geográfica de estas cooperativas.

CUADRO N° 4

Distribución Geográfica

| PROVINCIAS | 1968 | | 1969 | |
|----------------|----------|-------|----------|-------|
| | N° Coop. | % | N° Coop. | % |
| 1. Tarapacá | 34 | 4,1 | 34 | 3,6 |
| 2. Antofagasta | 38 | 4,5 | 39 | 4,1 |
| 3. Atacama | 10 | 1,2 | 11 | 1,2 |
| 4. Coquimbo | 16 | 1,9 | 19 | 2,0 |
| 5. Aconcagua | 28 | 3,4 | 31 | 3,3 |
| 6. Valparaíso | 124 | 14,8 | 136 | 14,4 |
| 7. Santiago | 399 | 47,6 | 445 | 47,2 |
| 8. O'Higgins | 25 | 3,0 | 29 | 3,1 |
| 9. Colchagua | 8 | 1,0 | 13 | 1,4 |
| 10. Curicó | 9 | 1,1 | 14 | 1,5 |
| 11. Talca | 48 | 5,7 | 59 | 6,3 |
| 12. Maule | 3 | 0,4 | 3 | 0,3 |
| 13. Linares | 7 | 0,8 | 7 | 0,7 |
| 14. Ñuble | 5 | 0,6 | 7 | 0,7 |
| 15. Concepción | 53 | 6,3 | 63 | 6,7 |
| 16. Arauco | 2 | 0,2 | 2 | 0,2 |
| 17. Bío-Bío | 12 | 1,4 | 13 | 1,4 |
| 18. Malleco | 2 | 0,2 | 2 | 0,2 |
| 19. Cautín | 4 | 0,5 | 5 | 0,5 |
| 20. Valdivia | 3 | 0,4 | 3 | 0,3 |
| 21. Osorno | 4 | 0,5 | 5 | 0,5 |
| 22. Llanquihue | 2 | 0,2 | 2 | 0,2 |
| 23. Chiloé | - | - | - | - |
| 24. Aysén | - | - | - | - |
| 25. Magallanes | 2 | 0,2 | 2 | 0,2 |
| TOTAL | 838 | 100,0 | 944 | 100,0 |

FUENTE: Depto. de Desarrollo Cooperativo del Servicio de Cooperación Técnica.

La Provincia de Santiago tiene casi el 50% de las Cooperativas, en todos los años mencionados lo que indica que es muy alta la concentración en la capital.

En 4 provincias la concentración es alta (Santiago, Valparaíso, Talca y Concepción). En 1969, estas 4 provincias tenían el 74,6% del total.

En cambio en las demás provincias el desarrollo del cooperativismo de vivienda ha sido muy inferior, siendo nulo, para 1969, en las provincias de Chiloé y Aysén.

En las provincias del Norte (Tarapacá a Aconcagua), el promedio es mayor que en las provincias de Maule al Sur, sin considerar a Concepción.

La no existencia de cooperativas de vivienda en Chiloé puede explicarse en parte el bajo ingreso monetario y en Aysén, a las circunstancias climáticas que han eliminado el problema habitacional.

E) Importancia Relativa del Sector Vivienda dentro del Movimiento Cooperativo Chileno.

CUADRO N° 5

| Año | % sobre Cooperativas Activas | | % sobre número de socios | | % sobre monto de capital pagado | |
|------|------------------------------|--------|--------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| | % | Indice | % | Indice | % | Indice |
| 1966 | 43,6 | 100,0 | 11,3 | 100,0 | 36,0 | 100,0 |
| 1967 | 46,3 | 106,2 | 12,6 | 111,5 | 32,2 | 90,2 |
| 1968 | 45,7 | 104,8 | 12,8 | 113,3 | 33,6 | 94,1 |
| 1969 | 45,5 | 104,4 | 13,0 | 115 | 36,8 | 103,1 |

FUENTE: Depto. de Desarrollo Cooperativo del S.C.T.

Puede apreciarse que entre 1966 y 1969, el cooperativismo de vivienda ha crecido en el número de Coop. activas, en el número de socios y en el monto de capital pagado.

En 1969 tenía el 45,5% de las cooperativas activas el 13% del número de socios y el 36,8% del monto del capital pagado, lo que indica la importancia del sector dentro del Cooperativismo Nacional.

En el cuadro siguiente se presenta el número de Cooperativas por cada sector cooperativo.

CUADRO N° 6

Sectores Cooperativos en 1971

| Sector | N° | % |
|------------------|-------|--------|
| Agrícola | 223 | 8,64 |
| Campesinos | 254 | 9,84 |
| Colonización | - | - |
| Reforma Agraria | - | - |
| Agua Potable | 155 | 6,00 |
| Ahorro y Crédito | 262 | 10,15 |
| Consumo | 166 | 6,43 |
| Electrificación | 15 | 0,59 |
| Escolares | 11 | 0,42 |
| Mineras | 6 | 0,23 |
| Pesqueras | 61 | 2,36 |
| Producción | 26 | 1,00 |
| Seguros | 2 | 0,07 |
| Servicios | 95 | 3,67 |
| Vivienda | 1307 | 50,60 |
| TOTAL | 2.583 | 100,00 |

FUENTE: Depto. de Des. Coop. del S.C.T.

Puede apreciarse que en lo que a número se refiere, tiene un 50,60%, más que todos los sectores.

El sector que sigue es el de Ahorro y Crédito con un 10,15%, esto es, un quinto tan solo del

número de las Cooperativas de Vivienda.

De los cuadros anteriores se desprende que es el sector más importante en lo que a número de cooperativas se refiere y ocupa el 2º lugar en el número de socios.

3.- Relaciones con el Movimiento Cooperativo Nacional.

El cooperativismo de vivienda se relaciona con la Confederación Nacional de Cooperativas (organismo máximo del cooperativismo chileno) a través de la Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda Ltda.

Esta Federación fue constituida en 1953 con 34 socios, siendo actualmente alrededor de 400.

Sus principales objetivos son promover la unión a las cooperativas de viviendas, asumir su defensa legal y representarlos ante el Gobierno y otros sectores.

Su financiamiento proviene principalmente de la prestación de servicios a las cooperativas de vivienda, tales como asesoría contable, jurídica, garantías, impresiones, etc. Debido principalmente al escaso financiamiento, esta Federación no ha logrado sus objetivos en forma significativa.

La Federación tiene filiales en Arica, Iquique, Valparaíso y Talca.

Las sociedades auxiliares de Cooperativas de vivienda desempeñan un importante papel en el desarrollo del cooperativismo de vivienda.

Estas sociedades se rigen por la Ley General de Cooperativas y hay dos de ellas en el país:

Sociedad Auxiliar de Cooperativas de Vivienda INVICOOP LTDA.

Fue fundada en 1967 por 62 cooperativas, contando en 1971 con 320. Su objetivo principal es prestar Asistencia Técnica, Jurídica, Financiera, Contable, etc. a sus socios.

Se financia con fuentes internas (aportes de capital de los socios) y externas (créditos de bancos comerciales). Sus ingresos corrientes provienen en su mayor parte del pago de honorarios por servicios prestados.

Resumiendo brevemente las realizaciones de INVICOOP Ltda. se tiene que al 31 de Diciembre de 1971 ha entregado 137 poblaciones con 7.733 viviendas con 479.953 m². edificados y una inversión de E° 916.711.000 (En E° de Diciembre de 1971).

Sociedad Auxiliar de Cooperativas de viviendas "TECNICOOP". Fue constituida en 1961 con 5 socios y actualmente tiene 35 socios que son cooperativas y 5 socios que son instituciones que actúan en el Cooperativismo de vivienda. Su objetivo principal es coordinar las diferentes etapas que se forma hasta que se entregan las viviendas.

Su financiamiento proviene de fuentes internas (aportes de capital de los socios) y externas (honorarios percibidos por asesorías y por construcción de casas).

Otros organismos relacionados no sólo con las Coop.de viviendas sino con todos los sectores son: Instituto de Financiamiento Cooperativo (IFICOOP LTDA.)

Es una institución regida por la Ley General de Cooperativas y constituida en 1964. En la actualidad cuenta con 531 socios, de los cuales 240 (45,2%) son cooperativas de vivienda.

Sus principales objetivos son otorgar créditos controlados a sus socios y prestarles asistencia técnica y servicios.

Su financiamiento proviene de fuentes nacionales (aporte de capital de los socios, capitalización de excedentes y emisión de cuotas de ahorro que se colocan entre las cooperativas y sus socios) y de fuentes extranjeras (créditos de organismos extranjeros, líneas de crédito en bienes de capital otorgados por industrias u organismos internacionales de colocación).

Cabe destacar que IFICOOP Ltda. ha desempeñado un importante papel en el financiamiento del cooperativismo chileno.

Instituto Chileno de Educación Cooperativa (ICECOOP LTDA.)

Fue fundado en 1963 y se rige por la Ley General de Cooperativas. Cuenta con 40 socios, 29 de los cuales son cooperativas y el resto son organismos tales como CONFECOOP, Federaciones y Sociedades Auxiliares de Cooperativas.

Sus principales objetivos son proporcionar formación y educación cooperativa, prestar servicios adicionales de asistencia técnica, de editorial etc.

Su acción se orienta principalmente a los dirigentes y al personal de las cooperativas.

En sus 10 años de vida, ICECOOP ha realizado una positiva labor en favor del cooperativismo nacional, al difundir la doctrina y las técnicas necesarias para administrar eficientemente a las cooperativas.

Instituto de Auditoría Cooperativa (AUDICOOP)

Es una sociedad auxiliar de Cooperativas fundada en 1970 para prestar servicios de auditoría externa y asesorías contables y administrativas a las cooperativas.

Ha prestado asesoría a 6 cooperativas en 1970 y a 19 en 1971. Hasta Marzo de 1972 presto asesoría a 27 cooperativas, lo que indica que la tendencia del número de cooperativas asistidas ha aumentado.

Unión de Cooperativas de Seguros (UCOSEG LTDA.)

Es una cooperativa de Seguros formada bajo la forma jurídica de una Unión en 1969, contando en la actualidad con 167 socios. Los socios fundadores fueron 17.

Su objetivo principal es otorgar servicios de garantía y seguros generales para las instituciones regidas por la Ley General de Cooperativas y para los dirigentes, empleados y socios de éstas.

