

Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile

Ruiz-Tagle, Javier; Valenzuela, Felipe ; Czischke, D.K.; Cortés Urra, V.A.; Carroza, Nelson ; Encinas, Felipe

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Published in

Propuestas para Chile

Citation (APA)

Ruiz-Tagle, J., Valenzuela, F., Czischke, D. K., Cortés Urra, V. A., Carroza, N., & Encinas, F. (2021). Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile. In I. Irrázaval, E. Piña, & I. Casielles (Eds.), *Propuestas para Chile: Concurso Políticas Públicas 2020* (pp. 145-172). (Concurso Políticas Públicas 2020). Pontificia Universidad Católica de Chile. <https://politicaspUBLICAS.uc.cl/publicacion/concurso-de-politicaspUBLICAS-2/propuestas-para-chile-2020/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable). Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights. We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

CAPÍTULO 5

Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile

JAVIER RUIZ-TAGLE

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, Centro de Desarrollo Urbano Sustentable y Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social

FELIPE VALENZUELA

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

DARINKA CZISCHKE

VALENTINA CORTÉS-URRA

Delft University of Technology

NELSON CARROZA

Universidad de Playa Ancha

FELIPE ENCINAS

Facultad de Arquitectura y Urbanismo UC y Centro de Desarrollo Urbano Sustentable

Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile

INVESTIGADORES

JAVIER RUIZ-TAGLE

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC,
Centro de Desarrollo Urbano Sustentable
y Centro de Estudios de Conflicto y Cohesión Social

FELIPE VALENZUELA

Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC

DARINKA CZISCHKE

VALENTINA CORTÉS-URRA

Delft University of Technology

NELSON CARROZA

Universidad de Playa Ancha

FELIPE ENCINAS

Facultad de Arquitectura y Urbanismo UC y
Centro de Desarrollo Urbano Sustentable

Resumen¹

En un contexto de crisis global de acceso a la vivienda y con una política habitacional que muestra crecientes señales de agotamiento en Chile, emerge la necesidad de buscar alternativas para hacer posible la realización del derecho a la vivienda. Diversas organizaciones de pobladores y pobladoras han buscado obtener mayores espacios para la autogestión de sus proyectos habitacionales, encontrando en las cooperativas de vivienda una opción para desarrollar estos objetivos. En este documento se proponen algunos lineamientos para apoyar el desarrollo de cooperativas autogestionarias en Chile, basados en la revisión de experiencias internacionales y la historia del cooperativismo de vivienda en el país, sumado al análisis de recientes iniciativas piloto para cooperativas de vivienda cerrada que son financiadas por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo a través del Fondo Solidario de Elección

1 Esta propuesta fue presentada en un seminario organizado por el Centro de Políticas Públicas UC, realizado el 17 de noviembre de 2020, en el que participaron como panelistas Carlos Araya, jefe del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables de la División de Política Habitacional del MINVU, y María Carolina Valdés, miembro de la Cooperativa Yungay y profesional de la Red Hábitat Popular.

de Vivienda (DS49). La propuesta contiene lineamientos en torno al modelo de financiamiento, el régimen de propiedad y gestión del suelo, el modelo de gestión y ayuda mutua, y las condiciones de habitabilidad, con el objetivo de fomentar los principios de la autogestión, la democracia y la solidaridad en un modelo cooperativo que pueda convertirse en una alternativa plausible para el acceso a la vivienda.

1. Introducción: perspectiva histórica del incipiente resurgimiento del cooperativismo en Chile

La historia de las cooperativas de vivienda en el país muestra una trayectoria discontinua con diferentes arreglos institucionales entre el Estado, el mercado y la sociedad civil. A mediados del siglo XX la vivienda cooperativa era común entre la clase trabajadora, a partir de la promoción de la Iglesia católica y del movimiento sindical, y fue formalizado con la creación del Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Las cooperativas de aquel entonces tenían un importante carácter autogestionario y se afiliaban a los principios internacionales (ayuda mutua, democracia, igualdad y solidaridad). Sin embargo, el alcance de las cooperativas no era masivo, y similar a las diferentes oleadas de políticas de vivienda durante aquel siglo, beneficiaron a grupos de clase media o clase media baja, siendo insuficientes para cubrir la demanda habitacional de los más pobres. En otras palabras, tanto la vivienda estatal como la vivienda cooperativa necesitaban de créditos hipotecarios y solo los asalariados formales —una minoría relativamente privilegiada entre los pobres— pudo ser parte de esos proyectos. Por lo mismo, la gran mayoría de las clases populares tuvo que buscar vivienda por vías informales.

En el año 1973 la dictadura trajo un quiebre profundo para muchos desarrollos sociales, económicos y políticos, y desde los años ochenta incentivó la masificación de vivienda social en propiedad individual, basado en el modelo ABC (ahorro, bono y crédito). Este modelo logró varios objetivos en el contexto de las reformas neoliberales autoritarias: redujo la informalidad al mínimo (al menos hasta el final de los años noventa), expandió los niveles de propiedad a casi un 70%, y posibilitó la creación de negocios inmobiliarios y bancarios de gran escala. El modelo chileno se expandió a lo largo y ancho de Latinoamérica y ha sido considerado por agencias internacionales como una “buena práctica urbana” (Gilbert, 2002). En gran medida, las reformas neoliberales durante la dictadura y después, con el retorno a la democracia, llevaron a una fractura con las experiencias previas de cooperativismo en vivienda, en términos de conocimiento social y práctico, y con respecto a su impulso cultural.

A comienzos del siglo XXI, sin embargo, la producción de vivienda social en propiedad empezó a mostrar una serie de problemas de precariedad física y urbana. Esto alentó un debate acerca de la calidad e incentivó todo un

giro hacia la calidad en la política habitacional del año 2005, aunque trajo consigo una disminución de la producción anual de viviendas respecto de los niveles de los años noventa. Así, es posible señalar que la política subsidiaria de vivienda está mostrando muchos signos de agotamiento (Ruiz-Tagle et al., 2019), incluyendo segregación, alzas de precios, reticencia a ser relegado a la periferia, además del aumento de allegados, campamentos y vías alternativas de producción habitacional.

Un desarrollo paralelo se puede observar desde las organizaciones de vivienda. Durante los cincuenta, sesenta y setenta, el Movimiento de Pobladores luchaba contra la falta de vivienda, estableciendo tomas de terreno y autoconstrucción en las ahora llamadas “poblaciones emblemáticas”. Los miembros de dicho movimiento no tenían acceso a créditos hipotecarios, por lo que su única opción era la vivienda informal y autoconstruida. Durante la dictadura y en los primeros diez años de democracia sufrieron una fuerte desmovilización como sujetos políticos. Sin embargo, en los años dos mil muchos grupos autogestionarios reaparecieron y abrazaron un nuevo discurso sobre el derecho a la ciudad, a la vivienda y a una vida digna, y desplegaron crecientes acciones alternativas de producción habitacional. En un contexto de externalización gradual de la producción habitacional hacia entidades privadas desde el Estado (por ejemplo, la creación de las EGIS), algunas organizaciones sociales aprovecharon la oportunidad y reemplazaron el trabajo de estas entidades privadas, ganando mayor autonomía y asumiendo crecientemente más roles dentro del antiguo modelo masivo. Este nuevo poblador entonces, no se asumía a sí mismo como un beneficiario de programas sociales sino como un productor de un entorno construido mediante la autogestión, y transformando piezas clave de la institucionalidad existente (Castillo, 2014; Angelcos y Pérez, 2017).

En ese punto, dos corrientes convergen en una incipiente reemergencia del cooperativismo autogestionario. Desde el lado de los movimientos de vivienda, algunos grupos locales se asociaron con la Secretaría Latinoamericana de Vivienda Popular (Selvip) y la alcaldía de Claudina Núñez en Pedro Aguirre Cerda para trabajar en un proyecto piloto. Y desde el lado del gobierno, una colaboración con académicos europeos influenció a la entonces ministra de Vivienda, Paulina Saball, para canalizar la creciente agenda de autogestión en vivienda hacia el cooperativismo. De esta forma, un cambio legislativo en el año 2015 permitió a las cooperativas reemplazar y asumir el rol de las Entidades Patrocinantes que organizaban la demanda habitacional. Dos años después, el gobierno lanzó el primer llamado para proyectos piloto de cooperativas de vivienda desde el programa DS49. Solo dos cooperativas se formaron en ese momento y su funcionamiento fue altamente limitado, debido a que debían operar dentro del sistema masivo de producción habitacional. No obstante, el cambio atrajo la atención de la mayoría de los grupos

autogestionarios, que vieron en esto una posibilidad de avanzar en una agenda de mayor autonomía y producción social del hábitat.

Actualmente, la existencia formal de cooperativas cerradas de vivienda se apoya precariamente en la mencionada posibilidad de que estas reemplacen a las Entidades Patrocinantes dentro del DS49, pero no existe un marco institucional apropiado ni una promoción de los valores del modelo cooperativo, así como tampoco hay una comprensión de toda la complejidad del problema en cuestión. Ante este vacío, el presente documento pretende presentar una serie de propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile, incluyendo aspectos legales, económicos, sociales, arquitectónicos y constructivos.

Este capítulo se estructura de la siguiente forma. A continuación, presentamos la metodología utilizada, y en un tercer apartado de antecedentes y diagnóstico, revisamos con mayor profundidad el contexto reciente de la política habitacional y el rol de los pobladores. En una cuarta sección analizamos el modelo cooperativo desde un análisis internacional de cinco casos, pormenorizando varias dimensiones, además de describir la trayectoria histórica chilena del cooperativismo. En una quinta sección analizamos la normativa vigente e identificamos nudos críticos. Después, en un sexto punto presentamos nuestras propuestas clasificadas en cuatro ejes: modelo de financiamiento; régimen de propiedad y gestión del suelo; modelo de gestión y ayuda mutua, y habitabilidad. Y finalmente se entregan unas breves conclusiones.

