

No. 3

# COOPERATIVAS DE VIVIENDAS

en el Centro Histórico  
La Habana Vieja

julio / 2018

CUADERNOS INFORMATIVOS



- Plan Maestro-Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana -

# Cooperativas de viviendas de usuarios

« (...) La **gestión cooperativa** puede contribuir con la formación de hábitos solidarios por las relaciones que establecen sus miembros y con las labores de mantenimiento y conservación (...) »

## 3/ 1. Antecedentes

## 8/ 2. Cooperativas de viviendas de usuarios

### 2.1/ Conceptos y tendencias.

### 2.2/ Principios fundamentales y clasificación.

### 2.3/ Ventajas y beneficios.

## 13/ 3. Cooperativas de viviendas de usuarios en el Centro Histórico La Habana Vieja.

### 3.1/ Propuesta de formación.

### 3.2/ Proceso de creación.

## 19/ Conclusiones

## 23/ Bibliografía

El déficit habitacional es un problema no solucionado en Cuba, a pesar del esfuerzo del Estado que, desde su concepción de construir nuevas viviendas, pueblos y asentamientos poblacionales, fueron aplazados la conservación y el mantenimiento de las ciudades consolidadas. Esos núcleos urbanos hoy padecen problemas habitacionales que demandan soluciones.

Tras realizar un análisis de la bibliografía especializada y consultar experiencias internacionales, se identificó la posibilidad de la cooperativa como gestora de viviendas y/o locales. Una alternativa viable para la realidad cubana es la modalidad de la cooperativa de viviendas de usuarios. Estas cooperativas, también conocidas como de uso y goce, pueden constituir en poderoso aliado del Estado a favor de la convivencia ciudadana, el mantenimiento, la reparación y el orden interior en la ciudad, además de adquirir suma importancia para educar y socializar valores éticos y humanos.

En el caso cubano, constitucionalmente solo existían las cooperativas agropecuarias. Actualmente se han abierto nuevas formas experimentales de trabajo como las cooperativas no agropecuarias, que no agotan la gama de cooperativas existentes en el mundo con igual reconocimiento legal. Entre ellas están las cooperativas de viviendas que han demostrado ser una solución óptima para el logro sustentable del hábitat e intervención con énfasis en la construcción y rehabilitación de viviendas sociales.

En contextos urbanos como el Centro Histórico La Habana Vieja, podrían brindar protección al patrimonio cultural construido y evitar fenómenos inmobiliarios especulativos con el consiguiente desplazamiento de sus residentes, conocido como gentrificación. La gestión cooperativa puede contribuir con la formación de hábitos solidarios por las relaciones que se establecen entre sus miembros y con las labores de mantenimiento y conservación, como demanda la protección del espacio público y viviendas valiosas edificadas.

Este documento pretende esbozar ideas para un proyecto piloto de cooperativas de viviendas de usuarios en el Centro Histórico, además de servir de base práctica para resolver problemáticas actuales en las que se ha considerado como principal limitación la no existencia de un marco legislativo que garantice su fundación y permanencia en Cuba.

## 1. ANTECEDENTES

El gobierno cubano desarrolla políticas de control estatal sobre la producción, distribución y mantenimiento de las viviendas, sin embargo, la construcción de nuevas viviendas ha decaído sensiblemente y el déficit habitacional ha aumentado. Desde comienzos de la década de 1990, con el inicio de la crisis económica conocida como Periodo Especial, comenzó a languidecer la apertura legal que había incentivado la construcción de viviendas por parte de la población. Los presupuestos del Estado asignados a la construcción y mantenimiento de viviendas han disminuido en la actualidad, en comparación con las primeras etapas de la Revolución, consecuencia directa de la situación económica del país tras la caída del bloque socialista en Europa y del bloqueo impuesto por Estados Unidos a la Isla.

En el debate suscitado sobre el modelo económico cubano se ha comentado sobre las contrariedades que aquejan a las ciudades, su habitabilidad y el *confort*. Por ejemplo, el arquitecto Mario Coyula en cuanto a la problemática histórica de la vivienda, ha declarado: La vivienda fue un tema que interesó, lógicamente, desde el principio. Uno de los primeros proyectos que se comenzó fue el de Ahorro y Vivienda, que estaba a cargo de Pastorita Núñez, que conllevó a la construcción de más de 10 o 12 mil viviendas en el país, todas con mucha calidad. Hubo también otros planes, como el de esfuerzo propio y ayuda mutua, programas de viviendas campesinas y se construyeron cerca de 600 comunidades por todo el país(...) No obstante, desde un inicio primó un enfoque equivocado, el de concentrarse en la construcción de viviendas y no en el mantenimiento de lo que ya existía. Eso ha sido una característica que se ha mantenido durante 50 años, dedicarse a construir y no conservar lo que ya existe. (Ramón, 2013)

Al examinar el modelo cooperativo se reconoce que su trayectoria ha tenido muy poca experiencia en Cuba. La atención del Estado estuvo demostrada al proclamar su Carta Magna, donde las mantuvo limitadas a las actividades agropecuarias, aunque es reciente la incursión en otras esferas de la economía nacional. Quedan todavía otras áreas excluidas, como el hábitat, en el que pueden desarrollarse las llamadas cooperativas de viviendas, tema que en Cuba tiene insuficientes antecedentes recogidos.



En ese sentido, se reseña al artículo: *Por unas casas dignas. La vivienda social en La Habana, 1930-1962*, de la Dra. María Victoria Zardoya que aborda la cuestión de las cooperativas en dos momentos históricos diferentes: en la república mediatizada y en los primeros años de la Revolución, como opciones para construir viviendas por los obreros y menciona las palabras de los arquitectos Martínez Inclán y Manuel Febles Valdés al enfocar este aspecto cooperativo con referencias a partir del VII Congreso Panamericano de Arquitectos, celebrado en Uruguay en 1950: "(...) acordó que la cooperativa era la solución más práctica, eficaz y humana para resolver el grave problema habitacional que afectaba a todo el continente" (Zardoya, 2002).

El artículo rememora la creación de la Cooperativa de Repartos Eléctricos de Empleados de la Compañía Cubana de Electricidad, y de los trabajadores de la empresa de gas y de agua, que adquirió una finca en El Calvario y comenzó a construir el Reparto Eléctrico, de La Habana. Este proyecto urbano facilitaba que los obreros tuvieran posibilidades de seleccionar modelos de casas, según sus posibilidades de pago y en función de sus necesidades y preferencias. Las viviendas resultantes, luego podían pagarse a través de mensualidades. Esos derechos quedaron amparados en los preceptos de la Constitución de 1940, que reconocía las mejoras sociales de los trabajadores, sin embargo, no trascendió en el país como experiencia válida porque en realidad los postulados constitucionales fueron incumplidos, maniatados por los vaivenes políticos.

