

# **VIVIENDA ADECUADA CALIDAD DE VIDA**

## **PRIMER CONGRESO IDEOLOGICO**

### **COOMEVA**

#### **Ponentes:**

John Jairo Hernández Chica - Gema Victoria Truke Ospina - Ricardo Logreira Hyman.

Regional Bogotá

Agosto 2012

## **CONTENIDO**

- 1. Introducción**
- 2. Tratados internacionales en Colombia-pacto internacional de derechos económicos, sociales y culturales.**
  - 2.1 Vivienda adecuada, un derecho en el pidesc.**
- 3. Fases para lograr el derecho a una vivienda adecuada.**
- 4. Realización del derecho a una vivienda adecuada.**
- 5 Componentes fundamentales del derecho a una vivienda adecuada.**
- 6 Indicadores al derecho a una vivienda adecuada.**
- 7 Constitución política en vivienda**
- 8 Legislación en vivienda emitida por el Congreso de la República**
- 9 Coomeva en vivienda**
  - 9.1 Historia de la vivienda en Coomeva.**
  - 9.2 Situación actual de la vivienda en Coomeva.**
- 10 Coomeva, facilita la vida**
  - 10.1 Misión y Visión de Coomeva**
  - 10.2 La promesa de valor de Coomeva.**
  - 10.3 Estrategia y Gestión Estratégica de Coomeva.**
- 11 Vivienda adecuada calidad de vida:**
- 12 Conclusiones**
- 13 Bibliografía**

## **RESUMEN**

La presente ponencia contribuye con el compromiso, desarrollo social y cooperativo en COOMEVA de la VIVIENDA ADECUADA, entendida esta como un lugar de: espacio, seguridad, infraestructura, ubicación, servicios, habitabilidad y demás componentes adecuados y dignos, todo ello a un costo razonable, fundamentándonos en todo momento en los Tratados internacionales, como el Pacto Internacional de los derechos económicos, sociales y culturales, nuestra Constitución Política, la legislación relacionada con vivienda, documentos e información de COOMEVA referentes al servicio de vivienda que en la actualidad práctica, su Plan y direccionamiento estratégico, todo esto en aras de revisar, analizar y determinar servicios y productos en COOMEVA que contemple en toda su extensión la VIVIENDA ADECUADA CALIDAD DE VIDA....

## 1. INTRODUCCIÓN

El hombre primitivo según estudios comienza a usar las cavernas como refugios. Con el paso del tiempo y las necesidades de trasladarse de un lugar a otro por alimentos o mejores condiciones de vida, comienza a construir viviendas artificiales, primeramente carpas de pieles de animales, chozas de ramas, fáciles de transportar a otro sitio, luego las construcciones de piedra, yeso, adobes de barro y paja, madera, hasta llegar a las realizaciones modernas, que han mantenido finalidades comunes: lugar para la familia, de comer, de dormir, de trabajo, de recibo, de culto, de relaciones sociales, de descanso, de protección, de convalecencia, entre otros. La vivienda para la persona siempre ha sido una **necesidad**, para sí y su familia, en la cual busca bienestar, habitabilidad, protección, cobertura, seguridad, descanso, calidad, entre otros.

A partir de la Declaración Universal de los Derechos Humanos establece en su artículo 25, se reconoce la vivienda como un **derecho**: *“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud, el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda....”*, que sirvió de base para la creación de las dos convenciones internacionales de la ONU, el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, pactos que fueron adoptados por la Asamblea General de Naciones Unidas en su resolución 2200 del 16 de diciembre de 1966, este último pacto que fuera adoptado por Colombia a través de la Ley 74 de 1968. Es así, que el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como el Comité Derechos Sociales Naciones Unidas, establece que los Estados Partes: *“reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia”*. El derecho a la vivienda es un derecho universal. Está reconocido a nivel internacional y en más de 100 Constituciones nacionales de todo el mundo. Reconocido de este modo, el derecho humano a una VIVIENDA ADECUADA, teniendo una importancia fundamental para el disfrute de todos los derechos económicos, sociales y culturales.

La presente ponencia, además de detenerse a resaltar el importante marco regulatorio actual que se tiene sobre la VIVIENDA ADECUADA como **necesidad y derecho**, también nos muestra que en el Direccionamiento y Plan estratégico de COOMEVA involucra importantes fundamentos y prácticas que podrían llevar a corto plazo que COOMEVA ofrezca al asociado VIVIENDA ADECUADA como **necesidad y derecho**, y lo proyecte al sector solidario y comunidad en general.

