

COOMEVA

EDIFICANDO COMUNIDAD EN COOMEVA

AMPARO CLARET CANO ARIAS; JUAN CARLOS ESCALLON SILVA;
POLICARPO APONTE AVELLA

ZONA PASTO

amparocano2007@hotmail.com

Cel: 3154676652

AGOSTO DE 2012

INDICE

1.	INTRODUCCION	4
2.	MARCO CONCEPTUAL	4
	2.1 RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL EN LA COOPERATIVA	5
	2.2 VISION DE COOMEVA	5
	2.3 MISION DE COOMEVA	5
	2.4 COOMEVA NOS FACILITA LA VIDA	5
3.	GESTION Y GOBIERNO DE COOMEVA FRENTE A LA POLITICA DE VIVIENDA.	6
	3.1 OFERTA DE VALOR.	6
	3.2 FUNDAMENTOS LEGALES DE COOMEVA Y SU MARCO NORMATIVO INTERNO EN VIVIENDA Y APLICACIÓN	7
	3.3 GOBIERNO Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOMEVA FRENTE A LA POLITICA DE VIVENDA	8
	3.4 VIVIENDA COOPERATIVA	8
4.	ESTUDIO DE CASOS EN EL ÁMBITO INTERNACIONAL, NACIONAL, REGIONAL Y ZONAL	9
	4.1 COOPERATIVAS QUE BRINDAN SOLUCIONES DE VIVIENDA A SUS ASOCIADOS EN EL AMBITO INTERNACIONAL	9
	4.1.1 EXPERIENCIAS DE VIVIENDA COOPERATIVA	9
	4.1.2 EXPERIENCIAS EN EL ÁMBITO NACIONAL	11
	4.1.3 MARCO JURIDICO VIVIENDA COOPERATIVA.	12
	4.1.4 VENTAJAS Y DIFERENCIAS DE LA VIVIENDA COOPERATIVA	13
	4.2 MODELO DE ASOCIATIVIDAD PARA LA SOLUCION DE VIVIENDA.	14
	4.2.1 PROYECTOS ASOCIATIVOS EN COOMEVA.	14
	4.2.1.1 PROYECTOS ASOCIATIVOS ACTUALES, PROMOVIDOS	

	POR COOMEVA	15
	4.2.1.2 EXPERIENCIA DE ASOCIATIVIDAD EN PASTO	15
5.	PONENCIA	16
	5.1 OBJETIVOS	17
	5.1.1 OBJETIVO GENERAL	17
	5.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	17
	5.1.3 VENTAJAS DE ESTA PROPUESTA	18
	5.2 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	18
6.	BIBLIOGRAFIA	19

1. INTRODUCCION

Desde el conocimiento de la política de Vivienda de Coomeva y su aplicación, y ante una manifiesta inconformidad por parte de asociados interesados en adquirir una solución habitacional que responda a sus necesidades, presentamos experiencias de modelos que se han desarrollado en el país y en otras latitudes, queremos que la Cooperativa se involucre en alternativas de solución que generen bienestar al asociado y su grupo familiar y aporte a la construcción de un modelo de desarrollo económico social en la región y en el país.

La Ponencia pretende la reconstrucción de comunidades sociales funcionales como eje fundamental alrededor del cual giran las investigaciones sobre el pensamiento humano para el cambio de actitud; este proceso de reconstrucción se logra con la educación y acción en el tiempo de grupos de personas unidos por nuevos ritos solidarios que unifique el colectivo para asumir riesgos, instrumento útil y aplicable en la planeación de la competitividad y una actividad que genera valor agregado diferenciador; la mutualidad para aprovechar oportunidades y la equidad para la distribución del ingreso como los principios rectores de acciones concretas para elevar el nivel de vida de los asociados; esta conjunción armónica de libertad, igualdad, solidaridad, mutualidad y equidad producen un intangible invaluable que puede traducirse como **Justicia Social**, en la construcción de hábitat donde Coomeva retomaría el rumbo solidario.

2. MARCO CONCEPTUAL.

Las cooperativas son organizaciones de carácter asociativo, de esfuerzo común y ayuda mutua y sustancialmente participativas, están al servicio de los intereses de sus asociados, quienes son la esencia y razón de ser de la misma.

Los valores y principios que rigen la actividad cooperativa han permitido, desde sus orígenes, que las normas que gobiernan su creación y funcionamiento, tanto las emanadas por el Estado como las de origen interno contenidas en sus propios estatutos, provean los mecanismos de administración, control, **educación** y participación activa y permanente de los asociados.

“Los valores morales no tienen significación sino están enraizados en la realidad... Es necesario, pues, que todos, en la vida interna de las cooperativas, estén impregnados de tales valores; una cooperativa nunca debería falsear, no sólo sus principios, sino tampoco la moral cooperativa misma” (George Lasserre).