Se contempla un tratamiento preferencial para los sectores cooperativos de menores ingresos, constituyendo este hecho un efectivo aporte de UCOSEG al desarrollo del Cooperativismo, ya que coloca el seguro al alcance de los sectores que hace poco tiempo atrás estaban marginados de los servicios del seguro por sus escasos ingresos.

De entre los organismos estatales que más relación tienen con el cooperativismo de vivienda se destacan los siguientes:

División de Cooperativas de la Dirección de Industria y Comercio del Ministerio de Economía, Fomento y Reconstrucción.

Este organismo es el encargado por Ley, de controlar, supervigilar y dictar normas para todas las cooperativas del país, con excepción de las cooperativas de colonización, reforma agraria, campesinas y de seguros.

Para cumplir sus objetivos realiza las funciones de fiscalización contable y jurídica a las coopera

tivas, de asesoría legal y de archivo de todos los antecedentes de cada cooperativa.

Caja Central de Ahorros y Préstamos (CCAP)

Fue fundada en 1960 y depende del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.

Su labor principal es controlar y fiscalizar a las asociaciones de ahorro y préstamo del país. En las operaciones de la CCAP, el 9,8% de los préstamos otorgados correspondieron a cooperativas de viviendas siendo el 15% de las personas beneficiadas con estos préstamos socios de estas cooperativas.

Subdepartamento Cooperativas de la Corporación de Servicios Habitacionales (CORHABIT).

Su objetivo principal es asesorar las cooperativas de vivienda en la tramitación de la personalidad jurídica y obtención de créditos para adquisición y urbanización de terrenos y para la construcción de viviendas. También presta asesoría a estas cooperativas en materias contables, de construcción, administrativas, etc.

CAPITULO II

El Cooperativismo de Vivienda en otros Países

En este capítulo se expondrá la situación del cooperativismo de vivienda en Suecia, debido a su gran desarrollo, y en Canadá, debido al aporte de la autoconstrucción en el cooperativismo de vivienda, a las tendencias actuales que éste tiene y a la importancia otorgada a la educación cooperativa.

1.- El Cooperativismo de Vivienda Sueco

El cooperativismo de vivienda en este país está estructurado en torno a la Sociedad de Ahorro y Construcciones de Viviendas (en sueco, Hyresgasternas Sparkasse-och Byggnadsforening, cuya sigla es HSB) y a la Sociedad Nacional de Construcción (en sueco, Svenska Riksbyggen, cuya sigla es SR).

La Sociedad de Ahorros y Construcciones de Viviendas (HSB)

Después de la 1° Guerra Mundial, se produjo una gran escasez de viviendas, lo que indujo a los obreros crear asociaciones de inquilinos que constituyeron un organismo llamado Unión de Inquilinos de Estocolmo, la cual llegó a la conclusión de que la mejor solución era construir y administrar sus propias viviendas. De este modo se fundó en 1924 la HSB, como consecuencia de que las diferentes asociaciones de inquilinos de diversas ciudades decidieron fundar con sede en Estocolmo una asociación central que permitiera abaratar los costos al operar en gran escala.

Los principales objetivos de la HSB son:

- prestar asistencia para el establecimiento de nuevas cooperativas para la creación de sociedades subsidiarias necesarias para el desarrollo del cooperativismo de vivienda.

- prestar asistencia jurídica y técnica para realizar los proyectos de construcción.
- organizar y fomentar el ahorro entre los socios de las cooperativas afiliadas y conceder préstamos a las cooperativas que lo necesiten.

Organización de la H.S.B.

En la base de la H.S.B. están las cooperativas matrices, que existen en todo el país. Estas cooperativas incorporan nuevos socios, guardan en depósito el ahorro de sus socios, adquieren terrenos, administran en todos sus aspectos la construcción de los proyectos de vivienda, y organizan a los socios en cooperativas filiales cuando se entregan las viviendas para que sean estas cooperativas las que se encargen de la mantención de las viviendas terminadas. Estas cooperativas son las propietarias de las viviendas.

Organismos máximos de la H.S.B.

El Congreso

Es la máxima autoridad y está formada por delegados de las cooperativas matrices. Cada cooperativa tiene derecho a tener 1 delegado. El número máximo de delegados es de 300. Como las cooperativas matrices son menos de 300, las vacantes se distribuyen entre ellas en proporción al número de socios.

El sistema de votación es el siguiente:

Cada delegado tiene derecho a un voto, excepto si se trata de reformar los estatutos, elegir miembros del consejo de administración o de contribuciones financieras. En estos casos, cada Cooperativa matriz tiene derecho a un voto, aún en el caso en que tenga más de 1 delegado en el Congreso.

Esta política se expresa, principalmente a través de las siguientes medidas:

La 3° hipoteca, que cubre un 25% del costo de la vivienda.

Préstamos suplementarios, cuyo objetivo es permitir a los socios el pago de la contribución que deben hacer por usar la vivienda.

Este préstamo cubre la diferencia de costos presupuestados para el edificio y los costos reales, que siempre son mayores debido a la elevación de los costos de construcción. Se concede por 10 años, con 4% de interés anual.

Subsidio por alquiler su objetivo es permitir a las familias con hijos trasladarse a viviendas dotadas de modernos servicios.

Se otorga a todas las familias con 2 hijos menores de 16 años y con ingresos menores de 6.000 Coronas anuales. Por cada hijo menor de 16 años, el tope de ingresos sube en 1.000 coronas.

Préstamos para construcción: Estos préstamos pueden llegar en algunos casos al 90% del costo de la construcción dependiendo de la garantía que se ofrezca en respaldo.

En materia tributaria no hay exenciones para las cooperativas de vivienda.

Deben pagarse los impuestos municipales y el impuesto del 32% sobre los beneficios netos.

Labor realizada por la H.S.B.

Hacia fines de 1959, la HSB había contribuido a construir 148.700 viviendas, de las cuales 96.300 eran viviendas cooperativas, 47.200 para proyectos municipales o para otras sociedades sin fines de lucro y 5.200 pa

Las cooperativas matrices recaudan los ahorros en las diferentes zonas. Pueden ahorrar también aquellos socios que quieran modernizar o ampliar su vivienda.

Gracias a este sistema de ahorro, la HSB concede créditos a corto plazo a las cooperativas matrices para financiar proyectos de viviendas. Terminada la construcción, los préstamos provisionales son sustituidos por créditos definitivos a base de hipotecas.

Aporte de Socios

Los socios de la HSB contribuyen a formar el capital social comprando 1 certificado de aportación y en algunos casos, depositar el 5% o 10% del costo de la vivienda a que aspiran.

Estos fondos reciben generalmente, un 4% anual de interés.

En la generalidad de los casos, el costo de la vivienda se financia así:

| | | |
|------------------|---|--------------|
| Aporte del socio | : | 5 % |
| 1° Hipoteca | : | 60 % |
| 2° Hipoteca | : | 10 % |
| 3° Hipoteca | : | 25 % |
| Total | | <u>100 %</u> |

La 1° y 2° hipotecas se hacen con bancos, compañías de seguros u otras instituciones de crédito.

La 3° hipoteca, se obtiene con el Estado.

El rol del Estado en el financiamiento de las Cooperativas de vivienda.

El Estado, después de la 2° Guerra Mundial, implanto una política favorable para el financiamiento Cooperativo.

El Financiamiento de las Cooperativas de Viviendas

Sistema de financiamiento de la H.S.B.

El financiamiento tiene 2 aspectos: interno (a) y externo (b)

(a) Financiamiento interno para gastos corrientes de la H.S.B.

- i) Contribuciones de las cooperativas asociados
- ii) Ahorros resultantes de los negocios al por mayor
- iii) Beneficios de las empresas industriales subsidiarias
- iv) Honorarios por servicios técnicos prestados a las cooperativas matrices y a Municipalidades.
- v) Intereses de las operaciones bancarias

Financiamiento de las Cooperativas matrices

Las Fuentes son:

- i) Participación por trabajos relacionados con la construcción de viviendas.
- ii) Participación de los ahorros resultantes de la venta Cooperativa de materiales de construcción a las Sociedades filiales.
- iii) Cantidades abonadas por las cooperativas filiales a cuenta de la administración de las viviendas terminadas.

Financiamiento interno de las cooperativas filiales

La principal fuente está constituida por las contribuciones regulares de los socios por las viviendas que ocupan.

Financiamiento de las construcciones cooperativas

Para lograr este objetivo la HSB cuenta con un sistema de ahorro similar al de un banco comercial. Para fomentar el ahorro, se paga un interes mayor que el del mercado.

El Consejo de Administración

Este Consejo es elegido por el Congreso, que delega en él la autoridad que le confieren la ley y los estatutos.

El consejo dura 3 años en sus funciones, contando con 25 miembros, 2 propuestos por las oficinas de la HSB y los restantes, por el Congreso.

En lo posible deben quedar representados todas las zonas geográficas del país.

Las funciones de este Consejo son:

- Dirección del Conjunto de las actividades ejecutivos de la HSB nacional.
- Examen de informes
- Aprobación de los Balances
- Distribución de los beneficios que puedan resultar de las operaciones de las empresas industriales subsidiarias.
- Elección de los miembros tanto del directorio como de la comisión encargada de la revisión de las cuentas.

Directorio

Está formado por siete miembros y es el responsable directo de la administración de la HSB nacional.

Esta autorizado, según los estatutos para vender o hipotecar propiedades pertenecientes a la asociación nacional.

Necesita la aprobación del consejo de administración para decidir sobre inversión de capitales para abrir nuevas fuentes de trabajo, cuando se proyectan modificaciones importantes de las normas de calidad establecidas para los materiales de construcción y otros asuntos relacionados.

ra familias en particular.

El valor de las viviendas contruí -
das por la HSB hasta 1959 era de 4.500 millones de coronas
suecas.

La HSB tiene un banco y distintos de
partamentos especializados en la dirección de diversos pro
yectos en sus aspectos técnicos y administrativos.

Realiza importantes trabajos de in -
vestigación. Tiene gran experiencia en Construcción y ad -
ministración de edificios; la cual es puesta al alcance de
las Cooperativas afiliadas.

La HSB ha financiado y organizado em
presas fabricantes de materiales de construcción y de ca -
sas prefabricadas, las cuales se venden a cooperativas, so
ciedades no cooperativas particulares y a otros países.

La Sociedad Nacional Sueca de Construcción (Swenska
Riksbyggen S.R.)

Es una Cooperativa de constructores
y no pertenece a la HSB.

