

COOPERATIVAS DE VIVIENDA

JULIO V. J. VILA PORCAR *

SUMARIO: I. — Causas de la escasez de viviendas. II — Las tres soluciones posibles al problema de las viviendas: a) la estatal, b) la de la empresa privada, c) la cooperativa. III. — Sociedades cooperativas de inquilinos. IV. — Sociedades de crédito para la edificación. V. — Métodos de financiación. VI. — Ventajas que ofrecen las cooperativas de viviendas.

Uno de los problemas más agudos que desde hace años viene afrontando el mundo es el de la escasez de viviendas, problema éste que se agranda por sus proyecciones sobre aspectos morales y materiales de la vida social. Numerosas investigaciones científicas se vienen realizando para el logro de una solución, ellas están a cargo de grandes organizaciones como la Oficina Internacional del Trabajo, la Unión Panamericana, la Alianza Cooperativa Internacional; el Instituto Internacional de Estudios Cooperativos; y otras entidades más especializadas. Sobre la base de algunos de los estudios realizados por los citados organismos he bosquejado este trabajo, agregando, atrevidamente, algunas opiniones personales para llegar a conclusiones que me permito exponer como una modesta contribución a la solución del problema.

Se destacan como principales causas o factores en que se puede fundar la escasez de viviendas, "la baja productividad y por ende el reducido índice de ingresos anuales por individuo; el creciente aumento de la población; el desplazamiento de la población rural hacia centros urbanos; la escasez de materiales y equipos de construcción, y factores naturales adversos, terremotos, inundaciones, huracanes, etc." ¹

* Dr. JULIO V. J. VILA PORCAR, Profesor titular de Economía Política y Economía de la Empresa, Director del Instituto de Investigaciones Económicas y ex decano de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad Nacional de Cuyo. Entre sus principales publicaciones mencionamos: Recibo de confianza (Trust receipt), *Veritas*, N° 208, Buenos Aires, abril de 1948; La cláusula roja (Red clause), *Veritas* N° 209, Buenos Aires, mayo de 1948, pág. 999; Selección del asalariado y asignación familiar, *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas* de la Universidad Nacional de Cuyo, N° 6, año 1950, págs. 55-61; Juntas regionales de crédito bancario, *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas* de la Universidad Nacional de Cuyo, N° 9, agosto-diciembre de 1951, págs. 37-43; Acción sindical y productividad, *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas* de la Universidad Nacional de Cuyo, N° 15, año 1955 págs. 83-104; Convenios y acuerdos comerciales entre la República Argentina y los Estados Unidos del Brasil desde 1940 hasta 1954, *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas* de la Universidad Nacional de Cuyo (en prensa). (Nota de la Dirección.)

¹ *Revista Internacional del Trabajo*, marzo de 1952: "El problema de la vivienda en América Latina". De una transcripción en la *Revista de la Facultad de Ciencias Económicas y de la Administración de Montevideo*, noviembre de 1952, pág. 110.

La baja productividad incide en la disminución del poder adquisitivo de los salarios, en ese caso los reales disminuyen no obstante aumentos en los nominales; los ingresos de la población pueden no guardar en ciertos casos relación adecuada con la proporcionalidad de las inversiones que ésta necesita o desea realizar, entre las que se encuentran las relativas a vivienda. La baja productividad favorece el proceso inflacionista influyendo en aumentos de costos que se reflejan en los precios en general y por lo tanto en los precios de los materiales de construcción, gravitando "así" en el mayor costo de las viviendas. De ahí la acción de los gobiernos y de las organizaciones sindicales preconizando insistentemente a la clase mayoritaria que aumente su productividad en miras a un beneficio común que, a los que más favorece es a ellos, en razón de ser los más; ese beneficio se traduce en disminución de costos y por ende de precios, alcanzando este hecho a los costos de la vivienda e influyendo por lo tanto en facilitar su adquisición.

El crecimiento de las poblaciones, crecimiento natural y por inmigraciones, es un factor que, particularmente en los centros urbanos, crea un aumento de la demanda de vivienda, el que por lo general, no guarda proporción con el número que de éstas se construye o se desocupan y crea un alza desproporcionada de los valores de locación y adquisición, compra o construcción.