Se le llama **bienestar social** al conjunto de factores que participan en la **calidad de la vida** de la persona y que hacen que su existencia posea todos aquellos elementos que dé lugar a la tranquilidad y satisfacción humana. El bienestar social es una condición no observable directamente, sino que es a partir de formulaciones como se comprende y se puede comparar de un tiempo o espacio a otro. Aun así, el bienestar, como concepto abstracto que es, posee una importante carga de subjetividad propia al individuo, aunque también aparece

correlacionado con algunos factores económicos objetivos. El bien social no implica un colectivismo, donde todos son, teóricamente, dueños de todo pero la propiedad, posesión y uso se transforman en una abstracción para el pueblo. No así para una minoría usurpadora que ocupa el vértice de la pirámide social, desde donde usa y abusa de la propiedad y desde allí administra la abundancia y escasez: el dominio del hombre. Tal como en el capitalismo plutocrático.

2.1 RESPONSABILIDAD SOCIAL EMPRESARIAL EN LA COOPERATIVA.

En el Cooperativismo, basado en su filosofía, principios y valores, se puede elaborar una propuesta alternativa de desarrollo con el concepto básico de interrelacionar los componentes sistémicos de una sociedad que ha perdido su rumbo, hacia la vida.

Actuar sobre las posibilidades del individuo para que desde la esperanza, mire, observe, mida y transforme la realidad que le ha sido legada en un círculo vicioso de miseria, eliminando el feedback de la ausencia de libertad, que limita su potencial interno y su conexión con la unidad que es el territorio, es el primer paso para reconstruirla en un círculo virtuoso a partir de la fe en el potencial creador de la conciencia del ser humano y la expectativa de crecimiento económico en un entorno vivo y generoso que es el ecosistema, no para controlarlo sino para observarlo y adaptársele desde la mirada creadora sin afectarlo negativamente.

La Cooperativa Coomeva desde su larga experiencia de cuarenta y ocho años de existencia tiene un compromiso **social y político** al incidir en el cambio de rumbo de este País aportando a la construcción de **política pública**, en todos los campos sociales, aspecto que ha dejado de lado por caer en la rueda de la dinámica del sistema capitalista.

2.2 VISION DE COOMEVA

Ser reconocida como una entidad líder en el emprendimiento y desarrollo empresarial para el fomento, creación y desarrollo de empresas sostenibles y competitivas.

2.3 MISION DE COOMEVA

Contribuir al **desarrollo integral de los asociados, sus familias y la comunidad** promoviendo y apoyando a los emprendedores y empresarios colombianos a través de programas de motivación, capacitación, asesoría y apalancamiento financiero.

2.4 COOMEVA NOS FACILITA LA VIDA

La Cooperativa tiene como objeto general del acuerdo cooperativo **procurar la satisfacción de las necesidades y el desarrollo integral de sus asociados y de su grupo familiar**, así como el desarrollo de sus actividades profesionales y, de terceros con sujeción a lo que sobre el particular prescribe la normatividad vigente, mediante **la creación o promoción de empresas** o la participación en las existentes, **preferiblemente de naturaleza solidaria**,

utilizando cualquiera de las figuras reguladas en la ley, fortaleciendo con su acción al sector solidario, a la comunidad en general y el desarrollo humano sostenible. (1) Est.. Art. 5

3. GESTION Y GOBIERNO DE COOMEVA FRENTE A LA POLITICA DE VIVIENDA

Visión: Ser reconocidos por los asociados a Coomeva como la primera fuente de solución de las necesidades de vivienda y de inmuebles con destinación profesional.

Misión: Prestar un servicio integral al asociado, dándole respuesta a sus necesidades de vivienda o de inmuebles de uso profesional, en condiciones competitivas aprovechando la capacidad negociadora del colectivo y creando valor social y económico.

3.1 OFERTA DE VALOR

El Servicio Integral de Vivienda ofrece a su grupo social objetivo, acompañamiento en el proceso de adquisición o remodelación de vivienda y/o alojamiento profesional nuevo o usado.

Coomeva le facilita la vida al asociado con el servicio de vivienda a través de:

- Un servicio integral con múltiples alternativas comerciales, profesionales y financieras.
- Fácil acceso a la compra, mejora o venta de su vivienda o inmuebles de uso profesional.
- Acompañamiento en la prestación del servicio.
- Condiciones comerciales competitivas frente al mercado.

Plan estratégico y declaración de Calima

La Declaración de Calima, formulada en la misma fecha que el Plan Estratégico dice en uno de sus apartes:

“Reconocemos que una de las grandes fortalezas de COOMEVA es su presencia local, con ello se ha asegurado la identidad y el compromiso de sus asociados y la cercanía a la solución de sus necesidades. Por ello, dirigencia y administración, debemos empeñarnos para que la Cooperativa llegue a todas las regiones y zonas, de forma que el asociado sienta que le pertenece a todos.”

En el Análisis del Plan Estratégico Coomeva 2015, “FACILITANDO LA VIDA AL ASOCIADO” se identifica que la creación de valor al asociado es el pilar fundamental en el cual se soporta el quehacer de la organización para el quinquenio comprendido entre el 2010 y 2015, con el propósito de coadyuvar a un efectivo desarrollo económico, social, cultural y ambiental, tendiente a lograr mayores niveles de coherencia y de cohesión, es pertinente plantear una solución efectiva y práctica que en gran parte cubrirá las aspiraciones de un buen

número de asociados y será vista como la mejor muestra de verdadera solidaridad en el contexto cooperativo.

