

# ACCESO AL SUELO Y LA FINANCIACIÓN DE LOS PROYECTOS DE PSH

*Breves estudios de casos de África, Europa y América Latina*

Nº2 / Mayo 2022



**Esta publicación es una iniciativa de la Red CoHabitat dirigida por World Habitat y urbaMonde.**



**CoHabitat** is a network of different grassroots federations and umbrella organisations, as well as NGOs and academic institutions working in the field of community-led housing, working together to secure housing rights through collective, non-speculative, people-led solutions.

[co-habitat.net](http://co-habitat.net)



**World Habitat** es una organización benéfica independiente que trabaja a nivel internacional para ayudar a llevar la mejor vivienda a las personas que más la necesitan. Desde 1986, World Habitat ha organizado los Premios World Habitat anuales (en colaboración con ONU-Hábitat) premiando iniciativas inspiradoras -muchas de ellas lideradas e inspiradas por la comunidad- de todo el mundo, así como proporcionando oportunidades para el intercambio de conocimientos y el aprendizaje entre pares. En 2018, Hábitat Mundial lanzó el programa Global de Vivienda Dirigida por la Comunidad (Global Community-Led Housing programme) buscando apoyar a que el sector de la vivienda dirigida por la comunidad aumente el conocimiento y la capacidad en la creación de vivienda por - y para - las comunidades. World Habitat contribuye financiera y estratégicamente al trabajo de urbaMonde, incluida la coordinación de la Red CoHabitat y en la producción de esta publicación.

[world-habitat.org](http://world-habitat.org)



**UrbaMonde** es una organización sin ánimo de lucro fundada en 2005 en Suiza y en 2015 en Francia. Su misión es promover la vivienda comunitaria a nivel local e internacional. Convencidos de que lxs habitantes y usuarixs de los espacios urbanos deben ser el centro de todos los procesos que producen la ciudad, la misión de urbaMonde es apoyar a grupos de habitantes que implementan proyectos de vivienda liderados por la comunidad y que se comprometen a hacer de sus ciudades lugares más sostenibles e inclusivos. Desde 2014, urbaMonde coordina la Red CoHabitat, y es en este marco en el que urbaMonde ha realizado este estudio.

[urbamonde.org](http://urbamonde.org)

# INTRODUCCIÓN

Esta publicación es la segunda entrega de cinco casos prácticos breves, centrados en cómo diferentes iniciativas de vivienda lideradas por comunidades de todo el mundo han conseguido acceder a suelo y financiación. El primero, publicado en diciembre de 2021, está [disponible en línea](#).

En un mundo cada vez más marcado por la financiarización de la vivienda y la falta de suelo asequible, según ONU-Hábitat se calcula que alrededor del [40% de la población mundial tendrá necesidad de acceder a una vivienda digna para el 2030](#). Mientras que el acceso a la financiación de la vivienda excluye a la gran mayoría de la población vulnerable, grupos de personas de todo el mundo han encontrado una nueva forma de construir su hábitat, organizándose colectivamente para ganar influencia a la hora de luchar por la financiación y el suelo.


**La Producción y gestión Social del Hábitat o Community-Led Housing (CLH, por sus siglas en inglés)** se refiere a una multitud de prácticas en las que las personas se unen para tomar colectivamente el control de la planificación, gestión y -a veces- construcción o mejora de su entorno habitacional, incluyendo viviendas, espacios comunales o públicos, áreas para actividades recreativas o generadoras de ingresos, entre otras. El CLH es extremadamente diverso y no es garantía de una construcción ecológica o de un modo de vida con baja huella de carbono, sin embargo, sin duda ofrece a las personas el poder de tomar decisiones colectivas sobre cómo vivir. Como muestra esta reseña de proyectos de CLH, la participación de lxs residentes, las interacciones vecinales -y la colaboración con las autoridades públicas y otras partes interesadas- dan lugar a proyectos integrales, que incluyen innovaciones en ecoconcepción y eficiencia energética, asequibilidad, economía circular y solidaria, inclusión social y ayuda mutua entre vecinxs.

En cualquier caso, los proyectos de CLH siempre implican una doble complejidad: **cómo acceder a la tierra de manera que se garantice la tenencia y/o propiedad, y cómo acceder a una financiación asequible e inclusiva**. Estos elementos volverán a estar en el foco de esta segunda revisión del proyecto.

## Quiénes somos y qué hacemos

La [Red CoHabitat](#) es una red informal de organizaciones que busca promover **la vivienda dirigida por la comunidad como una forma concreta y sostenible de construir ciudades para -y con- lxs ciudadanxs**. Comenzó en 2014 en Suiza, en un encuentro organizado por urbaMonde, que desde entonces coordina eventos y reuniones de esta creciente red de socios. La Red CoHabitat ha recibido financiación a través de World Habitat, la Fondation pour le Progrès de l'Homme (FPH) y la Alcaldía de Ginebra.

Desde 2019, urbaMonde, World Habitat y otros socios de la Red han organizado **los premios regionales de PSH (Premios PSH)** con el objetivo de promover el reconocimiento internacional del potencial transformador de la vivienda dirigida por la comunidad, así como la difusión de prácticas inspiradoras.

	2015	2016	2017	2019
 América Latina	3	3	5	
Europa		4	4	3
Norteamérica			2	
Africa				3

El Premio PSH de la Red CoHabitat se ha organizado en los siguientes años y regiones, reconociendo y mostrando el trabajo de 27 organizaciones de 24 países diferentes.

Los ganadores de los Premios PSH se integran directamente en la lista de los **Premios World Habitat**, organizados anualmente por World Habitat, en colaboración con ONU-Hábitat (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos). El jurado externo de los Premios World Habitat está compuesto por expertxs internacionales en vivienda, incluido el Director Ejecutivo de ONU-Habitat. Algunxs de lxs ganadorxs regionales del Premio PSH fueron finalmente seleccionados como ganadorxs o finalistas de los Premios World Habitat.

Lxs ganadorxs del Premio PSH son invitadxs a compartir sus experiencias durante los **Encuentros Regionales**, también organizados y coordinados por la Red CoHabitat, coincidiendo con otros eventos regionales o internacionales como Hábitat III, el Festival Internacional de la Vivienda Social o la Asamblea de ONU-Hábitat. En estas reuniones, distintas organizaciones de la sociedad civil, federaciones y comunidades locales, actores-ces académicxs y otras partes interesadas tienen un espacio para reunirse y compartir sus conocimientos e ideas, creando así un espacio para que aliadxs y pionerxs de la vivienda liderada por la comunidad promuevan soluciones lideradas por las personas y fortalezcan el movimiento. Según el contexto, estas reuniones se centran en la labor de promoción, el intercambio de experiencias y el aprendizaje entre pares.

En 2021, dadas las dificultades para viajar y organizar eventos presenciales, estos premios fueron sustituidos por otra iniciativa llamada **CLH in the Spotlight**, un taller virtual durante el cual se dio la palabra a organizaciones locales de Bangladesh, Brasil, Namibia, TaiTerrenoia y Vietnam propuestas por los socios de CoHabitat. Cada organización participante pudo compartir sus experiencias y realidades locales. Los vídeos del taller, y otros sobre sus proyectos, están disponibles en la lista de reproducción de Youtube [CLH in the Spotlight](#).

Además de la organización de los Premios Regionales CLH y los Encuentros Regionales, otra herramienta importante de la Red es su base de datos [cohabitat.io](#). El objetivo de esta base de datos es documentar y compartir información sobre diferentes proyectos de vivienda comunitaria en todo el mundo. Al explorar la escala de la PSH y documentar cómo llegaron a existir las diferentes iniciativas -a través de su contexto, modelos, mecanismos financieros y de suelo, dificultades y obstáculos, organización y gestión, socios-, la base de datos representa un importante recurso para inspirar iniciativas lideradas por personas, mostrando a su vez la diversidad de soluciones existentes.

Por último, **la Red CoHabitat promueve la financiación solidaria** a través de una iniciativa piloto denominada Habitat Solidarity Fund - una herramienta financiera gestionada por urbaMonde. Consciente de que el acceso a una financiación asequible y ética es un obstáculo importante para la vivienda comunitaria, el Fondo Solidario para el Hábitat conecta donaciones y préstamos realizados en Europa -generalmente con fondos de cooperativas de vivienda suizas- con fondos rotativos locales gestionados por organizaciones de base y sus ONG de apoyo técnico para la mejora de viviendas (Senegal) y la construcción de viviendas cooperativas (Nicaragua). A lo largo del año, la Red CoHabitat organiza y promueve una serie de actividades diferentes, **como eventos, publicaciones, intercambios entre pares, entre otras**. Para mantenerse informadx de todas nuestras actividades, así como de las de nuestrxs socixs, puede suscribirse al [boletín de noticias de la Red](#).

## Objetivo de esta publicación

Esta breve publicación revisa algunos de los proyectos ganadores del Premio regional de CLH, centrándose en cómo lograron conseguir suelo y acceder a financiación para planificar y construir, reformar o mejorar, su entorno vital. urbaMonde cree que, a pesar de la diversidad de sus contextos y particularidades locales, estas prácticas podrían inspirar a otras personas que estén tratando de concebir o reforzar proyectos de CLH, sobre todo teniendo en cuenta que el acceso

a una financiación asequible y al suelo suelen ser algunos de los principales obstáculos para el desarrollo de CLH en todo el mundo.

**A través de cinco casos nuevos de estudio**, se presentarán diferentes mecanismos de gestión de la tierra y de financiación utilizados en proyectos llevados a cabo en Zimbabue, Uruguay, Brasil, Suiza y Alemania. En estos contextos, se expondrán sus dificultades, esperanzas y oportunidades y, en última instancia, se presentarán las soluciones encontradas por estos grupos de personas.

**Los tres primeros casos** -situados en **Harare, Montevideo y Río de Janeiro**- exploran cómo comunidades vulnerables que viven en condiciones precarias han conseguido **organizarse colectivamente en la construcción de sus viviendas**. En Harare, la municipalidad ha creado un fondo rotativo para mejorar las condiciones de vida en los asentamientos informales gracias a la fuerte implicación de la sociedad civil. Por su parte, en Montevideo y Río, COVICOFU, la **Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM)** y el Grupo Esperança han destacado la importancia de luchar colectivamente por sus derechos, logrando acceder a financiación pública de un plan nacional de financiación tras años de lucha y gracias a **la asistencia técnica** de organizaciones locales.

La primera CVAM nació en la zona rural de Uruguay a finales de los años 60. En la actualidad, más de 20.000 viviendas pertenecen a esta primera CVAM en régimen de propiedad colectiva. Este modelo de cooperativa de vivienda para trabajadorxs de bajos ingresos se basa en los principios de democracia directa, autoayuda, propiedad colectiva y ayuda mutua. La MAHC no es una novedad en Montevideo. Cada una de ellas es diferente y ha introducido de alguna manera innovaciones constructivas y sociales. **COVICOFU** es una de las pocas CVAM que se construyó para hogares muy pobres, para este caso, una comunidad de recicladorxs informales que logró beneficiarse del apoyo de la Federación Uruguaya de CVAM (**FUCVAM**) para construir viviendas de mejor calidad que los programas públicos de vivienda social de la época.