Sobre VIVIENDA ADECUADA, es claro observar que en la Misión de COOMEVA permite totalmente la realización de la VIVIENDA ADECUADA cuando indica, en: *“Contribuir al desarrollo integral del asociado y su familia, al fortalecimiento del sector solidario y a la construcción de capital social en Colombia.”*, y qué decir de sus objetivos que en el plan estratégico en la dimensión cooperativa y corporativa se amoldan perfectamente para que en COOMEVA se contribuya con VIVIENDA ADECUADA para el asociado: *“Ofrecer soluciones efectivas a nuestros asociados”*, *“Promover y profundizar el Modelo Cooperativo”*, *“Crear valor económico al asociado”* y *“Asegurar la sostenibilidad de la propuesta cooperativa”*, siendo estos los fundamentos básicos para cambiar la historia de la vivienda en COOMEVA, y desde ahora podamos pensar en VIVIENDA ADECUADA en COOMEVA.

Todos estos temas se desarrollaran en la presente ponencia, en donde la VIVIENDA ADECUADA se define como un lugar: de espacio, seguridad, iluminación, ventilación, infraestructura básica y situaciones en relación con el trabajo y los servicios básicos, todos ellos adecuados y a un costo razonable, en COOMEVA por su Política Estratégica y la Financiación a través del Banco, es posible desarrollar para tal propósito la política, servicios y productos que satisfagan al asociado la VIVIENDA ADECUADA, CALIDAD DE VIDA....

## **DESARROLLO DEL TEMA:**

En cumplimiento de lo determinado para las ponencias en el CONGRESO IDEOLÓGICO, a la presente mesa le correspondió desarrollar el “EJE TEMÁTICO No. 3.: MODELO COOMEVA Y SU GRUPO EMPRESARIAL COOPERATIVO” en el “SUBTEMA 2: Compromiso Social y Desarrollo Cooperativo”, que se enrutaran en los puntos propuestos de: “Responsabilidad Social Empresarial; Compromiso Social y Desarrollo Cooperativo; Cooperativismo y política; y Cooperativismo y economía”, en la ponencia que hemos titulado “VIVIENDA ADECUADA CALIDAD DE VIDA...”.

Para efecto del desarrollo de la ponencia, los siguientes puntos ilustrarán todo lo relacionado con la VIVIENDA ADECUADA:

### **2. Tratados internacionales en Colombia-Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.**

En Colombia, a través de la Ley 74 de 1968 se aprobó en nuestra legislación el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de Derechos Civiles y Políticos, así como el Protocolo Facultativo de este último, aprobado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en Nueva York, el 16 de diciembre de 1966, en donde indica: “*Los Estados Partes en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia*”. [1]

#### **2.1 VIVIENDA ADECUADA, Un derecho en el PIDESC.**

Respecto al tema de vivienda, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, de Derechos Civiles y Políticos, a través de la Comisión de derechos humanos, el 22 de junio de 1993, indicó la realización de los derechos económicos,

sociales y culturales, en particular lo que la ONU denomina: “*el derecho a una vivienda adecuada*”, como un derecho humano fundamental. La Comisión de Asentamientos Humanos de las Naciones Unidas, estableciendo un precedente que puede ser muy útil, aprobó por vez primera una resolución sobre el derecho a la vivienda a mediados de 1993, titulada “*El derecho humano a una vivienda adecuada*”.

El párrafo 1 del artículo 25 de los derechos humanos, se establece: “*Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.*” (subrayas mías), de tal forma que la palabra adecuado adquiere mayor connotación que otras ya que esta se define en este, como: “*una mejora continua de las condiciones de existencia*”, y la Declaración de Vancouver sobre asentamientos humanos de 1976 y el derecho a la vivienda adecuada indica que : “*La vivienda y los servicios adecuados constituyen un derecho humano básico que impone a los gobiernos la obligación de asegurar su obtención por todos los habitantes, comenzando por la asistencia directa a las clases más desfavorecidas mediante la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria. Los gobiernos deben esforzarse por suprimir toda clase de impedimentos que obstaculicen el logro de esos objetivos. Reviste especial importancia la eliminación de la segregación social y racial mediante, entre otras cosas, la creación de comunidades mejor equilibradas en que se combinen distintos grupos sociales, ocupaciones, viviendas y servicios accesorios.*”