3.2 FUNDAMENTOS LEGALES DE COOMEVA Y SU MARCO NORMATIVO INTERNO DE COOMEVA EN VIVIENDA Y APLICACIÓN

La política de vivienda de COOMEVA está enmarcada en el contexto jurídico estatal desde la Constitución Nacional y bajo las Leyes 79 de 1988 artículos 76 al 83 inclusive y 454 de 1998 y demás decretos reglamentarios.

Son pocas las referencias dentro del marco normativo de COOMEVA relacionadas con la VIVIENDA, definidas en el Acuerdo 223, 6 de septiembre de 2003 del Consejo de Administración, así:

...“**COOMEVA, dispondrá** lo necesario para facilitar el desarrollo por parte de sus asociados, de proyectos de construcción destinados a vivienda y a alojamiento profesional a sus asociados, así como a la adquisición de sus unidades integrantes, generando oportunidades de desarrollo para las empresas de estos y de trabajo para asociados del sector de la construcción, **de tal forma que la Cooperativa no se involucre directa ni indirectamente en la construcción de estas soluciones.**”

(2) Art. 1

“**Participación de COOMEVA:** La participación de Coomeva para facilitar al asociado la adquisición de su vivienda o alojamiento profesional, podrá darse de tres (3) formas: a) Promocionando proyectos para compra; b) FACILITANDO los mecanismos para la conformación de los grupos interesados en obtener su vivienda o alojamiento profesional en proyectos de terceros a desarrollar sobre lotes ajenos o de propiedad de la Cooperativa, utilizando mecanismos fiduciarios **que liberen de toda responsabilidad a Coomeva;** y c) Mediante la financiación de proyectos para la compra o construcción de la vivienda o alojamiento profesional.”Art. 2)

“**Proyectos en lotes de propiedad de la Cooperativa con mecanismos fiduciarios,**

Convenios de comercialización,

Plan de ahorro Programado para Vivienda (PAPV)

Del portal de la Cooperativa en ESPACIOS COOMEVA, se extrae los siguientes aspectos:

Promoción de proyectos para compra de vivienda, (por las modalidades de propiedad cooperativa o de propiedad plena) y alojamiento profesional (oficinas, consultorios y otras construcciones para su bienestar). Se utilizan medios de comunicación de la Cooperativa, dejando constancia escrita de la no responsabilidad de Coomeva. Se establecen convenios de comercialización con empresas del sector inmobiliario, de la construcción o del sector solidario, que faciliten al asociado adquirir los inmuebles en las mejores condiciones económicas del mercado.

Fomento a la conformación de grupos de asociados (organizados en figuras asociativas de naturaleza cooperativa) interesados en unir esfuerzos para desarrollar proyectos propios para adquirir vivienda o alojamiento profesional, o interesados en vincularse a proyectos que desarrollan terceros.

Se utilizan mecanismos o figuras jurídicas tales como el esquema fiduciario para desvincular de manera absoluta a la Cooperativa de cualquier responsabilidad asociada con la construcción de estas soluciones.

Para facilitar al asociado la adquisición de una vivienda de propiedad cooperativa, propiedad plena o alojamiento profesional, se definen las siguientes alternativas

Proyectos asociativos con mecanismos fiduciarios: **Los asociados, bajo su absoluta responsabilidad, contratan la ejecución de las obras, trabajos y servicios requeridos para el diseño, construcción, ejecución, terminación y liquidación de un proyecto.**

Proyectos en lotes de propiedad de la Cooperativa con mecanismos fiduciarios:

Coomeva promueve proyectos entre sus asociados, financia la compra de las unidades que los conforman y facilita el lote de terreno en calidad de venta, a firmas constructoras reconocidas que presenten un proyecto de vivienda y que (mediante mecanismos fiduciarios) contraten la ejecución de las obras, trabajos y servicios requeridos para el diseño, construcción, promoción, venta, terminación y liquidación del proyecto, con destino prioritario a los asociados de la Cooperativa.

3.3 GOBIERNO Y ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA DE COOMEVA FRENTE A LA POLÍTICA DE VIVIENDA:

Espacios Coomeva es un link de la página institucional COOMEVA COOPERATIVA, cuya finalidad es la de establecer contactos entre asociados oferentes y demandantes, previo cumplimiento de requisitos establecidos por la organización. También ofrece planes de vivienda de constructores que hayan establecido algún convenio con la Cooperativa.

En la estructura Administrativa actual cuenta con un Gerente Nacional de Vivienda.

Existen comités de vivienda Nacional, Regional y Zonal, con la sub-función de Asesorar y controlar la aplicación de la política.

3.4 VIVIENDA COOPERATIVA

Es una figura de amplio contenido social, democrático y participativo, al ser los propios socios destinatarios finales de las viviendas, los que a través de los órganos sociales legalmente establecidos, toman las decisiones en todo el proceso.

Tiene dos componentes que la consolidan como motor de desarrollo económico y social: Primero, la ventaja competitiva, que radica en que el valor final de la vivienda es al costo y segundo, la construcción de sociedad participativa, en la que todos aportan de acuerdo con sus conocimientos y capacidad.