Sus principales objetivos son:

Fomentar la industria de la construcción y buscarle merca-
do, construir viviendas para los trabajadores de la indus -
tria de la construcción como para los obreros afiliados a
toda clase de sindicatos.

Ejecutar proyectos de vivienda que luego vende a familias
organizadas en grupos cooperativos para su administración.

Construir casas individuales, edificios y barrios para
otros organismos y municipalidades que lo soliciten.

Esta organizada en 3 niveles, con ór-
ganos representativos.

Los niveles son de orden nacional regional y local.

Labor realizada por la S.R.

En los primeros 20 años de vida, la SR construyó más de 70.000 viviendas edificadas en 1968 localidades y las otras 20.000 se construyeron según proyectos municipales o de otras sociedades sin fines de lucro.

Importancia del Cooperativismo de Vivienda

Ha realizado importantes aportes sociales, tales como la creación de guarderías infantiles, salas de juegos y campos de deportes, etc..

Su importancia se manifiesta también en la gran repercusión que tiene en la industria de la construcción. Según datos de 1959, un tercio de los edificios construidos en terrenos urbanos fue realizado por el HSB y la SR aunque no todos los edificios fueron de proyectos Cooperativos.

Es posible afirmar que el cooperativismo sueco de vivienda está cumpliendo con su principal objetivo el cual es solucionar el problema de la vivienda para grupos de ingresos bajos y medios.

2.- El Cooperativismo de Vivienda Canadiense

Es de reciente creación en este país (1936) y no está organizado en forma central sino que regionalmente, destacándose Nueva Escocia, Quebec, Ontario y Terranova.

En Nueva Escocia, en 1936, bajo auspicios de la Universidad San Francisco Javier de Antigonish, se formó un Club de estudios que decidió organizar una cooperativa de vivienda. Esta Cooperativa terminó la construcción en 1939. Este ejemplo fue seguido en la zona, y es así como en 1959 habían 86 cooperativas de este tipo.

Las principales características de estas cooperativas son las siguientes:

- tienen un limitado número de socios (de 10 a 14)
- los socios deben aportar trabajo personal con un mínimo de 4 horas diarias, pero para los trabajos más técnicos se contrata personal calificado.
- la propiedad de las viviendas es colectiva.
- el financiamiento total es gestionado por la Cooperativa ante la Comisión de Vivienda de Nueva Escocia.

El cooperativismo de vivienda en Quebec comenzó en 1942. En sus comienzos, las cooperativas tenían pocos socios (20, 30, 40 socios) pero luego se optó por la Cooperativa abierta, esto es, aquella que no limita la entrada de socios, permitiendo así aumentar su número lo cual tiene como consecuencia aumentar los recursos de las Cooperativas.

Luego se organizó la Federación de Cooperativas de Vivienda cuyos principales objetivos fueron la educación Cooperativa y facultar la obtención de viviendas

económicas.

Sus principales funciones son prestar asesoría jurídica y técnica a las cooperativas, controlar las operaciones con las cooperativas asociadas y aprobar sus programas de construcción, al igual que aprobar sus balances y defender los intereses de las cooperativas. Debe destacarse que la principal contribución del Cooperativismo de vivienda de Quebec ha sido la importancia que ha otorgado a la integración.

En Ontario el cooperativismo de vivienda ha sido orientado por el Colegio de S. Patricio, caracterizándose por la educación cooperativa previa al grupo. Una vez realizada esta actividad, se organiza el grupo en forma cooperativa.

El trabajo personal de los socios es de alrededor de 20 a 25 horas semanales.

Las nuevas tendencias del cooperativismo de vivienda Canadiense, que se manifiestan especialmente en Quebec, son las siguientes:

- interés por la continuidad de la cooperativa.

Estas siguen existiendo después de terminadas las construcciones y amortizados los préstamos. Realizan Servicios Comunitarios y se encargan del ingreso de nuevos socios.

- hay una decidida tendencia hacia la integración

lo cual presenta una serie de ventajas, principalmente el contar con mayores recursos y el operar con costos menores por las economías de escala que se producen al operar al por mayor.

El financiamiento del Cooperativismo de Vivienda en Canadá.

Las cooperativas de vivienda no han recibido un aporte importante del Estado en lo que a financiamiento se refiere. Por lo tanto, recurren a fuentes internas y también al cooperativismo de crédito y de consumo.

Un organismo público que concede créditos a las cooperativas es la Comisión de Vivienda de Nueva Escocia. Estos créditos se caracterizan por financiar hasta un 75% del valor de la vivienda, tienen un plazo de 25 años y el interés es del 3,5% sobre el saldo pendiente.

Para financiar el 25% restante, los socios deben recurrir a las cooperativas de crédito y/o aportar trabajo personal o el terreno.

El apoyo que el cooperativismo de vivienda recibe del cooperativismo de crédito, es una muestra de la importancia de la integración entre diversos sectores del cooperativismo.

Significación Social del Cooperativismo de Vivienda en Canadá.

Ha demostrado ser de utilidad sobretudo para familias de escasos recursos, ya que contribuyen a eliminar intermediarios, reduciendo así los costos. Otra forma de reducirlos consiste en operar en gran escala.

La acción del cooperativismo de vivienda Canadiense sería más efectiva si se organizara a nivel nacional las cooperativas de las diversas regiones pues de esta manera podrían aprovecharse de mayor forma las ventajas de la integración.--

PARTE II

FORMAS DE ORGANIZACION PROPUESTA PARA EL COOPERATIVISMO
DE VIVIENDA EN CHILE

CAPITULO II

1.- Problemas de la Organización Actual.

Los principales problemas que afectan a las cooperativas de vivienda son:

- A) La escasez de recursos
- B) La falta de integración.

A) La escasez de Recursos:

Tanto los recursos humanos como materiales son muy limitados debido a la debilidad financiera de las cooperativas, lo que se debe principalmente a lo siguiente:

- El número de socios por cooperativa es bajo, impidiendo la capitalización.
- El nivel socio-económico de los socios es más bien bajo, lo que no permite a éstos aumentar sus aportes a la cooperativa, y a veces, que paguen a tiempo sus cuotas.
- La escasa integración del cooperativismo de vivienda que impide centralizar recursos y obtener economías en la operación por el hecho de operar en mayor escala.

Esta integración no existe ni vertical ni horizontalmente.

Las consecuencias de la escasez de recursos se manifiestan principalmente en:

- La operación de la cooperativa
- El personal con que cuenta la cooperativa.

La Operación de la Cooperativa: El financiamiento de la com

pra del terreno, de su urbanización y construcción es una de las principales actividades de toda cooperativa de vivienda.

Dado que los recursos propios de ellas son muy limitados, para financiar las operaciones se debe recurrir en gran medida a fuentes externas de crédito, entrando en competencia con todas las demás cooperativas de vivienda. Este hecho provoca o puede provocar altos costos del crédito. También se origina una gran dependencia de la cooperativa de las fuentes externas de crédito con el peligro de que la acción total de ellas se paralice si estas fuentes no otorgan crédito.

Si la cooperativa no obtiene préstamos, no puede lograr sus objetivos y fracasa debido a sus limitados recursos.

También ésta limitante se refleja en la lentitud con que se ejecutan las actividades, lentitud que dependerá de si se obtienen en forma rápida o no los créditos de fuentes externas a la cooperativa.

De lo anterior se tiene entonces que las cooperativas de vivienda no pueden lograr sus objetivos sin recurrir al crédito y ésto debido a su limitación de recursos financieros.

Otra consecuencia importante de la limitación de recursos financieros es la escasez de personal calificado con que cuentan las cooperativas. Estas necesitan de personal calificado en materias administrativas, técnicas, etc. Para atraer a este personal, se requiere de remuneraciones que compitan en el mercado.

Las cooperativas no pueden competir en este sentido, contando en la mayoría de los casos con personal no calificado para lograr sus objetivos.

Debido a la escasez de personal causada por la limitación de recursos financieros, algunos socios se ofrecen ad-honorem para desempeñarse en algunos cargos, a los cuales no dedican jornada completa ya que deben desarrollar otras actividades. Sólo dedican a la cooperativa parte de su tiempo, lo cual no contribuye a hacer más eficiente la gestión de ésta.

Cabe mencionar aquí que la limitación de recursos financieros no es la única causa de que el personal no sea el más capacitado. Otra causa importante de este hecho es la corta vida de las cooperativas, lo que impide que el personal adquiera experiencia en diversas materias.

Para solucionar el problema de la escasez de recursos financieros es preciso actuar sobre las causas de este hecho.

1°.- Causa. El número de socios por cooperativa es bajo, lo que impide la capitalización. Debe entonces ampliarse el número de socios por cooperativa. Esto puede lograrse de dos maneras:

- Cada cooperativa debe tener como objetivo ejecutar proyectos múltiples de vivienda, con lo cual se logra que constantemente ingresen socios a ella, que mediante sus aportes le otorgan mayores recursos financieros.

- Realizando campañas promocionales destinadas a que ingresen

a las cooperativas grupos de nivel socioeconómico medio y alto, que actualmente no son socios de ellas (según el censo nacional de cooperativas de 1966). El éxito de esta campaña producirá un aumento significativo de los recursos financieros por dos motivos que son:

- el mayor número de socios

- el mayor aporte individual de cada uno de estos nuevos socios, ya que por pertenecer a niveles socioeconómicos superiores a los de los actuales socios, pueden aportar más que éstos.

2°.- Causa. El nivel socioeconómico de los socios es más bien bajo, de acuerdo al Censo Nacional de Cooperativas.

Debe hacerse ingresar al sistema a grupos de mayores ingresos. Uno de los medios para lograr lo anterior ya fue mencionado y es la campaña proporcional orientada a estos grupos señalando las ventajas del cooperativismo, sobre otros caminos para obtener vivienda.

3°.- Causa. la escasa integración del cooperativismo de vivienda.

Esta causa de la limitación de recursos financieros es otro de los importantes problemas que aquejan al cooperativismo de vivienda y que por su trascendencia será tratado en forma aparte.

B.- La Falta de Integración del Cooperativismo de Vivienda

De acuerdo a un estudio del cooperativismo chileno hecho en 1966 por el SCT solo 118 de 488 cooperativas de vivienda estaban afiliadas a la Federación de Cooperativas de Vivienda, esto es, un 24,2% del total.

De este mismo total, 187 cooperativas estaban afiliadas a algún organismo, 292 a ninguno y 9 de ellas no contestaron.