2. Metodología

Para formular estas propuestas hemos desarrollado una metodología mixta (cualitativa y cuantitativa), que considera entrevistas, análisis de documentos y análisis estadístico de datos secundarios.

En primer lugar, se realizaron 13 entrevistas a actores clave vinculados a las cooperativas de vivienda en Chile: expertos respecto de la historia y condiciones actuales del modelo cooperativo, representantes de instituciones relacionadas con el desarrollo de proyectos habitacionales por cooperativas, y dirigentes que han participado en este tipo de proyectos. El objetivo de estas consultas fue conocer en mayor profundidad las experiencias de cooperativas de vivienda en Chile, identificar las principales limitaciones y los potenciales lineamientos para un modelo de este tipo, además de recoger reacciones ante nuestras incipientes propuestas.

TABLA 1. **Muestra de entrevistados**

Tema	Entrevistas	Nombres
Experiencia piloto. Limitaciones normativas y de financiamiento para los proyectos de cooperativas de vivienda.	Dos entrevistas a representantes de cooperativas Ñuke Mapu y Paihuén; una entrevista a funcionario del Departamento de Atención a Grupos Vulnerables del MINVU.	Susana Aravena (Ñuke Mapu); Viviani Meza (Paihuén); Carlos Araya (MINVU).
Aspectos legales sobre las cooperativas de vivienda.	Dos entrevistas a abogados con experiencia en cooperativas de vivienda y/o políticas habitacionales.	Javier Orrego (abogado Ñuke Mapu); Enrique Rajevic (abogado y académico UAH, ex Director Jurídico MINVU).
Aspectos constructivos y de ayuda mutua en proyectos habitacionales de cooperativas de vivienda.	Dos entrevistas a profesionales con experiencia en trabajo en cooperativas de vivienda y proyectos con ayuda mutua.	Freddy Yáñez (constructor civil UC); profesionales de ONG Vivienda Local.
Alternativas de financiamiento para la vivienda.	Una entrevista a funcionario municipal con experiencia en mecanismos alternativos de financiamiento para vivienda.	Alberto Pizarro (Corporación Innova, Recoleta).
Historia y funcionamiento actual de cooperativas abiertas de vivienda.	Dos entrevistas a representantes de cooperativas abiertas vigentes.	Felipe Arteaga (Invica – Provicoop); Juan Pablo Román (Conavicoop).
Experiencias antiguas y recientes de cooperativas de vivienda.	Dos entrevistas a representantes de cooperativas de vivienda.	Juan Faúndez (Valparaíso); Froilán Gaete (Peñaflo).
Historia de las cooperativas en Chile.	Una entrevista a académico experto en cooperativas.	Mario Radrigán (director Ciescoop USACH).

Fuente: elaboración propia.

En segundo lugar, se realizó un análisis de documentos de política pública y revisión bibliográfica para recopilar antecedentes sobre casos internacionales y así indagar en las características del modelo cooperativo en otros países. Se consideraron tanto casos sudamericanos (Uruguay y Argentina) como europeos (Holanda, Dinamarca y España), en todos los cuales existe un modelo vigente de cooperativas de vivienda, aunque con distintos niveles de consolidación. De esta forma se buscó capturar la mayor diversidad posible de experiencias que pudieran orientar el desarrollo de una propuesta para el caso chileno.

En tercer lugar, se analizó el marco normativo en el que se sitúan en Chile las cooperativas de vivienda, y las regulaciones que actualmente rigen para sus proyectos habitacionales.

TABLA 2. Principales documentos normativos analizados

Documento	Tema
Ley General de Cooperativas. Decreto con Fuerza de Ley N° 5 del Ministerio de Economía.	Regula funcionamiento de cooperativas, incluyendo cooperativas de vivienda.
D.S. N° 49. Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda.	Reglamenta funcionamiento del FSEV, orientado a la entrega de subsidios habitacionales a familias vulnerables.
Resolución exenta N° 11504 (2017) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.	Llamado a proceso de selección FSEV para cooperativas cerradas de vivienda (iniciativa piloto).
Resolución exenta 1266 (2020) del Ministerio de Vivienda y Urbanismo.	Nuevo llamado a proceso de selección FSEV para cooperativas cerradas de vivienda

Fuente: elaboración propia.

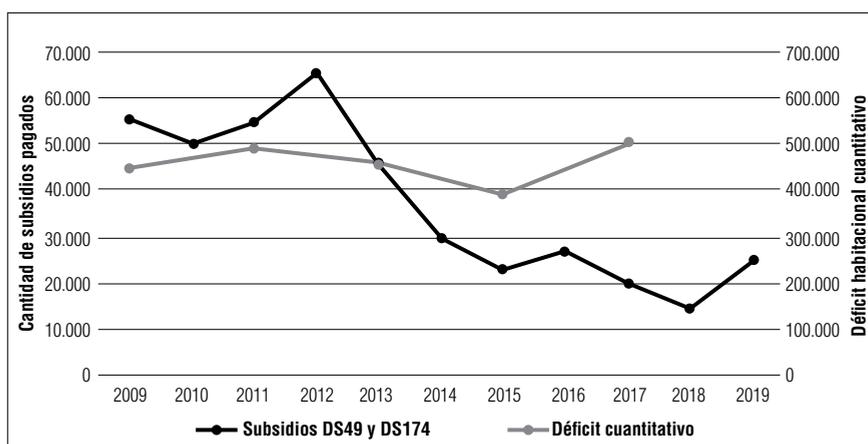
3. Antecedentes y diagnóstico: contexto reciente de la política habitacional y el rol de los pobladores

Se podría decir que la política habitacional chilena ha pasado por dos marcadas fases en los últimos 30 años. Durante los años noventa se consolidó un modelo de producción masiva de vivienda social que lograba dar techo de manera eficiente a gran cantidad de familias y que estuvo cerca de terminar con el déficit acumulado hacia finales de la década. El *peak* fue en el año 1997, cuando, producto de las inundaciones en la Villa El Volcán, empezó una oleada de críticas que se fueron acumulando hasta cristalizarse en el libro “Los Con Techo” (Rodríguez y Sugranyes, 2005), que describe ampliamente las condiciones de precariedad física y urbana. Al año siguiente, el primer gobierno de Michelle Bachelet inició una política habitacional orientada hacia la calidad, la localización y la integración social. Comenzó así una segunda fase, en la cual efectivamente mejoró la calidad constructiva y del entorno de los nuevos conjuntos habitacionales, aunque los esfuerzos de una mejor localización y las aspiraciones de integración social quedaron en un segundo plano (Ruiz-Tagle y Romano, 2019). Lo más preocupante es que la producción de vivienda social ha bajado fuertemente y no necesariamente debido a este énfasis en la calidad.

Ante esta situación, las iniciativas de autogestión por parte de los pobladores y pobladoras se han intensificado, cumpliendo un rol activo en la realización del acceso a la vivienda. Se puede decir que han hecho un uso estratégico del aparato estatal y de la gestión institucional, mezclándola con movilización social y asumiendo crecientemente más procesos de la producción habitacional. Al tomar roles que antes estaban externalizados a entes privados, estos movimientos se jactan de estar logrando cosas que los comités de vivienda tradicionales no logran: quedarse en sus comunas de origen y

aumentar la cantidad de metros cuadrados de las viviendas (62-65 m² versus los 55 m² que obligan las normativas, y mayor a lo que el mercado ofrece a la clase media). Sin embargo, estas prácticas autogestionarias se han topado con trabas administrativas de parte de municipios y del Serviu, con problemas de intermitencia del apoyo profesional y con la dependencia del sistema regular de subsidios. A esto se suma que durante los últimos años la cantidad de subsidios habitacionales efectivamente pagados al año ha mostrado una notoria disminución. En el caso del subsidio del Fondo Solidario de Vivienda (DS174 en una primera etapa y DS49 actualmente), orientado a la población más vulnerable, entre los años 2009 y 2012 se pagaban más de 50.000 subsidios al año a nivel nacional, pero desde el año 2014 la cifra no ha superado los 30.000 (ver Figura 1).

FIGURA 1. Cantidad de subsidios pagados y déficit habitacional cuantitativo, por año



Fuente: Subsidios, Observatorio Urbano MINVU; Déficit cuantitativo, Encuesta CASEN.

Por otra parte, pese al énfasis otorgado a la integración social en la política habitacional, la construcción de proyectos habitacionales ha mantenido un patrón de segregación hacia la periferia, debido a la continua alza de los precios del suelo y de la vivienda (Hidalgo, 2007; Hidalgo, Santana y Link, 2019). Frente a esta situación, se refuerza la resistencia a ser relegados por parte de los pobladores y pobladoras a la periferia, donde algunos buscan en la autogestión una alternativa para permanecer en sus comunas de origen (Angelcos y Pérez, 2017).

Durante los últimos años se ha observado un crecimiento del déficit habitacional, especialmente por el aumento del allegamiento. A nivel nacional, la cantidad de requerimientos de vivienda por este motivo (ya sea por hogares allegados o núcleos allegados, hacinados e independientes)

aumentó de 352.642 en el año 2015 a 454.938 en el año 2017, lo que representa un 7,9% de los hogares del país, e implica volver a niveles similares a los observados a comienzos de la década (Ministerio de Desarrollo Social, 2018).

Al mismo tiempo, se ha producido un crecimiento importante en la cantidad de familias que viven en asentamientos informales: 27.378 en el año 2011 a 46.423 en el año 2018, lo que representa un incremento de un 70% (MINVU, 2019). Si bien no existe información suficientemente actualizada para afirmarlo con seguridad, la evidencia parcial indica que este proceso parece estar acelerándose aún más desde el estallido social de octubre del año 2019, y después por la pandemia de coronavirus.