Se le denomina de Habitación o Propiedad Colectiva: Bajo esta modalidad los miembros efectúan aportes al capital social de la cooperativa que es la propietaria de las viviendas. El asociado paga su aporte a la cooperativa pero en lugar de obtener el título de propiedad individual adquiere un derecho común como copropietario del conjunto inmobiliario y se le adjudica la vivienda que ocupa. La cooperativa mantiene la propiedad del conjunto y no los miembros en particular, y el derecho de uso de los bienes, denominado en este tipo de entes “derecho a la utilización de la vivienda cooperativa”, no se deriva directamente de la propiedad sino del interés social representado en certificados de aportación.

El régimen jurídico de estas cooperativas de vivienda se basa en esencia en que el asociado, individualmente considerado, no ejerce sobre los bienes inmuebles derecho de propiedad plena sino un derecho de propiedad asociada, que genera a su favor un derecho personal de uso de los inmuebles, tanto de habitación como de servicio común, de acuerdo con el destino específico que en el pacto social se les asigne.

El asociado paga el 100% del valor de su aporte a la cooperativa (que equivale al valor del inmueble a adjudicar) dentro del plan de financiamiento respectivo y adquiere a cambio un derecho como copropietario o usufructuario en las condiciones pre-establecidas, convirtiéndose en propietario indirecto puesto que su condición de asociado lo constituye en propietario de la cooperativa.

En esta opción el miembro de la cooperativa tiene el usufructo o goce de la vivienda la cual transfiere a sus herederos y la propiedad la conserva la cooperativa. Bajo esta óptica cabría como usufructo la posibilidad de arrendarla.

(3) espacios.coomeva.com.co/publicaciones.php?id=34996

4. ESTUDIO DE CASOS EN EL AMBITO INTERNACIONAL NACIONAL, REGIONAL Y ZONAL

Del estudio, análisis y reflexión del marco teórico del COOPERATIVISMO y de la realidad de COOMEVA se hace necesario ilustrar con la presentación de casos focalizados en el ámbito Internacional, nacional, regional y zonal, siendo probable que sean terrenos comunes para todas las Zonas y Regionales. Se advierte que si bien hay muchos problemas relacionados con el desarrollo de proyectos para la solución de vivienda es necesario analizar las experiencias en estos ámbitos para proponer una alternativa que se ajuste a la razón de ser de una cooperativa en brindar bienestar y dar soluciones a sus asociados y a su grupo familiar en el campo de la Vivienda.

4.1 COOPERATIVAS QUE BRINDAN SOLUCIONES DE VIVIENDA A SUS ASOCIADOS EN EL AMBITO INTERNACIONAL

4.1.1 EXPERIENCIAS DE VIVIENDA COOPERATIVA

El modo de adquirir vivienda en la modalidad de Vivienda Cooperativa es uno de los más antiguos a nivel mundial y practicado en países de alto desarrollo económico y social.

Algunos proyectos son de carácter público y otros son de iniciativa y ejecución privada.

MODELO MONDRAGON

La Corporación Mondragon está compuesta actualmente por 256 empresas y entidades distribuidas en cuatro áreas: Finanzas, Industria, Distribución y Conocimiento.

Cultura empresarial

Las Cooperativas de Mondragón están estrechamente vinculadas entre sí por una filosofía y una cultura empresarial común. Comparten los mismos Valores Corporativos y las mismas Políticas Generales de carácter empresarial. Estos vínculos se han ido plasmando a lo largo de los años en una serie de estatutos y normas de funcionamiento aprobadas mayoritariamente en los Congresos Cooperativos, que regulan la actividad de los Órganos de Gobierno de la Corporación (Comisión Permanente, Consejo General), de las Cooperativas de Base y de las Agrupaciones y Divisiones a las que pertenecen, tanto desde el punto de vista organizativo e institucional como patrimonial y retributivo.

(4) http://es.wikipedia.org/wiki/Corporaci%C3%B3n_Mondragon

En estos tiempos de grave crisis inmobiliaria, sorprende la decisión tomada por el Grupo Mondragón de crear una gestora inmobiliaria. Bien es cierto que esta nueva empresa, de nombre Gesdas, no es una promotora al uso, sino que tiene como clientes objetivo a las cooperativas de vivienda, buscando suelo, asesorándolas y gestionando la promoción. Por lo tanto los compradores de las viviendas ya estarán presentes desde el primer momento.

Mondragón ya tiene experiencia en la promoción inmobiliaria, aunque muy focalizada en Álava y en cooperación con la Fundación San Prudencio, mediante la gestora Birloya. Este ejercicio ha iniciado 136 viviendas, toda una excepción el actual panorama.

Los planes de Gesdas, participada por la división de construcción de Mondragón y la ingeniería LKS, son ambiciosos, con más de mil viviendas para el periodo 2009-2012 en al área entre Euskadi y Madrid, contando con opciones de suelo en Leioa, Barakaldo, Trapaga, Portugaleta, Valladolid y el corredor del Henares (Madrid).