Las estadísticas que al respecto ha realizado la Unión Panamericana afirman lo expresado reflejando con elocuencia el rápido crecimiento de las más importantes ciudades de Latinoamérica en el corto lapso de diez años.²

CIUDAD	H A B I T A N T E S	
	1940	1950
	(en miles)	
Buenos Aires	2.635	2.981
Río Janeiro	1.764	2.413
San Pablo	1.326	2.228
Bogotá	359	643
Santiago	952	1.250
México	1.758	2.493
Lima	533	835
Caracas	339	695

Con respecto al desplazamiento de la población rural hacia centros urbanos, es evidente, que ante un proceso de industrialización que crea un aumento de demanda de mano de obra, este hecho se refleja, por tal causa, en un incremento en los salarios, aumentos éstos que suelen seguir un ritmo superior en los centros industriales que el que puedan experimentar en los rurales. Consecuencia, migraciones de mano de obra por tal causa hacia la esfera de la industria, generalmente radicada en las grandes ciudades, con la consiguiente

² Cooperativas de Habitación - Unión Panamericana - Washington, 1952, pág. 6.

despoblación del agro hasta que se logre un nuevo equilibrio. Situación ésta que incide en exigencias de vivienda y que influye en el problema agudizándolo. Este hecho se ha experimentado en todo el mundo.

La escasez de materiales de construcción y de equipos, es otro motivo de importancia que se refleja en una disminución de las construcciones, en especial en las destinadas a obreros de la clase media; crea problemas conexos de suma importancia, pues, al demorarse o paralizarse la construcción, toda la actividad empresarial vinculada a esta rama se ve a su vez estacionada, hecho que tiene su reacción sobre la demanda de mano de obra del ramo.

Los factores fortuitos citados tienen en ciertas oportunidades gran importancia.

Se han dado las más diversas soluciones al problema de la vivienda, no obstante, tres son las formas ampliamente experimentadas sobre cuyos resultados se tienen informaciones concretas que permiten fundar juicio respecto a su realización. Tenemos así las siguientes: la estatal; la de empresas privadas y la cooperativa.

La estatal, acción de los gobiernos, se ve limitada por los recursos que el Estado puede disponer para la realización de estas obras —construcción de viviendas— que no son las únicas en las que debe intervenir; sin embargo, el Estado ha sido el primer realizador. Ahora bien, esta solución aún en los países de economía fuertemente evolucionada no ha sido integral, por lo ya expuesto, por la limitación lógica de recursos financieros con tal destino. La acción del Estado necesita el complemento de otras fuerzas que permitan logros óptimos.

El Estado ha intervenido en dos formas concretas; realizando construcciones directamente con fines de asistencia social y estimulando las iniciativas. En el primer caso invierte recursos, “fondos públicos en la construcción de viviendas económicas, a base de un interés reducido, con amortizaciones a largo plazo y sin obtener utilidades sobre el precio de costo, a fin de poder fijar cuotas bajas de alquiler o de compra”.³

La otra forma es el método dado en llamar de “ayuda propia”, mediante el cual “se estimulan las iniciativas individuales de las familias obreras para que construyan por su cuenta y aún por sí mismas, sus propias viviendas”.⁴

El estímulo de las iniciativas puede ser hecho mediante los más variados recursos, en particular el subsidio, la venta a costo de materiales y el asesoramiento técnico.

CARLOS BURR en estudio sobre este sistema, cita el ensayo del gobierno sueco que se denominó el de la “Casa Mágica”; éste vendía al costo casas prefabricadas que los adquirentes armaban en terrenos fiscales; así se brindaron a cincuenta mil obreros, en el plazo de diez años, confortables viviendas a costos mínimos. Las viviendas se otorgaban con “preferencia a familias con hijos, que habitaban barrios superpoblados; a familias obreras que trabajaban

³ ANATOLE A. SOLO y LUIS VERA, Panorama del problema de la vivienda en América Latina. *Unión Panamericana*, Washington, pág. 52.

⁴ Las Cooperativas - Viviendas, pág. 5.

en locales cerrados y a familias con ingresos reducidos".⁵ Este sistema se pondera porque da oportunidad al obrero adquirente a participar en la construcción de su vivienda, el Estado logra también así economizar el costo de la mano de obra quedando reducidos éstos a los de material y a gastos de asesoría técnica.

Con respecto a la acción estatal, uno de los expertos en problemas relativos a la vivienda, de la Unión Panamericana, SERGIO CARVALLO⁶ dice: "Por muy intensa y efectiva que sea la acción de los gobiernos, la magnitud del déficit de habitaciones es tan grande en casi todas partes, siendo a la vez los medios disponibles tan limitados, que el problema de la habitación popular, en la forma en que está siendo encarado, no tiene visos de solución inmediata". Viene al caso citar, para dar idea de la magnitud del problema, que el déficit actual de viviendas en América Latina asciende a 11.500.000 casas que deberían albergar a alrededor de 100.000.000 de personas; el costo estimado de las viviendas sería de 15.000.000.000 de dólares, excluyendo el valor de los terrenos y la urbanización.