*Las ideologías de los Estados se reflejan en sus políticas de asentamientos humanos. Dado que éstas son instrumentos poderosos para la transformación, no deben utilizarse para privar a las personas de sus hogares y de sus tierras, ni para amparar privilegios y la explotación. Las políticas de asentamientos humanos deben atenerse a la Declaración de Principios y a la Declaración Universal de Derechos Humanos.*” (subrayas mías)

En sentido más amplio sobre el derecho a la vivienda adecuada: *“la importancia fundamental de un lugar adecuado para vivir en paz, con decoro y seguridad es tal que se debe considerar e interpretar que el reconocimiento del derecho a la vivienda, en su sentido más amplio, implica lo siguiente:*

*a) que una vez que se hayan aceptado formalmente tales obligaciones, el Estado tratará por todos los medios apropiados posibles de garantizar que todos tengan acceso a recursos de vivienda adecuados para la salud, el bienestar y la seguridad de conformidad con otros derechos humanos;*

*b) que se pueda exigir o pedir a la sociedad que suministre o facilite el acceso a los recursos de vivienda si una persona carece de hogar o su vivienda es inadecuada o, en general, es incapaz de conseguir todos los derechos que entraña el derecho a la vivienda.*

*c) que el Estado, directamente al asumir las obligaciones jurídicas, adopte una serie de medidas que indiquen el reconocimiento en su política y sus leyes de cada uno de los aspectos constituyentes del derecho en cuestión”.*

Todos los gobiernos de los países han aceptado el derecho a la vivienda adecuada, así: *“El derecho a una vivienda adecuada está reconocido universalmente por la comunidad de países... Todos los países, sin excepción, tienen algún tipo de obligación con respecto al sector de la vivienda, como lo demuestra la creación de ministerios u organismos de la vivienda, la asignación de fondos al sector de la vivienda y las correspondientes políticas, programas y proyectos... todos los ciudadanos de todos los Estados, por pobres que puedan ser, tienen derecho a esperar que sus gobiernos se preocupen de sus necesidades en materia de vivienda y que acepten una obligación fundamental de proteger y mejorar las casas y los barrios en lugar de perjudicarlos o destruirlos.”*

Finalmente, la vivienda adecuada está definida como: *“un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable.”*, siendo obligación de los Estados

en relación con le derechos a la vivienda adecuada: “a) los deberes establecidos en el párrafo 1 del artículo 2 del Pacto y b) las obligaciones más específicas que incumben a los Estados de i) reconocer, ii) respetar, iii) proteger, iv) promover y v) realizar este derecho humano fundamental”, comprometiéndose el Estado a que: “Cada uno de los Estados Partes en el presente Pacto se compromete a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos.”

### **3. Fases para lograr el derecho a una vivienda adecuada.**

Cuatro fases comprenden las obligaciones especiales de los Estados para lograr el derecho de una vivienda adecuada:

**El primero:** “**Se compromete a adoptar medidas... por todos los medios apropiados** (...) una revisión legislativa exhaustiva de todas las leyes pertinentes con el fin de ajustar las leyes nacionales a las obligaciones jurídicas internacionales (...) además de las medidas legislativas, también se deberán adoptar medidas administrativas, judiciales, económicas, sociales y educativas”

**Segundo:** “**Hasta el máximo de los recursos de que disponga** (...) Aun cuando los “recursos de que disponga” sean evidentemente inadecuados, los gobiernos deberán tratar de garantizar el disfrute más amplio posible de los derechos pertinentes bajo las circunstancias existentes (...) los Estados tienen la obligación de demostrar que, en su conjunto, las medidas que se están adoptando bastan para realizar el derecho a una vivienda adecuada de todos los individuos en el más breve plazo posible con el máximo de los recursos disponibles”.

**Tercero:** “**Para lograr progresivamente** (...) los Estados no pueden diferir indefinidamente los esfuerzos para garantizar la plena realización del Pacto. (...) toda medida deliberadamente regresiva a este respecto tendría que ser examinada con sumo

*cuidado y debería estar plenamente justificada en función de la totalidad de los derechos previstos en el Pacto”.*

**Cuarto:** *“Una obligación básica mínima (...) un Estado Parte en el que un número importante de individuos esté privado de abrigo y vivienda básicos prima facie no está cumpliendo sus obligaciones en virtud del Pacto.”*

#### **4. Realización del derecho a una vivienda adecuada.**

Las obligaciones del Estado en la realización del derecho a una vivienda adecuada, como ya se había dicho, en los siguientes niveles:

**Primero:** *“Reconocer (...) En primer lugar, todos los países deben reconocer los aspectos de derechos humanos de la vivienda y garantizar que no se adopte ninguna medida para debilitar la fuerza jurídica de este derecho y, en particular, las facultades que este derecho ofrece o puede aportar a quienes tratan de conseguir un lugar decente y seguro para vivir. (...)En segundo lugar, las medidas legislativas, junto con políticas apropiadas encaminadas hacia la realización progresiva del derecho a la vivienda, forman parte de la obligación de "reconocer". En consecuencia, todas las políticas en vigor que redunden claramente en menoscabo de la interpretación legal dada al derecho a la vivienda deberá ser revocada o modificada. En consecuencia, las políticas y las leyes no deben destinarse a beneficiar a los grupos sociales más favorecidos a expensas de los más necesitados. (...)En tercer lugar, el reconocimiento del derecho a la vivienda significa que los Estados deben adoptar medidas para evaluar hasta qué punto la población ya goza de este derecho en un momento determinado”.*

**Segundo:** *“Respetar (...) En este contexto, los Estados estarían obligados a no poner obstáculos al pleno goce del derecho a la participación popular de los beneficiarios del derecho a la vivienda, así como a los derechos fundamentales de organización y reunión (...)los Estados deberán abstenerse de llevar a cabo o propugnar desalojamientos forzosos o arbitrarios de personas y grupos, u otras medidas que den lugar al desalojamiento de personas y comunidades (...)estos niveles de obligación podrían*

*aplicarse al derecho a la vivienda y protección contra el desahucio en la forma que se expone a continuación”.*

**Tercero:** *“**Proteger** (...) Para proteger efectivamente el derecho a la vivienda de una población, los gobiernos deberán garantizar que se impida toda posible violación de este derecho por terceros, como intereses económicos más poderosos, propietario, empresas urbanizadoras, vecinos y otros, que restrinja la libertad de acción y el acceso a los recursos, así como la utilización de éstos. (...) A fin de proteger el derecho a la vivienda de los ciudadanos contra ciertos actos, como los desalojamientos forzosos, los gobiernos deberán adoptar medidas inmediatas para garantizar la seguridad de la ocupación a las personas y familias que actualmente carezcan de esa protección (...) Los Estados también deberán adoptar medidas para garantizar que los gastos por concepto de vivienda de los individuos, familias y hogares sean proporcionados a los ingresos y que los gastos de vivienda nunca sean tan elevados que pongan en peligro la satisfacción de otras necesidades básicas. Se debe establecer un sistema de subsidios de vivienda para los sectores de la sociedad incapaces de costear o tener acceso a una vivienda adecuada, y se debe proteger a los inquilinos contra aumentos injustificados o imprevistos de alquiler. (...) Las autoridades públicas también deberán garantizar la creación de mecanismos judiciales, cuasijudiciales, administrativos o políticos para ofrecer reparación a las presuntas víctimas de toda violación de su derecho a una vivienda adecuada”.*

**Cuarto:** *“**Promover.** (...) La función de promoción exige que el Estado haga hincapié en forma satisfactoria y adecuada en los aspectos jurídicos y de otro tipo de la realización del derecho a la vivienda; para ello aplicará una serie de medidas activas, incluido el reconocimiento de este derecho en la legislación nacional, la incorporación del contenido del derecho a la vivienda en las políticas de vivienda y de otro tipo y la identificación de "puntos de referencia" claros para la realización de este derecho por todos los sectores de la sociedad, especialmente los menos favorecidos”.*

**Quinto:** *“**Realizar.** (...) La obligación de realizar el derecho a la vivienda exige que el Estado tome todas las medidas necesarias para garantizar a todas las personas que se*

encuentran bajo su jurisdicción la oportunidad de satisfacer adecuadamente las necesidades reconocidas en los instrumentos de derechos humanos que no pueden alcanzarse mediante el esfuerzo personal.(...) El Comité ha afirmado además que muchas de las medidas necesarias para hacer realidad el derecho a la vivienda consiste en asignar recursos, incluso en períodos de ajuste económico estructural, y que en algunos casos es más útil invertir los fondos públicos destinados a la financiación de la vivienda en la construcción directa de nuevas unidades. (...)En general, por lo que respecta a la financiación de la vivienda, los Estados deben establecer formas y niveles de gastos que reflejen adecuadamente las necesidades de la sociedad en la materia y que sean compatibles con las obligaciones que imponen el Pacto y otras disposiciones legales (...)el deber de realización obliga a los gobiernos a brindar asistencia para garantizar ciertas oportunidades y ayuda directa a los necesitados si no tienen ninguna otra posibilidad razonable de obtener dicha ayuda (...)El reconocimiento de estas obligaciones también amplía las opciones de que disponen los ciudadanos que reclaman una compensación cuando el Estado no ha respetado sus derechos o normas legales para exigir responsabilidades a los Estados por las violaciones de esos derechos.”.