Durante las primeras etapas del triunfo de la Revolución se utilizó la cooperación popular de la ciudadanía como forma de organizar la participación de la población y resolver uno de los problemas más graves heredados del viejo sistema: la miseria y escasez del fondo de viviendas. En ese proceso y siguiendo erradamente la tradición popular se identificaron como cooperativas, por la solidaridad humana presente, las Cooperativas Pesqueras y las Tiendas del Pueblo. En realidad no lo eran, porque nunca asumieron como requisitos formales de organización los principios y valores del cooperativismo, reconocidos internacionalmente.

Muchos proyectos de los primeros años del proceso revolucionario que tenían una clara vocación hacia la gestión cooperativa quedaron trunco

por la lucha de clases, la contrarrevolución interna, y las agresiones imperialistas. También en la década de 1960 dio inicio la propiedad estatal como resultado directo de las nacionalizaciones y expropiaciones del naciente Estado socialista y en la actualidad se ha mantenido como la forma propiedad predominante. Fueron reconocidas, además, la propiedad privada individual y la cooperativa por la Constitución, a partir de 1976. Luego se promulgaron nuevos instrumentos legales como la Ley 48 de 27 de diciembre de 1984, Ley General de la Vivienda, una normativa de obligada referencia porque introdujo legalmente la figura de las cooperativas de viviendas, sin embargo, conceptualmente tampoco cumplió con los principios y objetivos del movimiento cooperativo internacional. En dicha Ley se definió como cooperativa temporal, a la agrupación de dos o más personas con el fin de edificar viviendas para cada uno de sus integrantes y durante el periodo de su validez (1984-1988), se ejecutaron muchos proyectos en varias regiones cubanas acompañados en su realización por instituciones no gubernamentales como Hábitat-Cuba y otros actores nacionales e internacionales. Esa Ley fue derogada e instaurada la Ley No. 65, Ley General de la Vivienda, del 23 de diciembre de 1988.

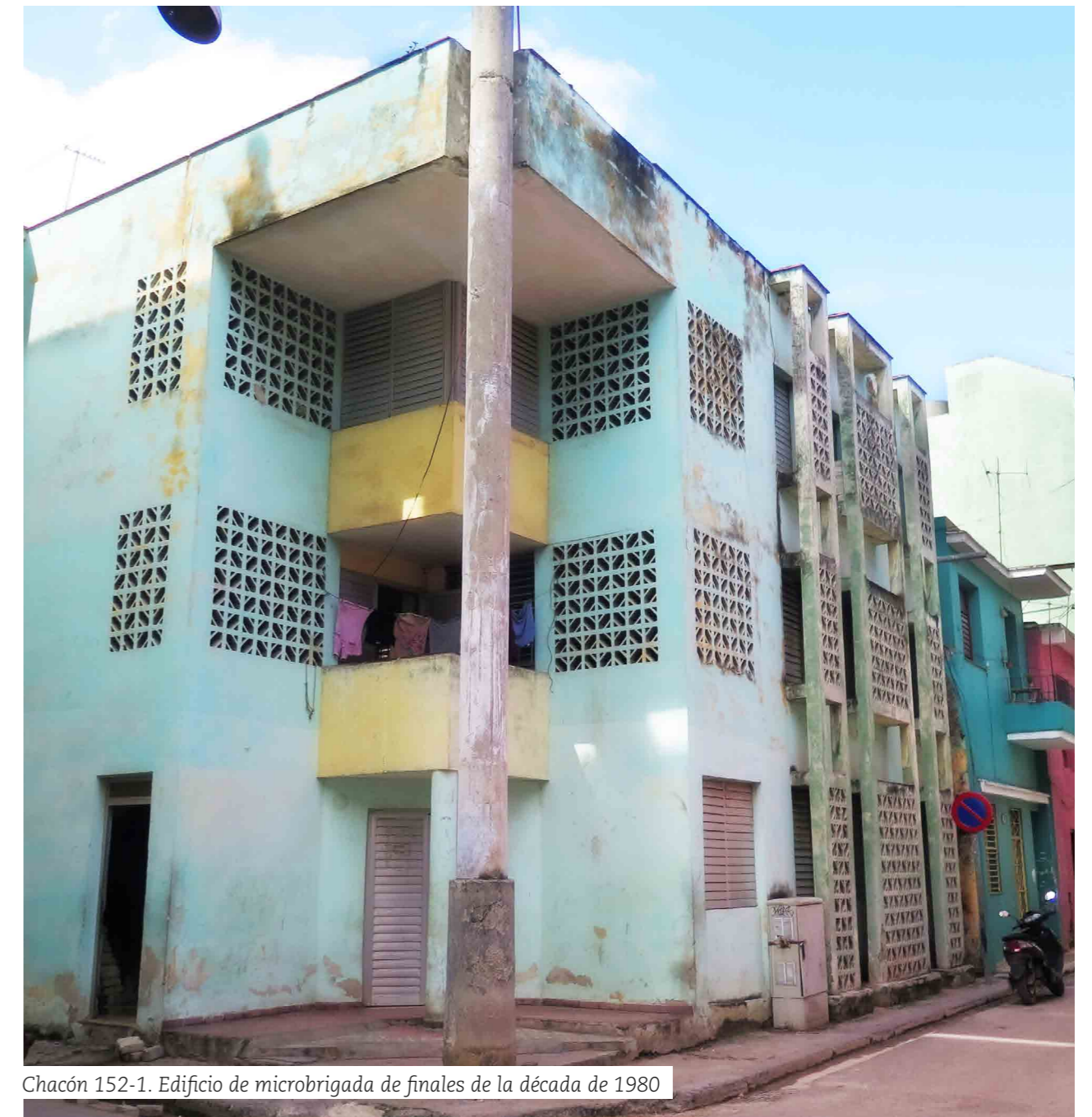
La nueva disposición legal eliminó la denominación de cooperativas temporales, aunque mantuvo entre los sujetos con derecho a construir a las cooperativas agropecuarias. Básicamente sustituyó el esquema por otras experiencias: microbrigadas y esfuerzo propio. Tal desconocimiento del modelo hace que no se plantee en ningún otro momento la continuación de la cooperativa y en la práctica ha resultado que, lejos de convertirse en una oportunidad, ha sido un problema. En la actualidad no se advierten indicios oficiales de la aceptación legal de las cooperativas de viviendas, en cambio, continúa sin apreciarse su utilidad como modelo exitoso para el desarrollo habitacional.

En otro sentido la experiencia de las microbrigadas como forma organizativa para la construcción y el acceso a la vivienda fue un movimiento surgido en el año 1970, tomó una gran dimensión y constituyó la opción principal para la construcción de viviendas, fundamentalmente en amplias zonas periféricas

de muchas ciudades y en las áreas rurales. Se estableció oficialmente en el país en virtud de la Ley No. 65 que "(...)promueve y estimula la participación masiva de los trabajadores organizados en microbrigadas para la construcción y reparación de viviendas y otras obras".