La comprensión de que las medidas estatales en acción unilateral no llevaban a una solución integral, ha dado motivo a que los gobiernos incitaran mediante disposiciones adecuadas a las empresas privadas, al capital privado, para que participara en la solución de este serio problema y para ello se han utilizado recursos legales otorgando a aquéllas y a éste privilegios de orden fiscal que se traducen: en excepciones de contribuciones a las firmas que se dedican a la construcción de viviendas para trabajadores; en reducción de impuestos sobre los beneficios que ellas logran o en exención de éstos; en facilitar la importación de equipos y materiales para la construcción de viviendas, dando tipos de cambio preferenciales; a estos factores podríamos agregar otros, (restricción de impuestos, tasas, etc.) que alentarían a la empresa privada para realizar actividades conexas con la construcción y que por consecuencia disminuirían los costos dando un beneficio que incitara a esta actividad. La empresa privada está en condiciones, cuando se facilita su acción, de actuar u operar en forma de que su producción tenga el carácter de elaboración en "serie"—en este caso iría desde la vivienda en sí, hasta los materiales para la construcción, puertas, ventanas, etc.— hecho que puede traducirse en importantes economías que benefician a la colectividad. El especialista MARQUÍ S W. CHILDS dice en su estudio *Sweden: The Middle Way*:⁷ "Las empresas privadas no pueden suministrar habitación a los grupos de más bajas rentas sobre la base de obtener utilidades. Cincuenta años de iniciativas por lograr la eliminación de arrabales ha dejado esto perfectamente en claro". Me permito disentir con esta expresión en virtud de lo que he manifestado anteriormente; no pretende mi

⁵ CARLOS BURR, El problema de la habitación obrera en América Latina y las Cooperativas de vivienda, *Unión Panamericana*, Wáshington, pág. 5.

⁶ SERGIO CARVALLO H., Cooperativas de vivienda. Ed. Secc. de Cooperativas. *Unión Panamericana*, Wáshington, pág. 15.

⁷ Citada por CARLOS BURR en su trabajo "El problema de la habitación", etc, p. 6.

crítica, modesta al lado de tan ponderada opinión, negar una cierta dosis de razón a lo dicho, pero aclaro, nada más que cierta dosis. No sólo ha actuado la empresa privada, sino también la estatal, lo que hace falta a nuestro entender es la acción conjunta de estos dos factores otorgándose recíprocas ventajas y haciendo se agregue a ellos la acción de una empresa con características distintas a la anterior, una empresa cuya fisonomía vamos día a día conociendo de más en más y que ofrece la tercera solución al problema, me refiero a las cooperativas de vivienda reducidas en su número en relación con otras clases de estas organizaciones, y hasta no hace muchos años desconsideradas por las disposiciones estatales que contemplaban el serio problema de la vivienda.

Volviendo a la empresa privada, considero qué es un factor que no puede desestimarse, por el contrario debe fomentarse su actividad, en especial en lo que se refiere a la elaboración o producción de elementos para edificar, pues, sin éstos a precios normales no podría realizarse la acción posterior que es la de la construcción en el todo, total. Estimo deben darse ventajas a las empresas constructoras, cuando ellas actúen en acción mixta con el Estado y con cooperativas; no sólo existe el sistema que hemos citado denominado de "ayuda propia", sino que en el orden que comentamos en muchos casos, en los más, se necesita de la empresa privada que realice las obras. Por ello disiento con MARQUÍIS W. CHILDS, pues, lo que quizá no se ha hecho es aprovechar, beneficiar en debida forma a la colectividad, fomentando una intervención mayor de esta clase de empresas cuyos beneficios son el fundamento de toda actividad empresarial.

Lo que corresponde —repito— es una acción conjunta, estatal y privada y que la sociedad, en especial los sectores mayoritarios —clases trabajadora y media— estén organizados para aprovechar la acción mencionada, obteniendo ellos a la postre el beneficio máximo, el que han de lograr mediante la tercera solución, la óptima, la cooperativa. Y a esta solución nos hemos de referir de inmediato. El régimen cooperativo de viviendas es en realidad el menos conocido y por ende el menos difundido, todos sabemos de cooperativas de consumo, de producción, de crédito, agrarias, etc., pero de cooperativas de vivienda no se habla todavía lo suficiente porque todavía no se conoce lo suficiente. Sin embargo ya hay en el mundo⁸ experiencias sumamente interesantes y éxitos magníficos en esta clase de organización que penetra, que llega al más profundo de los problemas sociales, al del hogar, al de la familia, a la base de la estructura social en lo material, y en lo moral; entra en el enfoque firme de problemas sociológicos, económicos y psicológicos de la sociedad; sabemos de sobra la influencia de estos factores en el orden que nos ocupa, conocemos cómo influye la carencia de habitaciones adecuadas en lo humano, en la familia en su constitución orgánica y legal, en el nivel relativo de la moralidad, en la psicología del obrero y de los suvos. En economía, al encarar los aspectos relativos a la producción y a la productividad, estudiamos con profundo detenimiento la situación del trabajador, considerando *in extenso* el problema del