(5) <http://gananzia.com/mondragon-sorprende-creando-una-promotora-de-viviendas>

La Fundación Laboral San Prudencio, como organización que presta servicios y vela por las necesidades y el bienestar de sus titulares y beneficiarios, intenta a través de diferentes promociones tanto de VPO como de apartamentos tutelados, ofrecer soluciones acorde a las necesidades de vivienda de cada colectivo.

La Agrupación de Sistemas y Servicios es una sociedad cooperativa de segundo grado, dedicada a prestar servicios y perteneciente a la División de Construcción de MONDRAGÓN CORPORACIÓN COOPERATIVA, con una dilatada experiencia en la gestión de sociedades cooperativas, concretamente en el sector de la construcción.

Ambas entidades han constituido una sociedad gestora, al 50%, denominada BIRLOYA, para la puesta en marcha de servicios encaminados a desarrollar los proyectos que surjan en el ámbito socio-residencial, concretamente en:

(6) http://www.fundacionsanprudencio.com/servicios.asp?id=1&tipo_servicio=2&servicio=2

Las viviendas en las diferentes modalidades se entregan en propiedad plena, con exenciones de impuestos por parte del gobierno (España), o en planes sociales específicos.

4.1.2 EXPERIENCIAS EN EL ÁMBITO NACIONAL:

En Colombia, contamos con proyectos de vivienda cooperativa, algunos de ellos después de muchos años, decidieron reconvertirlos en propiedad individual.

Presentamos algunos casos notables de cooperativas de vivienda que efectuaron aportes positivos, citados por el cooperativista Rymel Serrano Uribe:

- Bogotá, Cooperativa Habitacional San Fernando, por Jorge Ladrón de Guevara, Cooperativa Ciudad Jardín, por Mario Calderón, en el barrio Idema
- Cali, Cooperativa Fundadores, que promovió un Conjunto Habitacional, ejemplo de vivienda de propiedad cooperativa, del que más adelante se hace mención. Este caso fue producto de la actividad tesonera de los líderes Álvaro Ríos Rubiano y Uriel Estrada Calderón.
- Bucaramanga, Barrio los Pinos. Existió inicialmente la Cooperativa de Previsión y Amparos, liderada por Mario Jaimes, Conjunto Residencial Alcalá que funcionó con el sistema de propiedad cooperativa y solucionó el problema a población de la tercera edad, Cooperativa del Magisterio, por José Barrera.
- Ibagué, Cooperativa Habitacional, por Carmenza Rocha Castilla, promovió viviendas de propiedad individual.

Actualmente, funciona en Cali “**Fundadores**” con más de 30 años de existencia, fue promovido por Coomeva convirtiéndose en un ejemplo de estilo de vida en comunidad que permite gozar de manera individual de menos carga impositiva y obtener descuentos en las negociaciones colectivas.

La experiencia se crea en los años 70, liderado por el asociado **URIEL ESTRADA CALDERON** después de un análisis de las alternativas que ofrece el mercado en el tema habitacional en propiedad privada para comprar, tomar en arriendo o construir, o la alternativa de vivienda cooperativa donde se construye entre todos y se adquiere el derecho permanente de habitación.

Esta iniciativa se lideró con el sano propósito de Generar un modelo que visibilice una comunidad que en su práctica es solidaria socialmente, capaz de unir esfuerzos para el logro de un propósito común, donde prima **quién eres y no cuánto tienes**, respetuosa con el medio ambiente y generadora de calidad de vida, siempre buscando el apoyo de su **Cooperativa COOMEVA**.

A la fecha se tiene una extraordinaria experiencia donde viven 240 familias, digna de ejemplo y modelo a seguir, profundizando en la **EDUCACION DE LA FILOSOFIA DEL COOPERATIVISMO**, para fortalecer el Modelo y poderse **REPLICAR**

LA CONSTRUCCIÓN COOPERATIVA DEL HABITAT

Uriel Estrada Calderón

Proponiendo al cooperativismo abierto de vivienda, como el mejor aliado de gobernantes y empresarios para mantener la regulación del sistema socioeconómico mundial, en épocas de alta complejidad natural, dinámica y social, HABITAT-COOP construye comunidades saludables en ciudadelas empresariales cooperativas sostenibles, basándose sobre una infraestructura de propiedad cooperativa, con espacios educadores para la construcción de capital intelectual que sumados al capital económico producto de los ahorros generados por la reducción de costos de transacción del capital social, conforman una acumulación de capital cooperativo, que se reinvierte en la réplica del modelo.

Capital intelectual + Capital Económico + Capital Social = Capital Cooperativo

4.1.3 MARCO JURIDICO VIVIENDA COOPERATIVA.

Ley 79 de 1988

Artículo 76. Las cooperativas de vivienda que tengan por objeto organizar y desarrollar conjuntos habitacionales de propiedad cooperativa, y en las cuales los asociados sean simultáneamente aportadores y usuarios del conjunto habitacional, podrán limitar la asociación al número de unidades de vivienda que contemple el programa.