Entre los resultados del movimiento microbrigadista en la solución del grave problema de la vivienda se encuentra, en un primer momento, el caso de Alamar en La Habana. Luego de varios años, en una segunda oportunidad, la experiencia se desarrolló en otros lugares como La Habana Vieja. Desde el punto de vista del control urbano y el urbanismo sobre lo que ocurrió después, cabe compartir los criterios de Mario Coyula cuando afirma:

Alamar, como producto final, fue el resultado inevitable de un proceso y una manera de enfocar la solución del problema de la vivienda social. A pesar de su buena intención, ambos –proceso y enfoque– estaban equivocados. Las estructuras organizativas y formas de gestión determinan el aspecto y el funcionamiento de las obras. Si esas estructuras y formas de gestión no están pensadas para que apoyen una correcta concepción urbanística, hasta el proyecto mejor y más avanzado terminará trunco o deformado. Casi 100 mil personas han encontrado un techo en Alamar, pero les falta casi todo lo que requiere la vida en una ciudad. Todavía hay tiempo. (Coyula, 2011, p. 61)



Chacón 152-1. Edificio de microbrigada de finales de la década de 1980

## COMPARACIÓN ENTRE LA GESTIÓN DE LAS MICROBRIGADAS Y LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE USUARIOS

CRITERIOS	MICROBRIGADA	COOPERATIVAS DE VIVIENDAS
FECHA DE SURGIMIENTO	Año 1970.	Distintas fechas por países. En Uruguay las de Ayuda Mutua en 1970 y Ahorros Previos en 1984, en régimen de usuario. Más de 100 años en Escandinavia con el modelo Andel.
PERSONALIDAD	Un régimen propio, establecido por la dirección territorial del movimiento de microbrigadas a partir de las bases dispuestas.	La cooperativa obtiene personería jurídica propia.
CONSTITUCIÓN LEGAL	Miembros electos en Asamblea general de trabajadores.	Voluntad propia de los socios.
AMPARO LEGAL	Ley No. 65 Ley General de la Vivienda Res. 88/88 del Instituto Nacional de la Vivienda (INV) de 28/4/1988. Bases para la Organización de Microbrigadas Sociales.	Legislaciones nacionales de cada país. Ej. Ley NO. 18.407 de Uruguay.
MODALIDADES	Según la diferenciación establecida por la Ley General de la Vivienda se dividen en:  Microbrigada Estatal.  Microbrigada Social.	Varios criterios: según condicionales y juicios de los instrumentos jurídicos en cada país, tienen varias clasificaciones entre las que se encuentran:  De Propietarios.  De usuarios.
DERECHOS	Establecidos por la Resolución 88/88 del INV:  a) Optar por la condición de microbrigadista social de acuerdo a las reglamentaciones que a tales efectos disponga la Central de Trabajadores de Cuba.  b) Recibir en atención a su conducta laboral los estímulos morales y materiales que se otorgan a los trabajadores, de acuerdo a las reglamentaciones de la Central de Trabajadores de Cuba.  c) Obtener una rebaja del precio a pagar por la vivienda que le sea asignada, y por los trabajos de conservación, reconstrucción y remodelación que se ejecuten en su vivienda, según las regulaciones que a estos efectos disponga el INV.  ch) Exigir que se cumpla lo dispuesto en las presentes bases, en el reglamento propio de la Microbrigada Social y los acuerdos que se establezcan en las asambleas de producción.  d) Disfrutar de las vacaciones establecidas.  e) Recibir los medios de protección humana como medida de seguridad del trabajo.  f) Ser evaluados acorde al desempeño de su trabajo.  g) Que se les controle y reconozcan las horas voluntarias que hayan laborado.  h) Recibir la instrucción técnica de su puesto de trabajo y las indicaciones de protección e higiene del trabajo.	Que los socios miembros:  a) Participen con voz y voto en las asambleas.  b) Participen en las actividades que desarrolla la cooperativa, sin discriminación.  c) Sean electos y elijan para desempeñar los distintos cargos en los diferentes órganos de la cooperativa.  d) Formulen denuncias por incumplimiento de la ley, el estatuto o los reglamentos y soliciten información sobre la marcha de la cooperativa.  e) Renuncien voluntariamente en la forma y el tiempo que fijen los estatutos.

CRITERIOS	MICROBRIGADA	COOPERATIVAS DE VIVIENDAS
DEBERES	Establecidos por la Resolución 88/88 del INV:  a) Ser incansable luchador por el logro de la mayor eficiencia productiva dentro de su colectivo.  b) Permanecer en la Microbrigada Social durante el período de tiempo acordado con esta.  c) Mantener en alto la moral y la combatividad característica de las microbrigadas.  ch) Cumplir las tareas constructivas asignadas, garantizando la calidad del trabajo, el máximo ahorro de los materiales y el tiempo programado para la terminación de las obras.  d) Cumplir con la disciplina laboral y con los medios de protección, higiene del trabajo y protección física establecida.  e) Demostrar un interés constante por la superación técnica partiendo del criterio de que el que no sabe, aprende y el que sabe, enseña; cumplir las orientaciones y reglamentaciones técnicas vigentes.  f) Garantizar que los instrumentos o equipos que le sean entregados se mantengan en lugar seguro y reciban el mantenimiento correspondiente.  g) Participar activamente en el desarrollo de la emulación socialista de las microbrigadas.  h) Cumplir con lo establecido en el Reglamento propio de la Microbrigada Social.	a) Cumplan con las obligaciones sociales y económicas previstas.  b) Desempeñen con responsabilidad los cargos para los que fueran electos.  c) Participen en todas las actividades que desarrolle la cooperativa, establecidas por sus estatutos.
FORMA DE GOBIERNO	Asamblea General de microbrigadistas, jefe de brigada.	Asamblea general de miembros, presidente, tesorero, comisiones.
ORGANIZACIÓN Y ESTRUCTURA	Reglamento de Microbrigada.	Estatutos cooperativos.
CANTIDAD DE MIEMBROS	No inferior a diez miembros.	Definidos en cada país. Uruguay: no menor de diez, ni mayor de 200.
FORMA DE TENENCIA	Propietarios individuales y se disuelve al concluir la construcción del inmueble.	Propietarios colectivos. Usuarios de uso y goce por tiempo indefinido y heredable. No se disuelven.
TIEMPO DE DURACIÓN	Hasta la entrega de la vivienda construida a sus miembros.	Permanente. No tiene término. Vida cooperativa.

Tabla: Formulación del autor.



## 2. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE USUARIOS

Las cooperativas de viviendas se rigen y ajustan por los marcos jurídicos del país donde han sido constituidas. Los modelos cooperativos son muy diversos, los asiáticos o los de países europeos difieren de Norteamérica y de los países latinoamericanos, de ahí que tengan sus propias peculiaridades y modalidades.

### 2.1 Conceptos y tendencias

Por su claridad y fácil comprensión se asume el concepto señalado por la profesora titular de Derecho Mercantil de la Universidad de Valencia, Gemma Fajardo García, que manifiesta las características en territorio español. En sus artículos explica, además de este importante concepto, el papel que le corresponde asumir al Estado y las modalidades que de ella existen, conforme a la ley nacional española:

Una cooperativa es una asociación de personas que se han unido para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática. En el caso de una cooperativa de viviendas, la necesidad que buscan satisfacer conjuntamente los socios es obtener una vivienda, en sentido amplio (alojamiento). Son los socios los que conjuntamente promueven la construcción, la compra o el arrendamiento de sus alojamientos. (p.1)

### 2.2 Principios y clasificación

Los principios de las cooperativas de viviendas son los mismos establecidos por la Alianza Cooperativa Internacional para el resto de las cooperativas. Por su importancia dogmática determinan la diferencia con otras empresas que funcionan en el mundo, a partir de la Declaración sobre la Identidad Cooperativa, adoptada en el Congreso del Centenario, celebrado en Manchester, en septiembre de 1995.