Se tiene entonces que un 61% de las cooperativas que contestaron no estaban afiliadas a ningún organismo. Esto, en la práctica significa que para realizar todas sus operaciones no cuentan más que con sus propios recursos, que como ya se ha visto, son insuficientes para que puedan lograr sus objetivos.

Por lo tanto, la gran mayoría de ellas no pueden cumplir sus objetivos de acuerdo a los planes prefijados, incurriendo en costos por estos mayores plazos necesarios para cumplir sus planes.

Según el Estudio ya mencionado, las principales Causas de la falta de integración son:

- 1) Falta de interés en integrarse: es la más frecuente ya que fue señalada por 108 coop. sobre 359, esto es, por el 30,8% de ellas.
- 2) Desconfianza en los beneficios de la integración: esta Causa fue indicada por 68 coops., esto es, 18,8% del total
- 3) Desconocimiento de la existencia de organismos a los cuales integrarse: fue señalada por 53 cooperativas, con un 14,2%.
- 4) Falta de contactos: señalada por 45 cooperativas con un 12,6%.
- 5) Falta de recursos: con 38 cooperativas, esto es un 10,6%.
- 6) Corta vida de la cooperativa: esta causa fue señalada por 14 cooperativas, lo que corresponde a un 3,9% del total.
- 7) Dificultades legales: con 6 cooperativas esto es, 1,6% del total.

20 Cooperativas están tramitando federarse y 7 dan otras razones. Estas cooperativas son un 7,5% del total.

Las primeras cuatro causas, que son las más importantes numéricamente hablando, pueden minimizarse, mediante una campaña de educación cooperativa enfatizando en las ventajas de la integración y más aún, en la necesidad ineludible de que las cooperativas unifiquen sus recursos.

La quinta Causa, que ha sido tratada como uno de los grandes problemas que sufren las cooperativas de vivienda en Chile, es la escasez de recursos. Hay cooperativas que no pueden realizar aportes ni otros egresos que implica el integrarse en organismos de 2° grado.

La corta vida de la cooperativa también influye para que estas no se integren ya que la integración, para que sea beneficiosa, requiere tiempo.

La corta vida de las cooperativas se debe a que sólo construyen un proyecto de vivienda con lo cual su vida es relativamente breve. Ahora, para aquellas que no logran llegar a la etapa de la construcción, su duración es más breve aún.

La corta vida es una consecuencia del hecho de que las cooperativas no construyen proyectos múltiples. Este hecho es de tal importancia, que si todas las cooperativas lo ejecutaren, se lograrían importantes y positivos cambios en el cooperativismo chileno de vivienda.

Debido a la importancia de la ejecución de proyectos múltiples, este tema se tratará en el punto 3

de este capítulo.

La última de las causas son las dificultades legales, y que se producen debido a que la cooperativa no tuvo ni tiene asistencia legal eficiente cuando se constituyó.

Por qué se produce ésta situación?

Por dos motivos que corresponden a los problemas que sufre el cooperativismo en Chile. Ellos son la falta de recursos, que impiden que la cooperativa pueda pagar asesorías legales, y la falta de integración, que no les da acceso a los organismos asesores del cooperativismo de vivienda, que son las Sociedades Auxiliares de Vivienda.

Consecuencias de la falta de Integración para las Cooperativas de Vivienda en Chile

Las principales consecuencias de la falta de integración son las siguientes:

- Existe un gran número de cooperativas con pocos socios, lo cual impide que tengan recursos amplios ya que con los ahorros de los socios no es posible capitalizar.
- El gran número de cooperativas hace que la demanda por ayuda financiera y técnica sea alta, encareciendo estos servicios y dificultando el acceso de todas las cooperativas a ellos.
- Debilidad de las cooperativas frente a sus proveedores, ya que no pueden comprar en grandes cantidades.
- La capacidad de influir ante el Gobierno y otras autoridades para que se adopten medidas que favorezcan al cooperati-

vismo de vivienda, para todas las cooperativas consideradas en forma individual.

- No tienen posibilidad de contratar profesionales idóneos por el alto costo de estos.

- Otra desventaja importante es la imposibilidad o gran dificultad para impartir educación cooperativa a sus socios.

La educación cooperativa es indispensable para que cada cooperativa de vivienda logre sus fines, pues aparte de desarrollar una disciplina financiera entre los socios, contribuye a que éstos apoyen a la cooperativa en todo momento, sobre todo en los momentos difíciles.

El cooperativismo de vivienda chileno no puede seguir sus actuales tendencias en lo que a falta de integración se refiere, esto es, que aparezcan cada vez más cooperativas con pocos socios que solo aumentan el número de cooperativas débiles, porque hay una tendencia general tanto a nivel de productores como de organizaciones sociales y económicas hacia la integración. Esta integración se manifiesta a través de Asociaciones, Sindicatos, Uniones, Federaciones, etc.

El cooperativismo también debe integrarse para actuar en forma unida frente a sus proveedores y a las autoridades.

Otra razón para que no prolifere el número de cooperativas es que a medida que aumenta este número, aumenta también la competencia entre ellas por conseguir ayuda técnica, crediticia, de educación cooperativa, etc.

Encareciendo estos servicios por un lado y dejando fuera de ellas a cooperativas que no puedan tener acceso a estos servicios, aumentando así las posibilidades de fracaso de éstas.

Ventajas de la Integración para las Cooperativas de Vivienda.

La integración tiene el siguiente significado. Por un lado, se refiere a la fusión de dos o más cooperativas en una sólo, logrando bajar su número y aumentar el número de socios promedio por cooperativa. Por otro lado, la integración se refiere a la formación de organismos de 2º- grado, esto es, cuyos socios sean cooperativas, a los cuales pertenezca el mayor número de cooperativas.

Las principales ventajas de la integración son las siguientes:

- Contribuye a que cada cooperativa tenga mayores recursos pues cuenta con más socios y además, a que logre ahorros al operar en mayor escala.
- Las cooperativas integradas tienen un poder mucho mayor que individualmente para lograr mejores precios de parte de sus proveedores y también, para ser escuchados por las autoridades y aún más, para presentar proyectos que las favorezcan. Estos proyectos pueden llegar a ser leyes o decretos con mucho más posibilidad si las cooperativas están integradas que si no lo están.
- El menor número de cooperativas que es consecuencia de la integración, reduce la demanda por créditos, ayuda finan-

ciera y educacional facilitando así que un mayor número de cooperativas tenga acceso a estos servicios vitales para el logro de sus objetivos. En este punto, la integración presenta otra ventaja ya que al dotar a las cooperativas de mayores recursos, permite una mayor posibilidad de pagar estos servicios y a un costo por cooperativa menor ya que estos servicios pueden solicitarse simultáneamente para varias cooperativas y no para una como ocurre en la actualidad, en la generalidad de los casos.

Otra gran ventaja de la integración es la posibilidad de mejorar la preparación del personal de las cooperativas. Este hecho se logra de dos maneras, siendo una de ellas la contratación de personal profesional y la otra, impartir educación cooperativa y técnica al personal actual de la cooperativa. La primera vía requiere más capacidad económica, capacidad a que contribuye la integración ya que, al aumentar el número de socios promedio por cooperativa la dota de mayores recursos por un lado, y por otro aumenta el volumen de operaciones, repartiéndose el costo fijo que es el personal calificado entre un mayor número de socios, bajando así para cada socio ese costo.

También la integración ayuda a que se imparta educación técnica y cooperativa al personal actual, por la mayor facilidad con que las cooperativas integradas entran en contacto con instituciones dedicadas a prestar asistencia técnica y de educación cooperativa y porque cuentan con mayores recursos para pagar estos servicios.

Debido a la importancia de la integración pa

ra el éxito de las cooperativas, será tratada como uno de los objetivos que es necesario que tengan las cooperativas de vivienda en Chile. Este aspecto se tratará en el punto tres de este capítulo.

Limitaciones Financieras

Es este uno de los más graves problemas que enfrenta el cooperativismo de vivienda en Chile ya que cada cooperativa no cuenta con suficientes recursos propios y precisan de una gran cantidad de recursos para poder cumplir sus objetivos. Estos recursos necesariamente deben obtenerse mediante créditos.

En el punto anterior se precisó que las causas principales de que la unidad cooperativa cuente con pocos recursos propios son:

- El reducido número de socios por cooperativas que impide la capitalización.
- El nivel socioeconómico de los socios de las cooperativas de vivienda es medio bajo y bajo lo que impide que los aportes sean significativos.
- La escasa integración de las cooperativas de vivienda, cuyas consecuencias negativas se manifiestan especialmente en la operación a mayores costos y la competencia que establecen las cooperativas de vivienda entre sí, para obtener ayuda crediticia, legal, educacional, contable, etc....

Para solucionar este problema es necesario actuar sobre las causas que lo originan. Esta actuación debe tener un carácter más bien permanente que temporal, para asegurar la eliminación definitiva de las causas que crean el problema. Para lograr lo anterior debe modificarse la organización de la cooperativa para realizar

nuevas funciones cuyo objetivo sea precisamente actuar sobre las causas que crean el problema de la limitación de recursos financieros. Este tema será tratado en el punto 3 de este capítulo, que dice relación con la organización propuesta para la unidad cooperativa de vivienda.

Los recursos financieros son de una importancia primordial para que una cooperativa de vivienda pueda lograr sus objetivos. Esto se verá a continuación al analizar el papel que juegan estos recursos en cada etapa por las que las cooperativas de vivienda atraviesan.

1a. Etapa: Formación del grupo.- En esta etapa se considera entre otros factores la capacidad económica de los futuros socios para hacer frente a sus compromisos financieros.

2a. Etapa: Formación de Ahorro.- Este ahorro es de vital importancia pues es la base para obtener créditos, ya sea para urbanización, construcción o para otros fines.

Este ahorro debe ser metódico y mensual y sus objetivos son los siguientes: compra de terrenos, pago de servicios (legales, Proyectos y Municipales, entre otros), formación de ahorro previo propiamente tal, fondos para ejecutar terminaciones en las viviendas y fondos para equipamientos comunitarios.

Esta etapa se ejecuta exclusivamente con fondos propios de la cooperativa y es indispensable para el éxito de ella. De ahí entonces que es indispensable aumentar los fondos propios de cada cooperativa.

3a. Etapa: Estudios y Proyectos.- Para ejecutarlos se precisa contar con recursos financieros originados por el ahorro, en la etapa N° 2.

