

MODELO UKAMAU

DE AUTOGESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

Autogestión social, producción del hábitat y gobierno comunitario



Personas antes que edificios. La comunidad organizada es el sujeto de todo el ciclo; la arquitectura es un resultado situado del proceso social.

Instituciones

Fundación FEMAN
Movimiento de Pobladores Ukamau

Versión

1.1 · 14 de agosto de 2026

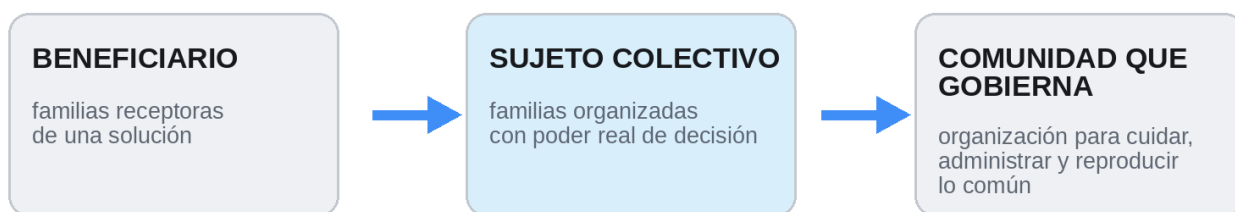
Una manera distinta de producir, apropiarse y gobernar el hábitat

El Modelo Ukamau transforma a familias organizadas en un sujeto colectivo con capacidad real de decisión y, después de la entrega, en una comunidad capaz de gobernar su hábitat.

Definición oficial

El Modelo Ukamau es un modelo de autogestión social del hábitat mediante el cual familias organizadas se constituyen en un sujeto colectivo con capacidad real de decisión sobre la producción de su vivienda y su barrio, interviniendo desde la organización y la definición de sus necesidades hasta la negociación, diseño, ejecución, apropiación y gobierno posterior del hábitat construido.

DOS DESPLAZAMIENTOS DEL MODELO



La vivienda deja de ser un producto recibido y pasa a ser una conquista colectiva que debe organizarse, apropiarse, cuidarse y gobernarse.

Fórmula pública: Organizar, decidir, producir y gobernar el hábitat.

El modelo no es arquitectónico: es una redistribución del poder

QUÉ ES

- Un modelo de autogestión social del hábitat.
- Un proceso en el que la comunidad organizada ejerce poder real de decisión.
- Una articulación entre organización, Estado, equipos técnicos, financiamiento, suelo y ejecución.
- Un ciclo que continúa después de la entrega mediante gobierno comunitario del habitar.

QUÉ NO ES

- Una tipología de edificio o un catálogo de atributos físicos.
- Una receta que exija repetir 62 m², un diseño, una localización o una tecnología específica.
- Participación entendida solo como información, consulta o asistencia.
- Autoconstrucción obligatoria ni sustitución gratuita de responsabilidades públicas.

Problema que busca resolver

En la producción convencional de vivienda social, las familias suelen ingresar al final de una cadena de decisiones: postulan, reciben información, validan alternativas y finalmente se adaptan a una solución definida principalmente por terceros. Incluso cuando existe participación, esta puede limitarse a información o consulta sin poder para modificar lo sustantivo.

El Modelo Ukamau interviene en esa distribución del poder. No elimina al Estado, a los profesionales ni a las empresas: reordena sus relaciones para que la comunidad organizada sea el sujeto conductor y los demás actores aporten capacidades, recursos y obligaciones a un proceso de coproducción y cogestión.

La pregunta central no es solo qué vivienda se construye, sino quién decide durante el proceso y quién gobierna después de la entrega.

Una práctica latinoamericana que se vuelve modelo

Origen histórico

El modelo se reconstruye a partir de una práctica iniciada antes de su nombre. Maestranza I documenta organización de la demanda, disputa por suelo bien localizado, relación horizontal entre familias, equipos técnicos y Estado, codiseño y defensa de un estándar habitacional. La experiencia posterior de Maestranza II profundiza una dimensión decisiva: la comunidad debe prepararse antes de habitar y conservar capacidad de gobierno después de la entrega.