## 5. Componentes fundamentales del derecho a una vivienda adecuada.

Finalmente sobre el derecho a la vivienda adecuada, se presentan 7 componentes fundamentales, así:

1º “**Seguridad jurídica de la tenencia.** La tenencia adopta una variedad de formas, como el alquiler (público y privado), la vivienda en cooperativa, el arriendo, la ocupación por el propietario, la vivienda de emergencia y los asentamientos informales, incluida la ocupación de tierra o propiedad. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de tenencia que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas.”.

2º “**Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura.** Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición. Todos los beneficiarios del derecho a una vivienda adecuada deberían tener acceso permanente a recursos naturales y comunes, a agua potable, a

energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenaje y a servicios de emergencia”.

3° “**Gastos soportables**. Los gastos personales o del hogar que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas. Los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar que el porcentaje de los gastos de vivienda sean, en general, conmensurados con los niveles de ingreso. Los Estados Partes deberían crear subsidios de vivienda para los que no pueden costearse una vivienda, así como formas y niveles de financiación que correspondan adecuadamente a las necesidades de vivienda. De conformidad con el principio de la posibilidad de costear la vivienda, se debería proteger por medios adecuados a los inquilinos contra niveles o aumentos desproporcionados de los alquileres. En las sociedades en que los materiales naturales constituyen las principales fuentes de material de construcción de vivienda, los Estados Partes deberían adoptar medidas para garantizar la disponibilidad de esos materiales.”.

4° “**Habitabilidad**. Una vivienda adecuada debe ser habitable, en sentido de poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y de protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes”

5° “**Asequibilidad**. La vivienda adecuada debe ser asequible a los que tengan derecho. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda. Debería garantizarse cierto grado de consideración prioritaria en la esfera de la vivienda a los grupos desfavorecidos como las personas de edad, los niños, los incapacitados físicos, los enfermos terminales, los individuos VIH positivos, las personas con problemas médicos persistentes, los enfermos mentales, las víctimas de desastres naturales, las personas que viven en zonas en que suelen producirse desastres, y otros grupos de personas. Tanto las disposiciones como la política en materia de vivienda deben tener plenamente en cuenta las necesidades especiales de esos grupos.”.

6° **Lugar**. *La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de la salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. Esto es particularmente cierto en ciudades grandes y zonas rurales donde los costos temporales y financieros para llegar a los lugares de trabajo y volver de ellos puede imponer exigencias excesivas en los presupuestos de las familias pobres.”.*

7° **Adecuación cultural**. *La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda. Las actividades vinculadas al desarrollo o la modernización en la esfera de la vivienda deben velar por que no se sacrifiquen las dimensiones culturales de la vivienda y por que se aseguren, entre otros, los servicios tecnológicos modernos”.*

Concluyendo la ONU dentro del PIDESC, que se recuerda se encuentra establecido en Colombia en virtud de la Ley 74 de 1968, que: **“Por eso, toda persona, familia, hogar, grupo o comunidad que viva en unas condiciones en que estos componentes no se realicen plenamente, puede afirmar con razón que no disfruta del derecho a una vivienda adecuada consagrado en las normas internacionales de derechos humanos”.**

(subrayas y resaltes míos)

## **6. Indicadores al derecho a una vivienda adecuada.**

“156. Tomando como punto de partida las recientes iniciativas para ampliar la naturaleza de las obligaciones del Estado en el marco tanto de las normas internacionales como de las iniciativas de la comunidad de organizaciones no gubernamentales, y centrando el debate claramente en el modelo de los derechos humanos, se han enunciado diversos “postulados inviolables” con el fin de establecer algunos indicadores básicos para evaluar el derecho a la vivienda. Estos postulados son los siguientes: a) no discriminación; b) el derecho a la información; c) igualdad en lo relativo a la tierra; d) participación democrática; e) igualdad de los sexos; f) derecho a un medio ambiente sano; g) igualdad económica; h) el mantenimiento de la identidad y