### Principios

- **Primero:** asociación voluntaria y abierta.
- **Segundo:** control democrático por los asociados.
- **Tercero:** participación económica de los asociados.
- **Cuarto:** autonomía e independencia.
- **Quinto:** educación, capacitación e información.
- **Sexto:** cooperación entre cooperativas.
- **Séptimo:** preocupación por la comunidad.

### Clasificación

Las normas jurídicas cooperativas de cada país son garantía para el cooperativismo y determinan los diferentes criterios clasificadores. El caso uruguayo cuenta con las siguientes cooperativas de viviendas:

**Primera clasificación:** según la tenencia de la vivienda y se divide en dos regímenes jurídicos:

- **Régimen de usuarios:** derecho al uso y goce por tiempo ilimitado.
- **Régimen de propietarios:** derecho de propiedad (entrega inmediata o diferida).

**Segunda clasificación:** según el aporte para su creación se divide en dos modalidades:

- **Ahorro previo:** es el ahorro de cierta suma de dinero, por los socios de la cooperativa, previo a la construcción de las viviendas. Este ahorro deberá ser, por lo menos, del 15 % del valor total de la obra, incluido el terreno.
- **Ayuda mutua:** es el trabajo comunitario para la construcción de los conjuntos colectivos, bajo la dirección técnica de la cooperativa. Ese aporte equivale al 15 % del promedio del costo



«(...) Una cooperativa es una asociación de personas que se han unido para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales en común, mediante una empresa de propiedad conjunta y de gestión democrática (...) »



## Elementos que no deben faltar a la hora de definir o crear una cooperativa de viviendas de usuarios:

**Sistema de usuarios o cesión de uso:** es la forma de gestión en que la propiedad del inmueble pertenece a la cooperativa. Los cooperativistas contratan la vivienda para su uso y goce por tiempo indefinido y tienen derecho a dejarla en herencia. Desde el punto de vista colectivo son propietarios de la vivienda y desde el individual, son usuarios.

### El derecho de uso y goce se concederá:

- Sin limitación en el tiempo: “documento de uso y goce” de duración indefinida mientras que las partes cumplan con sus obligaciones.
- Se transmite a los herederos.
- Se puede ceder por acto entre vivos únicamente en los casos permitidos por la ley.
- Se adquiere con la firma del contrato.

### Terminación del derecho de uso y goce:

- Por retiro voluntario del socio o de los herederos.
- Por expulsión del socio.
- Incumplimiento en el pago de las correspondientes amortizaciones (desalojo por mal pagador).
- La falta grave a sus obligaciones de socio (corresponde la rescisión del contrato).

### Principales obligaciones del socio:

- Destinar la vivienda a residencia de él y su familia, lo que implica que no puede arrendarla, ni cederla.
- Usar la vivienda con moderación, conforme a su destino, debiendo poner en su cuidado “el celo y dedicación de un buen padre de familia”.
- Aportar mensualmente la amortización y la suma adicional para cubrir los gastos de mantenimiento y demás servicios.

### Aportes y presupuesto:

- El presupuesto está conformado por los aportes materiales, financieros y técnicos que cada socio debe entregar de acuerdo a los cálculos de construcción y proyectos de las obras.

- En el presupuesto deben detallarse y cuantificarse los costos o gastos del proyecto que serán objeto de regulaciones.
- Aplicar en lo que sea posible cualquiera o varias de las siguientes acciones:

- crédito
- subsidio
- donación pública o privada
- esfuerzo propio
- ahorro previo

- Podría identificarse una serie de aportaciones, que guardan relación directa con la motivación de cada sector para apoyar la iniciativa:

Sector estatal: otras aportaciones son materiales y técnicas. Materiales en cuanto al uso de sus bienes y técnicas de su personal de apoyo para participar de manera activa y continúa en la implementación de la iniciativa (asesorías, acompañamientos metodológicos, apoyo en recursos tangibles e intangibles).

Sector colaborativo: recursos que podrían movilizarse de la cooperación internacional, pero antes habría que crear el marco legal favorable al reconocimiento de este tipo de iniciativas de manera que pueda ser elegible para acceder a fondos.

La organización realizó diferentes trabajos investigativos para la búsqueda de soluciones efectivas a los problemas del hábitat de los trabajadores. De esos estudios se reproducen las ventajas y los beneficios de las cooperativas de viviendas identificadas por ese organismo internacional, y su clasificación en: económicas, técnicas y sociales.

## Tipos de cooperativas de viviendas según criterios de clasificación

(Opiniones más generalizadas para clasificar las cooperativas de viviendas)

CRITERIOS	TIPOS DE COOPERATIVAS	CARACTERÍSTICAS
Según la modalidad de gestión	De ayuda mutua (los socios aportan mano de obra).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas son propiedad de la cooperativa.</li> <li>• Los socios tienen derecho al uso y disfrute de la vivienda, excluidas las áreas comunes.</li> <li>• Los socios disfrutan la vivienda de forma permanente y la dejan en herencia para uso y disfrute.</li> </ul>
	De ahorro previo (los socios aportan recursos propios ahorrados u obtenidos mediante préstamo).	
Según la forma de tenencia	Mixta (combinación de los tipos anteriores).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La cooperativa no se disuelve.</li> </ul>
	De usuarios (los socios usan y disfrutan colectivamente las viviendas construidas).	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Las viviendas se adjudican en régimen de propiedad.</li> <li>• La cooperativa puede o no disolverse una vez concluidas las viviendas.</li> <li>• La cooperativa puede mantener áreas comunes en régimen cooperativo.</li> </ul>
	De propietarios (los socios obtienen las viviendas en propiedad personal).	



