

COOPERATIVA LOS CASTORES

UNA EXPERIENCIA GUIA

En los últimos meses del año 1958 comenzaron las primeras reuniones con un grupo de familias deseosas de resolver el problema de la vivienda. Al principio se trataba de explicar el significado del cooperativismo y de formar un núcleo dispuesto a lanzar la primera cooperativa de vivienda de Venezuela.

Después de haber estudiado algunos terrenos en Petare, El Junquito, Guarenas, etc., encontramos en San Antonio de los Altos una hacienda que se prestaba a un desarrollo urbanístico de cierta envergadura.

El 12 de Febrero de 1959, la Cooperativa quedó legalizada oficialmente y el 21 de agosto del mismo año, después de un esfuerzo de captación de socios y de ahorros, compramos el terreno de San Blas de San Antonio de Los Altos, con 106 hectáreas. Hubo que hacer un primer pago de un millón sobre los 4.770.000, del precio de venta estipulado.

Habíamos iniciado la operación en un momento de recesión económica, de desprestigio para la denominación cooperativa, de incompreensión por parte de los poderes públicos y de ausencia total de posibilidades de financiamiento dentro o fuera de nuestras fronteras.

Las dificultades comenzaron: los comunistas infiltrados en el IAN alzaron a los portugueses que cultivaban las vegas de nuestro terreno; el Banco Obrero, después de algunas promesas verbales, prefirió mantenerse a la expectativa. El aval de la Corporación Venezolana de Fomento no pudo ser utilizado ya que los capitales foráneos no querían arriesgarse en un país, de donde los capitales salían en masa hacia los Bancos europeos y norteamericanos.

Fue entonces cuando se cumplió lo increíble para muchos: cuatrocientas familias, mes por mes, con sacrificios costosos y con privaciones dolorosas, fueron haciendo un ahorro que hoy ha llegado a los 4 millones y medio, y que nos permitió urbanizar la Primera Etapa y parte de la Segunda, sobre las tres etapas que forman el anteproyecto de nuestra Ciudad.

Es evidente que esta larga espera de 3 años suscitó desalientos y deserciones. Pero la Cooperativa supo mantenerse firme en su empeño. Los socios siguieron aho-

rando la cuota mensual fijada en Bs. 255.

Gracias a estos ahorros fuimos urbanizando la Ciudad: 850.000 m² de excavación en la Primera y Segunda Etapas; drenes, canal, cloacas y acueductos para la Primera Etapa. Finalmente colocamos los brocales. Mientras tanto no conseguimos el financiamiento para las casas. Intentamos aprovechar del Decreto 611. Un Banco Hipotecario rechazó nuestra proposición: falta de confianza en la fórmula cooperativista. Renovamos nuestra solicitud a través del Banco Obrero. Después de muchas promesas se nos dijo que los fondos habían disminuído considerablemente y que preferían dar los últimos créditos a individuos aislados más bien que a un grupo (?). Gracias a la intervención de Mons. Rincón Bonilla, la Secretaría de la Presidencia, pidió a la Junta de Crédito que considerara atentamente nuestra solicitud. El Dr. Hugo Pérez y el Dr. Moleiro defendieron nuestra posición y consiguieron que el Banco Obrero nos facilitara un préstamo de 570.000 Bs. para 16 casas.

Así pudimos colocar la primera piedra el 9 de diciembre de 1962. Para ese momento ya estaba estructurándose el nuevo sistema de Ahorro y Préstamo. A pesar de varias peticiones en que solicitábamos entrar en la Comisión del Sistema (que estaba preparando las normas), no conseguimos hacer escuchar la voz del cooperativismo. Fuimos los primeros en solicitar la creación de una Entidad de Ahorro y Préstamo. Pero se nos exigía un capital de promoción de Bs. 500.000. Grupos más poderosos se nos adelantaron. Pero para primeros del año 1963 ya habíamos conseguido el capital promocional y pudimos recibir la autorización para iniciar las actividades.

El Sistema de Ahorro y Préstamo debe ser el instrumento eficaz para las cooperativas de vivienda. Ya lo es en la mayor parte de los países latinoamericanos. Esperamos que la futura ley que regirá el Sistema adopte algunas modificaciones a las normas actuales en favor de los programas cooperativistas.

Gracias a este sistema, que asegura un préstamo al ahorrista que cumpla con ciertos requisitos de ahorro previo, hemos podido utilizar créditos que sobrepasan los 4 millones.

Así se ha abierto el horizonte y la confianza en las filas de nuestra cooperativa.

El sistema cooperativo nos permite realizar viviendas de 3 a 5 dormitorios, con 170 a 240 metros cuadrados de construcción, y conseguir costos inferiores a los 300 bolívares el metro cuadrado de construcción. Y como el miembro de la cooperativa sólo paga el valor de costo, consigue la casa a un precio que prácticamente equivale a la mitad del precio de venta del mercado actual.

Por otra parte, el socio escoge el tipo de casa que más le conviene, así como los detalles de tipos de sanitarios, porcelana, pintura, etc.

Los préstamos actuales serán amortizados en cuotas mensuales que son netamente inferiores a los alquileres que se podrían exigir con el mismo tipo de construcción.

Es decir que una parcela de Bs. 20.000, con una construcción de Bs. 50.000 exigen al nuevo socio un ahorro de Bs. 13.000 y una amortización, durante 20 años, de Bs. 498, incluyendo el interés y el seguro de vida, invalidez e incendio.

El 1º de marzo tuvimos la inauguración de las 30 primeras casas finalizadas. Como decía S. E. el Cardenal Quintero, el ejemplo de Los Castores será seguido por otras muchas cooperativas que se irán fundando en las diferentes regiones del país. Además de las cuatro Cooperativas que formamos la Federación de Cooperativas de Vivienda, existen grupos en promoción en Valencia, Barinas, La Trinidad, etc. Es preciso recuperar el retraso que tenemos en esta materia, en relación a Chile, por ejemplo, en donde más de 300 cooperativas están ayudando eficazmente a resolver el problema de la vivienda a miles de familias.

Juan XXIII insistió sobre la necesidad en que se encuentran los católicos —especialmente en los países subdesarrollados— de apoyar las experiencias cooperativas que promueven humanamente a las familias al mismo tiempo que les ayudan a resolver sus problemas más urgentes, en el mutuo respeto y en un espíritu de fraternidad y mutua ayuda.

S. de Zabala, Pbro.