

# Elementos de la economía democrática

# COOPERATIVA DE VIVIENDAS DE CAPITAL LIMITADO



Una cooperativa de viviendas de capital limitado (LEHC por sus siglas en inglés) es un complejo residencial que pertenece y es administrado por una sociedad cooperativa sin ánimo de lucro y gobernada democráticamente como, por ejemplo, un sindicato de inquilinos.

Este sindicato de inquilinos (o una organización similar) está formado por miembros de la LEHC, que suele ser la propietaria de la propiedad, habiéndola adquirido mediante una hipoteca general que incluye todas las unidades. Tal y como su nombre indica, una LEHC limita el número de acciones que un solo miembro puede tener de la cooperativa, así como la cantidad de capital que puede ganar con la reventa de su unidad, con el objetivo de garantizar el acceso a la cooperativa por parte de las generaciones futuras.

Inspiradas por sus entidades homólogas en Europa y Asia, las LEHC surgieron en los Estados Unidos a mediados del siglo XX, cuando el gobierno federal comenzó a ceder sus participaciones en las viviendas de alquiler y demás edificaciones militares construidas durante la guerra, convirtiendo esas propiedades en bloques de apartamentos y cooperativas para hogares de ingresos bajos y moderados. Hoy en día se estima que existen unas 155 000 LEHC situadas en las principales ciudades de Estados Unidos como, por ejemplo, Baltimore, Atlanta, Washington y Los Ángeles.

## Impacto potencial

A lo largo de casi medio siglo, las LEHC han demostrado tener la capacidad para apoyar la estabilidad residencial a largo plazo en Estados Unidos.

La mayor parte de las LEHC se encuentran en la ciudad de Nueva York y han sido vitales para el mantenimiento del parque de vivienda asequible de la ciudad. Eso podría extenderse a muchas otras ciudades si las LEHC pudieran hacer frente al ascenso de la propiedad individual como uno de los principales ideales de la sociedad estadounidense. Al igual que otras formas de vivienda gestionadas por la comunidad, el impacto crucial de las LEHC depende del esfuerzo que los diferentes agentes involucrados (incluyendo a los legisladores locales, las instituciones financieras y los defensores de la vivienda digna) realizan para implementar el modelo de LEHC y así crear comunidades inclusivas accesibles a todos los ciudadanos.



## Características transformadoras

Básicamente, el modelo de LEHC crea oportunidades de propiedad para las personas abriéndose camino en el escalafón socioeconómico, ofreciendo a individuos y familias posibilidades económicas y estabilidad a largo plazo. El modelo de LEHC también recompensa a los residentes por su compromiso y esfuerzo a la hora de poseer y administrar un recurso comunitario vital. Una LEHC reconoce que la necesidad de una comunidad de viviendas asequibles no es algo transitorio, y puede establecer un valor máximo de reventa, ya sea por sí misma o mediante normas locales, que los posibles residentes deben aceptar antes de convertirse en miembros. Además, es posible que la membresía esté condicionada a no superar un cierto umbral de ingresos en el momento de la compra. La junta elegida por la LEHC se encarga de la gestión general de la cooperativa en nombre de sus residentes y puede establecer estas y otras disposiciones.

## Desafíos

Como en cualquier sistema de gobernanza democrático, en ocasiones los miembros de la LEHC pueden tener intereses opuestos en cuanto a sus objetivos a corto y largo plazo. Esto puede generar tensiones entre los miembros y la gestión cooperativa si no se tiene acceso a recursos y otros sistemas de apoyo para la gestión. El desconocimiento general del público en torno a las LEHC puede dificultar su acceso a subvenciones para la vivienda pública, así como la financiación privada, vitales para su desarrollo. Sin embargo, a medida que las ciudades adoptan un papel más firme ante la crisis de la vivienda asequible, algunos legisladores han hecho uso de mecanismos tales como los fondos fiduciarios para la vivienda asequible, los bonos municipales, los acuerdos bancarios y otras fuentes de financiación a largo plazo para apoyar el desarrollo y el crecimiento de las LEHC.

## Recursos adicionales

El [Banco Nacional de Cooperativas](#) (NBC por sus siglas en inglés) pretende hacer frente a las necesidades financieras de las organizaciones de propiedad cooperativa. Además de ofrecer a los miembros de las asociaciones cooperativas préstamos personales y comerciales, el NBC también proporciona servicios de apoyo técnico y formativo a las personas interesadas por las viviendas cooperativas.



Los **elementos de una economía democrática** de The Next System Project es una serie en continua expansión que presenta diseños institucionales esenciales para transformar la política económica. Descubre más en [thenextsystem.org/elements](https://thenextsystem.org/elements)

## Ejemplos

### Asociación de cooperativas de viviendas Cooper Square (Nueva York, Estados Unidos)

Fundado en 1991

Área de servicio: regional

22 edificios multifamiliares de propiedad cooperativa y uso mixto; 328 viviendas asequibles; 24 locales comerciales; 290 accionistas.

La asociación se creó en el año 1991 tras varias décadas de organización local y planificación comunitaria por parte del Cooper Square Committee, una coalición que lucha contra el desplazamiento y que nació como respuesta a las políticas de renovación urbanística de finales de la década de 1950. También estableció la Cooper Square Housing Development Fund Company en 1994, una sociedad de fondos para el desarrollo inmobiliario con el fin de asegurar que todos los edificios cooperativos gestionados por la asociación de viviendas comunes mediante un fideicomiso de tierras comunitarias siguen siendo asequibles de manera permanente, y evitar su venta especulativa.

### Columbus United Cooperative (San Francisco, California, Estados Unidos)

Fundado: 2007

Área de servicio: local

21 apartamentos en un edificio residencial de uso mixto; 35 miembros de la cooperativa.

La cooperativa, situada en el histórico barrio chino de la ciudad, se creó en el año 2007, cuando el San Francisco Community Land Trust (SFCLT) acordó comprar el edificio, cuya demolición ya había sido programada, para convertirlo en una LEHC. En la actualidad el edificio renovado alberga organizaciones comunitarias sin ánimo de lucro para el desarrollo local, incluyendo el Centro de Desarrollo Comunitario del Barrio Chino y el Asian Law Caucus.

*Escrito por Jarrid Green  
Traducido por Guerrilla Media Collective*