Aguiar 301



Chacón 116-118

Edificios de microbrigada de finales de los años 80

## 2.3 Ventajas y beneficios

ECONÓMICAS	TÉCNICAS	SOCIALES
<ul style="list-style-type: none"> <li>Fomentan el ahorro y lo canalizan y orientan hacia el financiamiento de las construcciones.</li> <li>Reducen y estabilizan los precios al eliminar una serie de intermediarios que especulan con la vivienda desde la venta y la urbanización de los terrenos hasta la edificación propiamente dicha.</li> <li>Facilitan la consecución de créditos en condiciones favorables.</li> <li>Emprenden la construcción de edificios en serie.</li> <li>Compran al por mayor los materiales de construcción.</li> <li>Intervienen directamente en la producción, estableciendo sus propias fábricas.</li> <li>Producen y utilizan materiales de la mejor calidad, ya que no son empresas con fines de lucro.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Organizan sus propios servicios técnicos.</li> <li>Contratan personal técnico bien calificado.</li> <li>Emprenden sus propias investigaciones sobre todos los problemas relacionados con la edificación.</li> <li>Establecen normas de calidad.</li> <li>Introducen nuevas técnicas en la construcción y la administración de viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Abren a muchas familias de ingresos módicos el único camino al alcance de sus posibilidades para adquirir una vivienda adecuada.</li> <li>Estimulan la iniciativa y el espíritu de ayuda mutua de los propios interesados para la solución de sus problemas personales de vivienda invitándolos a participar en un programa conjunto en vez de depender enteramente de la ayuda externa.</li> <li>Descargan al Estado y a las municipalidades de gran parte de sus responsabilidades administrativas y económicas en materia de vivienda.</li> <li>Establecen servicios complementarios económicos, culturales y recreativos como parte de sus programas de vivienda.</li> <li>Contribuyen a crear nuevas comunidades, en las cuales los vecinos, que aprenden a conocerse y apreciarse mejor debido a las mismas actividades cooperativas, mantienen relaciones más estrechas.</li> <li>Constituyen un medio adecuado, que pueden utilizar las corporaciones públicas en su programa social de vivienda, para modernizar las grandes ciudades, reemplazando los barrios viejos de viviendas antihigiénicas por grupos bien planeados de viviendas cooperativas, dotadas de los mejores servicios, para las familias de bajos ingresos.</li> </ul>

Fuente: Las cooperativas de vivienda, Oficina Internacional del Trabajo, Ginebra, 1964. Estudios y Documentos Nueva Serie, No. 66, Imprenta A. Kundig, Ginebra (Suiza), pp. 11-12.

## 3. COOPERATIVAS DE VIVIENDAS DE USUARIOS EN EL CENTRO HISTÓRICO LA HABANA VIEJA

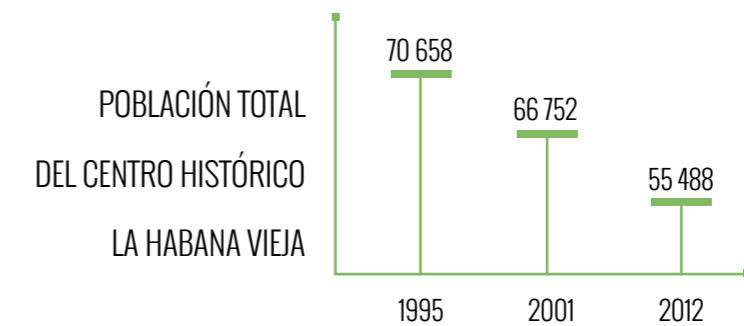
### 3.1 Propuesta de formación

En La Habana Vieja se ha implementado un modelo de desarrollo integral sostenible, con el respaldo de las políticas del Estado y los lineamientos para la actualización del modelo socio-económico cubano. La población ha sido actor clave, al participar activamente en este proceso, a través de instrumentos como el planeamiento participativo y la consulta pública.

Las razones técnicas que reconoce la declaratoria de Patrimonio de la Humanidad, hacen imprescindible sumar a los vecinos para que mantengan su residencia estable y permanente en el territorio de La Habana Vieja y que continúe siendo considerada una población con una cultura viva generadora de actividades económicas que puedan desarrollarse en el entorno de su ciudad.

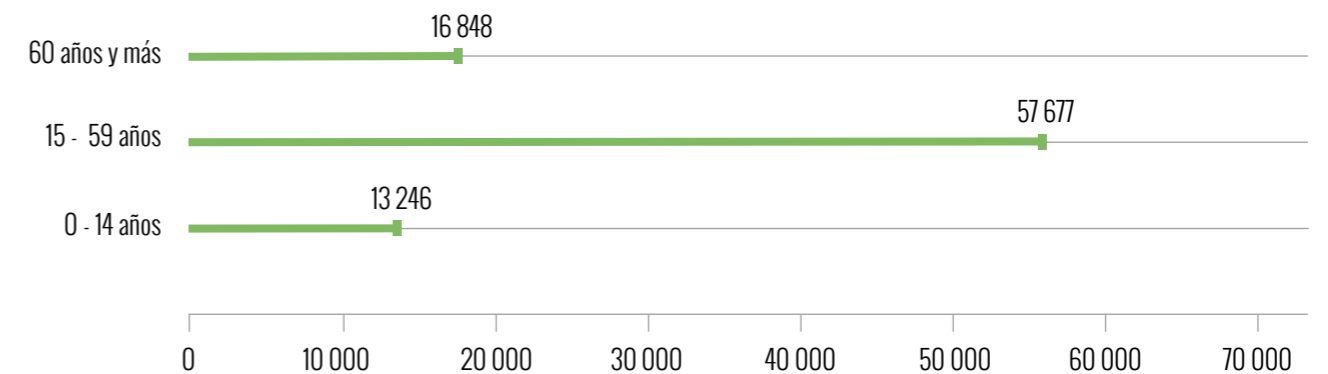
Los datos publicados arrojan resultados que pueden ser considerados en los análisis de la población residente que ha tenido decrecimientos en distintos momentos por diferentes causas, muchas de ellas aún en procesos de investigación.

Según las estadísticas, en el territorio del Centro Histórico La Habana Vieja podrían desarrollarse las cooperativas de viviendas de usuarios. En esa área, el grupo etario más numeroso es el comprendido entre 15 y 59 años de edad, es decir, el de plenitud de facultades para el trabajo socialmente útil. Le sigue el de 60 años y más, grupo también considerado a nivel internacional para integrar las cooperativas de viviendas.



### Potencial para el surgimiento de las cooperativas

#### POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDADES MUNICIPIO LA HABANA VIEJA



Datos del Censo de Población y Viviendas del año 2012. Resumen adelantado del municipio La Habana Vieja.



Otros diagnósticos como la matriz DAFO refuerzan la pertinencia de iniciar una propuesta para potenciar el sector cooperativo en la esfera del hábitat