⁸ El movimiento cooperativo y los problemas actuales. *Oficina Internacional del Trabajo*, Montreal, 1945, pág. 55.

“confort” como algo fundamental, las comodidades básicas necesarias para una vida sana física y moral que dé a éste aliciente para su acción, conciencia de valor humano, idea de su significación en el orden económico y en la sociedad de la que forma parte y de la que es el máximo exponente, ya que sin él ella no existiría.

Generalmente cada fenómeno o necesidad económica tiene un tipo especial de cooperativa que se encarga de su respectiva actividad, dentro de normas precisas que, especialmente en su integridad, obedecen a normas de la cooperación misma.

El problema de la vivienda es resuelto por la Cooperación por medio de las cooperativas de habitaciones o vivienda que han tenido auge extraordinario en ciertos países de Europa, el Canadá y en los Estados Unidos.

CONTINENTE	Número de países	Número de cooperativas de vivienda	Número de miembros
América	1	10.073	5.002.248
Asia	2	377	17.624
Europa	22	10.747	3.261.163
Oceanía	2	277	127.319
Total	27	21.474	8.408.354

Las cooperativas de habitaciones reúnen generalmente obreros y elementos de la clase media económica, y en todo caso a personas que carecen de recursos suficientes para adquirir una casa al contado, esto es, procuran dar vivienda propia a quienes no la tienen y sólo puedan adquirirla a plazos más o menos largos, con intereses relativamente módicos y con el pago de cuotas periódicas de amortización gradual.

Es así como el cooperativismo, en lo que se refiere a vivienda cumple otro rol más en el orden social y en el económico. La técnica de este sistema no se aparta de las soluciones cooperativas trazadas para otras formas de éstas. Como todas, incita las iniciativas individuales, las de los propios interesados, aunándolas en miras a un beneficio común, potenciándolas, sin intereses de lucro. Este sistema permite realizaciones de orden estético urbano, adiestra a los cooperativistas en la administración de empresas en las que son partícipes y de las que pueden surgir otras creadas sobre esta base; substituye las iniciativas estatales por las privadas dando a estas oportunidades que, por la índole o naturaleza

de la primera, pueden llegar a ser superiores ya que consideran lo propio con un sano egoísmo, con enfoques de los problemas bajo puntos de vista colectivos pero en los que participa el usuario directo.

Esta clase de cooperativas —como se ha señalado— tratan de dar a sus socios alojamiento, vivienda, casas habitación. Se destacan en ellas dos tipos de organizaciones a las que se ha dado en denominar: “Sociedades cooperativas de inquilinos” y “Sociedades de crédito para la edificación”.

Las primeras, cooperativas de inquilinos, construyen o arriendan viviendas para sus asociados, ya sean éstas casas de departamentos o edificios aislados, por lo general con características de barrios parques o jardines.

Los asociados abonan una cuota de ingreso y subscriben acciones —estos aportes suelen hacerlos en cuotas— dando así capital inicial a la sociedad la que opera luego con ellos recibiendo sus depósitos de ahorro y otorgándoles créditos a corto plazo; también actúa con personas ajenas a la cooperativa colocando certificados o bonos (del tipo de los “debentures”) para hacerse de recursos que, junto con los citados y con créditos hipotecarios que obtiene invierte en la construcción de viviendas para sus asociados.⁹ En realidad tenemos aquí un tipo de empresa con características de banco inmobiliario cooperativo; recibe depósitos y otorga préstamos, con la particularidad de que sólo de y a sus asociados, realizando además operaciones de crédito a su favor, como deudor, con personas ajenas a la entidad con quienes negocia empréstitos para financiar con esos recursos otras operaciones, en este caso construir vivienda.