Por último, la desregulación de los mercados de suelo y de vivienda, además de la penetración de la financiarización, han llevado a fuertes aumentos en los precios de la vivienda que la política habitacional no ha podido contener ni absorber, algo que ha repercutido fuertemente en los presupuestos de las familias de clases media y media baja (Gasic, 2018; Encinas et al., 2019).

De esta forma, la búsqueda de formas alternativas de acceder a la vivienda adquiere mayor urgencia. En el año 2017 se abrió una nueva ventana hacia el avance de la autogestión cuando el MINVU hizo un llamado a iniciativas piloto para que Cooperativas Cerradas de Vivienda puedan recibir y construir con subsidios de vivienda social (DS49), pudiendo estas actuar como entidades patrocinantes y así tener mucho más control sobre el proceso de diseño y gestión de los conjuntos habitacionales. A pesar de esto, las experiencias piloto de cooperativas y las anteriores de autogestión han mostrado una serie de limitaciones ligadas tanto al marco normativo existente como a la respuesta social de los pobladores dentro de la institucionalidad habitacional en Chile.

4. El modelo cooperativo

Desde mediados del siglo XX el modelo cooperativo ha constituido una alternativa para el acceso a la vivienda en distintos países del mundo. Si bien en Chile este modelo ha perdido relevancia en las últimas décadas, a nivel internacional existen experiencias relevantes que han perdurado. En América Latina, uno de los principales referentes es el caso uruguayo (Di Paula, 2008), mientras en Europa se puede destacar la experiencia de Holanda (Czischke, Zeulevoet y Huisman, 2019) y Dinamarca (Jakobsen y Larsen, 2019), entre otros. Más recientemente, países como Argentina (Pedro et al., 2020) y España (Etxezarreta, Cano y Merino, 2018) han avanzado también en la implementación de programas de vivienda vinculados a las cooperativas.

En este capítulo, se presenta un análisis de estas experiencias para después profundizar en el caso chileno y su historia reciente en relación con las cooperativas de vivienda, el marco normativo actual que las regula y los principales nudos críticos que permiten orientar nuestra propuesta.

4.1. Experiencias internacionales

Se seleccionaron cinco casos, tanto de América Latina como de Europa, donde existe un desarrollo importante de las cooperativas de vivienda a través de diferentes modalidades: Uruguay, Argentina, España, Holanda, y Dinamarca. En todos ellos se analizaron seis dimensiones: i) el contexto sociopolítico e histórico en el que se originan; ii) el rol de la solidaridad en el concepto de vivienda; iii) los apoyos institucionales existentes; iv) los modelos de gestión; v) los modelos de financiamiento y vi) algunas consideraciones respecto del régimen de tenencia².

a) Contexto histórico

Podemos reconocer países con un desarrollo más consolidado de cooperativas de vivienda que se mantiene hasta hoy, como Dinamarca y Uruguay. Sin embargo, existen también iniciativas más recientes y motivadas por crisis actuales de acceso a la vivienda, como ha ocurrido en Barcelona.

TABLA 3. Análisis de experiencias internacionales. Contexto histórico

Holanda	En el marco de la ley de vivienda del año 2015, el nuevo modelo de cooperativas en los Países Bajos persigue una redistribución de parte del parque de vivienda social de alquiler, gestionado por organizaciones profesionales de vivienda (<i>wooncorporaties</i>) hacia las comunidades locales. Este objetivo político se inscribe en un contexto de revisión del modelo actual de vivienda de alquiler social, así como de la agenda política de la “sociedad participativa”, que promueve el traspaso de derechos y responsabilidades a la ciudadanía en un sentido más amplio.
Dinamarca	Cuenta con una larga tradición de vivienda en cooperativa (<i>andelsbolig</i>). Frecuentemente esta ha coincidido con modelos arquitectónicos y sociales de vida en comunidad, siendo el <i>bofaelleskab</i> o <i>cohousing</i> un modelo que emergió allí en los años setenta y ochenta, y se popularizó internacionalmente desde entonces. Actualmente, solo un 7% del parque total de viviendas en Dinamarca corresponde a viviendas cooperativas.
Uruguay	La iniciativa nace a comienzos de la década de 1960, impulsada por el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU).
Argentina	Nació a principios de la década de 1990, a partir de experiencias de ocupación de edificios y terrenos en la ciudad de Buenos Aires, y por la presión de los movimientos sociales de “abajo hacia arriba”.
España (Barcelona)	Nace en el año 2015, promovido en el ayuntamiento de Barcelona por la alcaldesa Ada Colau, quien surgió políticamente como activista en temas de vivienda en un contexto en el cual la vivienda social ha sido escasa históricamente, lo que se tradujo en muchos desalojos luego de la crisis <i>subprime</i> y financiera.

Fuente: elaboración propia.

2 El análisis se basa principalmente en las siguientes referencias por país:

-Holanda: Silver, 1991; Ruii, 2015; Czischke, 2017.

-Dinamarca: Pedersen, 2015; Bruun, 2018; Jakobsen y Larsen, 2019; Larsen, 2019; Sørvoll y Bengtsson, 2020; Thompsom, 2020.

En siguiente página continúa nota 2

b) Rol de la solidaridad

En general, el modelo cooperativo es entendido como una alternativa para facilitar el acceso a la vivienda a grupos con dificultades para acceder por otras vías, especialmente a sectores medios que no pueden financiar una en el mercado ni tampoco a través de subsidios. En los casos latinoamericanos la solidaridad está presente también en el desarrollo de los proyectos, por la ayuda mutua.

TABLA 4. **Análisis de experiencias internacionales. Rol de la solidaridad**

Holanda	Más que solidaridad, el valor fundamental que inspira el modelo cooperativo holandés actual es la vivienda como bien público. A esto se suma la existencia de una mejor distribución del parque de vivienda social para beneficiar especialmente a los grupos de ingresos medios que actualmente sufren una exclusión tanto de la vivienda a precio de mercado como del sector social (vivienda de alquiler social).
Dinamarca	La vivienda cooperativa está abierta a todos los sectores de la sociedad y, en promedio, los miembros de las asociaciones cooperativas tienen ingresos más altos que los arrendatarios y menos que los propietarios. Los miembros tienen una participación en la propiedad común y mantienen su casa juntos. De esta manera, los miembros se apoyan mutuamente. A raíz de los procesos de financiamiento de la vivienda cooperativa a partir de los años dos mil, se ha pasado gradualmente desde la idea de solidaridad e ideología cooperativa al deseo de obtener una parte de las ganancias en el mercado inmobiliario a través de la venta de las acciones cooperativas a precio de mercado, redundando en la merma del espíritu cooperativista original.
Uruguay	El rol solidario del modelo se expresa a través de la implementación de la ayuda mutua (o autoconstrucción), que significa que las familias que forman parte de la cooperativa aportan horas de trabajo por semana para el desarrollo del proyecto. Lo anterior no implica necesariamente que autoconstruyan todo, pero sí una buena parte de las partidas constructivas menos complejas.
Argentina	Al igual que en Uruguay, el rol solidario del modelo se expresa a través de la implementación de la ayuda mutua (o autoconstrucción).
España (Barcelona)	Se busca fortalecer el desarrollo de la vida en comunidad, especialmente a través de los espacios comunes, lo que en España ha sido promovido en general con el modelo del <i>cohousing</i> (o corresidencia).

Fuente: elaboración propia.

c) Apoyos institucionales

El apoyo de las instituciones es relevante para dar viabilidad al modelo en todos los casos. El principal soporte inicial está en el Estado, en algunos casos a nivel central y en otros especialmente a través de los gobiernos locales. El apoyo de otras entidades autónomas, como los Institutos de Asistencia Técnica o las organizaciones profesionales, son también muy relevantes.

-Uruguay: Di Paula, 2008; Nahoum, 2008; HIC-AL, 2017.

-Argentina: HIC-AL, 2017; Pedro et al., 2020.

-España: Ajuntament de Barcelona, 2016; Etxezarreta, Cano y Merino, 2018; Moreno, 2020.

TABLA 5. **Análisis de experiencias internacionales. Apoyos institucionales**

Holanda	El gobierno central entrega un marco legal y regulatorio general (ley de vivienda del año 2015). Los gobiernos locales (municipios) tienen la mayor responsabilidad y poder de apoyar estos proyectos a través de programas específicos y la concesión de suelo municipal a precio reducido para grupos interesados en formar una cooperativa. Las organizaciones profesionales de vivienda (<i>wooncorporaties</i>) pueden transferir la vivienda social a grupos de residentes que deseen formar una cooperativa, ya sea a través de la venta a menor precio, o bien a través de la formación de una cooperativa de gestión.
Dinamarca	Inicialmente el desarrollo de las cooperativas contó con el apoyo del Estado (a través de la exención del impuesto a la propiedad, por ejemplo). Sin embargo, desde el año 2002, el gobierno danés ha orientado su política hacia la mercantilización de la vivienda en general, y hacia la orientación al mercado de las cooperativas privadas; por ejemplo, a través de la reducción gradual del apoyo estatal para la construcción de nuevas cooperativas y de la promoción de su conversión a bienes transables en el mercado.
Uruguay	El Instituto de Asistencia Técnica (IAT) apoya técnicamente a cada cooperativa. Existe una cartera pública de tierras que permite el acceso al suelo. Hay también apoyos de instituciones de cooperación internacional (sobre todo de We Effect, de Suecia)
Argentina	A partir de la presión social, el año 2000 lograron el reconocimiento de la vivienda autogestionaria en la Constitución de la ciudad de Buenos Aires (Ley N° 341). Mediante esta ley se han desarrollado 1.150 viviendas en 40 proyectos en el Gran Buenos Aires. Actualmente se está proyectando una ley a nivel nacional. Cabe señalar que el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI), que promovió desde abajo estas iniciativas, integra la Central de Trabajadores de Argentina (CTA).
España (Barcelona)	Existe una ley estatal de cooperativas y diversas leyes por comunidad autónoma. Hay un importante apoyo desde el ayuntamiento de Barcelona, que promovió el modelo. Además, existen cooperativas de asistencia técnica y finanzas solidarias.