*los conocimientos culturales; i) el papel del gobierno y del Estado con respecto a la vivienda como derecho humano” [2]*

## **7. Constitución Política en vivienda**

En igual importancia que el ítem anterior en nuestra Constitución Política de Colombia en el artículo 51 establece sobre la vivienda digna: *“Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. El Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda”*. [3]

## **8. Legislación en Vivienda emitida por el Congreso de la República:**

La ley 546 de 1999 en materia de vivienda indica en su objeto que: *“Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones”*. [4]

La ley 79 de 1988 legislación cooperativa, respecto de vivienda estableciera las cooperativas de vivienda de propiedad cooperativa (artículo 76 y siguientes): **“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.*”, como también las cooperativas de vivienda de propiedad individual: **“Artículo 82.** *La reglamentación contenida en los artículos anteriores se entenderá sin perjuicio de la existencia de las cooperativas de vivienda de propiedad individual.*” [5]

Recientemente se promulgó la ley 1537 de 2012 con relación a la vivienda que debe otorgar el Estado a la familia sin vivienda, denominada también las “100.000 viviendas gratis”, que en su objeto establece (artículo 1): *“...señalar las competencias,*

*responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social y proyectos de vivienda de interés prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda”.* [6]

Además, el Congreso de la Republica, respecto a la vivienda, también ha proferido leyes, como la 1469 de 2011 de suelo urbanizable, la ley 3 de 1991 y otras más, pero ninguna de la altura de la Ley 74 de 1968, que en forma concreta y precisa determina la vivienda adecuada como derecho.

## **9. Coomeva en Vivienda:**

### **9.1 Historia de la vivienda en Coomeva.**

COOMEVA en el Servicio de vivienda, que existió en otrora, realizó en la década de los 70s la construcción la Sede Administrativa de la Cooperativa en Cali en la Avenida Estación, y comenzó su primer proyecto de vivienda en Cali denominado “Los Fundadores”, bajo la modalidad de Cooperativa de vivienda de propiedad cooperativa, edificio multifamiliar de 80 viviendas. En la década de los 80s, se continuó con las etapas II y III del proyecto “Los Fundadores”, cada edificio con 80 unidades de vivienda, también se efectuaron bajo otras modalidades en Cali los Conjuntos “Santa Anita” y “Coomeva Terranova”, resultando al finalizar la década, 295 unidades de vivienda, donde COOMEVA participaba en los proyectos de vivienda.

En la década de los 90s, COOMEVA desarrolló además proyectos en otras ciudades, comenzando por Medellín y Armenia, implementando otros tipos de modalidades con los asociados, como son los proyectos asociativos, los convenios de comercialización, los proyectos cofinanciados en lotes propios, los proyectos de terceros con el apoyo financiero de COOMEVA. Al terminar la década se dieron **1755** viviendas, para un número igual de asociados o grupos familiares.

En cuanto a las políticas, el Consejo de Administración reglamentó el servicio de vivienda, constituyó los Comités Nacionales y Regionales de vivienda, creó el Fondo

social de Vivienda e implementó modalidades para la prestación del servicio de vivienda, como las ya citadas.

Los resultados financieros que obtuvo COOMEVA en la prestación del servicio de vivienda fueron positivas entre los años 1992 a 1997, excepto en 1994 que se produjeron pérdidas.

## **9.2 Situación actual de la vivienda en Coomeva.**

El servicio actual de vivienda en COOMEVA, se denomina “*ESPACIOS COOMEVA*”, cuya Visión es: “*Ser reconocidos por los asociados a Coomeva como la primera fuente de solución de las necesidades de vivienda y de inmuebles de uso profesional*”, y 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.*”, y su oferta de servicios es: “*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*”. [7]