4a. Etapa: Compra de terreno.- Esta etapa la realizan las cooperativas con fondos propios. Una vez más se manifiesta la importancia de los recursos propios. Esta etapa es un importante paso pues la cooperativa propietaria de un terreno tiene acceso a los créditos hipotecarios, que permiten la construcción de las viviendas.

Cabe mencionar que CORHABIT otorga préstamos para compra de terrenos.

5a. Etapa: Préstamos para loteo y urbanización.- Se debe recurrir al crédito para ejecutar esta etapa. En Chile CORHABIT concede préstamos para este objeto.

6a. Etapa: Loteo y urbanización.- Etapa que se ejecuta gracias al préstamo obtenido para el efecto.

7a. Etapa: Préstamos para construcción.- Debe recurrir a fuentes externas a la cooperativa. Las principales fuentes son: Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo a través de sus asociaciones, CORHABIT y Caja de Empleados Particulares.

En general estos créditos son a largo plazo, su tasa de interés es más bien baja (máximo 10% mínimo 2% anual) y son reajustables.

Otras fuentes son el Banco Hipotecario y las empresas industriales y comerciales a través del 5% de sus utilidades, que por ley deben emplear para construc

ción de viviendas para sus empleados y obreros.

8a. Etapa: Construcción.- Que se realiza con los préstamos obtenidos para el efecto.

Esta etapa requiere de una asistencia técnica eficaz. Para obtenerla la cooperativa debe pagar honorarios o bien, la solicita a organismos del cooperativismo de vivienda como son las sociedades auxiliares cuyos honorarios no son tan altos como los de las empresas particulares.

9a. Etapa: Entrega de las viviendas.-

10a. Etapa: Mantenimiento de ellas.- Para realizar esta etapa se destina parte del ahorro descrito en la 2a. etapa y además, si es necesario, habrá que recurrir a créditos.

De la descripción de las etapas se aprecia que la importancia de los recursos financieros es primordial. Por lo tanto, toda cooperativa de vivienda debe tender a aumentar sus recursos propios y a tener acceso a las fuentes externas más favorables.

Para lograr lo anterior se requiere una reorganización de las cooperativas de vivienda, tema que se tratará en el punto 3 de este capítulo pero en este punto puede adelantarse desde ya la importancia de promover el cooperativismo de vivienda entre otros sectores de la población de mayores ingresos para atraerlos a ellos. También se destaca el importante papel que desempeña la educación cooperativa al lograr crear entre los socios una disciplina financiera que asegure el ahorro metódico y el cumplimiento por parte de los socios de todos los compromisos que han contraído con la cooperativa.

Como consecuencia de los limitados re -

cursos se tiene la gran demora que toma a las cooperativas cumplir sus objetivos y para algunas, el fracaso de su gestión. También otra consecuencia es la no mantención de las viviendas por parte de la cooperativa con su correspondiente deterioro.

Se han dado varios argumentos que demuestran lo necesario que es incrementar los recursos financieros. Las autoridades de las cooperativas deben esforzarse por captar el máximo de ahorro, otorgándole seguridad, en el sentido de que el ahorrante no tema que su dinero pierda poder adquisitivo. Para combatir los efectos de la inflación las cooperativas deben recurrir a otros organismos en los cuales depositar los ahorros. En la medida en que la cooperativa se integre a estos organismos, hay mayores probabilidades de obtener ventajas en el tratamiento que recibirán los ahorros de la cooperativa.

La actual estructura del cooperativismo de vivienda en Chile, con muchas unidades débiles económicamente y con baja integración no puede continuar por la limitación de recursos financieros de todas ellas, limitación que como se ha visto, retarda el cumplimiento de los objetivos de ellas y en algunos casos no permiten que éstos sean alcanzados.

En este punto se pretendió indicar la importancia vital de los recursos financieros en una cooperativa y de como la limitación de ellos influye negativamente en el logro de los objetivos de ellos.

La solución de este problema requiere una reorganización tanto de la unidad cooperativa como del Cooperativismo de Vivienda en su conjunto.

Una actitud favorable a la reorganización puede lograrse a través de una campaña educacional dirigida a los dirigentes y socios de las cooperativas.

3.- Organización Propuesta para las Cooperativas de Vivienda

Las cooperativas de vivienda en la actualidad se caracterizan por construir un solo proyecto habitacional, lo cual tiene las siguientes desventajas:

- El número de socios es reducido, lo cual impide un financiamiento adecuado de la cooperativa, no pudiendo ésta mantener las viviendas ni instalar servicios comunitarios.
- El ejecutar un solo proyecto implica que no se aprovecha para otra oportunidad la experiencia como dirigentes que han adquirido algunos socios ni tampoco puede utilizarse la práctica adquirida por el personal de la cooperativa cuando se ejecutó el proyecto.
- Otra consecuencia negativa es el surgimiento de numerosas cooperativas de limitado número de socios, ya que aquellas personas que opten por solucionar su problema habitacional a través del cooperativismo, no pueden ingresar a las actualmente existentes ya que éstas construyen solo para sus socios y una vez que se construyó sólo se limitan a pagar las deudas contraídas, en la gran mayoría de los casos.

Los postulantes a ingresar a las cooperativas deben entonces crear una nueva, aumentando así el número de éstas. De este modo se tienen muchas cooperativas con un número de socios limitado, obstaculizando en gran medida la integración de ellas.

- Realizar un sólo proyecto ocasiona, por lo general que las cooperativas tengan corta vida, lo que les impide entrar en contacto con algunos organismos que actúan en el cooperati-

vismo de vivienda y que son de gran utilidad. De este modo, la cooperativa no aprovecha estas instituciones lo que se refleja en mayores costos para ella, ya sea en pérdida de tiempo, en pago por recibir, asesoría de diversa índole o en mayores gastos financieros.

El realizar un solo proyecto influye en la existencia de los dos grandes problemas de las cooperativas como se vió en el punto dos de este Capítulo.

Esos dos grandes problemas son la limitación de recursos financieros y la falta de integración y la influencia mencionada se aprecia en el hecho de que realizar un solo proyecto genera cooperativas con reducido número de socios lo que impide un financiamiento adecuado y además, en que origina una gran cantidad de cooperativas como se vió anteriormente, lo cual dificulta la integración de ellos.

Se propone, entonces, una modificación de los objetivos de las cooperativas, reemplazando la construcción de un sólo proyecto por la construcción de proyectos múltiples, esto es, se admiten socios no para ejecutar un proyecto, sino para más de uno, en lo posible tratándose de construir el mayor número de proyectos en forma sucesiva.

Las principales ventajas de construir varios proyectos son las siguientes:

- El número de socios aumenta en forma continua a medida que se planifican y ejecutan nuevos proyectos.

Este mayor número de socios contribuye a que cada cooperativa cuente con mayores recursos propios lo que le permite alcanzar más rápidamente sus objetivos y no depender en tan alto grado de recursos financieros externos a ella. Además estos mayores recursos posibilitan, en parte, que la cooperativa ejecute la mantención de las viviendas e instale servicios comunitarios tales como salas-cuna, locales comerciales, áreas verdes, centro de entretenimientos, etc., los cuales son necesarios para todo conjunto habitacional.

- Los proyectos múltiples permiten que aumente la duración de las cooperativas, con lo cual se logra un mejor aprovechamiento los conocimientos y experiencia del personal de la cooperativa.

Mientras más proyectos se construyan, mayor será la eficiencia en las operaciones, teniendo como consecuencia costos menores.

- Otra ventaja de la ejecución de proyectos múltiples consiste en la disminución del número de unidades cooperativas, ya que el interesado en ingresar preferirá una cooperativa ya formada y que ha construido exitosamente viviendas y no formar una nueva cooperativa con otras personas sin experiencia como él, como sucede para la mayoría de los socios de estas cooperativas.

De este modo se reduciría el gran número de pequeñas cooperativas como sucede en la actualidad, formándose cooperativas más poderosas en lo que ha recursos financieros, humanos y experiencia operacional se refiere, y

en menor número. Habiendo menos de ellas, se facilita en gran medida su integración a organismos de segundo grado, con lo que se tendería a convertir al cooperativismo de vivienda en un movimiento altamente organizado y cohesionado, con todas las ventajas propias de la organización e integración.

- Otra ventaja importante se produce en los precios menores a que compraría la cooperativa sus materiales, ya que por la gran cantidad que necesita para construir todo los proyectos, tiene acceso a precios de mayorista. El efecto inmediato de estos menores costos sería un aumento del número de socios, ya que uno de los mejores estímulos para que ingresen nuevos socios es ofrecer viviendas a costo lo más bajo posible.

 Ingresando más socios atraídos por los costos menores, la cooperativa contaría con mayores recursos que permitirían ejecutar más proyectos, contribuyendo así al crecimiento de las unidades cooperativas y por ende del Cooperativismo de Vivienda.

- El fortalecimiento de la cooperativa como consecuencia del mayor número de socios que ocasiona el construir proyectos múltiples, le permite con mayor facilidad créditos, asesoría técnica, de educación cooperativa, etc., ya que ahora la cooperativa está formada por más personas y por ende, tiene mayores fondos para amortiguar sus créditos y/o pagar asesorías.

 El otro problema grave que aqueja al cooperativismo de vivienda es su escasa integración.

 Hay en el país más de 1300 cooperativas de vi-

vienda, las cuales sólo construyen un solo proyecto habitacional. La integración en organismos de segundo grado es escasa, dependiendo cada cooperativa, en la mayoría de los casos, sólo de sus recursos para atravesar todas las etapas, desde que se forma el grupo hasta que se entregan las viviendas. No es de extrañar entonces, que dada la limitación de recursos financieros de cada una, demoren mucho tiempo en lograr sus objetivos y otras fracasen.

En los países con mayor desarrollo del cooperativismo de vivienda hay tendencia a que se reduzca cada vez más el número de cooperativas. Esto no quiere decir que los socios sean cada vez menos, sino que por el contrario, es el promedio de socios por cooperativa el que aumenta.

Esto ocurre por dos motivos:

- Por la disminución del número de unidades cooperativas.
- Por el ingreso de nuevos socios al cooperativismo de vivienda, atraídas por la exitosa gestión de estas cooperativas, más poderosas financieramente y mejor integradas.

Debe incorporarse como objetivo de toda cooperativa su integración a organismos de segundo grado. La cooperativa no solo debe esperar ventajas de estos organismos sino que debe estar dispuesta, en la medida de sus posibilidades, a apoyar y cumplir los compromisos de orden financiero en que incurran con los organismos de segundo grado para ingresar a ellos.