Fuente: elaboración propia.

d) Modelos de gestión

El modelo de gestión se refiere a las formas de organización que permiten el desarrollo de los proyectos y su posterior administración. Los modelos más consolidados son los de Holanda y Dinamarca en Europa, y el de Uruguay en América Latina. Mientras en los primeros existen diferentes modalidades y asociaciones de cooperativas, en el caso uruguayo existe una gran federación que las agrupa.

TABLA 6. **Análisis de experiencias internacionales. Modelos de gestión**

Holanda	El modelo se basa en el traspaso de las responsabilidades de gestión y en ciertos casos, también de la propiedad, del edificio o conjunto de viviendas hacia una asociación de residentes que constituye la cooperativa. Existen cuatro tipos de cooperativas: i) cooperativa de gestión; ii) cooperativa en propiedad; iii) asociaciones independientes de vivienda, y iv) cooperativas como subsidiaria.
Dinamarca	Las asociaciones cooperativas de vivienda son autónomas y están reguladas principalmente por los estatutos de las asociaciones. En la asamblea anual todos los miembros de una cooperativa toman decisiones sobre los estatutos y las finanzas colectivas de la asociación: la tarifa mensual, los préstamos, la valoración del edificio, entre otros asuntos.
Uruguay	La gestión está dirigida por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (Fucvam), conformada por más de 450 cooperativas habitacionales. El modelo está basado en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Ha desarrollado más de 20.000 viviendas.

En siguiente página continúa tabla 6

Argentina	La gestión está dirigida por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI). Al igual que en Uruguay, el modelo está basado en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Hasta ahora han desarrollado cuatro proyectos que suman un total de 180 viviendas. Agrupa a 17 cooperativas de viviendas y cuatro de trabajo.
España (Barcelona)	El modelo funciona a través de cooperativas de vivienda por cesión de uso. Hasta ahora se han desarrollado 140 viviendas.

Fuente: elaboración propia.

e) Modelos de financiamiento

El financiamiento de las cooperativas y sus proyectos de vivienda provienen generalmente de una combinación de aportes de los mismos cooperantes, financiamiento de la banca pública y subsidios del Estado. En los casos de Holanda y Dinamarca existe una participación importante de organizaciones intermedias (organizaciones profesionales, por ejemplo), mientras que en Uruguay, Argentina y España adquieren mayor importancia los aportes de entidades financieras del Estado. Es importante notar que en ninguno de estos casos el financiamiento proviene únicamente de un esquema de subsidios (como ha ocurrido en las iniciativas piloto en Chile).

TABLA 7. **Análisis de experiencias internacionales. Modelos de financiamiento**

Holanda	Varía según el tipo de cooperativa. En casos en los cuales esta emerge de una compra o cesión de poderes de gestión de parte de una organización profesional (<i>wooncorporatie</i>), esta última tiene la obligación de financiar la realización de un "plan de proyecto" (máximo 5.000 euros) por parte de los residentes que desean formar la cooperativa. Para el desarrollo de viviendas nuevas en cooperativa, los mecanismos de financiamiento dependen de cada municipalidad, notablemente de la cesión o venta con descuento de suelo, así como de otro tipo de subsidios. El sistema bancario holandés está recién comenzando a pensar en productos financieros destinados a la financiación de vivienda cooperativa.
Dinamarca	En lugar del alquiler, los miembros de las asociaciones de vivienda pagan cuotas mensuales que cubren los intereses y reembolsos de préstamos que la asociación obtuvo cuando la vivienda fue comprada o construida, o cuando requirió un trabajo de reparación importante. El precio de los apartamentos individuales se calcula dividiendo el valor del edificio por metros cuadrados. Cuando las personas se mudan pueden llevarse su parte de las ganancias del aumento en la valoración de la vivienda.
Uruguay	El Banco Hipotecario Uruguayo financia los proyectos mediante diferentes esquemas de subsidios, los cuales varían en cuanto a interés, capital y cuota de amortización.
Argentina	Se otorgan créditos blandos con recursos provenientes del Instituto de Vivienda y Ciudad (IVC). Este se reintegra en un plazo de 30 años y en cuotas no superiores al 20% de los ingresos familiares.
España (Barcelona)	El sistema combina el aporte individual de los socios de cada cooperativa, el aporte de instituciones (subvenciones del Estado y préstamos de la banca privada) y aportes de entidades de finanzas solidarias (Banca Ética).

Fuente: elaboración propia.

f) Consideraciones respecto al régimen de tenencia

El régimen de tenencia de las viviendas varía entre los casos analizados desde modalidades de alquiler hasta la propiedad colectiva. En general, no existe la figura de la propiedad individual de la vivienda –como sigue siendo en la iniciativa piloto chilena–, pero existen mecanismos para fomentar la seguridad de tenencia a través de contratos de uso y goce.

TABLA 8. **Análisis de experiencias internacionales. Consideraciones respecto al régimen de tenencia**

Holanda	Dependiendo del modelo de cooperativa, el régimen de tenencia puede ser en alquiler social, como propietarios en colectivo o como inquilinos individuales.
Dinamarca	La cooperativa de vivienda (<i>andelsbolig</i>) es una forma de tenencia basada en el capital compartido (<i>shared equity</i>). La propiedad de una asociación cooperativa de vivienda es propiedad colectiva de los residentes. Los habitantes no compran sus apartamentos; más bien, adquieren el derecho a vivir en uno comprando una participación en la vivienda y convirtiéndose en miembros de la asociación de viviendas. Los residentes no son propietarios individuales, sino que poseen acciones y derechos de usuario exclusivos para apartamentos en asociaciones de vivienda gobernadas democráticamente.
Uruguay	El modelo se basa en la propiedad colectiva. La cooperativa es propietaria del suelo, las viviendas y las áreas comunes. El terreno es entregado a perpetuidad a la cooperativa. Las familias tienen derechos sobre la vivienda mediante un contrato de uso y goce.
Argentina	Al igual que en Uruguay, el modelo se basa en la propiedad colectiva de la cooperativa, que es dueña del suelo, las viviendas y las áreas comunes. El terreno se entrega a perpetuidad y las familias tienen derechos con un contrato de uso y goce.
España (Barcelona)	Al igual que los dos anteriores, el modelo se basa en la propiedad colectiva. Y dentro de la institucionalidad española, la vivienda cooperativa es vivienda de protección oficial (HPO). El ayuntamiento cede el derecho de superficie (suelo) a la cooperativa por 75 años. La cooperativa es propietaria del proyecto habitacional. Los miembros de la cooperativa pagan cuotas (equivalente a un alquiler blando) por el derecho de uso de la vivienda, el cual es heredable.

Fuente: elaboración propia.

4.2. Experiencia de cooperativas en Chile

La historia de las cooperativas en Chile comienza hacia fines del siglo XIX, cuando se constituyeron las primeras cooperativas de consumo (Ministerio de Economía, 2014). El modelo fue creciendo a lo largo de la primera mitad del siglo XX, y en el caso de las cooperativas de vivienda su mayor desarrollo comenzó hacia fines de la década de los cincuenta. Los dos grandes promotores de este modelo fueron la Iglesia católica y el mundo obrero-sindical.

La Iglesia católica promovió las cooperativas como forma de enfrentar y buscar soluciones para los problemas sociales que enfrentaba la población en la época, y creó la Fundación Invica bajo el liderazgo del cardenal Raúl Silva Henríquez en 1959. Por otra parte, la conformación de cooperativas estuvo muy ligada al mundo obrero-sindical. Durante las décadas de los cincuenta,

sesenta y principios de los setenta se constituyeron muchas cooperativas de vivienda que llevaron el nombre de los sindicatos que las formaron, o de las empresas.

Un ejemplo fue la experiencia del Programa de Autoconstrucción y Ayuda Mutua (Pracam), que se implementó en los años cincuenta mediante un convenio entre la CORVI y el Instituto de Asuntos Interamericanos de Estados Unidos. Esta iniciativa consistió en la entrega de sitios y materiales de construcción a través de un crédito y la incorporación de la mano de obra de los mismos pobladores en un esquema de ayuda mutua (MINVU, 2004). En la década de los sesenta, este tipo de programas se acoplaron con las políticas públicas cuando se creó el Ministerio de Vivienda y Urbanismo. En este sentido, las políticas de la época se adaptaron al modelo cooperativo, por ejemplo, a través de incentivos tributarios a los sindicatos. Sin embargo, el modelo colapsó durante la dictadura, en la medida en que se comenzó a implementar la política habitacional con el modelo ABC. La creación de cooperativas de vivienda disminuyó drásticamente y muchas de las que siguieron vigentes no continuaron funcionando (Rosenfeld y Segovia, 1985).

Debido a esta interrupción se produjo una discontinuidad importante en las experiencias de cooperativismo de vivienda en Chile, al menos en el esquema de las cooperativas cerradas. Al no existir una conexión clara con las experiencias anteriores, el aprendizaje social que se había acumulado se perdió, y no había organizaciones o instituciones históricas vigentes para generar un apoyo de formación, capacitación o asistencia técnica. Por ello, en cierta forma las experiencias actuales de cooperativismo autogestionario parten nuevamente de cero.