		Análisis Interno			
		FORTALEZAS (F)	DEBILIDADES (D)		
Análisis Externo			1. Insuficiente educación cooperativa (principios, funcionamiento, gestión, etcétera.).		
			2. Insuficiente cultura empresarial, desconocimiento de herramientas y métodos de gestión.		
		1. Predominio de la iniciativa, creatividad y perseverancia entre los cooperativistas.	3. Ausencia de entidad que represente y apoye al sector cooperativo.		
		2. Experiencia del sector agropecuario.	4. Insuficiente autonomía.		
		3. Autonomía de la forma de gestión.			
OPORTUNIDADES (O)	1. Voluntad política de transitar hacia un modelo de gestión con diversidad de actores y de promover el cooperativismo.	F01	Establecer los mecanismos institucionales para articular a los cooperativistas en proyectos cooperativos y cumplir con las expectativas políticas en los modelos públicos de gestión.	DO1	Buscar los mecanismos para la articulación institucional con la educación y la formación de la población en los principios y valores universales de la gestión cooperativa.
	2. Existencia de un marco legal general sobre cooperativismo en proceso de adecuación.				
	3. Existencia de fuerza de trabajo para la construcción de viviendas (cooperativas, contratistas, escuela taller).	F02	Enriquecer el marco legal asimilando e incorporando las mejores experiencias legislativas para el sector cooperativo de vivienda.	DO2	Implementar los programas de educación y las buenas prácticas cooperativas a las problemáticas de la vivienda social.
	4. Aceptación social hacia las formas cooperativas.	F03	Gestionar apoyos de la cooperación internacional para programas integrales sobre gestión e iniciativas de los cooperativistas.	DO3	Gestionar programas de gestión y promover actividades educativas y de apoyo utilizando las instituciones con capacidad para educar y apoyar al sector cooperativo interesado.
	5. Existencia de sector académico estudioso del tema y dispuesto a brindar capacitación.				
	6. Financiamientos a través de créditos nacionales y fondos de la cooperación internacional.				
AMENAZAS (A)	1. Legislación vigente sobre cooperativismo no incluye las cooperativas de viviendas.	FA1	Crear espacios de capacitación para incentivar la creatividad de los actores a nivel local, buscar coherencias y soluciones y complementar las diferencias entre el discurso oficial y la práctica cooperativa.	DA1	Instituir sujetos gubernamentales con competencias adecuadas, capaces de ofrecer respuesta y resultados apropiados en apoyo al sector cooperativo.
	2. Desconocimiento y falta de capacitación de los actores locales sobre cooperativismo.				
	3. Centralización excesiva y períodos dilatados para las decisiones y aprobaciones.			DA2	Completar y dinamizar la legislación y los procedimientos para su aplicación que permita la autonomía de la gestión cooperativa y se garantice el control consecuente de los principios y valores cooperativos.
	4. Ofertas limitadas de materiales de la construcción, materias primas, insumos, y medios de producción necesarios.				

### 3.2 Proceso de creación

La implementación de cooperativas de viviendas de usuarios en el Centro Histórico La Habana Vieja deberá tener en cuenta premisas nacionales y territoriales. Puede considerar los postulados del Código Civil vigente, en especial los artículos del 145 al 149 sobre el derecho de propiedad cooperativa, y los artículos del 208 al 217 y el 232 referidos al usufructo:

- La actualización del modelo económico cubano que se refiere al sector de la vivienda deberá estar a tono con los lineamientos específicos para esta actividad, concretamente:

- Que diferentes modalidades para intervenir constructivamente incluyan una significativa proporción del esfuerzo propio, así como otras vías no estatales (Lineamiento 295, 2011: 36).

- Que en los casos que se requiera se apliquen subsidios a las personas, y no a los procedimientos dentro de los límites planificados (Lineamiento 299, 2011: 37).

- Reconocer que forma parte de las premisas de sostenibilidad social en el Modelo de Gestión del Centro Histórico y en las estrategias para la vivienda que impulsa la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana mediante el Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI), instrumento con fuerza legal para promover una gestión local del hábitat sostenible y participativa y distinguir las actuaciones específicas en el área declarada Zona Priorizada para la Conservación.

- Utilizar los criterios conceptuales recogidos en el PEDI como el instrumento de planeamiento o guía de acción para la ejecución de las cooperativas de viviendas.

- Preparar las evaluaciones documentales para enfrentar la no existencia en Cuba de normativa jurídica vigente en el tema de las cooperativas de viviendas por ayuda mutua o ahorro previo (PEDI, 2016: 79).

- Considerar que las cooperativas de viviendas y otros tipos de emprendimientos y asociaciones colectivas con incidencia sobre el hábitat, pueden ser actores importantes en la protección del patrimonio cultural.

### ¿Qué se pretende lograr con el desarrollo del experimento piloto de una cooperativa de viviendas en el Centro Histórico La Habana Vieja?

1. Desarrollar una base legislativa que permita modificar la Ley General de la Vivienda, cuyos resultados prácticos sean considerados e incluidos en una futura ley general del cooperativismo en Cuba.

2. Demostrar las ventajas del modelo de gestión cooperativo en el acceso, producción, conservación y mejoramiento de viviendas y de la calidad de vida en el Centro Histórico La Habana Vieja.

3. Socializar esta experiencia en otros contextos patrimoniales del país.

La propuesta del diseño de cooperativas de viviendas de usuarios en el Centro Histórico, a desarrollarse de forma piloto en La Habana Vieja, partirá de la necesidad de profundizar en los procesos de gestión de la realidad cubana y en las características especiales del territorio donde se prevé implementar.

Esta práctica, inédita en Cuba, también considerará a vales y opiniones de personalidades y expertos en la temática de las cooperativas no agropecuarias.

### ¿Qué documentos deberían conformar la propuesta de prueba piloto de una cooperativa de viviendas de usuarios en el Centro Histórico La Habana Vieja?

1. El expediente para la solicitud de constitución de la cooperativa. Reglamentación a presentar a los organismos facultados en autorizar el funcionamiento de la cooperativa piloto (aprobación de financiamientos, créditos bancarios, registros, etcétera.).

2. Información sobre el lugar donde será formada y ubicada la cooperativa, las condicionales urbanísticas, el uso de suelo y las regulaciones por áreas (proyectos, planos, levantamientos, etcétera.).



3. Estructura y organización de la cooperativa (datos de los miembros, etc.).
4. Programa de capacitación y divulgación (materiales para la capacitación de los agentes vinculados a la cooperativa y los equipos asesores).
5. Posible cronograma de implementación.

## Fase 1: Preparación y concertación

Se profundizará en los procesos de gestión del territorio con el aval de personas de notable experiencia. También se indagará en las gestiones que permitan la disminución del pago del precio legal por cada vivienda en la cuantía que fije el Comité Estatal de Precios. Podrían tomarse como ejemplos los artículos 9, 10 y 12 de la Ley No. 65 referidos a las microbrigadas.

Asimismo, se valorarían los procedimientos de los artículos del 15 al 36 y del 61 al 63 de la propia ley, a la hora de redactar el régimen legal cooperativo en uso y goce. Por último, podrían considerarse el artículo 49, y los importantes artículos 109, inciso g) y 110, relacionados con los regímenes especiales que establece la ley.

Se precisarán criterios pertinentes para aplicar los regímenes de derecho que establece la Ley No. 65 de formas similares y en los supuestos, cuando procedan, razones de equidad a las cooperativas de viviendas que estarían así conformadas e incluir elementos que tipifiquen o caractericen la cooperativa como la voluntariedad, la responsabilidad y el compromiso de los miembros fundadores. Estos podrían ser:

- a) Trabajadores, pensionados, o personas sin vínculo laboral, mayores de edad, que no tengan una vivienda en propiedad y con disposición para incorporarse a los trabajos de construcción, conservación, remodelación de las edificaciones de viviendas, y posean solvencia económica, etcétera.
- b) Personas que decidan conservar, ampliar, remodelar, reconstruir o construir viviendas por esfuerzo propio en edificaciones en estado ruinoso, y/o declarados inhabitables, de acuerdo

con las normas y procedimientos que a tales efectos dicte el presidente del Instituto de Planificación Física.