Artículo 77. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, los terrenos, las viviendas, las construcciones de todo orden y demás elementos adheridos al inmueble serán de propiedad exclusiva de la cooperativa. En las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa los asociados tendrán derecho a la utilización plena y exclusiva de la unidad que les asigne mediante contrato escrito en el que conste la identificación de la vivienda asignada y las condiciones de utilización.

Igualmente tendrán derecho al uso de las áreas o zonas comunes que posea el conjunto de acuerdo con el reglamento interno de la cooperativa. El valor de los aportes de los asociados en las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, será igual al valor final de la unidad asignada reajustado anualmente mediante los procedimientos de corrección monetaria que establezcan los estatutos.

Artículo 78. Las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa sólo podrán constituir gravámenes hipotecarios diferentes de los que tengan por objeto garantizar préstamos para compra de los terrenos y construcción del conjunto habitacional, cuando así lo acuerde la asamblea general con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los asociados. 33

Artículo 80. Cuando las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa amplíen su objetivo social para organizar servicios que correspondan a necesidades conexas o complementarias de los asociados, tales como educación, consumo, salud, transporte y

recreación, serán consideradas como cooperativas integrales o multiactivas, según el caso, y las instalaciones y construcciones destinadas a tales servicios, se entenderán incorporadas al conjunto habitacional, para todos los efectos legales.

Artículo 81. Los asociados a las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa, sólo podrán ser excluidos por decisión final de las asambleas general y la restitución de las unidades habitacionales ocupadas por ellos o por cesionarios temporales, se hará mediante el trámite del proceso verbal que establece el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 82. La reglamentación contenida en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la existencia de las cooperativas de vivienda de propiedad individual.

Artículo 83. Además de lo previsto en otras leyes sobre la materia, habrá lugar a la liquidación parcial de cesantías, cuando su inversión se destine a satisfacer necesidades de vivienda, a través de planes adelantados por organismos cooperativos debidamente autorizados.

Parágrafo. Los fabricantes de materiales básicos de construcción, clasificados como tales por el Ministerio de Desarrollo o por el Instituto de Crédito Territorial, los venderán a las cooperativas de vivienda a precios de mayoristas, agentes o concesionarios. Para tales efectos, se aplicará lo establecido en el artículo 137 de la presente Ley.

4.1.4 VENTAJAS Y DIFERENCIAS DE LA VIVIENDA COOPERATIVA

Ventajas

1. Son proyectos al costo, es decir que no hay utilidad a repartir.
2. La participación social en la cooperativa es igual al precio del inmueble que se le adjudica.
3. Los asociados definen el reglamento de copropiedad y las normas por las que se regirá la administración.
4. Todos los asociados pueden participar en la escogencia del diseño y especificaciones de las viviendas.
5. Los asociados pueden hacer aportes en dinero, especies o servicios.
6. El derecho de uso y goce es a perpetuidad, si así lo definen los estatutos, y se transfiere a los herederos.
7. Los inmuebles están protegidos de embargos y cualquier otro tipo de gravámenes a la propiedad privada, ya que lo que tiene es un derecho social en la cooperativa.
8. Los impuestos los asume la cooperativa a través de los aportes sociales de sus asociados, y gozan de beneficios tributarios por tratarse de entidades sin ánimo de lucro.
9. Los asociados pueden obtener descuentos en las negociaciones colectivas que haga la cooperativa en los servicios de tv por cable, emergencias médicas, economatos, actividades deportivas, culturales y sociales que hagan en el condominio.

Diferencias

1. No se tiene un inmueble a su nombre, por ende no se tiene ese incremento patrimonial.
2. Cuando quiere vender puede hacerlo y la cooperativa tiene el derecho de preferencia para la compra de sus derechos sociales. En caso de que no los compre, podrá venderlos a un tercero previa aprobación del Consejo de Administración quien vela por los intereses de los demás cooperados.

(7) <http://revista.cooomeva.com.co/ventajas-y-diferencias-de-la-vivienda-cooperativa/>

4.2 MODELO DE ASOCIATIVIDAD PARA LA SOLUCION DE VIVIENDA.

Los proyectos asociativos de vivienda son proyectos de construcción en los cuales se une el esfuerzo y voluntad de un grupo de asociados que comparten el mismo interés por construir una vivienda o un inmueble con destinación profesional o comercial.

4.2.1 EN PROYECTOS ASOCIATIVOS EN COOMEVA.

Cooomeva a través de la Unidad de Vivienda, se encarga de fomentar la creación, coordina la conformación legal y asesora al grupo en el desarrollo de modelo.

El grupo asociativo

Después de conformado legalmente, en asamblea se elige el gerente del proyecto, la constructora, el interventor y en la mayoría de los casos la fiduciaria que se encargará del recaudo, administración y pagos.

Ventajas

Estos proyectos salen a costo y los asociados podrán escoger los diseños, acabados, ubicación y demás, de acuerdo con sus intereses, gustos y presupuesto. Aunque la idea es conservar de manera colectiva los mismos diseños y tamaño de las unidades con el fin de hacer economías de escala, cada uno podrá participar en la definición de algunos detalles que se ajusten a sus necesidades particulares.