En Río, el Grupo Esperança, inspirado en el CVAM uruguayo, también nos enseña el poder que tienen los valores cooperativos al construir sus casas mediante la ayuda mutua y la compra colectiva de materiales, lo que redujo los costes para todas las familias. Si bien no pudieron introducir **el concepto de cooperativa de usuarios que garantiza la propiedad colectiva, como en Uruguay**, actualmente están intentando desarrollar el primer Termo Territorial Coletivo brasileño con la asistencia técnica de [Catalytic Communities](#), para garantizar que las viviendas sigan siendo asequibles de forma permanente durante generaciones.

Los dos últimos casos presentan **cómo las cooperativas de vivienda tienen claras ventajas cuando se trata de la inclusión financiera para la vivienda asequible en las ciudades europeas**. Mediante préstamos colectivos y mecanismos financieros solidarios, las cooperativas garantizan que nadie se quede atrás. En Mehr als Wohnen, en Zúrich, la cooperativa ha puesto en marcha **un fondo solidario** que no sólo sirve para apoyar a lxs miembros necesitados, sino también a otros proyectos, nacionales y extranjeros.

En Berlín, lxs cooperativistas de Spreefeld pagan alquileres asequibles en una zona que sufre una creciente especulación inmobiliaria. Además, la cooperativa ha podido actuar como garante de aquellxs miembros que no podrían optar a préstamos bancarios, lo que ha permitido su inclusión en el proyecto. En todos los estudios de caso, **la importancia del apoyo de los gobiernos locales, regionales y/o nacionales resulta crucial**. Este apoyo puede adoptar la forma de formalización de la tenencia de la tierra (Harare), préstamos a bajo interés (Berlín), préstamos con condiciones de reembolso favorables (Río de Janeiro), préstamos y subvenciones cruzadas (Zúrich), terrenos y garantías (Montevideo).

**Esperamos que esta publicación inspire a más autoridades a ser innovadoras y solidarias con las iniciativas de PSH en todo el mundo.**

# CRÉDITOS

## Coordinadores de proyecto

Nina Quintas & Pierre Arnold (urbaMonde)

## Autorxs

Nina Quintas, Pierre Arnold, Léa Oswald (urbaMonde)

## Diseño

Luisa Imperato, Pierre Arnold (urbaMonde)

## Traducción y revisión

Alejandra Sánchez, Pierre Arnold, Luisa Imperato, Nina Quintas, Bea Varnai (urbaMonde)

# AGRADECIMIENTOS

Un reconocimiento especial a **Mariangela Veronesi** y **Ed Melia** (de World Habitat), y a **Julie LaPalme** (de Cooperative Housing International) por su dedicación y energía para hacer avanzar la Red CoHabitat junto con urbaMonde y los demás socios de la Red.

También nos gustaría dar las gracias a la **Fondation Charles Léopold Mayer pour le Progrès de l'Homme** por su continuo y fundamental apoyo a la Red CoHabitat durante los últimos 7 años, el cual ha contribuido enormemente a su fundación y evolución. Un agradecimiento especial también a la **Fédération Genevoise de Coopération** y a la **Fédération Vaudoise de Coopération** por sus importantes contribuciones a la realización de los Premios Regionales en Europa, América del Norte, América Latina y África.

Por último, pero no menos importante, queremos reconocer el trabajo de las comunidades que nos inspiran, ya que son ellxs lxs principales actores-ces del cambio y merecen ser más conocidxs.

En especial, queremos dar las gracias a todas las personas que han dedicado su tiempo a una entrevista para esta publicación: Patience Mudimu y George Masimba Nyama (Dzivarasekwa Extension Slum Upgrading Project), Andrea WieTerreno (Mehr als wohnen cooperative), Sandra Kokudai, Neide Mattos e Tarcyla Fidalgo (Grupo Esperança), Michael LaFond (Spreefeld Berlin), Fernando Zerboni (FUCVAM).

# RESUMEN

## Dzivarasekwa Slum Upgrading Project

Harare, Zimbabue

8

## COVICOFU

Montevideo, Uruguay

11

## Cooperativa Esperança

Río de Janeiro, Brasil

15

## Mehr als wohnen

Zürich, Suiza

19

## Spreefeld Berlin

Berlín, Alemania

23



# DZIVARASEKWA EXTENSION SLUM UPGRADING PROJECT HARARE, ZIMBABUE



## *Un mecanismo financiero municipal para mejorar los asentamientos informales de Harare*

En 2010, con el fin de enumerar y mejorar los barrios marginales de la capital, se firmó un Memorando de Entendimiento entre la ciudad de Harare, la organización de asistencia técnica Dialogue on Shelter for the Homeless Trust (DSHT) y la Federación de Personas sin Hogar de Zimbabwe (ZHPF). La Federación es una organización comunitaria afiliada a Slum Dwellers International (SDI) formada por una red de planes de ahorro en comunidades de bajos ingresos, que ahorran colectivamente para la vivienda y otras necesidades esenciales.

Mientras se enumeraban todos los barrios marginales (71 barrios cartografiados en 2018), se puso en marcha un proyecto piloto en Dzivarasekwa Extension (DZ) **desde donde se aplicarían las enseñanzas y experiencias adquiridas en otros lugares. La construcción comenzó en 2011 con 480 familias como principal grupo beneficiario.** Las familias de DZ participaron en el desarrollo de tres diseños arquitectónicos a través de consultas comunitarias con el apoyo técnico de la ciudad de Harare y Dialogue on Shelter. Aplicando las lecciones aprendidas de SDI en otras ciudades y comunidades donde las federaciones reunieron fondos para financiar proyectos de mejora en toda la ciudad, ZHPF - junto con DSHT y el gobierno de la ciudad - estableció e invirtió dinero en un fondo rotativo, el **Harare Slum Upgrading Finance Facility (HSUFF)**.

Los préstamos para la mejora de viviendas se destinan a grupos de ahorro que, a su vez, conceden préstamos a sus miembros. Lxs miembros suelen tener ingresos informales y están excluidos del sistema bancario oficial.

### Cronología

- 1992** Creación del “campo de retención” de DZ para los desahuciados
- 2010** Inicio del Proyecto de Mejora de los Barrios de Tugurios de Harare (HSUP)
- 2014** Cartografía de 63 barrios marginales - Creación del HSUFF
- 2019** Ganador del Premio Africano de PSH
- 2019** Premio Mundial del Hábitat de Bronce





## Negociación de tierras

DZ solía ser un “campo de contención” creado por el gobierno para alojar a lxs desalojadxs por el gobierno de las zonas periféricas para “limpiar la ciudad” cuando los países de la Commonwealth y la reina Elisabeth II venían de visita a Zimbabue. A la gente se le dieron chozas de madera que se suponía que eran temporales. Las personas a las que se les había asignado fueron realojadas, pero quienes llegaron después permanecieron en DZ.

Tras un desalojo masivo de asentamientos precarios en 2005, la Alianza entre ZHPF y DSHT negoció durante dos años con las autoridades para que se asignaran tierras a las personas que vivían en los asentamientos informales. El acuerdo dio lugar al Harare Slum Upgrading Project (HSUP), que por primera vez permitió realizar un proyecto de mejora in situ, en lugar de reasentamientos. Además, **la Federación recibió gratuitamente del gobierno central la adjudicación de los terrenos**, por lo que no fue necesario pagar por ellos.

**El comité de gestión del proyecto** estaba compuesto por miembros de la comunidad, la Alianza y la ciudad de Harare, que crearon un equipo de trabajo conjunto (urbanistas, expertos en finanzas, ingenieros y representantes de lxs residentes).

- La ciudad de Harare financió y construyó las infraestructuras básicas (sistemas de reticulación de agua y alcantarillado, carreteras) y aportó conocimientos técnicos.
- DSHT proporcionó capacitación, formación y facilitación entre las comunidades y el gobierno, el sector privado y las instituciones académicas.
- La Federación contribuyó con la movilización comunitaria, el proceso participativo de elaboración de perfiles de los asentamientos, la documentación de las familias y la supervisión de la construcción de las infraestructuras.
- Los beneficiarios utilizaron sus ahorros y mano de obra para construir las casas. En el diseño arquitectónico participativo (“casas de ensueño”), la gente propuso diferentes diseños junto con el personal técnico de la ciudad de Harare.

**480 familias (unos 2.050 residentes)** disponen ahora de una posesión garantizada de la tierra, carreteras mejoradas e instalaciones adecuadas de agua y saneamiento (incluido un sistema de abastecimiento de agua alimentado por energía solar con iluminación solar para mayor seguridad durante las noches, y retretes ecológicos). **En la zona ya se han construido más de 336 viviendas, de las que se han beneficiado 1.344 personas.**

## Mecanismo financiero para terrenos y construcciones

En DZ, antes del programa de mejora, ya existían grupos de ahorro comunitarios **afiliados a la Federación ZHPF**. Estos grupos de ahorro estaban dirigidos generalmente por mujeres pero, una vez adquiridos los terrenos y puesto en marcha el proyecto, los hombres pasaron a participar en mayor medida en el proceso de construcción.

Para financiar el proceso de mejora in situ, en 2014 se creó el **Harare Slum Upgrading Finance Facility (HSUFF)** como parte del proyecto DZ, el cual proporciona sostenibilidad financiera y amplía la iniciativa a otros asentamientos. El fondo inicial era de 200 000 USD (120 000 USD de la ciudad de Harare, 50 000 USD de DSHT y 30 000 USD de grupos de ahorro comunitario de ZHPF). Para obtener un préstamo del HSUFF, lxs habitantes de DZ tienen que formar un grupo de préstamo solidario (unas cinco personas). Estos pequeños grupos piden un préstamo al HSUFF en beneficio de un(a) miembro que necesita dinero para distintos tipos de actividades: proyectos de generación de ingresos, mejoras de agua y saneamiento, vivienda (materiales de construcción o salarios de la construcción).