Cuatro anclajes conceptuales

Producción social del hábitat

- El control social organizado del proceso es más importante que quién ejecuta materialmente la obra.
- Ukamau pertenece a esta tradición sin exigir autoconstrucción directa.

Autonomía y control

- La pregunta "quién decide" desplaza el foco desde el objeto vivienda hacia el proceso habitacional.
- La autonomía es relacional: se construye negociando dentro de normas, subsidios e institucionalidad.

Autogestión latinoamericana

- La comparación con experiencias como FUCVAM confirma que autogestión no significa aislamiento del Estado.
- La organización controla decisiones estratégicas y desarrolla capacidades colectivas.

Gobernanza de lo común

- Reglas claras, participación, monitoreo y resolución de conflictos sostienen bienes compartidos.
- En Ukamau, copropiedad y administración son parte del modelo, no anexos posteriores.

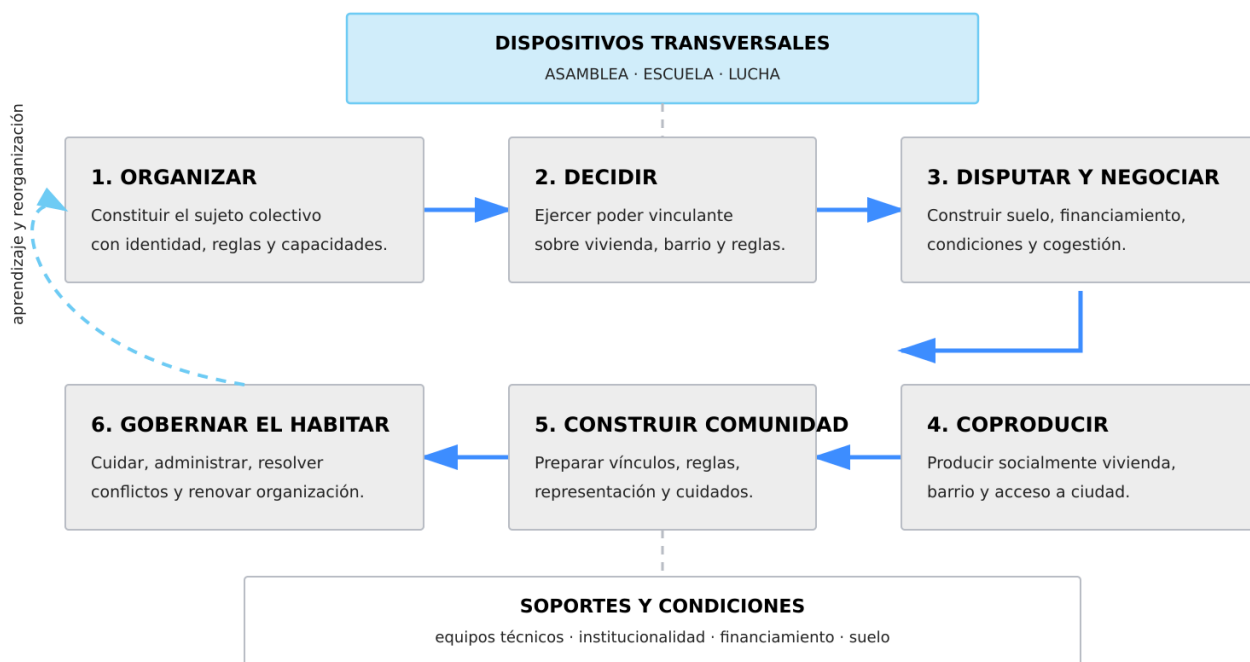
Referentes utilizados en la formulación: HIC-AL, John F. C. Turner, FUCVAM, literatura sobre coproducción y Elinor Ostrom.

Seis componentes, tres dispositivos transversales y cuatro soportes

La versión 1.1 adopta una arquitectura única. Los seis componentes constituyen el núcleo del Modelo; Asamblea, Escuela y Lucha atraviesan todo el ciclo; equipos técnicos, institucionalidad, financiamiento y suelo operan como soportes y condiciones.

MODELO UKAMAU DE AUTOGESTIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT

La comunidad organizada es el sujeto de todo el ciclo



Organizar, decidir, coproducir y gobernar el hábitat.