Es característica corriente en esta clase de cooperativas, en las que existen modalidades de lo más diversas dentro de sus lineamientos generales, el que sus miembros no tienen propiedad sobre la vivienda; ellos sólo son dueños de las acciones de la sociedad, sólo sobre ellas tienen propiedad, otorgándoles la tenencia de éstas derecho a un contrato de alquiler ya sea por vida o renovable. La propiedad de la vivienda corresponde a la cooperativa, los cooperativistas no poseen títulos individuales, todos ellos la poseen en común. Se busca de esta manera evitar el factor especulación, el logro de ventajas individuales, hechos que en general el cooperativismo busca eliminar y que podrían surgir al otorgar dominio, título de propiedad que les permitiera enajenar sus derechos en miras al logro de beneficios personales; también se estipulan condiciones que evitan la transferencia del derecho locatorio de la vivienda. Los asociados reciben un certificado de arriendo en el que admiten pagar una “renta” mensual para hacer frente a los gastos por el periodo del alquiler, que puede ser, por un lago plazo, 99 años, o bien por 2 ó 3 años renovables por periodos iguales; el segundo plazo se considera más conveniente, pues permite adoptar de ser necesario, medidas de orden. Las cuotas que abonan los inquilinos, además de las correspondientes a la integración de sus acciones, comprenden intereses sobre éstas, si es que en ellas se estipula tal condición; sobre bonos o debentures emitidos por la cooperativa; sobre las hipotecas y, además, cuotas para el pago de impuestos, primas de seguros y de amortizaciones por depreciación del inmueble; también incluyen cuotas para constitución de reservas. Se agregan gastos por sueldos de empleados, administración, consumo de luz, calefac-

* El movimiento cooperativo y los problemas actuales, pág.55.

ción, conservación del edificio, etc.; entendido que todo ello en forma proporcional. Siguiendo los principios de ROCHDALE, en los que se establece que los precios deben ser los de venta del mercado, anualmente se regulan las erogaciones citadas de acuerdo con la variabilidad de los gastos, aumento o disminución de los costos.

Cuando razones de financiamiento o compulsivas obligan a la concesión de títulos de propiedad individuales, se deben tomar medidas precautorias, tales "como un contrato de opción por el cual la asociación se reserva la facultad de comprar otra vez la propiedad en cualquier tiempo por un plazo estipulado, computándose la depreciación de acuerdo a una fórmula ya establecida".¹⁰

La Oficina Internacional del Trabajo da un amplio informe sobre esta clase de sociedades en el mundo, ofreciendo también estadísticas que hablan de la importancia que hoy revisten, en particular en Europa como resultado de la gran crisis de vivienda originada por la última guerra. Sería sumamente extenso hacer un relato de las diversas características de estas asociaciones en los distintos países, pero por lo menos consideramos conveniente referir algunas cifras sobre el desarrollo de esas cooperativas: "Estas se encuentran constituidas en cerca de veinte países llegando a alcanzar un notable desarrollo en Alemania (3630 sociedades con 680.000 miembros); Austria (289 sociedades con cerca de 38.000 miembros); Gran Bretaña (350 sociedades con 40.000 asociados); Italia (900 sociedades con cerca de 71.000 miembros); Países Bajos (414 sociedades); Polonia (330 Soc. con 23.000 cooperativistas); Suecia (1.000 Soc. con 40.000 miembros); Suiza (250 Soc.) y Checoslovaquia (1340 sociedades con 79.000 asociados). En ese informe también se hace referencia a América y se menciona en forma destacada a una asociación cooperativa argentina, el "Hogar Obrero", que se señala comenzó la construcción de 340 viviendas individuales, para sus miembros y además sabemos está concluyendo en la Capital Federal una monumental casa de departamentos para éstos.

Viene al caso señalar que en Buenos Aires, con motivo de la venta de inmuebles bajo el régimen de "propiedad horizontal" se han constituido cooperativas de vivienda para ser ellas las que realizan, sin intermediarios, la gestión de construcción o adquisición de edificios, que luego se registrarán por el primer sistema.

El otro tipo de cooperativa de vivienda, decíamos es el denominado "Sociedades de crédito para la edificación". Las entidades de este tipo son más importantes que las del comentado anteriormente; su número asciende a 11.315 con 7.400.000 miembros. "Los fondos de estas sociedades proceden de dos fuentes principales: acciones suscriptas por sus miembros, y depósitos hechos por estos u otras personas. Se insiste principalmente en la emisión de acciones, aunque los depósitos forman parte útil, y a veces esencial, de sus finanzas. Cada miembro de la sociedad debe suscribir y pagar por completo acciones, o hacer depósitos por lo menos de cierta proporción (generalmente del 7 o del 8 por ciento) del costo de la casa que quiere comprar o construir. Se hacen préstamos hipo-

¹⁰ Conceptos vertidos sobre la base de un capítulo del estudio de Cooperativas de habitación, por S. CARVALLO H., *Unión Panamericana*, Washington, págs. 33-34.

tecarios a los miembros del 75 o del 80 por ciento del valor de la vivienda, para ser reembolsados en un período de años, generalmente de 5 a 16 y algunas veces hasta de 20.