Cada grupo de préstamo tiene que asegurarse de que el/la miembro beneficiado devuelva el préstamo, para poder pedir uno nuevo con intereses bajos. Algunos de lxs residentes son agentes de préstamo en el HSUFF y trabajan con lxs líderes comunitarios y los grupos de préstamo para informarles y ayudarles

con la solicitud del préstamo, y asegurar los reembolsos. **En total, se concedieron 355 préstamos a través de 110 grupos de préstamo solidario, que beneficiaron a 550 hogares.**

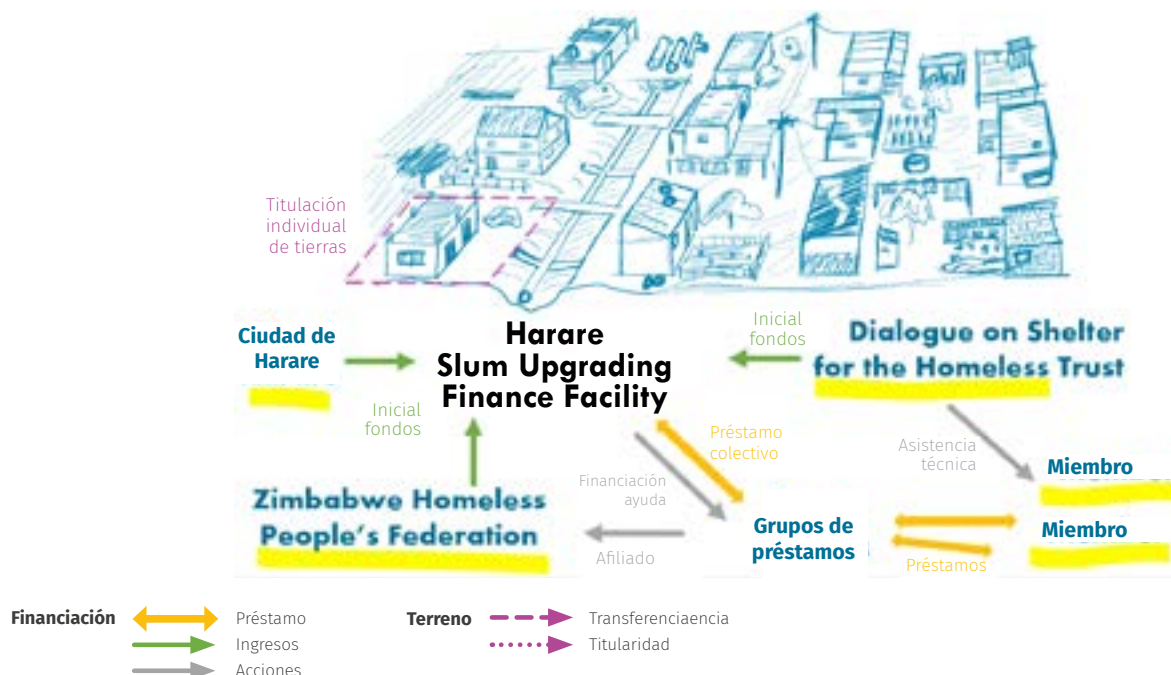
La construcción se dividió en tres categorías: infraestructura, superestructura y servicios sociales. La infraestructura fue construida por la comunidad, que se dividió en grupos de trabajo. La comunidad identificó como prioritarias las conexiones individuales a la línea municipal de agua, después de que el Ayuntamiento de Harare reticulara la zona. Las infraestructuras se construyeron gracias a: un primer préstamo, que se devolvió, otro préstamo para materiales, que se devolvió; otro más para el proceso de construcción, también devuelto, y así sucesivamente. A través de estos pequeños préstamos, cada familia podía comprar progresivamente materiales de construcción para su vivienda y contribuir al proceso de construcción colectiva de las viviendas de los demás.

**El coste total por vivienda asciende a una media de 2.400 USD para una casa básica de 24 m<sup>2</sup> que cada familia puede ir ampliando posteriormente. Por último, una vez que las casas están terminadas y totalmente pagadas, la ZHPF expide un título de propiedad individual a cada familia.**

Aunque se trataba de muchos residentes de DZ que carecían de ingresos formales o regulares, el sistema de grupos de préstamo permitió que incluso los más pobres se integraran en el proyecto de mejora. Los criterios utilizados por los grupos de préstamos solidarios para conceder préstamos incluían los ingresos y la situación laboral, pero también daban prioridad a los hogares de ancianos, encabezados por niños o por mujeres que necesitaban una vivienda.

**Con altas tasas de reembolso y un modelo replicado en las ciudades de Bulawayo y Masvingo,** el HSUFF ha funcionado muy bien en procesos de mejora similares. Actualmente el fondo ha alcanzado los 200 000 USD y sigue creciendo. El reto al que se enfrenta es la situación macroeconómica, ya que el tipo de cambio varía con mucha frecuencia desde la crisis del efectivo de 2019. Al principio, los préstamos se operaban en dólares estadounidenses, luego en dólares de Zimbabwe, que inicialmente tenía un tipo de cambio de 1-1, pero que actualmente es de 1-140. Como consecuencia de estos cambios, los préstamos se han visto afectados negativamente.

A pesar de estas dificultades, la mejora de Dzivarasekwa a través del Mecanismo de Financiación para la Mejora de Barrios de Tugurios de Harare y la fuerte participación de la comunidad en la planificación, financiación y ejecución de la mayoría de las obras mediante autoayuda, destaca la importancia de las asociaciones entre las comunidades de bajos ingresos y los gobiernos municipales. El ayuntamiento de Harare consideró a las comunidades y a las organizaciones sin ánimo de lucro **como socios valiosos para resolver el problema de la tenencia de la tierra, las infraestructuras y la vivienda en la ciudad.**





### *Una CVAM para garantizar la Titularidad del Terreno y una vivienda adecuada en un asentamiento informal de Montevideo*

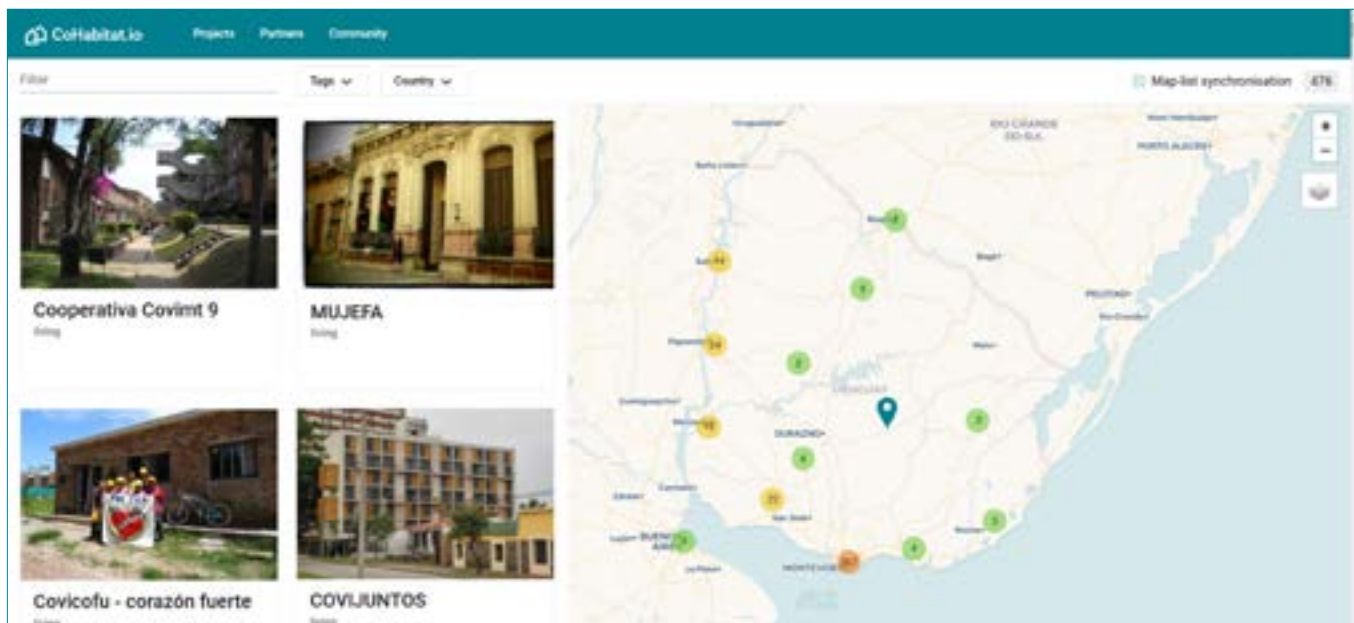
La cooperativa de vivienda COVICOFU Corazón Fuerte, se creó tras más de quince años de lucha por conseguir un terreno y derechos de vivienda para un asentamiento pobre de recicladores informales en la periferia este de la ciudad de Montevideo. No muy lejos del ostentoso barrio de Carrasco, el más exclusivo de la ciudad, esta pequeña **comunidad de 14 familias**, que ocupaban una parcela de terreno desde hacía varias generaciones, decidió organizarse ante la amenaza de desalojo por parte del gobierno municipal allá por 2002, en medio de la peor crisis bancaria del país. Siguiendo el consejo de sus vecinos, se pusieron en contacto con FUCVAM, la Federación Uruguaya de Cooperativas de Ayuda Mutua de Vivienda, **para obtener apoyo en sus esfuerzos por regularizar su asentamiento informal** formando una cooperativa de ayuda mutua de vivienda (MAHC).

FUCVAM es una organización paraguas de ámbito nacional, y **el resultado de un fuerte movimiento social nacido en los años 60**, que reunió a trabajadores con bajos ingresos en una lucha por garantizar su derecho a una vivienda asequible en un contexto de crisis económica. El movimiento se desarrolló a partir de **tres exitosos proyectos piloto** de este nuevo e innovador modelo de cooperativa de vivienda basado en la ayuda mutua, la propiedad colectiva y la autogestión, y también se benefició de la ley nacional de vivienda introducida en 1968, que reconocería y apoyaría el desarrollo de las MAHC, especialmente a través de **Préstamos estatales y subsidios para hogares de bajos ingresos**. FUCVAM se fundó entonces en 1970 y no ha dejado **de defender la vivienda como derecho**, incluso durante los 12 años de dictadura, y consiguió convertirse en un influyente actor político y social en este pequeño país sudamericano de poco más de 3 millones de habitantes. Más de 50 años después, alrededor de 600 MAHC son miembros de FUCVAM, que representan a unos **100.000 residentes en todo el país**.

### Cronología

- 1968** Ley nacional de la vivienda (Ley 13.728)
- 1991** Creación del MVOTMA (Ministerio Nacional de Vivienda y Ordenación del Territorio)
- 1994** Nuevo reglamento del MVOTMA para cooperativas de vivienda
- 2002** Amenaza de desalojo y primer contacto entre COVICOFU y FUCVAM
- 2008** Estatus legal y promesa de Préstamo estatal para COVICOFU
- 2016** Liberación del Préstamo del Estado, adquisición de Terreno, inicio de la construcción y Premio SPH





Mapa de los miembros de FUCVAM, fuente: [cohabitatio](http://cohabitatio)

## De los trabajadores con bajos ingresos a los trabajadores informales

Aunque, en un principio, FUCVAM sólo apoyaba a los trabajadores formales con bajos ingresos en su lucha por la vivienda, poco a poco pasó a incluir también a los trabajadores informales en su ámbito de actuación. Se trata de una continuación lógica del desarrollo de este modelo que, **a través de su principio de autoconstrucción (o ayuda mutua)** por parte de los futuros habitantes, garantiza el acceso a una vivienda asequible a largo plazo sin tener que contribuir con ahorros previos.

En el momento en que se constituyó la COVICOFU, en 2002, sus miembros se consideraban parte de **la categoría de ingresos más bajos** según la política de vivienda de Uruguay establecida durante las reformas de los años noventa. Durante este periodo, en particular durante el mandato presidencial de Lacalle (1990-1995), el país experimentó una fuerte liberalización y privatización, lo que se tradujo en un debilitamiento del Estado. En la misma línea, en 1991, la creación del Ministerio Nacional de Vivienda y Ordenación del Territorio (MVOTMA) marcó un punto de inflexión en la forma de concebir la vivienda social.

Inspirados en las recomendaciones del Banco Mundial, el Banco Interamericano de Desarrollo y otros organismos internacionales y multilaterales, los programas uruguayos de vivienda para hogares de bajos ingresos debían basarse ahora en un enfoque asistencialista, en un contexto que promovía procesos de construcción mediante el apoyo financiero público y la producción empresarial privada.