Deben participar en la fijación de objetivos,

políticas, planes y toma de decisiones de los organismos de segundo grado a los que se ha integrado. También debe asegurarse que todas las cooperativas asociadas reciban equitativamente los beneficios, y que éstos se concentren en algunos en beneficio de los demás.

Ventajas de la Integración.

Las principales ventajas que la integración ocasiona a las cooperativas son:

- Mayor acceso y en mejores condiciones a créditos, asesoría técnica, contable, legal, etc.
- Mejor construcción de las viviendas pues se contaría con organismos adecuados, tales como las Sociedades Auxiliares.
- Disponibilidad de personal bien calificado, obtenido de los organismos de segundo grado.
- Compras a precio de mayorista, ya que los organismos de segundo grado centralizarían esas compras.
- Mejor administración de los recursos financieros de las cooperativas los cuales podrían depositarse en instituciones financieras que otorguen créditos favorables a las cooperativas de vivienda.

El monto de estos depósitos sería de gran magnitud, lo que facilita la obtención de créditos.

En la actualidad cada cooperativa maneja independientemente sus fondos y los tienen depositados en diversas instituciones para tener acceso al crédito de cada una de ellas. Es necesario centralizar todos estos recur-

tos financieros para obtener créditos por mayores montos y en mejores condiciones. Esto puede lograrse mediante la integración.

Organización Propuesta para la Unidad Cooperativa de Vivien-
da.

La organización que se indica a continuación se diseñará teniendo presente los dos objetivos propuestos anteriormente, esto es, la ejecución de proyectos múltiples y la integración a organismos de segundo grado.

Esta organización debe dar cabida a las nuevas funciones que deben realizar para lograr los objetivos ya señalados.

Para realizar proyectos múltiples se precisa que la cooperativa adopte la política de admitir nuevos socios. Como lograr esto? Realizando actividades de promoción del cooperativismo para la captación de socios nuevos, en lo posible de los grupos que actualmente no pertenecen al cooperativismo de vivienda, esto es, a los grupos de ingresos medios y altos. La importancia de lograr un mayor número de socios es fundamental ya que permite construir proyectos múltiples, contribuye a solucionar el problema de la limitación de recursos y a la integración, ya que cooperativas con mayor número de socios tienen más capacidad financiera y no se aumenta el número de ellas, puesto que los nuevos socios entran a cooperativas ya formadas. Surge entonces la necesidad ineludible de realizar la actividad de promoción del cooperativismo de vivienda.

Para realizar el segundo objetivo, esto es, la integración, se precisa una campaña de educación cooperativa tanto a los dirigentes como a los socios para dar a conocer las ventajas de la integración y señalar las actuales desventajas que se experimentan por no integrarse.

Otra de las actividades que deben incorporar las cooperativas es la mantención de las viviendas y la instalación de servicios comunitarios ya que no puede permitirse que la duración de la vivienda sea inferior al plazo concedido para pagar los dividendos. Si esto ocurre la motivación por ingresar al cooperativismo de vivienda baja ya que a nadie interesa pagar en los últimos años por una vivienda deteriorada por el uso y la falta de mantención.

La instalación de Servicios Comunitarios es importante, a medida que el tamaño de la vivienda disminuye y que los conjuntos habitacionales cooperativos quedan en algunos casos, lejos de locales comerciales, áreas verdes, salas-cunas, etc. Como estas instalaciones son necesarias para toda persona, la cooperativa así como construyó la vivienda, debe también procurar mantenerla e instalar servicios habitacionales.

Esta actividad precisa de mayores recursos y sólo puede ejecutarse en la medida que se logre la construcción de proyectos múltiples, ya que de este modo, puede aumentarse considerablemente el número de socios y por ende, los recursos financieros de la cooperativa.

La contribución más importante de esta actividad al logro de los objetivos propuestos es la motivación que crea al futuro socio para ingresar al cooperativismo de vivienda, ya que viviendas bien mantenidas y con adecuados servicios comunitarios constituyen un estímulo para ingresar al sistema cooperativo.

Operación de la Cooperativa de Proyectos Múltiples.

Los socios que van ingresando comienzan a ahorrar en proyectos diferentes en lo que a montos de ahorro y tiempo del mismo se refiere. De este modo, cada cooperativa tendría varios grupos ahorrando al mismo tiempo, con la consecuente acumulación de recursos financieros.

Cuando un grupo ha terminado su ahorro previo, se sigue adelante con las etapas tales como obtención de terreno, loteos y urbanización, etc. y se construyen las viviendas para este grupo.

Mientras tanto, nuevos socios siguen ingresando, asegurando así una larga vida para su cooperativa con la consecuente acumulación de experiencia, mejoramiento de los procedimientos usados, etc. y también, aumento de las disponibilidades financieras.

Surge la necesidad de que cada grupo se organice para tomar decisiones relativas a terreno, construcción, pago de deudas, etc. Es necesario que los representantes del grupo tengan participación en la máxima autoridad de la cooperativa, pues la unión de todos los grupos es igual a todos los socios de la cooperativa, de los cuales emana la autoridad. Por

lo tanto, estos representantes deben integrar la Asamblea General de la Cooperativa.

Principales Ventajas que se Originan de Operar con Proyectos Múltiples.

Las principales ventajas son:

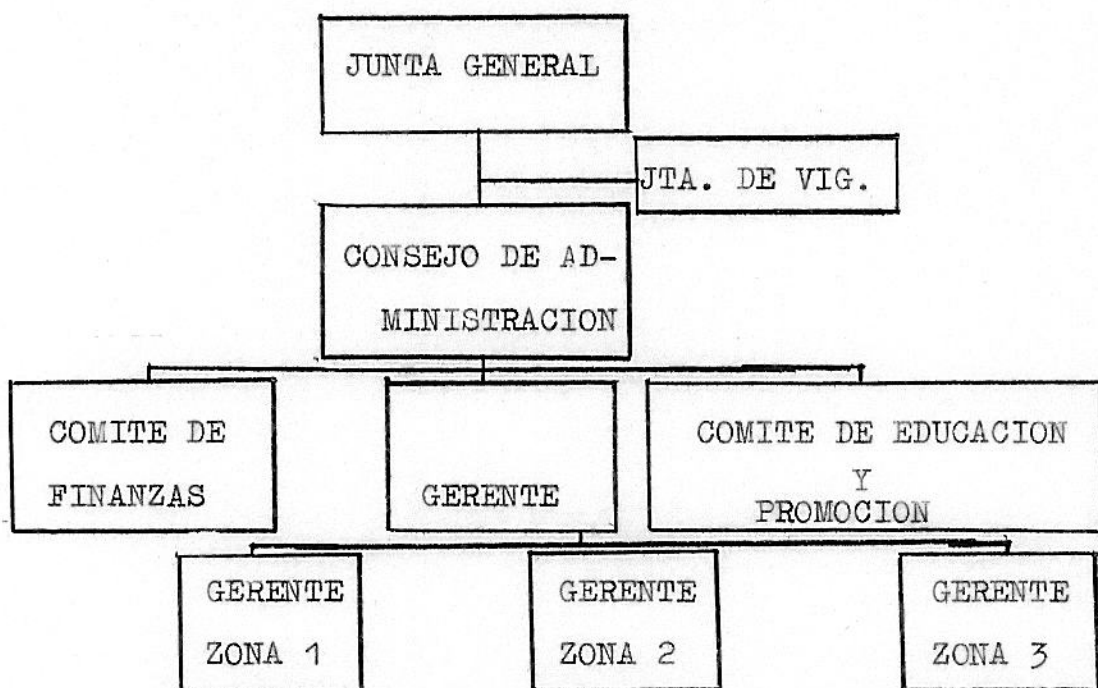
- La práctica dada por la construcción de sucesivos proyectos permite que la administración se realice en forma cada vez más racional, lo que se traduce, en términos cuantitativos, en costos menores.
- Los mayores recursos financieros con que cuenta la cooperativa gracias al mayor número de socios pueden depositarse en una institución favorable, lo cual posibilita la obtención de créditos mas convenientes.
- El hecho de construir varios proyectos permite coordinarlos entre sí para no tener recursos ociosos, racionalizar el diseño de las viviendas, utilizar de la manera mas eficiente posible los materiales, adquirir material a precios de mayoristas, etc. lo cual hace bajar los costos de la vivienda.

Estos costos menores son uno de los mejores estímulos para motivar el ingreso de nuevos socios al cooperativismo de vivienda.

- Debido a su mayor capacidad financiera, la cooperativa está en condiciones de pagar asesorías, estudios, etc. que sean útiles para construir más eficientemente las viviendas.

Forma de organizarse de la Cooperativa de Proyectos Múltiples

ORGANIGRAMA



La Junta General de Socios es la autoridad máxima de la cooperativa y representa a todos los socios. Sus acuerdos (siempre que se tomen legalmente, obligan a todos sus socios presentes y ausentes).

Está formada por los representantes de cada grupo. Habrá un grupo por cada proyecto habitacional. Cada grupo elegirá un número de delegados proporcional al número de socios que tenga. De este modo, se garantiza que la participación de los grupos en la fijación de políticas, planes y tomas de decisiones sea proporcional a su número de socios.

Surge la necesidad de los representantes por-

que en cooperativas con numerosos socios y con oficinas regionales, es muy difícil lograr una asistencia significativa a las Asambleas Generales. Para evitar esto, se recomienda el sistema de representantes, pues permite una alta asistencia a las Juntas y por ende, una toma de decisiones más rápida.

En las Juntas Generales se podrán tratar cualquier asunto relacionado con los intereses de la cooperativa.

El Consejo de Administración.

Será elegido por la Junta General de Socios y tendrá las siguientes atribuciones y obligaciones:

- a) Administrar las operaciones de la cooperativa.
- b) Vigilar que el gerente cumpla los acuerdos tomados por la Junta General y por el Consejo de Administración.
- c) Examinar los estados financieros de la cooperativa, dar su dictamen sobre ellos y presentarlo a la Junta General, previa revisión e informe de la Junta de Vigilancia.
- d) Realizar todo tipo de operaciones bancarias y manejo de valores y delegar estas actividades en el gerente cuando lo estime necesario.
- e) Encargarse de la formación de los grupos para cada proyecto habitacional y reglamentar como deben operar los grupos.
- f) Reglamentar aquellas materias en que estime sea necesario.
- g) Emitir cuotas de ahorro si así lo ha acordado la Junta General de Socios.
- h) Formar comités para ejecutar funciones de importancia pa-

- ra la cooperativa y reglamentar su acción para que lo
guren los objetivos propuestos. Estos comités deben ser
presididos por un miembro del Consejo Administrativo.
- i) Contratar y poner término a los servicios del gerente.
 - j) Decidir el ingreso de la cooperativa a organismo de 2º grado, previo acuerdo de la Junta General de Socios.
 - k) Representar legalmente a los socios.
 - l) En general, podrá ejecutar otras actividades necesarias para el desarrollo de la cooperativa. Estas actividades deben someterse antes de ejecutarse a la Junta General de Socios, en caso que sea necesario.