Después de referir los tipos de cooperativas de vivienda pasamos en rápida síntesis a mencionar los aspectos económicos financieros de esta clase de sociedades.

El éxito de una cooperativa se funda en que su gestión sin contar con medios adecuados es imposible; una cooperativa que espera todo del Estado es una cooperativa que va al fracaso; una cooperativa sin recursos propios con que financiar su actividad nace sin vida. El investigador CARLOS BURR señala categóricamente "que la sola organización cooperativa de personas sin medios económicos suficientes no puede solucionar por sí misma el problema".¹¹ Sobre este punto, a mi entender uno de los más delicados en todo el análisis del sistema cooperativo, sería necesario dedicar amplios capítulos a su explicación haciendo comprender su extraordinaria importancia a los que desean organizar cooperativas; la mayoría de los fracasos, obedecen a no haber hecho estudios preventivos, especies de presupuestos móviles contemplando estimativamente la evolución financiera de la sociedad a crear, cálculos de recursos, análisis anticipado del proceso en un tiempo dado, etc.

Uno de los fundamentos económicos-financieros de más importancia, repito, es que las cooperativas de vivienda pueden hacer disminuir la participación financiera del Estado en lo que respecta a construcción, o por lo menos que los recursos que el Estado otorga a las instituciones públicas de crédito inmobiliario, se puedan repartir en mayor proporción entre un número más grande de usuarios, vayan a un reparto más extenso, a más personas y por ende se traduzcan en más viviendas.

Ahora bien, siendo la cooperativa una empresa en la que el lucro no existe, ¿cómo puede financiarse con menor ayuda Estatal o quizás sin ésta ya que no hay incentivo para que el capital privado les otorgue crédito?

Si las cooperativas se constituyeran con miras no a construir de inmediato sino después de haber formado un capital básico, el sistema de crédito recíproco sería el ideal; por sorteos se irían entregando los recursos a los cooperativistas y las cuotas de amortización que éstos abonaran formarían la base de nuevos capitales a invertir, pero el sistema exigiría una crecida cantidad de asociados, un proceso lento que restaría economicidad, que evidentemente encarecería la construcción y además, los no favorecidos inmediatamente en los sorteos verían disminuir su interés a medida que transcurriera el tiempo y ellos aún no tuvieran su propia casa.

Una forma interesante de financiación la observamos en Holanda, donde las compañías de seguros prestaban sus reservas (las matemáticas) para financiar parte de las construcciones y donde también se utilizaron como recursos los fondos de pensiones de los sindicatos obreros.¹² Este sistema es sumamente

¹¹ *Ibíd.*, pág 7.

¹² El movimiento cooperativo y los problemas actuales. *Oficina Internacional del Trabajo*, Montreal, 1940, pág. 57.

interesante, pues las compañías prestan reservas de terceros, de los asegurados, que devengan un interés y que ellas deben cubrir con el que logren mediante la inversión de esos pasivos.

En un informe de la Misión de Expertos de las Naciones Unidas, referente a viviendas de bajo costo en el Asia Meridional y en la Sudoriental¹³ se hace un interesante relato sobre sistemas de financiación que en síntesis nos permitimos relatar. Se señala en este que "los programas de vivienda en grande escala y a largo plazo absorben inevitablemente proporciones muy apreciables de la renta nacional; ejercen una grande influencia en el desarrollo de la industria y de otras actividades económicas, e influyen sobre los precios, el costo de la vida y en realidad, sobre la estructura fiscal en su totalidad. Los organismos encargados de la vivienda, en colaboración con los organismos económicos y fiscales, deben estudiar y preparar las fórmulas para el financiamiento de la vivienda que sean factibles y aceptables y que no conduzcan a la inflación. Hay "señalan" diversos métodos y combinaciones de métodos de financiamiento y se estima que cada país requiere un estudio técnico de cada uno de ellos. Dichos métodos incluyen diversos tipos de financiamiento con los ahorros de particulares y varios métodos de financiamiento público. Señalan luego los expertos que los fondos pueden obtenerse de cuatro fuentes que son:

1º) Las propias familias pueden contar con algunos ahorros con tal fin.