Esta orientación también se caracterizó por una estratificación de la población en categorías basadas en el nivel de ingresos. Inicialmente estableció dos categorías de población. Una con un ingreso mensual superior a 60 Unidades Reajustables (URE - unidad ficticia de ajuste), considerada solvente, con acceso a Préstamos del Banco Hipotecario Uruguayo (BHU). Y una con un ingreso mensual inferior a 60 UR, no considerada solvente, con acceso a Préstamos y subsidios del MVOTMA a través del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización (FONAVIUR).

**La UR fue creada por el Parlamento nacional, en el marco de la Ley Nacional de la Vivienda, con el fin de prestar dinero** y posteriormente recaudar su reembolso para la construcción de viviendas. La RU se reajusta mensualmente, según el índice medio de salarios (IMS). En el caso de las cooperativas de vivienda, la cuota de amortización se ajusta una vez al año, en función de la acumulación de la variación anual de la RU. Con esto se busca que los trabajadores que toman un Préstamo del FONAVIUR puedan mantener su capacidad de pago.

En pocas palabras, la política uruguaya de vivienda social entre 1990 y 2004 se centró en la población más pobre, dejando de lado a las demás categorías de hogares de bajos ingresos, e implementando

soluciones rápidas con bajos estándares de calidad, que terminaron reforzando la segregación territorial. COVICOFU fue el último proyecto de MAHC construido en el marco de uno de estos programas, ya que la política de vivienda cambió en 2005.

## Mecanismo financiero para terrenos y construcciones

COVICOFU debe situarse en el marco del programa que se basó en la construcción de soluciones habitacionales “llave en mano” denominadas **Núcleos Básicos Evolutivos (NBE), como parte del Sistema Integrado de Acceso a la Vivienda (SIAV)**, mecanismo a través del cual el MVOTMA proporciona subsidios directos a la vivienda y Préstamos. Este programa promovía viviendas de **32 m<sup>2</sup> para los hogares** más pobres (con unos ingresos mensuales de entre 0 y ~1.000 USD), independientemente de su tamaño, y situadas en zonas periféricas, normalmente sin acceso a ningún servicio o infraestructura.

Desde 1975 y hasta 2005, las cooperativas de vivienda estuvieron luchando para que se aplicara la ley y para recibir ayudas reales del gobierno nacional. Muy pocas cooperativas de vivienda consiguieron construir, y la mayoría de ellas tuvieron que esperar varios años entre el momento en que obtenían la personalidad jurídica y el momento en que el gobierno liberaba los Préstamos. En este contexto, FUCVAM fue un actor importante a la hora de presionar al gobierno para que mejorara y aplicara la ley.

La normativa formulada en 1994 por el MVOTMA, que establecía nuevas condiciones para que las cooperativas de vivienda tuvieran acceso a los Préstamos y subsidios estatales, fue uno de los resultados de sus reivindicaciones, aunque seguía teniendo muchos defectos. Dividía a los hogares de bajos ingresos en 6 categorías de ingresos (franjas), siendo la más baja de 20,9 RU y la más alta de 60 RU.

Los Préstamos se calcularían en función de los ingresos, pero los subsidios eran una cantidad fija de 374 RU, independientemente de la categoría. Esta nueva reglamentación integra la demanda de FUCVAM al gobierno de aplicar a los hogares más pobres que estuvieran dispuestos a establecer un MAHC, el mismo apoyo financiero que para el programa NBE.

**Los miembros de COVICOFU entraron en la 1ª categoría (Franja 1), esto significa que el gobierno consideraría un coste máximo de 31.050 USD (valor de la UR en 2016) por cada vivienda,** la misma cantidad que para la NBE de 32 m<sup>2</sup>. El esquema financiero para cubrir la adquisición del Terreno y la construcción para MAHC incluye un 85% de Préstamo estatal y un 15% de contribución en especie a través del principio de autoconstrucción de este modelo. En el caso de COVICOFU, el coste total de 14 casas fue de 434.700 USD. Recibieron un Préstamo por vivienda de 26.392 USD, y cada hogar tuvo que aportar el equivalente a 4.657,5 USD en horas de trabajo.

Gracias a la subvención estatal de 10.098 USD por hogar, la cantidad a reembolsar, por hogar, era de sólo 16.294 USD. Además, y siguiendo la lógica inicial del programa “Franjas”, los hogares habrían tenido que devolver más de 4 RU (7%) de tipo de interés cada mes durante 25 años. Pero FUCVAM negoció y obtuvo un tipo de interés más bajo, por lo que sólo tendrían que pagar 2 RU al mes durante 5 años. El total de los intereses que COVICOFU debía devolver al Estado ascendía a 45.360 USD.

Cabe señalar que **FUCVAM construye, por el mismo coste, casas de mejor calidad y más grandes** (60 m<sup>2</sup> en lugar de 32 m<sup>2</sup>) que el programa NBE. Gracias a la participación de los futuros habitantes a lo largo de todo el proceso, la concepción arquitectónica y urbanística responde a sus necesidades y preferencias.

Se ahorra en el coste total al prescindir de intermediarios, sobre todo de las grandes constructoras. Y aunque los recursos financieros no eran suficientes para construir una sala comunitaria en este caso, una de las señas de identidad de FUCVAM, COVICOFU consiguió una donación del Ministerio de Transportes para poder construirla.

## Negociación de tierras y proceso de construcción

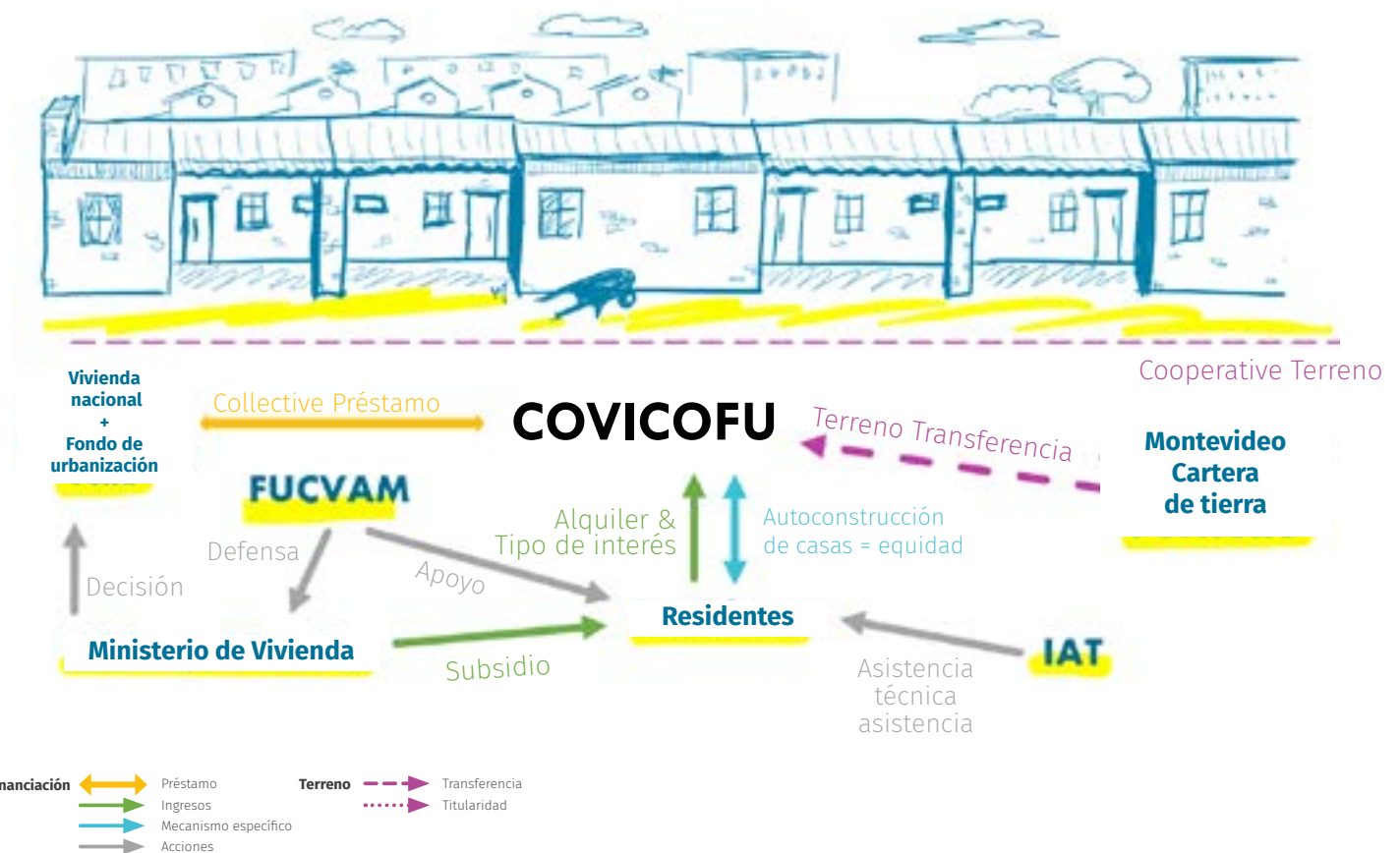
Otro logro importante para FUCVAM durante este período, aprovechando un gobierno municipal progresista en Montevideo, fue obtener una **“Cartera de Terreno” municipal, que permite a los grupos cooperativos, así como a otros proveedores de vivienda pública, tener acceso a Terreno urbanizado a un costo adecuado**. Una vez liberado el Préstamo por el gobierno en marzo de 2016, COVICOFU pudo comprar la parcela de Terreno que ocupaban y que formaba parte de la cartera municipal.

La construcción de las futuras 14 viviendas comenzó en octubre de 2016 y finalizó en 2019, gracias a la posibilidad que establece la ley de que la MAHC contrate a un Instituto de Asistencia Técnica, que prestaría servicios multidisciplinares de apoyo a su proceso de autoconstrucción. Estas ONG técnicas, reconocidas por el Estado, suelen representar un 7% del coste total de un proyecto de MAHC.

La solidaridad es un principio importante para el MAHC. Los miembros de FUCVAM no sólo se ayudan mutuamente durante el proceso de construcción y una vez establecidos, sino también en otras ocasiones. Por ejemplo, COVICOFU recibió el [Premio Producción Social del Hábitat en 2016](#) por solidarizarse con comunidades que habían sido afectadas por un huracán en otra ciudad de Uruguay, el mismo año en que COVICOFU comenzó a construir sus casas. Les enviaron 15.000 ladrillos para la reconstrucción de las casas dañadas.

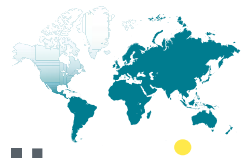
El proyecto de COVICOFU ilustra la difícil lucha de los hogares con bajos ingresos para acceder a una vivienda adecuada, a pesar de la existencia de un marco jurídico nacional que reconoce y apoya modelos alternativos de vivienda como las cooperativas de vivienda de ayuda mutua.

Iniciado en 2002, el proyecto tardó 14 años en ponerse en marcha. Los lentos logros conseguidos en el camino sólo fueron posibles gracias a la labor de defensa de FUCVAM y a la firme voluntad, solidaridad y perseverancia de las personas que llevan adelante el proyecto.