El Consejo de Administración se reunirá una vez al mes, tomándose sus acuerdos por mayoría de los votos de los socios presentes.

El Consejo Administrativo deberá rendir cuentas de su gestión a la Junta General de Socios una vez al año.

El Gerente

Es nombrado por el Consejo de Administración y debe cumplir las instrucciones que el Consejo le indique.

Sus atribuciones y deberes son los siguientes:

- a) Representación judicial y extrajudicial de la cooperativa.
- b) Ejecutar las instrucciones que le señalen el Consejo de Administración, mediante las facultades que éste le otorgue.
- c) Presentar al Consejo de Administración al término del ejer

cicio, un balance y un inventario de los bienes de la cooperativa.

- d) Presentar informes al Consejo y asistir a las reuniones de éste cuando se lo solicite el Consejo.

Igualmente, deberá entregar información a la Junta de Vigilancia cuando ésta se lo solicite.

- e) En general, realizar todas aquellas actividades propias del cargo, y necesarias para el desarrollo de los objetivos de la cooperativa.

Para ejecutar estas actividades deberá contar con la autorización del Consejo de Administración en los casos en que sea necesario.

El gerente es responsable del cumplimiento de su gestión ante el Consejo de Administración.

La Junta de Vigilancia.

Esta Junta es nombrada por la Junta General de socios y tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Verificar la exactitud del Balance y del Inventario.
- b) Realizar controles sorpresivos cuando lo estime conveniente.
- c) Informar a la Junta General de Socios cuando sorprendiere cualquier irregularidad en la gestión del Consejo de Administración y/o del gerente.
- d) Nombrar representantes en las oficinas regionales. Estos nombramientos deben ejecutarse previa autorización de la Junta General de Socios.

La Junta de Vigilancia solo depende de la Junta General de Socios y sus miembros no pueden ser ni los Consejeros ni el Gerente.

La Organización de las Oficinas Regionales.

Cuando el número de socios real y potencial lo justifique, la cooperativa deberá establecer oficinas en las provincias. La función de estas oficinas es asistir a los grupos de socios que ya existen y además, promover la formación de nuevos grupos.

Estas oficinas estarán a cargo de un gerente zonal el cual depende del gerente.

Los gerentes zonales deben ser nombrados por el gerente pero con la aprobación del Consejo de Administración. El objetivo de esta medida es evitar que el gerente forme con los gerentes zonales un grupo que pudiera tener intereses ajenos, e incluso contrarios a la cooperativa.

Pero es importante que sea el gerente quien nombre a los gerentes zonales, pues esto contribuye a que las relaciones entre los gerentes sean apropiadas para trabajar eficientemente.

Nuevas funciones que deben realizar las Cooperativas de Proyectos Múltiples.

Estas funciones son principalmente dos:

- La promoción del cooperativismo de vivienda y la educación cooperativa.
- La administración de las viviendas terminadas.

La primera función es de importancia pues permite captar a nuevos socios, sobre todo de nivel socio-económico medio y alto, con lo que aumenta el número de socios, aumentando así la disponibilidad de recursos financieros.

La educación cooperativa también es importante ya que contribuye a crear una actitud favorable a la integración, la cual es indispensable para el desarrollo del cooperativismo de vivienda, como se ha visto anteriormente y además, contribuye a crear disciplina financiera entre los socios, disciplina que es indispensable para el logro de los objetivos de las cooperativas, dada la limitación de recursos financieros que éstas experimentan constantemente.

Como esta función deben realizarla todas las cooperativas, es preferible que la ejecuten en forma conjunta y no individual, principalmente por la escasez de recursos financieros de ellas.

Esta función debe realizarse utilizando los organismos actualmente existentes, esto es, la Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda y el Instituto Chileno de Educación Cooperativa (ICECOOP) porque estos organismos tienen experiencia en materias educacionales, sobre todo ICECOOP.

Para que esta labor se ejecute en forma eficiente, es necesario que todas las Cooperativas de Vivienda aporten fondos a la Federación con el fin específico de estimular la promoción del cooperativismo. La Federación, con estos fondos programará la promoción y educación cooperativa a través de los organismos o personas mas adecuadas. Uno de esos or-

ganismos es ICECOOP, ya que se ha especializado en educación cooperativa.

La segunda nueva función que es necesario que ejecuten las cooperativas es la administración de las viviendas terminadas, influyendo en esta función la mantención de las viviendas, de las áreas verdes, etc. Esta función debe realizarla un Departamento de Mantención el cual dependerá del Gerente. Su función específica será informar sobre el estado de las viviendas y de las áreas verdes, etc. al Gerente, para que éste, autorizado por el Consejo de Administración, otorgue fondos para reparar viviendas o servicios comunitarios.

Estos fondos emanan de los socios a través de una cuota mensual cuyo monto lo fijará la Junta General de Socios y cuyo objetivo es precisamente la mantención de las viviendas y de los servicios comunitarios.

Esta función debe realizarla cada cooperativa en forma individual pues cada socio tendrá una mejor disposición a aportar una cuota de mantención para su cooperativa, esto es, que él se favorecerá directamente; es probable que no tendrá igual disposición si las cooperativas formaran un sólo fondo común, administrado por la Federación, para ejecutar labores de mantención, ya que el aporte de cada socio debe repartirse entre más posibles beneficiarios y además, la disponibilidad de estos fondos para los socios que necesiten reparar sus viviendas es más lenta, ya que estos fondos no dependen de su cooperativa sino que son administrados por la Federación.

Lo que sí se puede hacer en forma conjunta es la contratación de los servicios de alguna empresa o persona para que realice las obras de mantención que sean necesarias. De este modo es posible obtener que se haga este trabajo a un menor costo.

Es importante la mantención de las viviendas ya que por lo general, el socio piensa permanecer en ellas toda su vida; además, no sería ningún estímulo para el desarrollo del cooperativismo de vivienda si en los últimos años del pago de dividendos los socios los pagaran por una vivienda que está en mal estado por falta de mantención.

De igual manera, es de interés la mantención de los servicios comunitarios (áreas verdes, plazas infantiles, etc.) porque a medida que la vivienda va reduciendo su tamaño, como es la tendencia actual, es más necesario que la cooperativa otorgue buenos servicios comunitarios especialmente si los socios tienen hijos de corta edad.

En el último punto de éste capítulo se han propuesto nuevos objetivos y funciones para las cooperativas de vivienda.

En el capítulo siguiente se examinará la estructura actual del Cooperativismo de Vivienda y de qué modo una modificación de esta estructura puede contribuir a que cada cooperativa alcance sus objetivos y realice mejor sus funciones.

CAPITULO II

Hacia una estructura más adecuada del Movimiento Cooperativo de Vivienda.

1.- La estructura actual y sus características

La estructura actual está formada por la Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda y las Sociedades Auxiliares de Cooperativas de Viviendas TECNICOOP e INVICOOP. Desempeñan un papel importante también, el Instituto Chileno de Educación Cooperativa (ICECOOP) en materias educacionales y el Instituto de Financiamiento Cooperativo (IFICOOP) en el financiamiento, aunque la acción de estos institutos no se limita solo al cooperativismo de vivienda, sino que se extiende a todos los sectores del cooperativismo.

Todos estos organismos han sido descritos en el punto 3 del Capítulo I de la primera parte de esta Memoria.

La Federación no ha cumplido en forma significativa sus objetivos principalmente por los limitados recursos financieros disponibles y por la escasa integración del cooperativismo de vivienda.

Los principales objetivos de la Federación son promover la unión de las cooperativas de viviendas, representarlas, defenderlas legalmente y los principales objetivos de las Sociedades Auxiliares son prestar asesoría a las cooperativas, especialmente en aspectos técnicos y legales.

La estructura actual del cooperativismo de vivienda se caracteriza principalmente por:

- La poca integración de las Cooperativas a los organismos ya mencionados

- La poca coordinación que existe entre estos organismos para ejecutar programas específicos, tales como programas educacionales, financieros, etc...
- No existe en la estructura actual un organismo cuyo objetivo sea financiar específicamente a las cooperativas de vivienda mediante la captación de los recursos financieros de éstas.
- Limitación de recursos financieros a disposición de estos organismos.

Para actuar sobre estas características que limitan el desarrollo del cooperativismo de vivienda, es necesario, por lo menos en una primera etapa, utilizar todo en la ejecución de una campaña de promoción y de educación cooperativa y en la constitución de un organismo financiero especial para las cooperativas de vivienda. En un comienzo, este organismo puede ser un departamento especializado de la actual Federación y no un organismo nuevo, ya que la creación de nuevos organismos implica gastos en los que el cooperativismo de vivienda no puede incurrir dada su debilidad de recursos financieros

En el punto que sigue se indican las principales medidas que a juicio del autor contribuirían a solucionar las limitantes que al desarrollo del cooperativismo de vivienda impone cada una de las características anteriormente mencionadas.

2.- Estructura organizativa propuesta para el Cooperativismo de Vivienda Chileno.-

La Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda, por el hecho de que sus socios son cooperativas de viviendas y por ser el organismo que mejor las representa es la institución más importante de la estructura actual y la base de la estructura organizativa propuesta.- Es la Federación el organismo que debe en cumplimiento de sus objetivos programar acción conjunta con el Instituto Chileno de Educación Cooperativa (ICECOOP) y/o con otros organismos adecuados.

Esta acción conjunta debe tender a promover el cooperativismo de vivienda, a crear una actitud favorable a la integración y a lograr que las cooperativas de vivienda implanten como objetivo la ejecución de proyectos múltiples.

La promoción del cooperativismo de vivienda es importante ya que posibilita que ingresen al cooperativismo sectores de ingresos medios y altos que actualmente no recurren a este sistema para resolver su problema habitacional; por lo menos la gran mayoría de los componentes de estos sectores actúan así.