El ciclo es iterativo: Gobernar el habitar produce aprendizaje y reorganización, que alimentan un nuevo Organizar. Ese retorno acumula capacidades; no crea un séptimo componente.

De la organización a la capacidad de modificar condiciones

1

ORGANIZAR

Función: Constituir el sujeto colectivo con identidad, reglas y capacidades.

Mecanismos / ámbitos: Incorporación, asamblea, formación, acuerdos de funcionamiento, distribución de tareas, liderazgo de mujeres, confianza y formación de dirigentes.

No es: Reunir una nómina administrativa o constituir formalmente un comité sin proceso organizativo.

2

DECIDIR

Función: Ejercer poder vinculante sobre vivienda, barrio y reglas.

Mecanismos / ámbitos: Suelo, localización, programa, estándares, tipologías, áreas comunes, asignación, reglas, supervisión y respuesta ante conflictos.

No es: Informar decisiones ya tomadas, validar diseños cerrados o consultar sin incidencia.

3

DISPUTAR Y NEGOCIAR

Función: Construir suelo, financiamiento, condiciones y cogestión.

Mecanismos / ámbitos: Movilización, presión, propuesta, negociación, conocimiento normativo, gestión de suelo, financiamiento, compromisos, control de plazos y resolución de bloqueos.

No es: Protesta sin propuesta ni convenio institucional sin poder comunitario.

Cogestión significa que el Estado conserva obligaciones y potestades, mientras la comunidad actúa como contraparte organizada con capacidad acumulada.

De producir vivienda a sostener comunidad y gobierno

4

COPRODUCIR

Función: Producir socialmente vivienda, barrio y acceso a ciudad.

Mecanismos / ámbitos: Diagnóstico, suelo, diseño, estándares, proyecto, financiamiento, obra, supervisión, espacios comunes, asignación e integración territorial.

No es: Una forma arquitectónica particular ni autoconstrucción obligatoria.

5

CONSTRUIR COMUNIDAD

Función: Preparar vínculos, reglas, representación y cuidados antes de habitar.

Mecanismos / ámbitos: Conocimiento entre familias, convivencia, asignación, educación sobre copropiedad, gastos comunes, seguridad, cuidado, representación y preparación de órganos de administración.

No es: Una inducción administrativa de última hora.

6

GOBERNAR EL HABITAR

Función: Cuidar, administrar, resolver conflictos y renovar organización después de la entrega.

Mecanismos / ámbitos: Reglamento, asamblea de copropietarios, comité, administración, delegados, gastos comunes, mantenimiento, seguridad, mediación, participación y renovación de liderazgos.

No es: Mantener indefinidamente la misma dirigencia o confundir gobierno comunitario con administración profesional.

LA ENTREGA NO ES EL FINAL → GOBERNAR EL HABITAR

Asamblea, Escuela y Lucha: capacidades que atraviesan el ciclo

ASAMBLEA

Deliberar, decidir, legitimar y controlar.

ESCUELA

Formar capacidades políticas, técnicas, normativas, financieras y comunitarias.

LUCHA

Articular movilización, presión, propuesta y negociación para modificar condiciones.

Asamblea, Escuela y Lucha no constituyen nuevos componentes ni "pilares" alternativos. Son dispositivos transversales que permiten deliberar, formar capacidades, movilizar, proponer, negociar y sostener el poder comunitario a lo largo del ciclo.

Soportes y condiciones

Equipos técnicos + institucionalidad

- Traducen necesidades, proponen alternativas, advierten restricciones y aseguran viabilidad.
- No reemplazan a la comunidad como sujeto del proceso.
- El Estado conserva deberes, recursos, regulación y responsabilidad pública.