# COOPERATIVA ESPERANÇA

## RIO DE JANEIRO, BRASIL



### *Construcción de viviendas mediante procesos de ayuda mutua y autogestión colectiva en Brasil*

En marzo de 2000, en respuesta a la necesidad de una vivienda digna para las familias pobres de Jacarepaguá, un barrio de clase media de la Zona Oeste de la ciudad, la União por Moradia Popular do Rio de Janeiro (UNIÃO-RJ), con la asistencia técnica de la Fundación de Derechos Humanos Bento Rubião, inició la movilización y organización de la Cooperativa Esperança.

La comunidad dio seguimiento a las experiencias de las Cooperativas Habitacionales y Mixtas Shangri-lá (1996-1999) y Herbert de Souza (2001-2003), que, inspiradas en los intercambios con las cooperativas uruguayas, construyeron sus casas en Río de Janeiro.

El éxito de estas experiencias atrajo gran atención e interés, lo que dio origen a la Cooperativa Esperança, **formada por 70 familias**. Aunque inspirada en el modelo uruguayo, ninguna cooperativa de vivienda en Brasil está legalmente reconocida y formalizada como tal, dada la inexistencia de una legislación que regule el modelo a nivel nacional - lo que llevó posteriormente a las familias a optar por el nombre de "Grupo Esperança", formalizándose como "Asociación de Residentes del Grupo Esperança", pero manteniendo su identidad colectiva como cooperativa (dentro de los moldes y valores del cooperativismo).

Con la retirada de la cooperación internacional en la década de 2000 y sin políticas públicas de apoyo al modelo, **el colectivo tardó años en acceder a suelo y financiación**. A lo largo del proceso, el apoyo recibido por UNIÃO-RJ y la Fundación Bento Rubião fueron esenciales para la consolidación del grupo - especialmente debido a la amplia experiencia adquirida por estas organizaciones en la construcción de las cooperativas Shangri-lá y Herbert de Souza. La red de solidaridad entre estxs actores(trices) fue esencial para mantener unido al grupo y superar los diversos obstáculos.

En el momento de su fundación, el Grupo Esperança estaba compuesto por familias en condiciones socioeconómicas vulnerables, con bajos niveles de educación formal y en situación de desempleo o subempleo. **Todavía hoy, una parte considerable de esas familias está encabezada por mujeres, afro-descendientes y trabajadores informales**. Por lo tanto, debido a las grandes dificultades que enfrentan estos grupos de población históricamente privados de sus derechos básicos, la necesidad de acceso a una vivienda digna fue uno de los principales motivadores para la organización del grupo.



## Cronología

- 2000** Fundación del grupo Esperança
- 2011** Acceso a suelo público y financiación
- 2015** Finalización de la construcción. Traslado de lxs residentes
- 2018** Exploración del establecimiento de un modelo CLT en la comunidad

## Autoayuda y ayuda mutua a través de los *mutirões*

Durante todo el proceso de movilización y construcción, uno de los pilares del Grupo Esperança fue la ayuda mutua entre sus miembros, así como la gestión colectiva de todo el proyecto. Se formaron diferentes comités, además de los necesarios para acceder a la financiación pública, entre ellos: Comité de Representantes, Comité de Seguimiento de la Construcción, Comités de Cocina, Guardería, Movilización y Salud, así como el Consejo Fiscal y la Coordinación General. Cada familia contribuye voluntariamente con 17 horas semanales.

**Todas las casas se construyeron mediante autoayuda y ayuda mutua** - en Brasil, se trata de procesos comúnmente conocidos como *mutirões*, en los que las familias y otrxs voluntarixs contribuyen con su mano de obra en las obras de construcción. Entre la mano de obra especializada y remunerada había miembros del Grupo que ya trabajaban en la construcción - y que contribuyeron a la formación del grupo, permitiendo que los conocimientos adquiridos para la construcción de las viviendas se difundieran entre sus miembros. En los *mutirões* organizados, cerca del 70% de los participantes eran mujeres - desafiando los conceptos erróneos en torno a un trabajo predominantemente masculino. Para ahorrar costes, **los materiales de construcción se compraron colectivamente**.

Además, para fomentar la participación en los *mutirões*, las casas de cada familia no se definieron antes de la fase de diseño interior - similar a lo que ocurre en las cooperativas uruguayas. Esto permitió que todxs participaran en la construcción de cada casa con el mismo compromiso, a la vez que dio a cada residente la oportunidad de hacer los acabados interiores según sus gustos y sueños, una vez definidas las casas.

Otro aspecto interesante del proyecto es su carácter medioambiental. **A través de una asociación con el campus Mata Atlântica de Fiocruz**, el grupo participó en talleres teóricos y prácticos para la construcción e instalación de prototipos de calentamiento solar de agua y recogida de agua de lluvia de bajo coste, tecnologías que lxs residentes podían implementar en sus casas. Además, todas las casas se construyeron para que tuvieran una mayor eficiencia energética, adoptando, por ejemplo, algunos principios de la arquitectura bioclimática, lo que dio como resultado casas más luminosas y frescas.

## Negociación de tierras

En 2003, el cambio de poder en el gobierno federal permitió la creación de políticas públicas favorables para la vivienda social, incluida la asignación de terrenos públicos. En 2005, tras años de resistencia y movilización, se firmó un compromiso para asignar dos terrenos en la Colonia Juliano Moreira, situada en Jacarepaguá, para el desarrollo de proyectos de vivienda dirigidos por la comunidad, entre los que se encontraba el Grupo Esperança.

El área de Juliano Moreira, donde se encuentra el terreno del Grupo Esperança, **se extiende por cerca de 780 he**, siendo anteriormente utilizada como institución psiquiátrica. Con el inicio del Programa de Aceleración del Crecimiento (PAC) del Gobierno Federal, parte del territorio fue entregado al ayuntamiento, que posteriormente desarrolló proyectos de urbanización, infraestructuras y construcción de viviendas asequibles, transformando la zona en un "nuevo barrio de la ciudad". La inversión en el nuevo barrio propició la revalorización inmobiliaria y la disputa por el suelo se intensificó, al tiempo que el ayuntamiento optaba por la producción de viviendas a gran escala. Algunxs vecinxs reclamaron el terreno



asignado anteriormente al Grupo Esperança para la construcción de una plaza de barrio, lo que llevó al colectivo a ceder sus terrenos para evitar conflictos con lxs nuevxs vecinxs. Como condición previa, el Grupo Esperança exigió que el ayuntamiento realizara las obras de urbanización e infraestructuras necesarias en la nueva parcela que se destinaría a la cooperativa, obras que ya había realizado el colectivo en la parcela anterior.

Las obras de urbanización de la nueva parcela finalizaron en 2010, pero, debido a problemas burocráticos con el registro, el terreno no se concedió al colectivo hasta 2011. Con la concesión del uso del suelo registrada, el Grupo Esperança pudo adherirse al *Minha Casa, Minha Vida ENTIDADES* (MCMV-E) -programa de financiación gubernamental-, del que obtuvo los fondos necesarios para la construcción de las viviendas.

## Mecanismo financiero para terrenos y construcciones

El Gobierno federal brasileño puso en marcha en 2009 el programa MCMV-E, destinado a satisfacer las necesidades de vivienda de familias de renta baja con ingresos familiares brutos de hasta 1.800 R\$ (unos 340 U\$), organizadas en cooperativas de vivienda o mixtas u otras entidades privadas sin ánimo de lucro. El coste total del proyecto Esperança fue de aproximadamente **R\$ 3 million** (unos U\$ 565.000), incluidos los costes de asistencia técnica.

Las primeras transferencias de fondos del MCMV-E tuvieron lugar en abril de 2012, y el Grupo Esperança pudo finalmente **iniciar la construcción de las 70 viviendas**. El programa MCMV-E ofrecía mejores condiciones de financiación, con subvenciones y más recursos disponibles. La situación socioeconómica de cada familia determinaba su capacidad de reembolso, así como la cuantía del subsidio. El importe de los reembolsos mensuales del préstamo de cada familia **no debía superar el 10% de los ingresos familiares**. Cada familia dispone de **10 años para efectuar el pago del crédito**, que no conlleva intereses, pero sí una corrección monetaria.

El programa MCMV-E constituyó un gran avance en la producción de viviendas comunitarias. La gestión de los recursos podía ser realizada por la Fundación Bento Rubião, como “Entidad Organizadora Calificada”, junto con los Comités de Representantes y de Seguimiento de la Construcción, ambos con miembros elegidxs por la cooperativa. Todas las decisiones se tomaban colectivamente en asambleas generales. Además, la transferencia de financiación seguía un calendario específico y predefinido de obras, del que dependían las nuevas remesas - similar a la lógica empleada en los casos de las cooperativas uruguayas de ayuda mutua.

De acuerdo con las normas de financiación pública, tanto el terreno como la financiación son recibidos por la Entidad Organizadora (en este caso, la Fundación Bento Rubião). Sin embargo, aunque los recursos se destinen a la construcción colectiva de viviendas, en Brasil no existe financiación colectiva - ante las entidades responsables, cada familia responde individualmente de su parte en la devolución de los préstamos.

Actualmente, las familias del Grupo Esperança aún no han empezado a devolver el crédito debido a cuestiones burocráticas relacionadas con la regularización de los terrenos y la obtención del registro de la propiedad una vez finalizadas las construcciones. Esta situación de incertidumbre preocupa a lxs vecinxs, ya que, desde la firma del contrato de financiación, ha cambiado la normativa relativa a la cuantía de las subvenciones establecidas para proyectos de este tipo. El colectivo está dispuesto a seguir luchando si ven que se vulneran sus derechos.

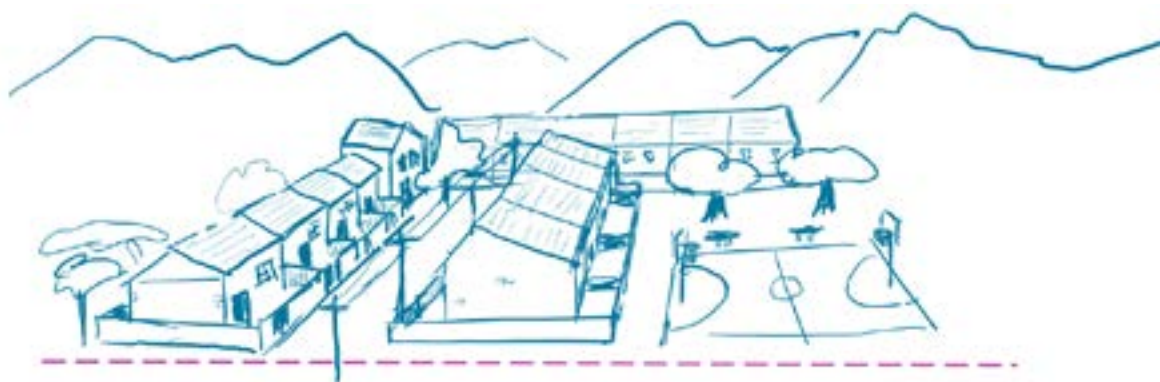
## Un primer Fideicomiso Comunitario de Tierras brasileño : el “Termo Territorial Coletivo”

Incluso después de la construcción de las casas, el Grupo Esperança sigue enfrentándose a muchos retos. La larga historia del colectivo ha permitido al Grupo experimentar los diferentes momentos del panorama político público nacional. Hoy en día, los principales obstáculos son la obtención de los derechos de propiedad y el registro sobre los terrenos concedidos, el reembolso de los préstamos, así como la

dificultad para mantener unido al grupo. Toda la responsabilidad jurídica del proyecto sigue estando en manos de la Fundación Bento Rubião, ya que las tierras aún se encuentran en proceso de regularización por parte de las autoridades públicas, a pesar de que el Grupo ya ha obtenido una concesión de uso por parte de las autoridades públicas. Tras la regularización, cada familia obtendrá un título de propiedad individual, lo que puede conducir a la gentrificación de la zona si las familias deciden vender sus propiedades debido al aumento del valor de los inmuebles en la región. Por ello, en el colectivo se empezó a hablar de **nuevas formas de propiedad**. La ONG [Catalytic Communities](#) ha estado trabajando con las comunidades interesadas de Río de Janeiro para implantar el [Termo Territorial Coletivo](#) (Community Land Trust, en inglés). El grupo de Esperança es una de las comunidades piloto implicadas en la realización del primer CLT brasileño.