Inicio de la construcción

Por tratarse de un proyecto asociativo, sin ánimo de lucro, éste debe iniciarse con el 100% de las unidades a construir adjudicadas. A diferencia de los proyectos comerciales con ánimo de lucro, que se inician cuando las ventas llegan al punto de equilibrio.

Recursos

Cada asociado deberá contar con el valor de la cuota inicial, como en cualquier proyecto, y el saldo lo podrá financiar mediante un crédito de construcción individual a largo plazo, a través de Bancoomeva.

Financiación

Previa aprobación de los créditos individuales, Bancoomeva hará los desembolsos de acuerdo con los avances de obra, aprobados tanto por el gerente del proyecto como por el interventor. Durante la etapa de construcción el asociado sólo pagará los intereses por el monto de los desembolsos sin abonar a capital. Como beneficios especiales de Coomeva para sus asociados. Una vez el proyecto esté terminado y se liquide la obra, se iniciará el pago de intereses con abono a capital por el tiempo escogido en el plan de financiación que puede ir desde 10 hasta 15 años, para estos proyectos.

4.2.1.1 PROYECTOS ASOCIATIVOS ACTUALES, PROMOVIDOS POR COOMEVA

▶ EL ÁRBOL DEL BOSQUE, UBICADO EN EL SECTOR DE CALAMBEO, SOBRE LA AVENIDA CALAMBEO- DIAGONAL 21, EN IBAGUÉ – TOLIMA".



Fig. 1. CASAS DE 132 M2 (\$230.000.000) Y APARTAMENTOS DE 94 Y 98 M2: (\$155.900.000).

4.2.1.2 EXPERIENCIA DE ASOCIATIVIDAD EN PASTO

Asociación de vivienda Habitar



Fig. 2. Edificio de apartamentos de 5 pisos, con 15 soluciones inmobiliarias, área administrativa, social y parqueaderos.

En Pasto, se creó una empresa de carácter solidario, con el objetivo de brindar vivienda digna, a precios razonables, utilizando el modelo de la asociatividad, encabezado por

un Grupo Gestor integrado por profesionales, con experiencia en el área del diseño y construcción.

La gerencia de Pasto apoyó el proyecto permitiendo espacios para su divulgación, fue de conocimiento de todos los entes de la Administración y la Dirigencia, sin embargo el proyecto no se logró llevar a cabo debido a los siguientes inconvenientes:

1. Coomeva solo contribuye en publicidad a través de Espacios Coomeva.
2. Altas exigencias bancarias.
3. Poca credibilidad en la propuesta por parte de la cooperativa y los asociados.
4. Bajo nivel de educación en el asociado, carencia de trabajo en equipo.
5. Crisis social y económica de la región causada por la presencia de Pirámides captadoras de dinero.

5. PONENCIA

COOMEVA ha incursionado en el tema de La vivienda de manera tangencial, dejando de lado experiencia como es el caso del PROYECTO SOLOCOFUNDADORES, vivienda cooperativa, donde el modelo habría aportado a la reconstrucción de un país hacia una sociedad más justa, solidaria, amable, dejándose influenciar por el entorno Social y Político replicando al interior de la organización los principios y valores del capitalismo, preocupados siempre por crecer en número de asociado, mas no en calidad y calidez de ser.

Toda la política de vivienda está orientada a ofertar vivienda de terceros al asociado sin que se fomente y se lo eduque en principios y valores del cooperativismo como una forma de Gestión Empresarial.

La política de vivienda tal como está implementada en la Cooperativa, no es coherente con la filosofía del Cooperativismo, con el Plan 2015 y la Declaración de Calima, no presenta una solución efectiva para satisfacer las necesidades y facilitar la vida de los asociados, pues se limita a otorgar créditos de vivienda, con requisitos incluso más exigentes que otros bancos y en algunos casos con mayores tasas.

Esta política está orientada en la práctica más hacia una economía de mercado en la cual se benefician los constructores y las entidades financieras incluyendo el Bancoomeva.

Basados en los preceptos anteriormente señalados y rompiendo el paradigma de: **“que la Cooperativa no se involucre directa ni indirectamente en la construcción de estas soluciones”**, la presente ponencia apunta a que COOMEVA **se comprometa** en la solución de las necesidades del asociado en el tema de vivienda cumpliendo con los objetivos estratégicos del Plan estratégico Coomeva 2015 especialmente en los siguientes.

- Ofrecer soluciones efectivas a los asociados.
- Crear valor económico.

- Robustecer la calidad en la gestión
- Asegurar la sostenibilidad de la propuesta Cooperativa.
- Desarrollar armónicamente GECC
- Promover y profundizar el modelo Cooperativo

Cooameva no puede seguir siendo solo replicador y vendedor de los planes de vivienda privados de terceros, por lo tanto proponemos un modelo basado en la experiencia Mondragón, la propia experiencia de Coomeva con el proyecto FUNDADORES, con el modelo propuesto en la Política de vivienda como es la ASOCIATIVIDAD, donde se aproveche las ventajas y fortalezas existentes en la organización, con su sistema financiero, el vínculo de los cogestores con la sociedad cooperativa, el profesionalismo de asociados afines a la actividad constructora, la Fundación Coomeva, los Comités de todos los ámbitos de desarrollo empresarial y la necesidad latente del cliente interno.