Hay —dicen— medidas estatales u oficiales adoptadas al respecto en algunos países para estimular esos ahorros y ponerlos a disposición para la construcción de viviendas de renta reducida. Esta referencia lleva nuestra idea a la creación de depósitos bancarios a plazo intermedio y largo con características especiales que los vincularan a operaciones de crédito a otorgarse únicamente a cooperativas para vivienda. Podrían ser depósitos a plazo fijo con un interés como es corriente en estos casos superior al de los de ahorro; esta "inversión" por tal causa despertaría incentivo entre los ahorristas. Los recursos creados con esos fondos se colocarían en préstamos hipotecarios a cooperativas a tasas de intereses que guardaran relación con las que rigen para los créditos de esa especie; en esta forma se podrían iniciar financiaciones de construcción.

2º) Los ahorros particulares de los grupos de ingresos medios y altos conservados personalmente o depositados en instituciones de ahorro de distintos tipos, tales como los "trust" de seguro; los bancos y las sociedades de construcción y de préstamo.

Esta indicación la comprenderemos mejor si recordamos la existencia (particularmente en Europa) de sociedades privadas de préstamos para la construcción. ARTHUR WEBB en su obra *Signposts of Building Society Finance*¹⁴ señala, al referirse a la acción cooperativa en Gran Bretaña y a la financiación de sus operaciones, lo siguiente:

¹³ Naciones Unidas, Departamento de Asuntos Sociales, Nueva York, 1951. Vivienda de bajo costo en el Asia Meridional y en el Asia Sudoriental, pág. 30.

¹⁴ Citada en "El movimiento cooperativo y los problemas actuales". O. I. T. Montreal, 1945, pág. 59.

"En el año 1940 existían en Gran Bretaña 952 sociedades cooperativas de crédito para la edificación (con dos millones de miembros aproximadamente) efectuando operaciones cuyos activos en conjunto ascendían a la enorme cantidad de 756 millones de libras mientras que el valor de las hipotecas pendientes a esa época era de 677,8 millones de libras, que representaba 1.502,589 préstamos hechos; una buena prueba de la extensión con que el movimiento de sociedades de préstamos para la edificación ha colaborado en la política de la construcción... consideramos sin lugar a dudas que se hace referencia a las sociedades que mencionan los expertos de las Naciones Unidas" Las dos fuentes siguientes referidas por estos serían:

- 3º) Los gobiernos asignan fondos o dan y piden dinero prestado para invertirlos en viviendas de familias de ingresos reducidos, generalmente a un interés relativamente bajo y a plazos de amortización relativamente largos.

Se refiere este punto a la ayuda estatal y deducimos de él el régimen de emisión de bonos, cédulas o certificados que el Estado coloca y cuyo producto invierte en crédito hipotecario. En ese sentido, no obstante el deseo de que la cooperativa financie su actividad con recursos propios, vemos a través del análisis de los Informes de la Unión Panamericana sobre regímenes de financiación, que el recurso financiero de las cooperativas de vivienda, salvo casos de excepción, está dado en forma mixta, recursos estatales en proporción máxima y recursos de los cooperativistas. Hubiese sido nuestro deseo dar un detalle sobre los sistemas de financiación en diversos países del mundo, pero la brevedad del tiempo que debemos emplear en esta exposición lo impide, no obstante estamos a disposición de los interesados para informarles en detalle.

- 4º) Algunos planes de ayuda financiera internacional están actualmente en funcionamiento o se les está estudiando actualmente para aplicarlos en el futuro.

Este sistema —el de ayuda financiera internacional— puede concebirse para países poco evolucionados que necesitan de ayuda externa, del crédito exterior, comprometiendo así su renta nacional; por ello no consideramos una solución o la creemos extrema.

Después del breve bosquejo que hemos dado sobre algunas características de las cooperativas de vivienda y sobre sistemas de financiación, corresponde, antes de finalizar esta exposición señalar concretamente algunas ventajas más de esta clase de empresa.

Mediante el régimen cooperativo en la construcción de barrios - parques, puede lograrse una gran economía en la adquisición de los solares. Es corriente en los grandes centros urbanos, que personas jurídicas o reales monopolicen amplias extensiones de territorios el que mediante obras de trazado o urbanización, permiten presentarlo a la venta en pequeños lotes, operación que como sabemos depara elevadas ganancias a los que así proceden. Las cooperativas pueden realizar esa misma operación, evitando el intermediario y en esta forma economizando sumas de importancia, logrando así un alto beneficio, que permite en particular a sus asociados adquirir terrenos a un precio muy inferior.