Según Neide, miembro del Grupo Esperança desde su formación, el CLT es un nuevo capítulo importante en la historia del grupo, esencial para volver a unir a lxs residentes en torno a una causa común, garantizando al mismo tiempo que su vivienda sea asequible de forma permanente. *“Antes de la pandemia, hubo un periodo en el que estuvimos un poco desconectados. Durante la pandemia, hubo confinamiento. Con el tiempo, empezamos a sentir la necesidad de volver a unirnos. Iniciamos un proceso junto con Catalytic Communities, para el Community Land Trust. Intenté que estas reuniones fueran periódicas, aunque no todos lxs residentes participaban, debido a las dificultades con la tecnología. Empezamos un nuevo proceso ahora con el CLT, para que la tierra pueda ser colectiva, para que podamos tener legalización y organización, con todo documentado, todo registrado. [...] Realmente quiero la implantación del CLT aquí, como garantía de la tierra, para dar continuidad al proyecto, trayendo las reglas del cooperativismo a nuestra asociación”.*

Neide subraya lo importante que es que el grupo tenga la misma implicación y cohesión que al principio del proyecto, que se perdió con los largos años de lucha, como ocurre en muchos otros proyectos de vivienda colectiva. Así lo explica: *“Tenemos que recuperar toda esa implicación que teníamos en la época de los mutirões. Teníamos una participación de, digamos, el 85% de las familias, cosa que hoy no tenemos. Así que sentimos la necesidad de hacer una nueva coordinación, porque la actual está muy cansada. Haremos una elección, con nuevos miembros, nuevas personas. Con comisiones de nuevo. Porque vimos, allá, que con comisiones, el mutirão funcionaba. Así que vamos a tener varias comisiones, incluso una con jóvenes y niños, para que haya continuidad. Necesitamos nuevos líderes para dar continuidad a este trabajo”.*



# MEHR ALS WOHNEN

## ZÜRICH, SUIZA



### *Una visión se hace realidad*

Mehr als wohnen es una cooperativa de viviendas situada en la ciudad de Zúrich, en Suiza. En el contexto suizo, las cooperativas de viviendas son organizaciones privadas, de propiedad compartida y autogestionadas, cuyo objetivo consiste **en proteger el suelo y la propiedad de la especulación**. Organizadas democráticamente, cada residente tiene derecho a un voto (un socio = un voto), independientemente de la inversión inicial o del

Especialmente en la ciudad de Zúrich, las cooperativas de viviendas y las asociaciones de viviendas sin ánimo de lucro tienen una larga historia y tradición. En la actualidad, **el 25% del parque de viviendas de la ciudad es propiedad de cooperativas y organizaciones sin ánimo de lucro**. En 2011, se celebró un referéndum a escala de la ciudad en el que la población votó a favor de una ley para tener  $\frac{1}{3}$  de viviendas sin ánimo de lucro en la ciudad para 2050. Mediante esta ley, la ciudad de Zúrich está obligada a apoyar un marco e instrumentos de apoyo a la vivienda sin ánimo de lucro.

Con el apoyo de la sociedad civil y del gobierno, las cooperativas de vivienda de la ciudad tienen, por tanto, un importante papel que desempeñar en la provisión de viviendas asequibles. En 2007, junto con el ayuntamiento, las cooperativas de viviendas de Zúrich celebraron los cien años del movimiento cooperativo. Más allá de celebrar su historia y sus logros, esta conmemoración estuvo marcada por una pregunta: *¿cómo podemos hacer frente a las acuciantes necesidades de vivienda y a los problemas urgentes del siglo XXI?*

Para responder a esta pregunta, más de 50 cooperativas de vivienda locales diferentes se unieron y formaron una nueva cooperativa con el objetivo de establecer un centro de aprendizaje e innovación que beneficiara a todo el sector de las cooperativas de vivienda. Así nació *mehr als wohnen* (“más que viviendas”, en español). Situada en el norte de Zúrich, en la zona de Hunziker, mehr als wohnen pretende demostrar que es posible vivir en un entorno holísticamente sostenible -social, económica y medioambientalmente- promoviendo dinámicas autoorganizadas y dirigidas por la comunidad que atiendan a diferentes estilos de vida y a distintas necesidades de vivienda que evolucionan constantemente con el paso del tiempo.

Como su nombre indica, “más que una vivienda” estableció un nuevo modelo de vivienda cooperativa a escala de todo un barrio, **con 370 viviendas, 1.300 residentes y 150 puestos de trabajo** a través de sus diversas instalaciones y comercios.



## Cronología

<b>2007</b>	Creación de mehr als wohnen y concurso de ideas
<b>2008-2009</b>	Concurso de arquitectura
<b>2010</b>	Firma oficial del contrato de arrendamiento del terreno con la ciudad de Zúrich
<b>2014-2015</b>	Traslado de 1.300 residentes

## Una forma innovadora de crear un barrio cooperativo

En colaboración con el Ayuntamiento de Zúrich, mehr als wohnen convocó un concurso de arquitectura con un jurado compuesto por residentes y público en general basado en “¿cómo queremos vivir en el futuro?” y “¿qué necesita un barrio urbano?”, en el que participaron veintiséis equipos. Se seleccionó al ganador y se encargó a otros tres estudios de arquitectura el diseño de otros edificios. Además, de **tres a cuatro actos participativos al año** permitieron a lxs futuros residentes y vecinxs participar en el desarrollo del proyecto junto con lxs planificadores principales, los estudios de arquitectura y lxs expertos técnicos.

Además de este nuevo paradigma de creación de barrios, otro aspecto innovador del proyecto radica en su demografía. La demografía de la ciudad de Zúrich debía estar representada en la población de la cooperativa, es decir, **una población diversa que reflejara la realidad de la ciudad**. Se tuvieron en cuenta factores como el tipo de hogar, los ingresos, las edades, la nacionalidad y otros, para garantizar la diversidad social. Un programa informático desarrollado en colaboración con una spin-off de la Universidad Técnica de Zúrich (ETH) facilitó este análisis para seleccionar a lxs futuros residentes.

Por último, dado su compromiso con la investigación y la innovación, mehr als wohnen cuenta con un presupuesto anual para investigación. Por ejemplo, a través de los estudios e innovaciones realizados en el complejo de viviendas, con el objetivo de la sostenibilidad, **mehr als wohnen ha conseguido demostrar que los objetivos de la sociedad de 2000 vatios ya son posibles** (actualmente, la cooperativa se sitúa en 1300 vatios). Para su próximo proyecto de viviendas, mehr als wohnen aspira a **un consumo energético neto cero**. Todas las investigaciones e innovaciones llevadas a cabo en este ámbito están debidamente documentadas y se comparten con otras cooperativas de viviendas que puedan beneficiarse de los conocimientos adquiridos durante este proceso.

## Negociación de tierras

Con un mercado inmobiliario saturado y un creciente desarrollo privado en la ciudad de Zúrich, las cooperativas de viviendas se enfrentan al reto de encontrar y acceder a terrenos asequibles. Una vez constituida mehr als wohnen, se entablaron negociaciones con el gobierno local para encontrar un terreno adecuado para el proyecto.

La cooperativa está situada en una antigua zona industrial del norte de la ciudad, en un área urbanizada a principios del siglo XX, con 4 hectáreas. Hasta los años 80, la zona albergó una fábrica de hormigón. Más tarde, la ciudad de Zúrich adquirió el terreno, con lo que se convirtió en una de las mayores reservas para el desarrollo de viviendas en la ciudad. En virtud de la ley aprobada en el referéndum de 2011, **la ciudad de Zúrich no puede vender terrenos al mejor postor, sino que debe tener en cuenta el desarrollo de viviendas sin ánimo de lucro**.

En 2007, la ciudad ofreció el solar a mehr als wohnen, mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo (firmado en 2010), en virtud del cual la cooperativa tiene los derechos de uso sobre la zona. El arrendamiento a largo plazo es de casi 100 años, y puede renovarse tras este periodo. Como parte del acuerdo, la cooperativa debe responder a varias condiciones: los alquileres deben calcularse sobre la base de los costes de inversión, el 20% de las viviendas deben estar subvencionadas, la ciudad de Zúrich tiene derecho a utilizar gratuitamente el 1% de la superficie para funciones de distrito (por ejemplo, guarderías), el 0,5% de los costes de construcción debe invertirse en proyectos artísticos locales (“Kunst

am Bau”); deben aplicarse las normas energéticas más estrictas (Minergie P-Eco) y debe convocarse un concurso de arquitectura; entre otras. El contrato de arrendamiento también determina **que la cooperativa pague una tasa anual a la ciudad de Zúrich (actualmente, 720.000 francos suizos), que se ajusta cada cinco años de acuerdo con el índice del coste de la vida**, así como teniendo en cuenta el tipo de interés referencial promedio, que publican trimestralmente los bancos cantonales, mientras que su media de cinco años se utiliza para recalcular los alquileres y los costes del suelo en Suiza. El cálculo de la tasa anual de arrendamiento del suelo también tiene en cuenta el espacio cedido gratuitamente por la cooperativa para el desarrollo de infraestructuras de interés público, así como la cuantía de la subvención que concede a los hogares con bajos ingresos (el 20% de los pisos están subvencionados).

**El acuerdo de arrendamiento a largo plazo entre la ciudad de Zúrich y mehr als wohnen es muy beneficioso para ambas partes:** la cooperativa proporciona viviendas y espacios habitables asequibles, con aportaciones sociales y ecológicas al tejido urbano, al tiempo que se beneficia de los recursos del suelo urbano y de un acceso más fácil a las ayudas financieras.

De hecho, hoy en día, el barrio urbano de mehr als wohnen no sólo proporciona vivienda a 1.300 personas, sino que cuenta con más de 7.000 m<sup>2</sup> de uso en planta baja para restaurantes, cafeterías, pensiones, espacios de trabajo, guarderías, estudios, etc., albergando 150 puestos de trabajo en las propias instalaciones. Es un barrio muy animado, con cooperativistas muy comprometidos que transforman y desarrollan su entorno.

## Mecanismo financiero para terrenos y construcciones

El coste total del proyecto ascendía a **195 millones** de francos suizos (unos 187 millones de euros). Así pues, buscando reducir los riesgos, el proyecto procuró contar con fuentes de financiación diversificadas.