Cooameva debe comprometerse con el Asociado y su grupo familiar, aportando en la construcción del tejido social con responsabilidad, dado que el perfil del asociado a COOMEVA está generalmente por fuera de las condiciones de la población con derecho a las diferentes modalidades de subsidio de vivienda y no hay una propuesta innovadora, integral, responsable que de soluciones a su necesidad en el tema de vivienda, cimentada en la educación solidaria, encaminada al bienestar y calidad de vida, por lo cual se requiere que la organización cumpla y aplique los principios cooperativos de solidaridad y honestidad para concebir soluciones habitacionales.

5.1 OBJETIVOS

5.1.1 OBJETIVO GENERAL

COOMEVA se involucre en la solución de las necesidades del asociado en el tema de vivienda.

5.1.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Educar a los asociados en la filosofía del cooperativismo
- Crear la Unidad de Construcción de Vivienda en el Grupo Empresarial Coomeva dirigida al Asociado
- Desarrollar soluciones de vivienda como Constructora, promotora y adjudicataria en las modalidades de propiedad plena, asociativa y Cooperativa, con un proceso autosostenible en lo económico y social.
- Para el desarrollo del modelo cooperativo, basarse en la propuesta del DR. URIEL ESTRADA CALDERON, FUNDADOR DE COOMEVA, Gestor de FUNDADORES y Autor del modelo de **"LA CONSTRUCCIÓN COOPERATIVA DEL HABITAT** La Esmeralda de **HABITAT-COOP.**
- Creación de un fondo solidario de vivienda basado en el esquema de ahorro previo
- Realizar proyectos óptimos urbanísticos y arquitectónicos con calidad y bajos precios.
- Que Coomeva aporte en el asociado fundamentos para la creación, y consolidación de comunidades a través de modelos solidarios, basados en los

principios y valores propios de esta filosofía, respetuosa con la sociedad, con el medio ambiente, auto sostenible, tolerante con la diferencia, con proyectos que en sus diseños y construcciones sean coherentes e integrales en la construcción de una sociedad justa e igualitaria.

5.1.3 VENTAJAS DE ESTA PROPUESTA:

- Optimizar los recursos financieros, técnicos y humanos y posicionar a Coomeva como la primera fuente de solución de las necesidades de vivienda de los asociados.
- Se ofrece al asociado un servicio tangible para mejorar y facilitar la calidad de vida.
- Se reducen los costos de construcción en diferentes rubros, porque se utiliza economía de escala, reduciendo intermediarios.
- El aprendizaje será permanente y las experiencias servirán de base para programas futuros y desarrollar procesos dialecticos y autosostenibles.
- Los proyectos exitosos contribuirán con el ingreso de nuevos asociados.
- El ejercicio de trabajar en solidaridad, afianzará el sentido cooperativista de sus asociados y el de quienes conozcan estas experiencias.

5.2 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. La necesidad de cambios estructurales en los estatutos de la cooperativa y reformulación de la política de vivienda.
2. Desarrollar un Plan Amplio de capacitación a todos los asociados de la Cooperativa, en el modelo del Cooperativismo, resaltar los principios y valores para que se genere en el asociado un CAMBIO CULTURAL y se apropie del Cooperativismo como una razón de ser y se pueda desarrollar propuestas sobre este modelo incluido el de la vivienda.
3. Crear la Unidad de Construcción de Vivienda en el Grupo Empresarial Coomeva dirigida al Asociado, aprovechando las experiencias en todos los ámbitos para fortalecer y mejorar los logros obtenidos
4. Aprovechar y optimizar la estructura organizacional de la Dirigencia, de la Administración y el GECC. con su sistema financiera, la Fundación Coomeva, Coomeva Servicios Administrativos y el cliente interno.

6. BIBLIOGRAFIA

COOMEVA. Estatutos de la Cooperativa Médica del Valle y de los Profesionales Colombianos. Cali. Marzo 25 y 26 de 2011.

COOMEVA. Plan Estratégico 2015 y Declaración de Calima. Consejo de Administración. Cali. Septiembre de 2010.

Ley 79 de 1988.

Ley 454 de 1998.

Saber COOMEVA. Programa para Dirigentes Cooperativos. Cali. 2011.

Juan Fernando Álvarez Rodríguez, Avance investigativo-Modelos de cooperativismo de vivienda: Una revisión documental. Universidad Cooperativa de Colombia-Instituto de Economía Social y Cooperativismo –INDESCO

La Construcción Cooperativa del hábitat La esmeralda de hábitat - Coop por Uriel Estrada Calderón y Miguel Ángel Ospina López. Cali, Agosto 2011.

http://es.wikipedia.org/wiki/Corporaci%C3%B3n_Mondragon

<http://gananzia.com/mondragon-sorprende-creando-una-promotora-de-viviendas>

http://www.fundacionsanprudencio.com/servicios.asp?id=1&tipo_servicio=2&servicio=2

espacios.coomeva.com.co/publicaciones.php?id=34996