## **10. COOMEVA, Facilita la vida:**

### **10.1 Misión y Visión de Coomeva**

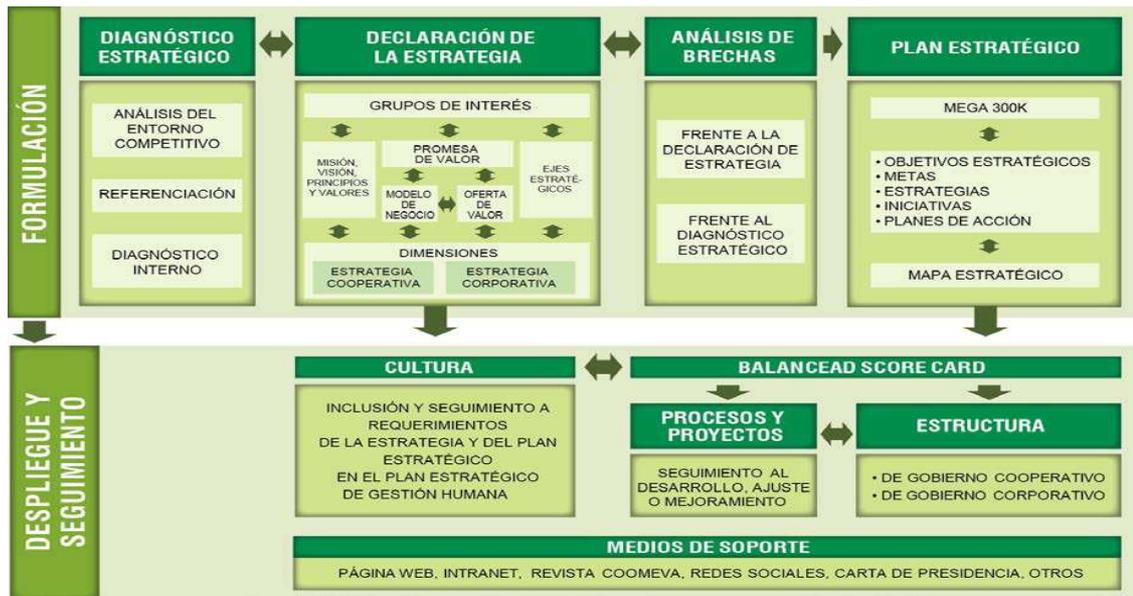
La Misión de COOMEVA: “*Contribuir al desarrollo integral del Asociado y su familia, el fortalecimiento del Sector Cooperativo y a la construcción de capital social en Colombia.*”, y la Visión: “*Coomeva es reconocida como la mejor fuente de solución a las necesidades y expectativas del profesional colombiano y su familia, gracias a su exitoso modelo empresarial cooperativo*”.

## 10.2 La promesa de valor de Coomeva

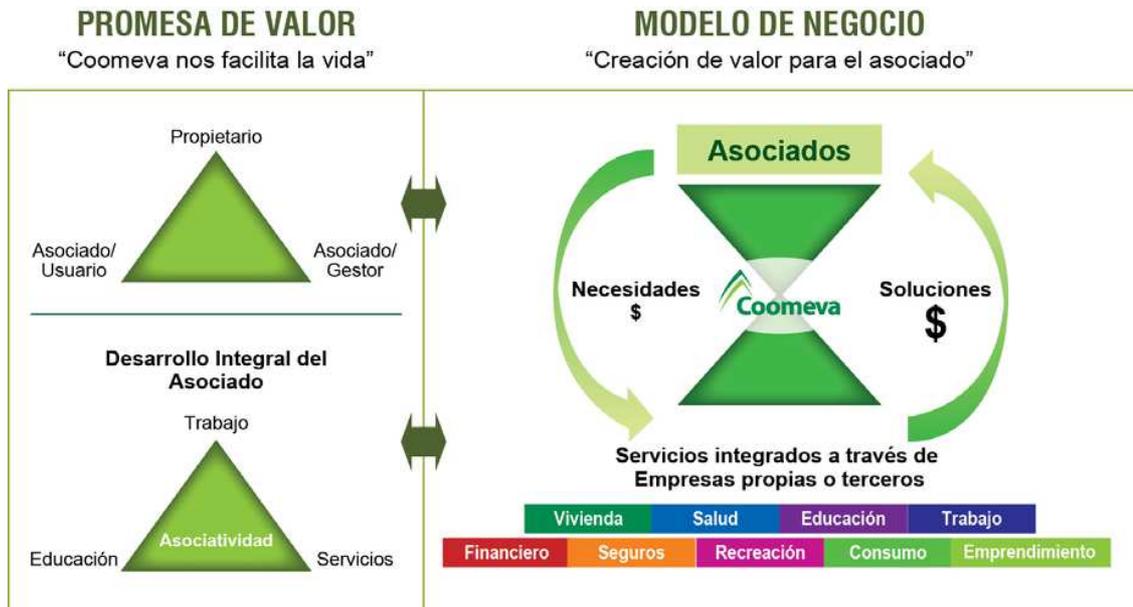
Del Documento “*INFORME DE POSTULACIÓN AL PREMIO COLOMBIANO A LA CALIDAD DE LA GESTIÓN 2011*” (folio 2), podemos extraer los siguientes apartes que fundamentan el objeto de la ponencia: “*Por todo lo anterior, estamos seguros de que debemos persistir en lo fundamental del cooperativismo, en cuanto a la vinculación de asociados, quienes en su calidad de gestores, inversionistas y usuarios, son cooperados y no clientes, cuyas necesidades e intereses debemos conocer y representar con excelencia para cumplir con nuestra promesa de valor, de forma que haga realidad nuestro compromiso y filosofía de “facilitarle la vida al asociado” a través de la generación de beneficios claros y diferenciales y de la creación de valor sostenible y percibido que haga evidentes las ventajas de ser asociado.*” [8] (subrayas mías).