En el caso de las cooperativas abiertas de vivienda sí ha existido más continuidad, pero estas se han reducido notoriamente. Actualmente existen solo tres activas, todas ellas surgidas en la década de los setenta: i) la Constructora Nacional de Vivienda Cooperativas Limitada (Conavicoop); ii) la Cooperativa Abierta de Vivienda Provicooop (Provicooop), que trabaja en conjunto con la Fundación Invica; y iii) la Cooperativa Abierta de Vivienda IX Región Malleco y Cautín Vimacaucoop Limitada (Vimacaucoop). Conavicoop y Provicooop, ambas de alcance nacional, entregan entre mil y 2.000 viviendas anuales cada una, enfocándose principalmente en segmentos medios a través del DS01 (y también del DS19 en menor medida), y priorizando la construcción de casas por sobre los departamentos. En estas cooperativas las familias que buscan una vivienda se inscriben como socios, pero dejan de formar parte de la cooperativa luego de la entrega de las casas. Las cooperativas abiertas organizan la demanda habitacional y facilitan el acceso a créditos hipotecarios a sus socios. Si bien estas corresponden a entidades sin fines de lucro, funcionan igualmente como empresas privadas en el mercado inmobiliario, ofreciendo viviendas a precio de mercado y con acceso a subsidios habita-

cionales otorgados por el MINVU. Desde un punto de vista más conceptual, entonces, se puede decir que estas cooperativas abiertas no responden a un modelo en el que primen los cuatro pilares internacionales del cooperativismo (ayuda mutua, democracia, igualdad y solidaridad), sino que su principal valor es que se han especializado en gestionar vivienda para grupos medios, colaborando fundamentalmente en dos procesos: la gestión de los créditos ante los bancos y la gestión de los subsidios ante el MINVU³. Por lo mismo, su papel actual es muy similar al del trabajo que realizan las actuales Entidades Patrocinantes (ex EGIS). Así, los movimientos autogestionarios que están actualmente trabajando para desarrollar cooperativas de vivienda en Chile se sienten mucho más identificados con el Movimiento de Pobladores histórico, con algunas de las experiencias de autoconstrucción del siglo XX y sobre todo, con las experiencias uruguaya y argentina en Latinoamérica.

4.2.1. Normativa vigente

Las experiencias actuales de cooperativas cerradas de vivienda se rigen principalmente por dos normativas: i) la Ley General de Cooperativas (Decreto con Fuerza de Ley N°5 del Ministerio de Economía, 2004); y ii) el Decreto Supremo 49, que regula el Programa Fondo Solidario de Elección de Vivienda (FSEV).

La Ley General de Cooperativas regula el funcionamiento de todo tipo de cooperativas en Chile. Entre los artículos 74 y 85 se define el funcionamiento de las cooperativas de vivienda en particular, que forman parte del grupo de “cooperativas de servicios”. El artículo 74 de esta ley define las cooperativas de vivienda como “aquellas que tienen por objeto satisfacer las necesidades habitacionales y comunitarias de sus socios y prestar los servicios inherentes a dicho objetivo”. Y luego, identifica las dos modalidades de cooperativas de vivienda existentes en Chile: las cooperativas abiertas y las cooperativas cerradas. Mientras las cooperativas abiertas “pueden desarrollar en forma permanente, simultánea o sucesiva diferentes programas habitacionales y tener carácter nacional o bien desarrollar una acción regional”, las cooperativas cerradas se organizan para desarrollar solamente un proyecto habitacional.

Por otra parte, el DS49 regula todos los aspectos relacionados al Programa FSEV, que es la principal vía de asignación de subsidios habitacionales para la población vulnerable en Chile. Modificado en el año 2014 por el DS105, este decreto abre un espacio para la autogestión a través de la participación de las cooperativas cerradas de vivienda, al establecer que estas “serán consideradas como grupo organizado para los efectos de la postulación al presente programa, pudiendo además actuar como Entidad Patrocinante para gestionar su proyecto habitacional”. De esta manera, una cooperativa ce-

3 Pese a esto, hay elementos de las cooperativas abiertas que pueden ser rescatados para el desarrollo del cooperativismo autogestionario en Chile, como veremos más adelante.

rrada de vivienda puede asumir parte de la gestión del proyecto habitacional, debiendo además “contratar la realización de las labores correspondientes a la Asistencia Técnica, Jurídica y Social con profesionales competentes inscritos en el Registro Nacional de Consultores”.

Esta modificación fue parte de un proceso de incorporación de la autogestión, que se complementaría posteriormente con el lanzamiento de un llamado especial de subsidios DS49. Este estuvo orientado específicamente a cooperativas cerradas de vivienda, a través de la Resolución Exenta 11.504 de 2017, mediante la cual se abrió un llamado “en condiciones especiales para el otorgamiento de subsidios habitacionales del Programa Habitacional Fondo Solidario de Elección de Vivienda, en la alternativa de postulación colectiva, para el desarrollo de proyectos de la tipología de Construcción en Nuevos Terrenos de hasta 70 viviendas, a cooperativas cerradas de vivienda”.

El llamado destinaba recursos para proyectos en la Zona de Conservación Histórica de la comuna de Valparaíso y para todo el territorio de las comunas de Santiago, Estación Central, Independencia, Pedro Aguirre Cerda, Quinta Normal, Recoleta, San Joaquín y San Miguel. La iniciativa permitió que solo dos cooperativas obtuvieran el financiamiento: Ñuke Mapu, en Pedro Aguirre Cerda, y Paihuén, en Valparaíso. Dichas cooperativas se consolidaron como las experiencias piloto apoyadas por el MINVU desde ese año 2017. Ambos proyectos se encuentran aún en desarrollo, sin que hasta la fecha se haya iniciado la construcción.

Más recientemente y recogiendo la experiencia de estas dos cooperativas, se abrió un nuevo llamado en condiciones especiales, a través de la Resolución Exenta 1266, del 20 de agosto del año 2020. Este llamado, que estuvo abierto a postulaciones hasta el 26 de noviembre de dicho año, estuvo orientado específicamente a cooperativas cerradas de vivienda en zonas delimitadas de Iquique, Gran Valparaíso y la Región Metropolitana. No se consideró como exigencia la presentación de un proyecto habitacional (solo se aplicaba una referencia de un máximo de 70 viviendas) y se estableció que se destinarían recursos especiales para la adquisición de los terrenos.

4.2.2. Identificación de nudos críticos

Basándonos en las entrevistas aplicadas, los comentarios recibidos en los talleres del Concurso de Políticas Públicas realizados los días 28 de abril y 2 de septiembre de 2020, y la revisión de la normativa vigente, se realizó un análisis integrado que permitió identificar los principales nudos críticos asociados a este tipo de proyectos habitacionales en el actual marco institucional chileno. Estos hallazgos constituyen la base para la posterior propuesta de lineamientos (ver capítulo siguiente).

a) Financiamiento

El financiamiento para los proyectos habitacionales por cooperativas de vivienda se realiza a través de los subsidios habitacionales regulados por el DS49, un instrumento que tiene otros objetivos y que ha debido adaptarse a través de llamados en condiciones especiales y glosas presupuestarias específicas para acoger la experiencia piloto de las cooperativas. Al estar orientado a la línea regular de subsidios habitacionales otorgados por el MINVU, el DS49 presenta algunas limitaciones para proyectos de cooperativas. En primer lugar, está orientado a propuestas de mayor volumen (mayor cantidad de viviendas) que aquellos que corresponden a cooperativas. Por otro lado, está diseñado para que el subsidio se otorgue individualmente a cada beneficiario, lo que se transforma en una dificultad para la gestión de un proyecto que aspira a ser colectivo. A esto se suma que presenta limitaciones en los fondos destinados a la compra de suelos, lo que ha buscado ser resuelto a través de llamados recientes para cooperativas de vivienda en los cuales se separan los presupuestos de suelo y construcción⁴.

b) Autogestión

Si bien existe apoyo del Estado a través de los subsidios, no se ha entregado autonomía suficiente para desarrollar los proyectos, de manera que el rol que juegan las cooperativas sigue siendo limitado.

El objetivo de incorporar la autogestión se resolvió normativamente al permitir que las cooperativas cerradas de vivienda reemplazaran a las Entidades Patrocinantes (EP) en la gestión del proyecto habitacional. Sin embargo, la forma de asumir la gestión por parte de la cooperativa es muy diferente, lo que se ha evidenciado principalmente en las dificultades para la contratación de la asistencia técnica y las limitaciones impuestas por los recursos destinados a ello. Por lo mismo, en las experiencias piloto se ha requerido de un permanente apoyo profesional de organizaciones que participan voluntariamente de estos procesos, como ocurre en la Red de Hábitat Popular en el caso de la cooperativa Ñuke Mapu. En ese sentido, uno de los principales desafíos para que el modelo sea aplicable más ampliamente tiene que ver con el desarrollo de capacidades y la asistencia a las cooperativas para realizar las gestiones que les exige el modelo.

c) Régimen de propiedad

En Chile existe poco espacio para un régimen de propiedad colectiva -como el que podría asociarse a un modelo tradicional de cooperativas-, debido a la inercia que provocó el modelo masivo de producción de viviendas sociales basado en subsidios, además del trabajo individual asociado a la propiedad privada. En las condiciones actuales, el desarrollo de proyectos habitacionales cuenta con dos limitaciones importantes para la implementación de un

4 Resolución Exenta 1266 del 20 de agosto de 2020.

programa de cooperativas de vivienda que se sustente en el tiempo, relacionadas a la propiedad del suelo. En primer lugar, el marco legal vigente en Chile no permite la separación entre la propiedad del suelo y la propiedad de lo construido, lo que constituye una característica fundamental del modelo de vivienda de algunos casos internacionales analizados.