WOHNUNGSBAUKOOPERATIVEN

Zusammenfassung

Eines der wichtigsten Probleme denen die Welt sich gegenüber sieht ist die Wohnungsnot. Um diese Schwierigkeiten aus dem Wege zu räumen hat man verschiedene Lösungen vorgeschlagen, von denen nur drei in grösserem Umfang ausprobt wurden: die staatliche Lösung, die des privaten Unternehmens und die Kooperative. Bald wurde man sich darüber klar, dass ein einseitiges Bestreben seitens des Staates zu keinem Ergebnis führen könne, und man versuchte die privaten Unternehmen zu der Lösung der Wohnungsfrage mitheranuziehen, indem man ihnen in der Steuerzahlung und in anderen Schwierigkeiten entgegen kam. Jedoch muss zu diesen Bestreben ein anderes hinzugefügt werden, das unsereserachtens die Lösung des Problems mit sich bringen würde, und zwar die Kooperative: die Mieterkooperative einerseits und die Kreditkooperative andererseits. Im ersten Falle würden die Mitglieder keine Besitzerrechte auf das Gebäude haben, sondern würden nur Aktionäre mit lebenslänglichem Mietsvertrag sein. Im zweiten, und unsereserachtens günstigerem Falle, würde den Mitgliedern ein Baukredit gewährt, der bis zu 75-80% des Gebäudewertes betragen könnte, und im Laufe von einer festgesetzten Anzahl von Jahren zahlbar wäre.

COOPERATIVES DE CONSTRUCTION D'HABITATIONS

Résumé

Un des plus grands problèmes qu'affronte le monde est la pénurie des habitations. On a proposé pour le résoudre différentes solutions, dont trois seulement ont été expérimentées sur une grande échelle: l'intervention directe de l'Etat, l'entreprise privée et la coopérative. Quant à la première solution, on s'est vite rendu compte qu'une intervention unilatérale de l'Etat ne pouvait résoudre ce problème; force fut donc d'inciter les entreprises privées à prendre part dans la solution, en leur accordant certains privilèges; cependant il est absolument nécessaire qu'une autre entreprise ajoute ses efforts aux leurs et c'est dans notre opinion la troisième solution, celle d'un système de coopératives: coopérative de locataires et coopérative de crédit. Dans le premier cas, les membres n'auraient pas de droit de propriété sur l'édifice; ils ne seraient qu'actionnaires, ayant droit à un contrat de location à vie ou à un contrat de location renouvelable. Dans le second cas, le plus intéressant à notre avis, on leur concéderait des emprunts hypothécaires qui pourraient arriver à un 75-80 % de la valeur de l'immuable, remboursables en un temps déterminé.

HOUSE CONSTRUCTING COOPERATIVES

Summary

One of the most acute problems the world is facing now, is that of housing. To solve it, several solutions have been proposed, only three of which have been tried on a bigger scale: the direct intervention of the government, the private enterprise and the cooperative system. The first solution tried, has not been a success, as the unilateral intervention of the State could not solve the problem adequately; therefore an appeal was made to the private enterprise, to which some privileges were conceded; however, an other kind of enterprise should join its efforts to theirs, and this in our opinion would be the third solution of the problem, given by the cooperative system: the tenant cooperative

and the credit cooperative. In the first system, the members would not be owners of the building but simple shareholders, with a right to a life long location contract or to a renewable one. In the second case, the most interesting in our opinion, the cooperative would grant loans on mortgage, which could arrive to as much as 75-80% of the building's value, payable back in a determined number of years.

COOPERATIVA DI ABITAZIONE

Riassunto

Uno dei problemi più acuti che da vari anni viene affrontando il mondo, è la scarsità delle abitazione. Si sono date varie soluzioni a questo problema, però tre sono quelle più ampiamente sperimentate: la statale, quella della impresa privata e quella della cooperativa. La convinzione che l'azione unilaterale dello Stato non portava a una soluzione integrale ha dato motivo a che i governi incitassero le imprese private a partecipare alla soluzione del problema, concedendo privilegi di carattere fiscale e di altra indole.

Tuttavia ciò che manca al riguardo, è che alla sua azione si unisca quella di un'altra impresa con caratteristiche distinte dalle precedenti accennate, e che, a nostro parere, offre la terza soluzione del problema: ci riferiamo alla cooperativa di costruzione di case. In questa forma di cooperativa si distinguono due tipi di organizzazione: quella degli inquilini e quella del credito per la edificazione. La caratteristica della prima è che i suoi membri non sono proprietari della casa, ma solamente delle azioni che danno loro diritto a un contratto di affitto a vita o rinnovabile. Ai membri del secondo tipo di cooperativa di case, che è la più importante, si concedono prestiti ipotecari dal 75 al 80% del valore della casa a rimborsarsi in un certo numero di anni.