Se les dará a conocer, entre sus derechos y deberes que: en ningún caso podrán ser propietarios de otra vivienda de ocupación permanente; en cualquier momento posterior al inicio de los trabajos constructivos podrán solicitar la baja, lo que se resolverá por decisión mayoritaria de la cooperativa que dará por terminada su condición de miembro; en ningún supuesto podrá vender su participación, ni habrá ánimo de lucro en la operación, en cuyos casos el interesado solo recibirá el importe deducido de los recursos aportados por él en la construcción de la vivienda que ocupará y la cooperativa se reserva el derecho de elegir a otra persona como miembro cooperativo de ella y de cederla en uso a la nueva persona que abonará la misma cantidad de dichos importes; sobre el trabajo realizado personalmente en la construcción no habrá ninguna amortización.

Se deben realizar especiales pronunciamientos sobre el asesoramiento técnico, actual facultad del Ministerio de la Construcción (MICONS) en el Artículo 145 incisos d) y m), y sobre la zona de alto interés para el turismo y la Disposición Especial Quinta, de la Ley 65. También sobre la actividad registral como propiedad colectiva de la cooperativa y otras facultades como sociedad o asociación.

De acuerdo a la descripción de la asesoría técnico constructiva de la experiencia internacional habría que realizar, de conjunto con otras especialidades científicas, más valoraciones sobre la normativa, en especial, sobre las acciones de asesoramiento técnico para emprender la construcción de viviendas cooperativas. Se conoce que sin un asesoramiento técnico eficaz se corre el riesgo de perder los recursos y poner en peligro la ejecución del proyecto cooperativo.

Se propone la presentación del proyecto de creación de cooperativas de viviendas de usuarios al equipo del Plan Maestro, así como realizar reuniones y encuentros con directivos de la Oficina del Historiador de la Ciudad de La Habana y otros actores.

## Fase 2: Proyección técnica y documentación

Son dos actividades diferenciadas. La proyección técnica representa al conjunto de instrucciones y normas que permiten generar y planificar el proyecto constructivo de la obra en sus distintas etapas de desarrollo. Incluye la documentación técnica del proyecto: memoria descriptiva, planos, cálculos, presupuestos, etcétera.

La documentación se refiere a toda la información que conformaría la propuesta de creación de la cooperativa, abarca desde la concepción de la idea, redacción de los objetivos y la finalidad hasta la identificación y gestión de cada uno de los actores que intervienen.

## Fase 3: Aprobación y creación

Se procederá a la aprobación de la cooperativa por las instancias pertinentes y a la creación de la misma teniendo en cuenta la estructura, los miembros y los estatutos. Se seguirán los pasos:

1. Estudio y constitución del grupo.
2. Tipificación del grupo cooperativo.
3. Discusión y análisis de las bases orgánicas de la cooperativa: estatutos y reglamento interno.
4. Gestiones para la obtención de la personería jurídica.
5. Constitución de los órganos cooperativos.
6. Obtención del terreno.
7. Estudio, análisis y aprobación del anteproyecto de las viviendas.
8. Análisis y aprobación del proyecto.
9. Análisis del Reglamento de Trabajo y funciones de la Comisión de Obra.
10. Obra: organización de la ayuda mutua en turnos de trabajo, control de horas y gestión administrativo-contable.
11. Convivencia e integración barrial.



Mercaderes 259.  
Microbrigada de finales de los años 80



## Fase 4: Puesta en marcha

Es la consumación en la práctica del proyecto cooperativo. El momento en que los miembros se inician en la vida cooperativa, el comienzo de los trabajos constructivos con la ejecución real de las obras para la obtención de sus viviendas.

## CONCLUSIONES

A pesar de tener un régimen especial de viviendas legalmente dispuesto, el Centro Histórico La Habana Vieja precisa de controles más adecuados y efectivos para armonizar los movimientos poblacionales de sus residentes, los usos de suelo y las ayudas directas de la población en los programas constructivos.

Con el desarrollo de las cooperativas de viviendas pudieran originarse resultados más inclusivos para soslayar la compraventa de viviendas y otros fenómenos inmobiliarios. Además, podría disminuir el insostenible mantenimiento periódico a cuenta de recursos y medios de la Oficina del Historiador, en aquellas viviendas construidas, rehabilitadas o con intervención constructiva especial en el proceso restaurador de La Habana Vieja, estimulando así la preservación y cuidado del patrimonio cultural tangible e intangible.

Teniendo en cuenta los aspectos mencionados y el contexto en que se quieren aplicar las cooperativas de viviendas como nueva forma de gestión habitacional en Cuba, se exponen las potencialidades de desarrollo de las mismas:

- Suelo urbano con parcelas estudiadas que poseen gran valor urbano y cultural.
- La existencia de tesis de maestría que desarrollan investigaciones estrechamente vinculadas con el tema del hábitat popular.
- Los cambios actuales en la política crediticia de la banca cubana como parte de los cambios económicos generales.
- Facilidad de créditos y otorgamiento de subsidios a la población.
- Nueva variante de gestión para construir y preservar el fondo habitacional manteniendo la población residente.

- Se crea una forma diferente de tenencia en la actividad inmobiliaria y de usar la vivienda en el ordenamiento jurídico cubano (cooperativa).
- Voluntad política refrendada por un corpus legal especial, condición fundamental para garantizar la aplicación de la plataforma conceptual propuesta.
- Una “oficina de gestión” del Centro Histórico como la Oficina del Historiador con sus instrumentos propios de gestión para propiciar el desarrollo integral sostenible del territorio.
- Un Plan Estratégico de Desarrollo Integral (PEDI) como instrumento de planificación urbana y fuerza legal suficiente para organizar su aplicación.

Se suman, además, las potencialidades mencionadas en la tabla resumen de las ventajas que otorga la creación de cooperativas de viviendas para las sociedades actuales en tres aspectos fundamentales: económico, técnico y social.

Esta nueva forma de gestión habitacional constituye una respuesta real a las necesidades actuales de la sociedad cubana, en total concordancia con los lineamientos del Partido y con los procedimientos innovadores del modelo de gestión de la Oficina del Historiador.