En segundo lugar, bajo el actual esquema del Programa Piloto para Cooperativas Cerradas de Vivienda (sustentado en el DS49) no existe un mecanismo establecido para que la propiedad del conjunto habitacional sea colectiva, como correspondería en un modelo cooperativo tradicional. Si bien se han buscado alternativas para permitir esta propiedad colectiva, a través de la norma que fija la moratoria de 5 a 10 años para las viviendas sociales luego de la entrega —e impide su venta durante ese período—, no está claro cómo se puede asegurar su continuidad, por lo que hasta ahora esto ha quedado sujeto a los estatutos que la misma cooperativa defina. Además, la idea de propiedad colectiva genera muchas veces reticencia de parte de los pobladores y pobladoras, en el contexto de una cultura institucional que privilegió la “casa propia”, el beneficiario pasivo, el individualismo y la competencia desde los años 80. Así, la experiencia piloto de Ñuke Mapu está apostando por mantener la propiedad colectiva y la de Paihuén ha optado por la propiedad individual de las viviendas.

d) Ayuda mutua

Si bien conceptualmente la ayuda mutua puede considerar diferentes formas de participación y aporte de los miembros de la cooperativa al proyecto (a través de sistemas de préstamo solidario, por ejemplo), en las experiencias internacionales analizadas se ha intentado materializar principalmente a través de la participación directa en la construcción. Sin embargo, la normativa actual en Chile no establece condiciones para la participación de los miembros de la cooperativa en el proceso de sus propios proyectos habitacionales, pues la construcción de viviendas sociales está normada por estrictos criterios técnicos (normas antisísmicas, seguros de accidentes, entre otros), no obstante aún hay programas que permiten la autoconstrucción (por ejemplo, la vivienda progresiva). La imposibilidad de autoconstruir está siendo abordada por las propias cooperativas de la iniciativa piloto chilena, buscando adaptar los proyectos de construcción para que sea factible la incorporación de mano de obra directa de los pobladores y pobladoras al menos en algunas partidas de los proyectos, por ejemplo, a través de una cooperativa de trabajo. Antes que esto, algunos grupos de pobladores habían optado por formar sus propias empresas constructoras, pero han tenido dificultades para mantener su funcionamiento y cumplir con los requerimientos normativos y administrativos exigidos por el MINVU, ya que el marco institucional está orientado hacia grandes empresas y desarrolladores inmobiliarios.

5. Propuesta de política pública

Previo al desarrollo de los diferentes ámbitos de la propuesta es importante considerar algunos principios generales. En primer lugar, se busca fomentar la realización de los valores cooperativos a través de un modelo basado en la capacidad de autogestión de los pobladores y pobladoras, la propiedad colectiva y la democracia interna, buscando así favorecer la vida en comunidad, la solidaridad y la ayuda mutua. De esta manera se espera promover un modelo alternativo de acceso a la vivienda que supere la lógica del subsidio habitacional individual y que vaya más allá del mero hecho de que la Entidad Patrocinante sea reemplazada por una Cooperativa Cerrada de Vivienda.

En segundo lugar, es importante tener en cuenta que la propuesta presentada, si bien tiene implicancias para la implementación de un modelo cooperativo en general, se basa principalmente en la experiencia reciente con el Programa Piloto vinculado al DS49 y orientado a sectores vulnerables con capacidad de autogestión. Es en ese grupo donde se enfocarían principalmente nuestras propuestas para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias⁵.

De esta manera, la propuesta se desarrolla en cuatro ámbitos: i) modelo de financiamiento; ii) régimen de propiedad y gestión del suelo; iii) modelo de gestión y ayuda mutua; y iv) habitabilidad.

5.1. Modelo de financiamiento

Para hacer posible un modelo de cooperativas autogestionarias de vivienda en el largo plazo es necesario plantear cambios importantes en el modelo de financiamiento de la vivienda. De esta forma, creemos que se requiere superar la lógica de financiamiento que deriva del subsidio habitacional y avanzar hacia un modelo que permita diferenciarlo en tres componentes que actualmente están contenidos en el mismo monto de subsidio: i) fondos para el financiamiento de la construcción; ii) fondos para el financiamiento del suelo, a través de bancos de suelo; y iii) fondos para la asistencia técnica, a partir de la creación de Institutos de Asistencia Técnica. Los fondos para la construcción pueden ser fondos relativamente fijos que provengan del gobierno central, en una lógica similar a los subsidios, ya sea para vivienda en propiedad o en arriendo. Sin embargo, consideramos que los fondos para la compra de suelo debieran basarse en una lógica geográficamente diferenciada, a partir de mecanismos de recuperación de plusvalías, compra preferente por parte del Estado, reutilización de suelos públicos e incluso, considerar la posibilidad de expropiación. En otras palabras, basarse en un sistema de

5 De acuerdo con cifras entregadas por el Departamento de Atención a Grupos Vulnerables del MINVU en el año 2019, 24.023 hogares obtuvieron un subsidio DS49 a nivel nacional, de los cuales 18.276 de estos (76%) lo hicieron a través de la modalidad de postulación colectiva.

financiamiento que utilice las alzas en los precios de suelo a su favor y no en su contra (Ruiz-Tagle et al., 2019), y así se logre generar un banco de suelos que considere localizaciones en cualquier lugar de la ciudad.

Al respecto es importante tener en cuenta que los modelos exitosos de cooperativas de vivienda cuentan con mecanismos de financiamiento más complejos. En los casos europeos, en general el Estado tiene una participación muy importante en la gestión del suelo, contando con un stock disponible y mecanismos para ir adquiriendo terrenos constantemente. Además, existe participación de la banca con garantía del Estado. En Uruguay, en tanto, existen bancos de suelo municipales, lo que facilita el traspaso de este suelo a propiedad de la cooperativa. La construcción se realiza con aportes mixtos, incluyendo financiamiento del Estado, créditos y ahorro. Además, la Federación de Cooperativas (Fucvam) cuenta con respaldo financiero gracias al patrimonio ya existente de las cooperativas en Uruguay (a través de hipotecas, modelo que también se utiliza en Canadá).

Volviendo al caso de Chile y considerando la naturaleza colectiva de los proyectos habitacionales de cooperativas, se requiere viabilizar la entrega de aportes financieros colectivos e indivisibles que no dependan necesariamente de las características individuales de cada postulante. Algo similar ocurre en el caso de un potencial acceso a créditos para financiar parte de los proyectos, en especial en sectores medios, considerando que actualmente en Chile no se permiten los créditos hipotecarios colectivos según la ley de bancos. Junto con ello, para eventualmente permitir la expansión de este tipo de proyectos a las clases medias se requiere expandir las fuentes de financiamiento, pues el actual programa bajo la figura del DS49 se concentra fundamentalmente en los sectores de menores ingresos, identificados como el 40% más vulnerable por el Registro Social de Hogares. Finalmente, siguiendo la experiencia uruguaya, es necesario que se pueda generar continuidad entre los proyectos habitacionales de cooperativas a través de un ente aglutinador (por ejemplo, la Federación de Cooperativas), que permita acumular patrimonio económico y experiencia para el desarrollo futuro de proyectos. Para el caso chileno, una alternativa dentro del marco normativo vigente que podría permitir cumplir ese mismo objetivo es la conformación de cooperativas abiertas como entes aglutinadores a partir de las cooperativas cerradas de carácter local (aunque manteniendo siempre el carácter autogestionario). Lo anterior facilitaría la continuidad de la organización, pues como indica la Ley General de Cooperativas, las cooperativas abiertas están facultadas para desarrollar de forma permanente, simultánea o sucesiva diferentes programas habitacionales, y pueden acumular patrimonio en ese proceso. En el caso de Quebec, en Canadá, las cooperativas se aglutinan de tal manera de levantar capital desde su propio patrimonio –generando préstamos bancarios a partir de la hipoteca parcial de su parque construido– y esto permite obtener mayor

autonomía financiera respecto al aporte del Estado. Para el caso chileno, la figura de la cooperativa abierta podría tener las facultades para implementar este mecanismo, pero se debe tener el resguardo de no alejarse de los principios cooperativos fundamentales, como son la ayuda mutua, la democracia, la igualdad y la solidaridad.

5.2. Régimen de propiedad y gestión del suelo

Para una aplicación sustentable en el tiempo de un programa de vivienda para cooperativas se requiere avanzar en un modelo de propiedad estatal o comunitaria del suelo que permita, además, la propiedad colectiva de la construcción, para que esta quede en manos de la cooperativa, ya sea con una membresía individual permanente o con un sistema equivalente al arriendo. El modelo de propiedad estatal del suelo se sustentaría a través del mencionado Banco de Suelos, y el modelo de propiedad comunitaria requeriría también de un mecanismo de Fideicomisos Comunitarios de Suelo (Community Land Trust⁶). Al respecto, resultaría relevante la implementación de algunas reformas, por ejemplo, en el marco de la nueva Ley de Integración Social y Urbana que se encuentra actualmente en discusión, o incluso en el proceso de una nueva constitución. En particular se debería normar lo relativo a entregar a los Serviu facultades para adquirir terrenos para la construcción de viviendas para familias vulnerables sin que exista un proyecto asociado (MINVU, 2020), pero con autorizaciones de compra preferente y posibilidades de expropiación.

En relación a la propiedad colectiva de las viviendas, se requiere generar mecanismos específicos para regularla en el contexto de un programa para cooperativas, algo relevante no solo en términos legales, sino también para otorgar certezas a los pobladores y pobladoras respecto de la seguridad de tenencia de las viviendas, independientemente de si equivale a propiedad o a arriendo.

El alcance que han tenido las políticas habitacionales mediante el subsidio habitacional ha fortalecido una cultura de la propiedad individual y de la “casa propia”. En este contexto, entre los pobladores existen ciertas aprensiones respecto a un régimen de propiedad diferente. Por ello, se requieren mecanismos para fortalecer la seguridad de la tenencia, aunque la propiedad no sea individual, o aunque se implemente un sistema equivalente a un arriendo social.