El ingreso de estos sectores al cooperativismo de vivienda contribuiría en gran medida a fortalecerlo financieramente ya que, por contar estos sectores con mayores ingresos pueden hacer aportes mayores y además, cumplir más puntualmente sus compromisos financieros con las cooperativas. Este hecho contribuiría también a que las cooperativas pudiesen aportar una mayor cantidad a la Federación, con lo cual se solucionaría en parte el problema financiero de ésta.

El crear una actitud favorable a la integración es indispensable para fortalecer a los organismos del cooperativismo de vivienda, ya que la integración implica una serie de ventajas que ya han sido expuestas en páginas anteriores.

Del mismo modo, urge lograr que las cooperativas se propongan como objetivo inmediato la ejecución de proyectos múltiples por las ventajas que esta significa, siendo una de las más significativas el aumentar el número de socios por cooperativa, cuya consecuencia es dotar a éstas de mayores recursos financieros y además, alargar la vida de las cooperativas ya que siempre habrían grupos de socios en las etapas iniciales. De este modo las cooperativas ganarán experiencia en todas las etapas de la obtención de las viviendas. Esta experiencia contribuiría a aumentar la eficiencia operacional de las cooperativas lo cual es uno de los mejores estímulos para la incorporación de nuevos socios.

Para garantizar la ejecución de la promoción del Cooperativismo y de la educación Cooperativas, la Federación debe establecer en su estructura interna un departamento específico para cumplir lo anterior.- Este departamento deberá planificar, dirigir, coordinar y controlar el cumplimiento de los programas educacionales y promocionales. Podrá entrar en contacto con otros organismos que tengan experiencia en materias educacionales tales como ICECOOP.

Este departamento tendría intensa actividad para lo cual necesita un contacto permanente con el nivel inmediatamente superior de la Federación. Esta razón es la que hace preferible que este departamento dependa del Gerente y no del Consejo de Administración ya que el contacto con el gerente es diario, mientras que con el Consejo no

puede ser así, ya que éste se reúne cada cierto tiempo. Por lo tanto la acción del departamento de Promoción y Educación Cooperativa se vería, en algunos casos paralizada hasta la próxima reunión del Consejo de Administración.

Otra característica es la poca coordinación de los organismos para ejecutar programas específicos en materias educacionales, financieras, etc...

Como se vió anteriormente, una forma de coordinar programas educacionales a través del pro - puesto departamento de Promoción y Educación, el cual, puede coordinar la acción con el Instituto Chileno de Edu - cación Cooperativa (ICECOOP) y otros especializados en e - ducación y promoción. Lo que actualmente falta también es una coordinación de los programas de financiamiento. Esto ocurre también por la falta de un organismo finan - ciero dedicado exclusivamente al cooperativismo de vivien - da.

En una primera etapa lo más factible y de menor costo es la creación de un departamento finan - ciero que también debe depender del gerente y no del Con - sejo por la misma razón aducida en el caso del departa - mento de Promoción y Educación.

Este departamento centralizaría los re - ursos de todas las cooperativas con lo cual la influen - cia financiera del cooperativismo de vivienda aumentaría, ya que en la actualidad las cooperativas depositan sus re - ursos financieros en diferentes instituciones, para así tener posibilidad de optar a los préstamos que cada una de ellas concede.

Es deseable que este departamento cuen - ta

te con la asesoría del Instituto de Financiamiento Cooperativo (IFICOOP) ya que éste tiene una gran experiencia en financiamiento cooperativo.

Las Sociedades Auxiliares del Cooperativismo de Vivienda (TECNICOOP e INVICOOP) tienen un importante rol que desempeñar en la estructura del cooperativismo de Vivienda, ya que tienen capacidad técnica y personal calificado como para prestar asistencia técnica a las cooperativas y encargarse de ejecutar y controlar la construcción de los proyectos habitacionales.

Finalmente, la última característica importante de los organismos del cooperativismo de vivienda y que es la limitación de recursos financieros puede solucionarse aunque sea parcialmente fortaleciendo financieramente a las unidades cooperativas y logrando que éstas se integren a los organismos.

Para obtener la materialización de lo anterior, es preciso que la Federación impulse un programa de promoción del cooperativismo ya que así es posible incorporar a las cooperativas de vivienda sectores de ingresos medios y altos los que realizarían aportes mayores a las cooperativas, posibilitando así que estos puedan realizar mayores aportes a la Federación y a los otros organismos.

Además la campaña educacional contribuiría a impulsar la integración, por lo tanto, a fortalecer financieramente a las cooperativas como se vio anteriormente.- De este modo se facilita que las cooperativas tengan más recursos y deseen integrarse permitiendo en parte que los organismos cuenten con mayores recursos y con más cooperativas afiliadas.

De lo expuesto en este punto se desprende que la estructura organizativa propuesta se caracteriza por la creación de 2 departamentos en la Federación. El primero de ellos, el de Promoción y Educación Cooperativa que coordinaría sus actividades principalmente con ICECOOP y el segundo departamento, el financiero, sería asesorado por IFICOOP.

Las Sociedades Auxiliares tendrían como objetivo principal la asesoría técnica y la dirección y control de la construcción de las viviendas.

En esta estructura, propuesta se trata de aprovechar al máximo la estructura ya existente, debido a la experiencia con que ésta cuenta ya que el cooperativismo de vivienda no está en condiciones de financiar nuevos organismos.

En el capítulo siguiente se indicarán las conclusiones finales que se desprenden de las organizaciones propuestas tanto para la unidad cooperativa como para el cooperativismo de vivienda.

CAPITULO III

Conclusiones finales

El Cooperativismo de vivienda en la actualidad se caracteriza por estar compuesto de una gran cantidad de cooperativas con pocos socios y con limitaciones financieras. Esta situación no puede seguir ya que la construcción de viviendas requiere de cuantiosos recursos financieros y de experiencia y capacidad técnica.

Una de las conclusiones más importantes de esta Memoria es que para modificar la situación anteriormente expuesta, el cooperativismo de vivienda debe integrarse, ya que, como se expuso anteriormente, la integración permite, entre otras ventajas aumentar la potencia financiera de las cooperativas y además, posibilita un mejor uso de los recursos disponibles.

Para promover la integración se propuso que la Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda cree un departamento de Promoción y Educación Cooperativa que tendría como principales funciones promover el ingreso al cooperativismo de vivienda de otros sectores de la población y además, crear una conciencia favorable a la integración tanto entre los dirigentes como entre los socios y empleados de las cooperativas.

Es tal la importancia dada a la integración, que se ha propuesto que sea incorporada como objetivo a corto plazo por las cooperativas.

Otro objetivo a corto plazo propuesto y que contribuye a modificar la situación actual del cooperativismo de vivienda es que las cooperativas opten por

la construcción de proyectos múltiples, por las ventajas que ello implica, ventajas que fueron expuestas en el desarrollo de este trabajo.

Otra conclusión que es posible obtener dice relación con las nuevas funciones que deben realizar las cooperativas de viviendas.

Estas nuevas funciones son dos, siendo la primera de ellas la promoción del cooperativismo y la educación cooperativa y la segunda, la administración de las viviendas terminadas. Como se expuso anteriormente, la ejecución de estas nuevas funciones es de gran importancia para contribuir al desarrollo del Cooperativismo de vivienda.

Se propuso que la primera de estas funciones la ejecuta la Federación conjuntamente con organismos especializados en materias educacionales.

Respecto a la función de administración de las viviendas terminadas se propuso que sea ejecutada a través de un departamento de Mantención que cada cooperativa crearía. Se propuso que esta función sea realizada por cada cooperativa individualmente ya que ello permite una mayor rapidez en la toma de decisión y además, porque los socios están más dispuestos a aportar fondos para administración y mantención cuando saben que se destinarán exclusivamente para las viviendas de su cooperativa y no cuando estos aportes ingresen a un fondo para administración de viviendas terminadas que dependería de la Federación en caso que esta función sea realizada en forma conjunta por el cooperativismo de vivienda.

Los objetivos a corto plazo propuestos

para la unidad cooperativa, y que son la integración y la construcción de proyectos múltiples contribuyen en fortalecer financieramente a cada cooperativa y a aumentar el número de socios de estas. Esta mayor capacidad financiera de las cooperativas y su deseo de integrarse contribuyen en gran medida a dotar de mayor recurso a los organismos ya que cada cooperativa, al tener mayores recursos podrá aportar mayores sumas a estos organismos.

Para que esto efectivamente ocurra, es importante crear una actitud favorable de las cooperativas hacia la integración.

De este modo, el cumplimiento de los objetivos propuestos contribuye a solucionar los principales problemas de los organismos de vivienda y que son la escasez de recursos financieros y la escasa integración.

Contando con mayores recursos los organismos podrían prestar servicios más eficientes a las cooperativas y a la Federación en especial, conjuntamente con otros organismos estaría en mejores condiciones de ejecutar la campaña de promoción y educación cooperativa, contribuyendo de este modo a acelerar la integración del cooperativismo de vivienda.

Como conclusión final puede afirmarse que la acción de la unidad cooperativa como la de los organismos componentes de la estructura del cooperativismo de vivienda se complementa, ya que las unidades cooperativas pueden contribuir a dotar de mayores recursos a los organismos con los cuales éstos organismos podrían prestar a las cooperativas mejores servicios y crear en -

tre ellas una actitud favorable hacia la integración.

Es de gran importancia, por lo tan to, crear una actitud favorable hacia la coordinación de actividades entre las cooperativas de vivienda y los organismos que componen la estructura del Coope - rativismo de Vivienda en Chile.

BIBLIOGRAFIA

- Estudio del Movimiento Cooperativo Chileno
Servicio de Cooperación Técnica 1966.
- Las Cooperativas; Carlos Burr
- Organismos que actúan en el Campo Cooperativo
Chileno; Servicio de Cooperación Técnica 1968
- Las Cooperativas de Vivienda, OIT Ginebra 1964
- El Cooperativismo de Vivienda en Chile. Publicación
de la Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda
de Invicoop y Tecnicoop 1970.
- Manual de Operaciones; Etapas de Ahorro y
Adquisición de terreno Invicoop, 1972.
- Financiamiento Cooperativo; Walter Sommerhoff R.
- Seminario Internacional de Difusión Cooperativa:
 - a) Políticas de promoción de las cooperativas de
vivienda (Informe de la Comisión 1)
 - b) Aspectos principales en el funcionamiento de
cooperativas de vivienda (Informe de la Comisión 2)
 - c) Administración de cooperativas habitados
(Informe de la Comisión 4)