Financiamiento + suelo

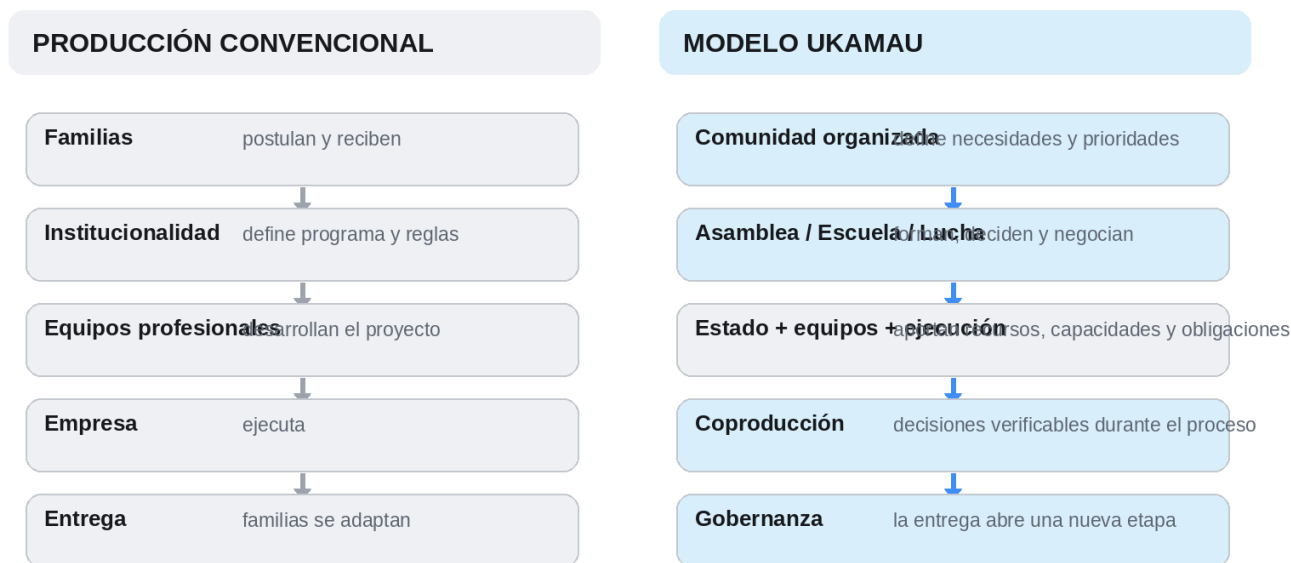
- Sin recursos y suelo adecuados, las decisiones colectivas no pueden materializarse.
- La localización forma parte del derecho a la ciudad, no es una variable secundaria.
- Las condiciones deben construirse mediante disputa y negociación.

El equipo técnico es necesario, pero no es el sujeto del Modelo Ukamau.

El ciclo recorre seis acciones y acumula capacidades

Para comunicarlo, el proceso puede leerse de manera secuencial: Organizar -> Decidir -> Disputar y negociar -> Coproducir -> Construir comunidad -> Gobernar el habitar. En la práctica es iterativo: cada conflicto, negociación o etapa de gobierno puede obligar a volver a organizar, decidir, formar capacidades y renegociar condiciones.

DÓNDE ESTÁ EL PODER DE DECISIÓN



Prueba de participación vinculante: debe poder demostrarse qué decisión tomó la comunidad, qué alternativas existían y qué habría sido diferente sin su organización.

Maestranza I y Maestranza II: aprendizaje, profundización y gobierno del habitar



MAESTRANZA I

Laboratorio histórico del Modelo: organización de la demanda, disputa por suelo bien localizado, codiseño y relación horizontal entre comunidad, equipo técnico y Estado.

La publicación en ARQ (2021) registra 424 viviendas de 62 m² y destaca la capacidad de la demanda organizada para sentar al Estado en una misma mesa de trabajo.

MAESTRANZA II

Profundiza la dimensión de comunidad antes de habitar y la gobernanza posterior a la entrega.

Copropiedad, reglas, gastos comunes, seguridad, cuidado y representación pasan a ser parte del aprendizaje del modelo, no asuntos que aparecen al final.