6 El sitio Habitat Worldmap señala que el mecanismo de Fideicomiso de Tierras Comunitarias se sostiene “en los tres términos que componen su nombre: extraer la tierra –TIERRA– de los vínculos de la propiedad privada, y ponerla, fuera del mercado, en manos de una entidad destinada a ser su custodio perpetuo –TRUST [FIDEICOMISO]– que la administrará de forma participativa y sin ánimo de lucro en el interés común – COMUNIDAD. Es decir, vendiendo sólo los edificios y deduciendo el coste del terreno de una vez por todas, garantizando la accesibilidad permanente de los edificios a medida que se revenden, cualquiera que sea su finalidad, asegurando la vía residencial de los compradores de viviendas formadas principalmente por hogares de bajos ingresos, y asegurando que el patrimonio construido en su terreno se mantenga de forma indefinida”.

Uno de los aspectos relevantes a considerar en ese sentido es mantener la posibilidad de que los miembros de la cooperativa “hereden” las viviendas a sus familiares, a través de un traspaso de derechos de uso. Si bien esto no implica una cesión de propiedad individual, sí permitiría asegurar que la vivienda siga siendo ocupada por la descendencia de la familia original en la medida que se cumpla con los requisitos de ser beneficiario de vivienda social.

5.3. Modelo de gestión y ayuda mutua

Para la incorporación de las cooperativas de vivienda cerrada en la gestión de los proyectos habitacionales, la iniciativa piloto establece que estas reemplacen a las entidades patrocinantes. Sin embargo, en las experiencias estudiadas, las cooperativas han experimentado dificultades para realizar la gestión, debido a la limitación de recursos, la falta de experiencia en este tipo de procesos y la dependencia de un apoyo profesional externo (a través de ONG o voluntariado), lo que se ha hecho especialmente evidente en relación a la contratación de la asistencia técnica para los proyectos.

En este contexto no se dan las condiciones necesarias para desarrollar una gestión autónoma del proyecto habitacional, lo que se revela también en las dificultades que enfrentan las cooperativas para materializar otro de los pilares del modelo cooperativo tradicional, como es la participación de los pobladores en la construcción a través de la ayuda mutua. Al respecto, la normativa vigente no establece condiciones para esto e impide el involucramiento de los cooperantes en las obras, lo que resulta particularmente complejo en Chile debido a las normas sísmicas que regulan la construcción y también las normas de instalaciones eléctricas, de gases y de agua.

Una alternativa para la incorporación de la ayuda mutua de una manera en que sea efectiva para reducir costos de construcción es la separación de las obras en etapas de mayor y menor complejidad (en lugar de un solo contrato a suma alzada), que permita que la cooperativa participe de estas últimas, mientras la constructora continúa encargada de las primeras. Por otra parte, para la ayuda mutua se requiere que se reglamente sobre la participación de los pobladores y pobladoras, por ejemplo, para garantizar normas de seguridad laboral, regular horarios y responsabilidades, entre otros asuntos.

Tomando en cuenta la experiencia reciente de los proyectos de vivienda por cooperativas, se requiere también de un aumento de recursos para la asistencia técnica⁷, que resultan insuficientes para desarrollar proyectos. En general, los proyectos suelen ser de menor tamaño y albergar menos familias (y por lo tanto contar con un monto total menor, debido a que este se asigna por familia), y además, tienen características particulares en su diseño que

⁷ El financiamiento para la asistencia técnica en la modalidad de Construcción en Nuevos Terrenos (CNT) va desde 10 UF hasta 37 UF por familia, dependiendo del tamaño del proyecto (Resolución exenta N° 1.875, (V. y U.) del año 2015).

no obedecen a la lógica estandarizada de los proyectos financiados regularmente por el DS49.

Entonces, como una forma de entregar un respaldo técnico permanente a las cooperativas de vivienda para el desarrollo de sus proyectos y que estos no dependan únicamente de los recursos asignados específicamente a ellos, se propone crear Institutos de Asistencia Técnica (IAT), tal como se usa en Uruguay. Estas entidades permitirían centralizar el apoyo, agrupando los recursos de asistencia técnica y generando economías de escala. Los IAT se podrían constituir en entidades autónomas de escala regional, encargadas de otorgar apoyo a las cooperativas de vivienda en aspectos legales, urbanísticos, arquitectónicos, constructivos y organizacionales, fomentando además la formación sociotécnica de los pobladores en el modelo. Además, los IAT se encargarían de establecer relaciones con las entidades públicas locales vinculadas al desarrollo de proyectos habitacionales, y también podrían generar vínculos y obtener apoyo a nivel internacional para rescatar buenas prácticas a partir de la experiencia de otros países.

Además, para facilitar la participación de los pobladores en los procesos de construcción, los IAT podrán apoyar también a empresas de construcción creadas por las mismas cooperativas, agrupadas a través de una Federación de Cooperativas. De esta forma se podrían enfrentar las dificultades que han experimentado algunas iniciativas de empresas constructoras formadas por pobladores.

5.4. Habitabilidad

La autogestión de los proyectos habitacionales por cooperativas de vivienda implica no solamente una mayor autonomía en la gestión de los recursos y la administración de los conjuntos, sino que también un mayor poder de decisión respecto a los aspectos relacionados al diseño arquitectónico de las viviendas y los espacios comunes. Los valores cooperativos, relacionados a una vida en común, se materializan también en ciertos aspectos de los proyectos, como por ejemplo otorgando mayor importancia a espacios de uso colectivo.

En el modelo predominante de vivienda social en Chile existe poca flexibilidad para la incorporación de modificaciones en función de las necesidades particulares de los hogares (por ejemplo, según los tipos de hogar, el ciclo de vida de sus habitantes, etc.). En las experiencias piloto de proyectos habitacionales por cooperativas, así como también en otros proyectos que han incorporado un mayor componente de autogestión (por ejemplo, el Proyecto Maestranza desarrollado por Ukamau en Estación Central), la elaboración del diseño ha sido uno de los elementos fundamentales en la participación de los pobladores y pobladoras. De esta forma, se requiere abrir espacio para el desarrollo de alternativas innovadoras en el diseño de los proyectos habitacionales, que permita acoger las prioridades y diversas necesidades de sus habitantes, sobre todo en el espíritu de fomentar una vida cotidiana cooperativa.

En este sentido, algunos elementos a tener en cuenta son: i) la incorporación de equipamientos de cuidado colectivo (guarderías, comedores, lavanderías, talleres, patios, huertas comunitarias), que permitan que la superficie de espacios colectivos pueda compensar las limitaciones de la superficie de la vivienda individual; y ii) la implementación de alternativas energéticas innovadoras y sustentables, que puedan otorgar mayor autonomía a los proyectos y también reducir los costos de administración. Cabe señalar que ambos tipos de propuestas han sido implementados en diversos proyectos cooperativos alrededor del mundo, y están orientados a establecer elementos físicos que faciliten y promuevan una experiencia habitacional colectiva y solidaria⁸. Así, sería esperable considerar estas experiencias para el caso chileno a través de consideraciones voluntarias y obligatorias. En lo voluntario, se podría generar una serie de guías de diseño para proyectos de vivienda cooperativa, que considere orientaciones y lineamientos para estos equipamientos. Y en lo obligatorio, se debería generar un conjunto de normas técnicas (como las que ya existen para el DS49) para asegurar que se cumplan los criterios más importantes referidos a la habitabilidad colaborativa y la autonomía energética.

6. Síntesis de orientaciones para la implementación

Es importante tener en cuenta que esta propuesta apunta en buena medida a cambios estructurales en la política habitacional y que, por lo tanto, estos requieren de un trabajo de largo plazo.

TABLA 9. Resumen de ámbitos y lineamientos de la propuesta

Ámbitos	Lineamientos	Modificaciones normativas	Actores involucrados
Modelo de financiamiento	Diferenciar financiamiento en tres componentes: i) construcción; ii) suelo; iii) asistencia técnica.	Creación decreto especial (diferente a DS49).	MINVU
	Entrega de aportes financieros colectivos e indivisibles (no individuales).		
	Expandir a clases medias.		
	Continuidad técnica y económica entre los proyectos habitacionales de cooperativas a través de ente aglutinador.	Formación de Cooperativas Abiertas de Vivienda, creadas por organizaciones de pobladores.	Organizaciones de pobladores y cooperativas, Ministerio de Economía.

⁸ A modo de referencia, es posible consultar sobre este tipo de experiencias a nivel internacional a través del sitio de Cohabitat (<https://www.cohabitat.io/es>), donde se aloja una base de datos global del hábitat participativo, con información específica de los proyectos. Por otra parte, para el caso holandés, el sitio de Cooplink (<https://www.cooplink.nl/initiatieven>) reúne información sobre proyectos de cooperativas de vivienda, buscando entregar orientaciones a partir de las experiencias ya existentes. Para el caso español, se pueden rescatar las experiencias de La Borda en Barcelona (<http://www.laborda.coop/es/proyecto/>) y de Entrepatrios en Madrid (<https://www.entrepatrios.org/>).