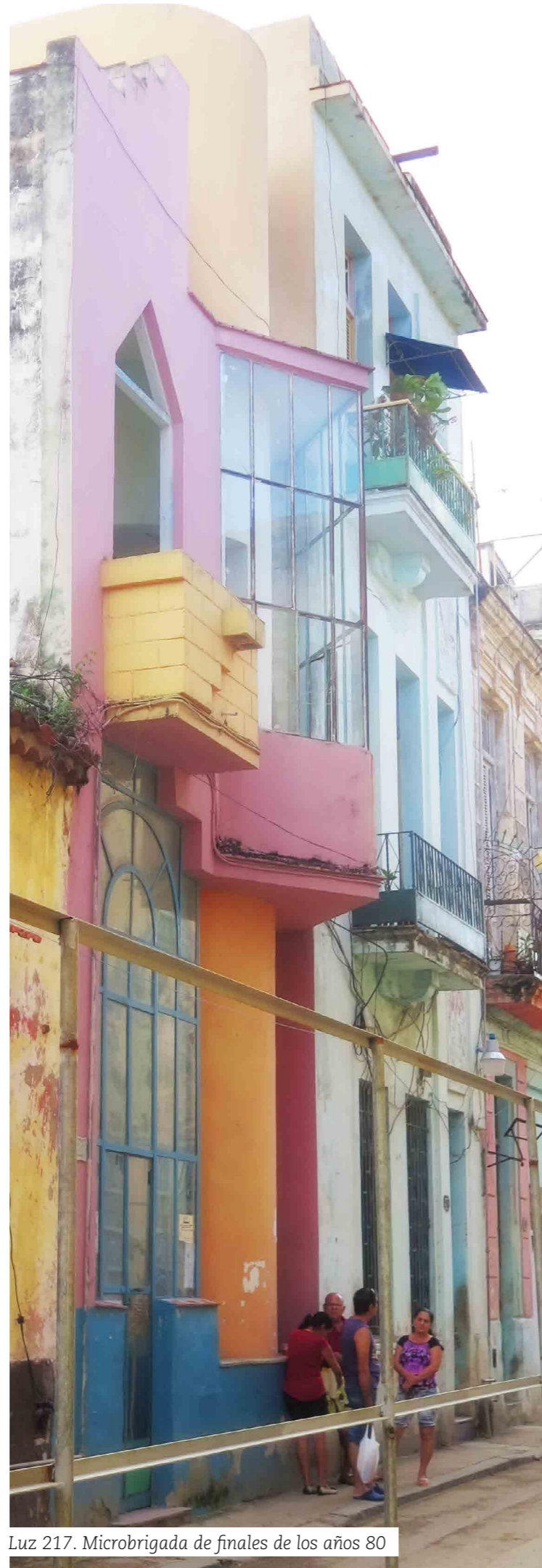


Luz 303. Microbrigada de finales de los años 80





Sol 303. Microbrigada de finales de los años 80



Luz 217. Microbrigada de finales de los años 80



«(...) las cooperativas de viviendas y otros tipos de emprendimientos y asociaciones colectivas con incidencia sobre el hábitat, pueden ser actores importantes en la protección del patrimonio cultural (...)»

San Ignacio 315 - 1. Microbrigada de finales de los años 80





« (...) la experiencia de las microbrigadas como forma organizativa para la construcción y el acceso a la vivienda fue un movimiento surgido en el año 1970 (...) »

Microbrigada de finales de los años 70 . Edificio B2 Zona 5, Alamar, Habana del Este

## BIBLIOGRAFÍA

Coyula, Mario (1992). La Habana al reencuentro de la ciudad perdida. Revista Nueva Sociedad No. 120, pp. 50-60.

Coyula, Mario. La lección de Alamar, Espacio Laical 4-211 <http://www.espaciolaical.net>

Dávalos Fernández, Rodolfo: La nueva Ley General de la Vivienda. Ciencias Sociales, La Habana, 1990.

Decreto-Ley No. 305 De las Cooperativas No Agropecuarias. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 053, La Habana, Cuba, 15 de noviembre de 2012.

Decreto-Ley No. 322 Modificativo de la Ley 65, Ley General de la Vivienda. Gaceta Oficial Extraordinaria No 40, La Habana, Cuba, 31 de julio de 2014.

Decreto No. 309 Reglamento de la Cooperativas No Agropecuarias de Primer Grado. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 053, La Habana, Cuba, 28 de noviembre de 2012.

Espina, Mayra (2008). Viejas y nuevas desigualdades en Cuba. Ambivalencias y perspectivas de la reestratificación social. Nueva Sociedad No 216. ISSN: 0251-3552, Recuperado de: [www.nuso.org](http://www.nuso.org)

Fajardo García, Gemma. Marco Jurídico del Cooperativismo de Viviendas. IV Jornada sobre Cooperativismo de Viviendas: Otras experiencias, Universitat de Valencia, España.

Fernández Peiso, Avelino (2012). La Cooperativa. Bases para su legislación en Cuba. Ed. de Ciencias Sociales, La Habana.

González Couret, Dania (2009). Medio siglo de vivienda social en Cuba, Revista INVI No. 67 / Noviembre / Volumen No. 24, La Habana, Cuba, pp. 69-92.

González Couret, Dania (2009). Sustentabilidad urbana. Conceptos y propuestas, Facultad de Arquitectura, ISPJAE, La Habana, Cuba.

Lineamientos de la política económica y social del Partido y la Revolución. VI Congreso del Partido Comunista de Cuba, 2011.

Ley General de la Vivienda No 48. Gaceta Oficial Extraordinaria No. 22, La Habana, Cuba, 27 de diciembre de 1984. Recuperado de: <http://www.parlamentocubano.cu/index.php>

Ley General de la Vivienda No 65. Gaceta Oficial Ordinaria No. 23, La Habana, Cuba, 23 de diciembre de 1988.

Oficina Internacional del Trabajo (1964). Las cooperativas de viviendas, Ginebra, 1964 Estudios y Documentos Nueva Serie, Núm. 66, Imprenta A. Kundig, Ginebra (Suiza), pp. 11-12.

Ramón, María del Carmen (2013). Mario Coyula: La Habana cuesta, pero vale. Cubahora. Recuperado de: <http://www.cubahora.cu/sociedad/vivienda-en-cuba-fotos>

Volta Díaz, Francisco P. (2014). Bases jurídicas para el desarrollo de Cooperativas de Viviendas en un contexto patrimonial. El caso del Centro Histórico La Habana Vieja (Tesis de Maestría). Facultad de Arquitectura, ISPJAE, La Habana.

Zardoya, María V. (2012). Por unas casas dignas. La vivienda social en La Habana, 1930-1962. Ciudad y vivienda en América Latina, Carlos Sambricio (editor), Edit. Gustavo Gili, Barcelona, pp. 317-339.



CUADERNOS  
PUBLICADOS

EL TURISMO EN EL  
CENTRO HISTÓRICO

La Habana Vieja

CUADERNOS INFORMATIVOS

RED DE OFICINAS

del Historiador y del Conservador  
de las Ciudades Patrimoniales  
de Cuba

CUADERNOS INFORMATIVOS

CARACTERIZACIÓN  
SOCIOCULTURAL

Bahía de La Habana

CUADERNOS TÉCNICOS

DESARROLLO LOCAL

Algo más que un concepto

CUADERNOS INFORMATIVOS

CARACTERIZACIÓN  
MEDIOAMBIENTAL

Bahía de La Habana

CUADERNOS TÉCNICOS

CARACTERIZACIÓN  
ECONÓMICA

Bahía de La Habana

CUADERNOS TÉCNICOS

TEMAS DE PRÓXIMOS  
CUADERNOS

- Ordenanzas en Cuba
- Los centros de visitantes
- Turismo cultural
- Participación social
- Modelo de gestión del Centro Histórico de La Habana
- Encuentros internacionales sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos

colección  
ARCOS