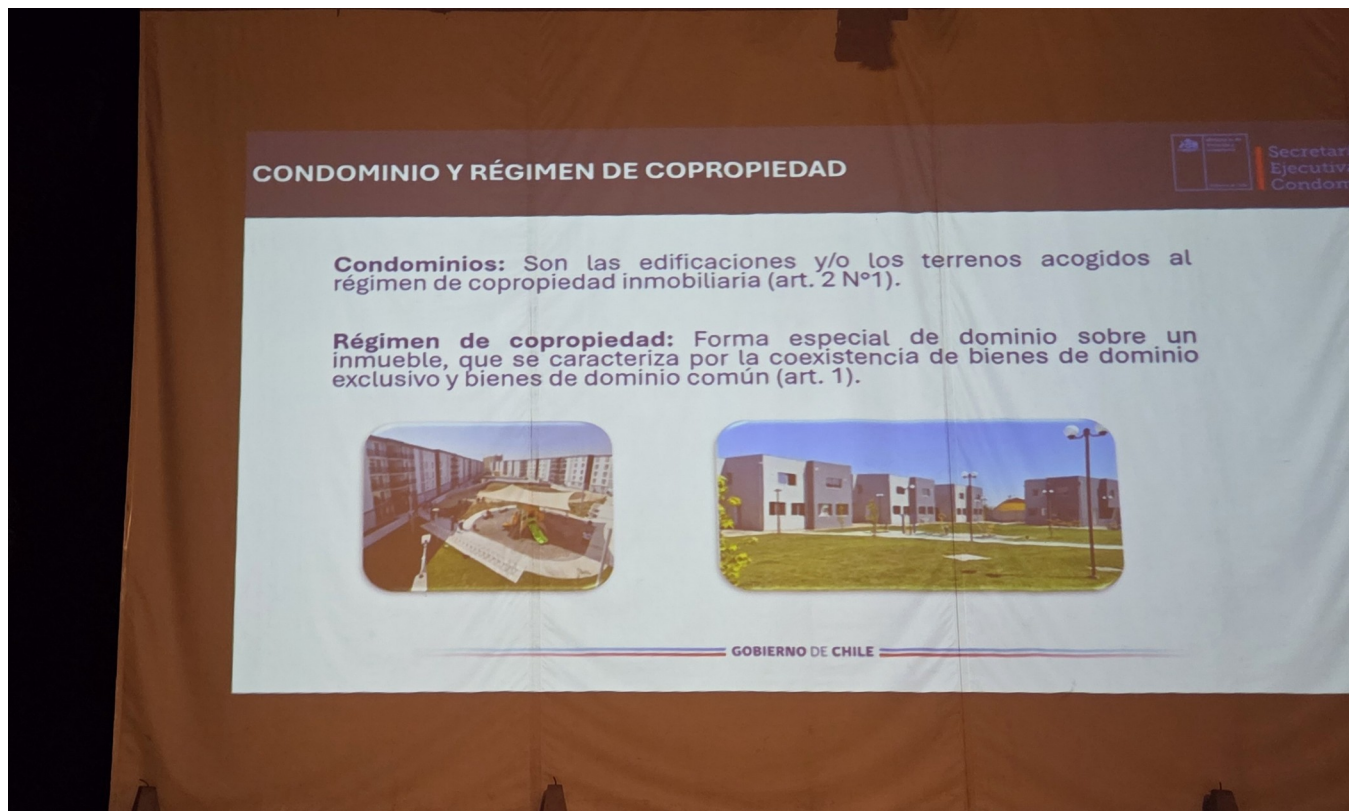
El resultado arquitectónico es evidencia del proceso. No es el Modelo en sí mismo.

Lo que la experiencia obliga a aprender

- La comunidad comienza a construirse antes que el edificio.
- La entrega no es el final: abre una nueva fase de responsabilidades colectivas.
- La gobernanza cotidiana es una prueba decisiva de la sostenibilidad del poder colectivo.
- Cada experiencia territorial adapta formas, instrumentos y soluciones; el núcleo transferible es la arquitectura social del proceso.

La entrega no es el final: gobernar el habitar

La principal evolución conceptual del Modelo es incorporar explícitamente la gobernanza posterior a la entrega. La organización que conquistó la vivienda debe transformarse en capacidad para administrar, cuidar, resolver conflictos, renovar liderazgos y reproducir organización.



Formación sobre condominio y régimen de copropiedad: ejemplo de preparación previa para gobernar bienes comunes y responsabilidades compartidas.

ANTES DE HABITAR

- Conocer reglas y órganos de copropiedad.
- Preparar criterios de convivencia y asignación.
- Comprender gastos comunes, seguridad y mantenimiento.
- Distribuir responsabilidades y formar liderazgos.

DESPUÉS DE LA ENTREGA

- Administrar y cuidar bienes comunes.
- Resolver conflictos con reglas legítimas.
- Renovar representación y participación.
- Reproducir capacidades para nuevas decisiones colectivas.