Ámbitos	Lineamientos	Modificaciones normativas	Actores involucrados
Régimen de propiedad y gestión de suelo	Fortalecer la adquisición de suelos por parte del Estado (banco de suelos). Diferenciar propiedad del suelo y propiedad de la construcción.	Modificación constitucional y leyes específicas sobre propiedad colectiva y división de propiedad y construcción.	Convención Constitucional, Cámara de Diputados.
	Regulación de la propiedad colectiva del conjunto habitacional y fortalecimiento de la seguridad de tenencia.	Creación decreto especial (diferente a DS49). Fideicomisos comunitarios de tierra.	MINVU, Cámara de Diputados.
Modelo de gestión y ayuda mutua	Aumento y concentración de recursos para asistencia técnica.	Modificación de condiciones en llamados DS49.	MINVU
	Creación de Institutos de Asistencia Técnica.	Creación decreto especial (diferente a DS49).	MINVU
	Viabilizar participación de pobladores en construcción (ayuda mutua).	Separación de etapas de construcción y reglamento para participación de pobladores.	MINVU
Habitabilidad	Flexibilización de diseño de proyectos habitacionales.	Creación decreto especial (diferente a DS49).	MINVU
	Incorporación de elementos de diseño para espacios colectivos y alternativas energéticas.	Creación guía de diseño y normas técnicas.	MINVU

Fuente: elaboración propia.

7. Conclusiones

Los problemas de acceso a la vivienda en Chile han llegado a niveles críticos en los últimos años, como demuestra el reciente aumento de los hogares que viven allegados y el crecimiento de los campamentos, en un contexto de alza generalizada de los precios del suelo y la vivienda, además de una disminución en la cantidad de subsidios habitacionales que el Estado es capaz de entregar año a año.

Para enfrentar esta situación es necesario impulsar con fuerza formas alternativas de acceder a la vivienda. El modelo de cooperativas es una forma plausible de hacerlo, considerando la tradición que existió en Chile a mediados del siglo pasado y las experiencias de otros países donde el modelo funciona exitosamente.

A través de este documento se ha buscado identificar los principales temas que es necesario abordar para darle viabilidad a un programa habitacional para cooperativas de vivienda que pueda expandirse más allá de los casos piloto que se han implementado hasta ahora desde el MINVU. A partir

del análisis realizado es posible establecer que se requieren transformaciones en: i) el modelo de financiamiento que rige el desarrollo de los proyectos habitacionales; ii) el régimen de propiedad y gestión del suelo, para posibilitar el acceso a terrenos bien localizados y abrir espacio a la propiedad colectiva; iii) el modelo de gestión, para viabilizar la participación de los cooperantes a través de la ayuda mutua y dotar mayores recursos para la asistencia técnica; y iv) el diseño de los proyectos habitacionales, para permitir mayor flexibilidad y generar condiciones de habitabilidad coherentes con el modelo cooperativo.

Si bien muchos de estos temas requieren de transformaciones importantes en el marco normativo, tenemos la convicción de que nos encontramos en una coyuntura de debate constituyente que permite e invita a plantearse desafíos en este nivel.

Referencias

- Ajuntament de Barcelona.** (2016). *Plan para el derecho a la vivienda de Barcelona 2016-2025*. Barcelona. Disponible en: https://habitatge.barcelona/sites/default/files/documents/plan_por_el_derecho_a_la_vivienda_resumen_ejecutivo_0.pdf.
- Angelcos, N. y Pérez, M.** (2017). “De la ‘desaparición’ a la reemergencia: Continuidades y rupturas del Movimiento de Pobladores en Chile”, *Latin American Research Review*, 52(1), pp. 94–109.
- Bruun, M. H.** (2018). “The financialization of Danish cooperatives and the debasement of a collective housing good”, *Critique of Anthropology*. SAGE Publications Ltd, 38(2), pp. 140–155. doi: 10.1177/0308275X18761960.
- Castillo, M. J.** (2014). “Competencias de los pobladores: Potencial de innovación para la política habitacional chilena”, *Revista INVI*, 29(81), pp. 67–90. doi: 10.4067/invi.v0i0.815.
- Czischke, D., Zeulevoet, S. y Huisman, C. J.** (2019). *The new Dutch wooncoöperatie housing model: a tale of collective self-organisation of social tenants in Amsterdam*. European Network for Housing Research.
- Encinas, F., Truffello, R., Aguirre, C. e Hidalgo, R.** (2019). “Especulación, renta de suelo y ciudad neoliberal. O por qué con el libre mercado no basta”, *ARQ (Santiago)*, (102), pp. 120–133. doi: 10.4067/S0717-69962019000200120.
- Etxezarreta, A., Cano, G. y Merino, S.** (2018). “Las cooperativas de vivienda de cesión de uso: experiencias emergentes en España”, *CIRIEC-España Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, (92), pp. 61–86. doi: 10.7203/CIRIEC-E.92.9266.
- Gasic, I.** (2018). “Inversiones e intermediaciones financieras en el mercado del suelo urbano. Principales hallazgos a partir del estudio de transacciones de terrenos en Santiago de Chile, 2010-2015”, *EURE (Santiago)*, 44(133), pp. 29–50. doi: 10.4067/s0250-71612018000300029.

- Gilbert, A.** (2002). "Power, Ideology and the Washington Consensus: The Development and Spread of Chilean Housing Policy", *Housing Studies*, 17(2), pp. 305-324.
- Harvey, D.** (1973). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo XXI.
- HIC-AL.** (2017). *Utopías en construcción. Experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat*. Mexico D.F.: Habitat International Coalition.
- Hidalgo, R.** (2007). "¿Se acabó el suelo en la gran ciudad?: Las nuevas periferias metropolitanas de la vivienda social en Santiago de Chile", *EURE (Santiago)*, 33(98), pp. 57-75. doi: 10.4067/S0250-71612007000100004.
- Hidalgo, R., Santana, L. D. y Link, F.** (2019). "New neoliberal public housing policies: between centrality discourse and peripheralization practices in Santiago, Chile", *Housing Studies*, 34(3), pp. 489-518. doi: 10.1080/02673037.2018.1458287.
- Jakobsen, P. y Larsen, H. G.** (2019). "An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing", *Urban Research & Practice*, 12(4), pp. 414-430. doi: 10.1080/17535069.2018.1465582.
- Larsen, H. G.** (2019). "Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form", *Housing Studies*, 34(8), pp. 1349-1371. doi: 10.1080/02673037.2019.1569599.
- Ministerio de Desarrollo Social.** (2018). *Síntesis de resultados Vivienda y Entorno*. Encuesta CASEN 2017. Santiago.
- Ministerio de Economía.** (2014). *El cooperativismo en Chile*. Documento de Trabajo, Unidad de Estudios Ministerio de Economía.
- MINVU** (2004). *Un siglo de Políticas de Vivienda y Barrio*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- MINVU** (2019). *Catastro Nacional de Campamentos*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- MINVU** (2020). *Proyecto de ley que modifica diversos cuerpos normativos en materia de integración social y urbana (Boletín N° 12.288-14)*. Santiago: Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
- Moreno, H. S.** (2020). "Las cooperativas de viviendas en régimen de cesión de uso: ¿una alternativa real a la vivienda en propiedad y en alquiler en España?", *REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos*, 134, pp. 1-17.
- Nahoum, B.** (2008). *Una historia con quince mil protagonistas: Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua uruguayas*. Montevideo: Intendencia Municipal de Montevideo y Junta de Andalucía.
- Di Paula, J.** (2008). "La federación de cooperativas de ayuda mutua de Uruguay como movimiento social", *Cuaderno Urbano*, 7, pp. 183-214.
- Pedersen, M.** (2015). "Senior Co-Housing Communities in Denmark", *Journal of Housing For the Elderly*, 29(1-2), pp. 126-145. doi: 10.1080/02763893.2015.989770.

- Pedro, B., Campari, G., Di Virgilio, M., Rodríguez, M.C. y Zapata, M.C.** (2020). *Construcción autogestionaria de hábitat por cooperativas*. Buenos Aires: UBA.
- Rodríguez, A. y Sugranyes, A.** (2005). *Los con Techo. Un Desafío para la Política de Vivienda Social*. Santiago: Ediciones SUR.
- Rosenfeld, A. y Segovia, O.** (1985). “Las cooperativas de vivienda en Chile 1974-1984”, *Proposiciones*, 12, pp. 1–11.
- Ruiu, M. L.** (2015). “The effects of cohousing on the social housing system: the case of the Threshold Centre”, *Journal of Housing and the Built Environment*, 30(4), pp. 631–644. doi: 10.1007/s10901-015-9436-7.
- Ruiz-Tagle, J., Labbé, G., Rocco, V., Schuster, J.P. y Muñoz, J.C.**, (2019). Recuperación de plusvalías para financiar la inserción de viviendas sociales en barrios consolidados. En: Centro de Políticas Públicas UC (ed), *Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2018*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 115-161.
- Ruiz-Tagle, J. y Romano, S.** (2019). “Mezcla social e integración urbana: aproximaciones teóricas y discusión del caso chileno”, *Revista INVI*, 34(95), pp. 45–69. doi: 10.4067/S0718-835820190001000045.
- Silver, H.** (1991). “State, market, and community: Housing co-operatives in theoretical perspective”, *Netherlands journal of housing and the built environment*, 6(3), p. 185. doi: 10.1007/BF02496502.
- Sørvoll, J. y Bengtsson, B.** (2020). “Mechanisms of Solidarity in Collaborative Housing – The Case of Co-operative Housing in Denmark 1980–2017”, *Housing, Theory and Society*, 37(1), pp. 65–81. doi: 10.1080/14036096.2018.1467341.
- Thompson, M.** (2020). “From Co-Ops to Community Land Trusts: Tracing the Historical Evolution and Policy Mobilities of Collaborative Housing Movements”, *Housing, Theory and Society*, 37(1), pp. 82–100. doi: 10.1080/14036096.2018.1517822.

CÓMO CITAR ESTE CAPÍTULO:

Ruiz-Tagle, J., Valenzuela, F., Czischke, D., Cortés-Urra, V., Carroza, N., Encinas, F. (2021). Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile. En: Centro de Políticas Públicas UC (ed), *Propuestas para Chile. Concurso de Políticas Públicas 2020*. Santiago: Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 145-172.