Dado que los terrenos se garantizaron mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo con el Ayuntamiento de Zúrich, el capital propio que lxs socios debían aportar a mehr als wohnen era del 6% del coste total del proyecto, del cual el 10% debía ser financiado por el Ayuntamiento, lo que significaba que la cooperativa tenía que aportar un capital inicial del 5,4% como capital inicial. Mehr als wohnen se benefició de la gran experiencia y recursos de sus cooperativas miembros fundadoras, que aportaron aproximadamente la mitad de este capital necesario - el resto se recaudó de lxs futuros residentes como capital propio.

Al tratarse de una cooperativa joven, **cada residente debe aportar 250 CHF/m<sup>2</sup> como capital social**. En Suiza, las familias pueden utilizar su fondo de pensiones para cubrir hasta el 70% de esta cantidad. Para las familias con bajos ingresos y los ancianos, existen otros mecanismos a través de los cuales los servicios sociales de la ciudad de Zúrich pueden abonar esta cantidad. La financiación se recaudó entre los tres niveles de gobierno: a nivel de la ciudad de Zúrich; a “nivel estatal”, a través del Cantón de Zúrich; y a nivel federal, a través de la Federación Suiza; todos ellos disponen de diferentes instrumentos para apoyar proyectos de vivienda sin ánimo de lucro.

A nivel federal, la Federación de Cooperativas Suizas de la Vivienda concedió un préstamo mediante su fondo de operaciones por un total de 11 millones de CHF, **con condiciones favorables a 20 años y un tipo de interés del 1%**. A nivel federal, se garantizaron otros 35 millones de CHF mediante un préstamo en obligaciones con tipos de interés fijos durante los primeros 20 años a través de la Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträge (EGW) (en español, “Oficina emisora para promotores de viviendas de utilidad pública”). La EGW es un instrumento para financiar proyectos de vivienda de interés público, en el que los préstamos están garantizados por la Confederación Suiza (Oficina Federal de la Vivienda) y ofrecen así a lxs inversores la mejor seguridad posible, mientras que las entidades sin ánimo de lucro se benefician de muchas más ventajas que las hipotecas fijas equivalentes con los mismos términos.

A nivel cantonal, el proyecto obtuvo **un préstamo de 8 millones de CHF concedido por el cantón de Zúrich**. En el ámbito municipal, se consiguieron otros 8 millones de CHF a través de la ciudad de Zúrich. En Suiza, los cantones sólo conceden préstamos si el municipio ha aceptado financiar también el proyec-

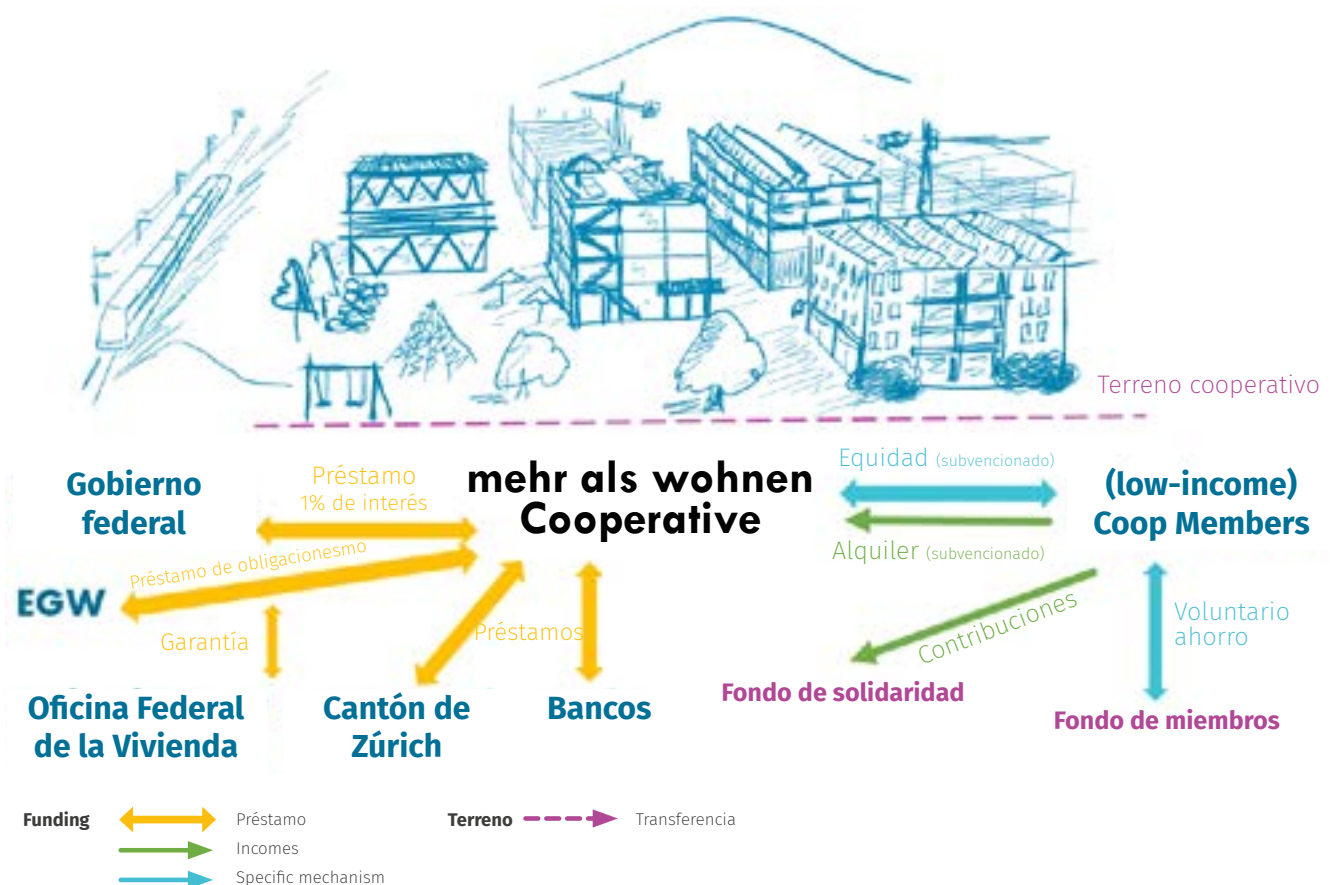
to, por lo que dependen el uno del otro. Sin embargo, en lugar de pagar estos intereses a la ciudad y al cantón de Zúrich, la cooperativa destina esta cantidad pre-calculada para cubrir los alquileres subsidiados, **garantizando que el 20% de las viviendas sean subvencionadas**. Un acuerdo de este tipo pone de manifiesto los beneficios económicos y sociales de las asociaciones entre iniciativas gubernamentales y sin ánimo de lucro.

Para completar su planificación financiera, mehr als wohnen también obtuvo un préstamo del fondo de pensiones de la ciudad de Zúrich, **que contribuyó a recaudar otros 8 millones de CHF**, con un tipo de interés fijo. El resto de la financiación necesaria se obtuvo de un consorcio de cuatro bancos mediante préstamos hipotecarios tradicionales. Mehr als wohnen tuvo cuidado de trabajar únicamente con bancos e instituciones financieras con buenas normas éticas. La configuración financiera inicial del proyecto (tipos de interés fijos durante los primeros 15 a 20 años, por ejemplo) fue muy importante para el proyecto, ya que influye directamente en el precio de los alquileres y, por tanto, en la asequibilidad a largo plazo (puesto que el cálculo de los alquileres tiene en cuenta la amortización de los préstamos y el pago de intereses).

Otro aspecto interesante es que mehr als wohnen, al igual que muchas cooperativas de vivienda suizas, cuenta con **un mecanismo que permite a sus socixs transferir sus ahorros a la cooperativa en lugar de mantenerlos en las cuentas de ahorro de los bancos tradicionales**. Esos “fondos de los socixs” forman parte del capital de la cooperativa, lo que significa que cuanto mayores sean los fondos de los socixs, menos hipotecas necesitará la cooperativa en el futuro.

La cooperativa también dispone de **un Fondo Solidario interno**, que ayuda a poner recursos en común que pueden emplearse para financiar proyectos solidarios o incluso para ayudar a las familias en apuros que entran en la cooperativa (incapaces de cubrir su cuota). Esta cantidad permite a mehr als wohnen apoyar diversas actividades y proyectos.

**Esta iniciativa encarna claramente los valores de solidaridad de los que son portadoras las cooperativas de viviendas, que permiten la cooperación y la solidaridad en las escalas más diversas.**



# SPREEFELD

## BERLÍN, ALEMANIA



### *Construir y gestionar democráticamente proyectos de vivienda de uso mixto*

Antes y después de la reunificación alemana en 1990, Berlín ha sido escenario de una vibrante oferta de vivienda autogestionada por movimientos de ocupación irregular, Baugruppen (grupos de construcción) y cooperativas de vivienda, entre otros. En las últimas décadas han aparecido en Berlín **más de 500 proyectos de viviendas autogestionadas**. La cooperativa de vivienda Spreefeld, en el centro de Berlín, es uno de ellos.

Se construyó entre 2012 y 2014, en un terreno de 7 000 m<sup>2</sup> junto al río Spree e incluye 60 pisos (unos 140 residentes), así como 10 áreas comerciales y de servicios (con más de 70 trabajadores).

Sin embargo, para cuando lxs residentes pudieron mudarse, los procesos de gentrificación y financiarización habían comenzado en todo Berlín. **El valor del suelo se multiplicó por 16 desde que pudieron comprarlo**, generando divisiones en la cooperativa y dificultando la aparición de otros nuevos proyectos de vivienda asequible sin subvenciones públicas.

En la fase de planificación, para oponerse a la privatización del frente fluvial, el grupo quería diseñar un paisaje abierto, no otro barrio cerrado. El espacio público sin coches del paseo marítimo está conectado con los espacios privados que rodean la cooperativa, que la mayoría de la gente considera públicos, **lo que beneficia a toda la comunidad y garantiza el acceso público a las orillas del río**.

### Cronología

- 2007** Protesta por la privatización del paseo marítimo del Spree.
- 2010** Adquisición de terrenos
- 2014** Fin de la construcción
- 2021** Creación del CLT de Berlín (Stadtbodenstiftung)
- 2022** Muchos hogares adquieren la propiedad privada de sus pisos



Otra forma de garantizar las interacciones sociales con la comunidad vecinal fue asegurar que en la planta baja de los edificios sólo hubiera **espacios comerciales (cafeterías, coworking, estudios, espacios educativos y culturales) y una guardería infantil**. La “casa barco” preexistente (un búnker para lanchas de la policía construido en los años 60), rehabilitada por la cooperativa, así como dos “salas opcionales” no asignadas junto con un taller, pueden ser alquiladas por lxs residentes, mientras que lxs no residentes pueden reservarlas para organizar actividades culturales, deportivas, musicales, celebraciones, talleres, etc.

Cada uno de los edificios dispone también de zonas comunes como lavanderías compartidas, azoteas, salas de deporte, y la cooperativa también ha querido demostrar que es posible cultivar alimentos en espacios públicos. Muchxs de lxs residentes viven en apartamentos agrupados (Wohngemeinschaften) donde incluso la cocina y las zonas de estar son compartidas por diferentes hogares que tienen **sus propias estructuras de toma de decisiones para gestionar sus espacios compartidos**. Cada uno de los 60 apartamentos es diferente y el edificio ha alcanzado un estándar de construcción pasiva (también producen la energía que consumen con fuentes renovables).