Qué se puede transferir y qué debe adaptarse

NÚCLEO TRANSFERIBLE

- Constituir un sujeto colectivo.
- Asegurar poder vinculante de decisión.
- Construir capacidad de disputa, negociación y cogestión.
- Coproducir con capacidades técnicas y públicas.
- Construir comunidad antes de habitar.
- Gobernar el habitar después de la entrega.
- Usar Asamblea, Escuela y Lucha como dispositivos transversales.

ADAPTACIÓN LOCAL

- Instrumento de financiamiento y marco normativo.
- Régimen de propiedad.
- Tipología, materialidad y solución arquitectónica.
- Escala y composición de la comunidad.
- Actores institucionales disponibles.
- Forma de acceso al suelo.
- Ritmos, repertorios de movilización y mecanismos de gestión.

Prueba de identidad del modelo

Si cambia el arquitecto, la empresa, la ciudad, la tipología o el instrumento de financiamiento y el elemento sigue siendo necesario para que la comunidad mantenga poder real a lo largo del ciclo, ese elemento pertenece al núcleo del modelo. Si desaparece con una solución física específica, es un resultado, soporte o adaptación contextual.

Checklist para evaluar una experiencia

- ¿Existe una comunidad organizada que actúa como sujeto, más allá de una nómina de beneficiarios?
- ¿Puede demostrarse qué decisiones sustantivas modificó la comunidad?
- ¿La organización construyó condiciones mediante propuesta, presión y negociación?
- ¿El equipo técnico tradujo y viabilizó decisiones sin reemplazar a la comunidad?
- ¿Se prepararon vínculos, reglas y responsabilidades antes de habitar?
- ¿Después de la entrega existen mecanismos legítimos para administrar, cuidar y resolver conflictos?

Una hipótesis de política urbana construida desde la práctica

El aporte del Modelo Ukamau no está en una innovación aislada. Está en integrar un ciclo donde la comunidad organizada mantiene capacidad de actuación desde la constitución del sujeto colectivo hasta el gobierno posterior del hábitat.

Síntesis

El Modelo Ukamau propone pasar de una política habitacional centrada en la entrega de un objeto a una política del hábitat centrada en la capacidad colectiva de organizar, decidir, coproducir, apropiarse y gobernar. La arquitectura importa, pero como resultado situado de relaciones sociales, capacidades acumuladas y decisiones concretas.

Su valor para el debate latinoamericano está en mostrar que la autogestión puede operar dentro de institucionalidad, subsidios, normativa y ejecución profesional sin renunciar al poder comunitario. La pregunta decisiva es si las familias organizadas conservan capacidad verificable de decisión y si esa capacidad continúa después de la entrega.

Referencias y antecedentes principales

Modelo Ukamau - documento canónico institucional: Fundación FEMAN y Movimiento de Pobladores Ukamau, 2026.

ARQ / SciELO - Barrio Maestranza Ukamau: https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0717-69962021000300098&script=sci_arttext

World Urban Forum / ONU-Hábitat - The Ukamau Model: <https://wuf.unhabitat.org/publication/ukamau-model-struggle-housing-regeneration-city>

HIC-AL - Producción social del hábitat: <https://hic-al.org/que-hacemos/produccion-social/quienes-somos/que-queremos/>

FUCVAM - Autogestión cooperativa: <https://www.fucvam.org.uy/>

Elinor Ostrom - Nobel Prize Lecture: <https://www.nobelprize.org/prizes/economic-sciences/2009/ostrom/lecture/>

Ley chilena 21.442 sobre Copropiedad Inmobiliaria: <https://www.bcn.cl/leychile/navegar?idNorma=1174663>

Cómo citar este documento

Fundación FEMAN y Movimiento de Pobladores Ukamau (2026). Modelo Ukamau de Autogestión Social del Hábitat. Documento de presentación académica y divulgación, versión 1.1. Santiago de Chile.

Sitios de referencia

fundacionfeman.cl · ukamau.cl · redukamau.org

Documento de presentación académica y divulgación. La versión canónica del Modelo Ukamau 1.1 prevalece sobre cualquier síntesis, adaptación gráfica o presentación derivada.