## Negociación de tierras

Inspiradas por las iniciativas de cooperativas de viviendas de Berlín, Hamburgo y Múnich, así como de Suiza, Austria y Dinamarca, una docena de personas empezaron a buscar terrenos para crear un proyecto de viviendas comunitarias de uso mixto. A finales de la década de 2000, encontraron un enorme terreno que el Gobierno Federal quería vender. En un principio querían que lo comprara el Ayuntamiento de Berlín o una fundación sin ánimo de lucro para desarrollar un proyecto de vivienda asequible con un contrato de arrendamiento a largo plazo, pero el ayuntamiento se negó.

Al núcleo de Spreefeld no le quedó más remedio que comprarlo para evitar otro proyecto privatizara el acceso al río. Finalmente **compraron el terreno como entidad privada, antes de transferir la propiedad a la cooperativa de vivienda “Bau- und Wohngenossenschaft Spreefeld Berlin eG”,** que se registró en 2011.

El objetivo de la cooperativa era crear un plan participativo, construir y gestionar un proyecto de viviendas de uso mixto. La cooperativa actuó a la vez como “grupo inversor” y como “grupo cooperativo”. En el proceso de planificación y construcción participaron tres despachos de arquitectos, cada uno de los cuales ayudó a diseñar y realizar uno de los tres edificios para garantizar la apariencia colectiva.

La gobernanza siempre se ha llevado a cabo a través de una asamblea mensual de socios y una serie de grupos de trabajo temáticos, así como grupos de viviendas y espacios comunitarios en los que participaban los futuros residentes y otros ciudadanos interesados en las distintas iniciativas en torno al proyecto. También participaron varios arquitectos y promotores de viviendas alternativos en este proyecto a gran escala que transformaría el sector.

## Mecanismo financiero para terrenos y construcciones

Spreefeld es una cooperativa de socixs y, por tanto, **depende de los recursos de sus residentes**. La estructura cooperativa reduce los intereses individuales y fomenta la solidaridad entre lxs miembros. Al principio, el núcleo compró el terreno con un préstamo de un banco alternativo (Umweltbank), que a menudo se utiliza para financiar proyectos de energías renovables y cooperativas.

Como el proyecto cumple normas medioambientales muy estrictas, el banco estatal alemán de inversión y desarrollo (KfW Bank) concedió a la cooperativa un préstamo a bajo interés para la construcción de los edificios y la infraestructura.

**El coste total del proyecto ascendió a 17 millones de euros, de los cuales el 50% se pagó con préstamos de la cooperativa y el 50% con las aportaciones de lxs socixs para sus pisos** (mediante ahorros y préstamos individuales). la cooperativa genera ingresos a través de los “cargos de uso” que lxs resi-



dentes deben pagar por sus viviendas. Rent from the commercial spaces is enough to cover the costs of creating and financing these. El alquiler de los espacios comerciales es suficiente para cubrir los costes de creación y financiación de éstos. Los espacios comunitarios y “opcionales”, que pueden alquilarse para organizar todo tipo de eventos, no generan ingresos pero cubren sus costes básicos mediante alquileres modestos.

Los préstamos son a tipo de **interés fijo durante los 10 primeros años**, y luego la cooperativa puede negociar con el banco el plazo de amortización a largo plazo. *“Lo bueno de la cooperativa es que podemos cambiar las reglas en función de la situación. Depende de nosotros devolver el préstamo en un plazo de entre 15 y 50 años. Por ahora, esperamos devolverlo en un periodo de 20 años”* explica Michael LaFond, miembro de la cooperativa que co-crearon Co-Housing Berlin y el Institute for Creative Sustainability id22.

De los 60 hogares, 15 no podían optar a préstamos bancarios, por ser trabajadorxs independientes o artistas, y la cooperativa actuó como avalista de sus préstamos **para garantizar que pudieran integrarse en el proyecto**. Además, se ha hecho hincapié en crear y mantener alquileres asequibles (actualmente en torno a 6-7€/m<sup>2</sup>, y en el futuro 3-4€/m<sup>2</sup> cuando se reembolse el préstamo de la cooperativa). De otro modo, muchos de lxs residentes de Spreefeld no podrían permitirse vivir en el centro de la ciudad en las condiciones actuales. Además, varias habitaciones se alquilan a no socixs de la cooperativa, entre ellxs refugiadxs sirixs y ucranianxs cuyo alquiler paga el Estado.

## Hacia un modelo de propiedad híbrido

Desde el principio hubo desacuerdos dentro del grupo, con opiniones encontradas entre lxs residentes sobre la propiedad colectiva y privada de los edificios. Al final, Spreefeld se constituyó como cooperativa de construcción y vivienda con opción de compra individual del propio apartamento. Un número creciente de personas se inclinó por la segunda opción, lo que implicaba constituir una organización de condominio (WEG - Wohnungseigentümer Gemeinschaft).

En la actualidad, **35 viviendas son de propiedad privada, mientras que las otras 25 y todos los locales comerciales son propiedad de la cooperativa**, miembro también de la recién creada asociación de condóminos. Se ha creado una nueva estructura híbrida para integrar a todxs y seguir la dinámica de reuniones cada dos meses para compartir ideas, opiniones y mantener vivo el espíritu cooperativo.

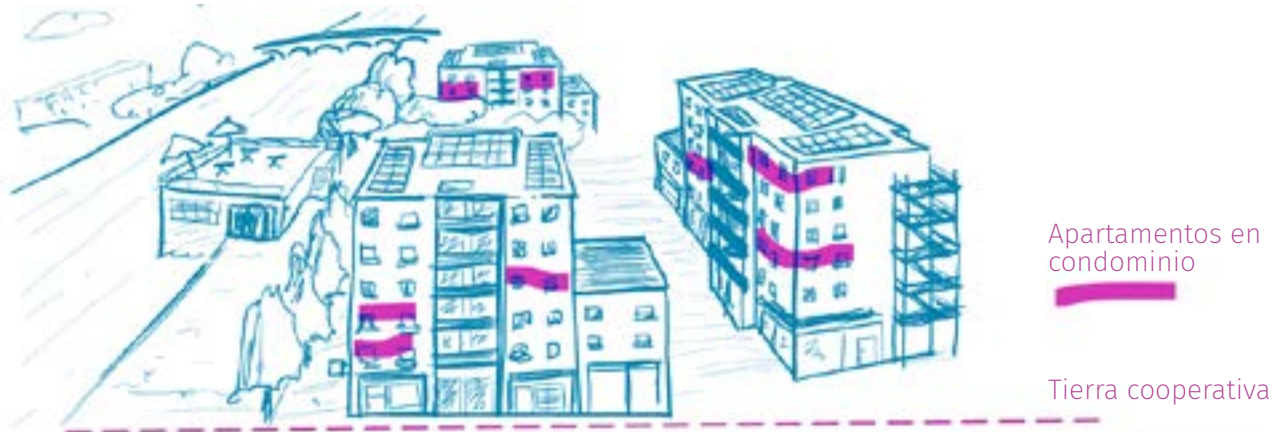
En los proyectos cooperativos, con propiedad colectiva, una de las principales dificultades es educar a los cooperativistas en **la importancia de limitar la especulación**. En algunos casos, cuando lxs miembros se dan cuenta de que no podrán generar valor añadido a su inversión, tienen la impresión de perder capital, sobre todo cuando la cooperativa está situada en zonas de alta especulación. Muchas personas que trabajan por cuenta propia o en empleos precarios, sin garantías de jubilación, ven la inversión en una vivienda en propiedad privada como una solución para sus días de vejez.

Esta tendencia se ve acentuada por la creciente financiarización de la zona ribereña, donde se encuentra Spreefeld, que **ha visto pasar el metro cuadrado de 500 a 800 euros en sólo una década**. Por desgracia, no hay mucho que la cooperativa pueda hacer en el futuro para evitar que lxs propietarixs vendan su piso al mejor postor. Éstos podrían ser personas adineradas o inversores especuladores que acumulan viviendas como mercancías y no tienen ningún interés en la comunidad local ni en la ética fundacional de Spreefeld Berlin. En teoría, la cooperativa tiene “derecho de prioridad” para comprar un piso que se vende, pero el precio de mercado podría ser demasiado caro para la cooperativa cada vez que un(x) propietarix vende un piso.

*“Mucha gente está bastante frustrada con el resultado de Spreefeld, porque al final esta mezcla híbrida se debe a un impulso neoliberal de la propiedad privada. Sigue siendo un buen proyecto urbano con participación colectiva, pero el modelo de propiedad privada es un poco decepcionante”* explica Michael, que trabaja en otras iniciativas de tenencia colectiva de la tierra, por ejemplo, la Stadtbodenstiftung, la versión berlinesa de un Community Land Trust (CLT).

El modelo CLT es precisamente una alternativa para garantizar la asequibilidad a largo plazo extrayendo suelo del mercado especulativo. Sin embargo, si la CLT debe comprar terrenos y edificios al precio actual de mercado sin ninguna subvención, las viviendas que alquile o venda difícilmente serán asequibles para los hogares con bajos ingresos.

Según Michael, el gobierno regional de Berlín ha estado proporcionando suelo y subvenciones a las cooperativas de vivienda, pero las pequeñas iniciativas comunitarias en el ámbito de la vivienda asequible no son una prioridad para el gobierno actual.



Financiación Préstamo Ingresos Mecanismo específico

Terreno Transferencia

# RECURSOS

## Dzivarasekwa Extension Slum Upgrading Project

Sitio web

Página del proyecto en Cohabitat.io

Estudio sobre los mecanismos de financiación ciudadana para la producción de viviendas asequibles en África

Resumen del Proyecto Hábitat Mundial

## COVICOFU

Página del proyecto en Cohabitat.io

Revista Vivienda Popular n°27, "Cien años. Vivienda Social y Facultad", 2015, Universidad de la República, Facultad de Arquitectura, Montevideo

Fernández Caetano, C., "La política pública de vivienda en Uruguay en los últimos treinta años. Del enfoque residual a la vocación universalista", Fronteras 15 (2): 112-124, 2020, Montevideo

Magri Díaz, A. J., "Una reforma 'exitosa': la política de vivienda en Uruguay entre 1990 y 2000", 2005, Boletín CF+S n°29/30 "Notas para entender el mercado inmobiliario", Madrid.

## Cooperativa Esperança

Página del proyecto en Cohabitat.io

## Mehr als wohnen

Sitio web

Página del proyecto en Cohabitat.io

Video: Terreno & Financing for Community-led Housing: learning from successful projects

PDF: A vision becomes reality – 10 years lessons learned

## Spreefeeld

Sitio web

Página del proyecto en Cohabitat.io

CoHousing Berlin

ID22 Institute

Stadtbodenstiftung

## Consultar las últimas publicaciones de los socios de la Red CoHabitat

- » Acceso a suelo y financiación para viviendas comunitarias #1
- » Estudio global : Community-led Housing in the COVID-19 context
- » Study on citizen financing mechanisms for affordable housing production in Africa
- » The Growth of Community Terreno Trusts in England and Europe



**CO-HABITAT.NET**