## 9.2 Estrategia y gestión estratégica de Coomeva.

Para el proceso de gestión estratégica de COOMEVA, este proceso se lleva a cabo en forma periódica, acorde con las necesidades y expectativas de los grupos de interés y con los cambios en el mercado y el entorno, se tiene que (folio 6 *Ibíd*em):



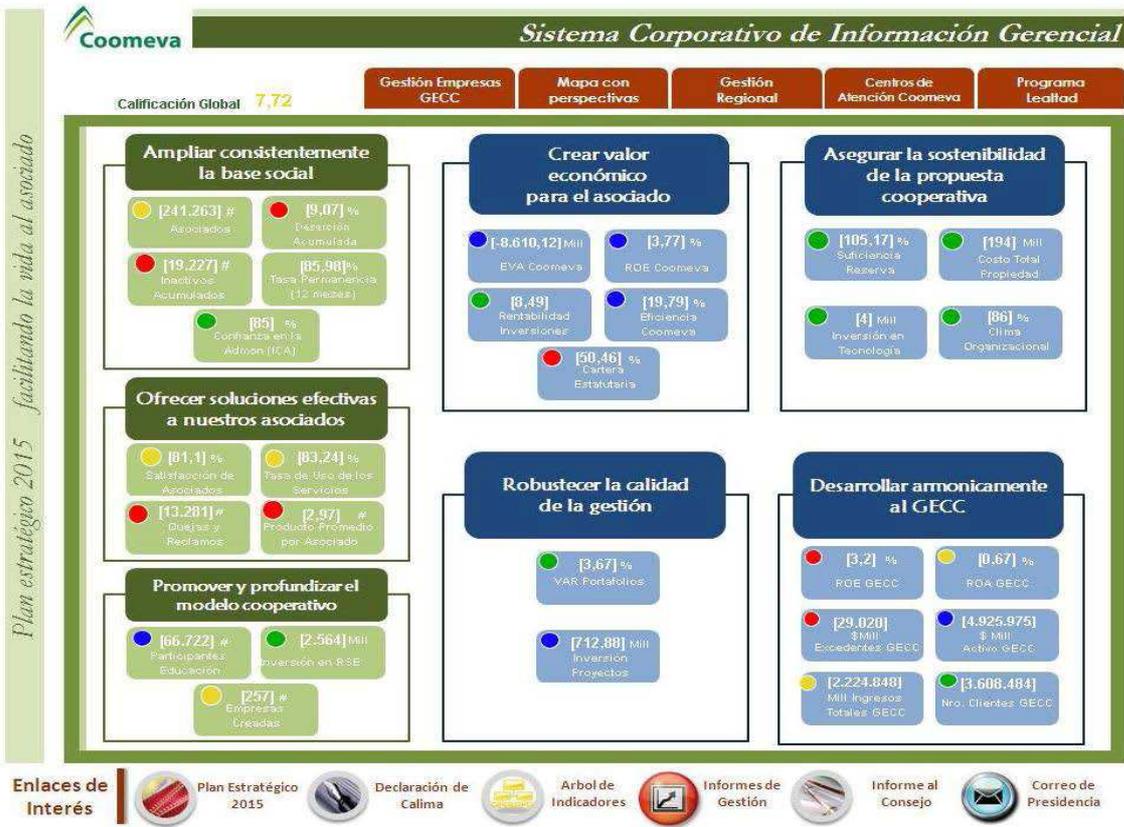
Promesa de valor y modelo de negocio (folio 9 *Ibidem*):



Plan estratégico, se concreta en siete objetivos; tres de ellos ligados a la dimensión cooperativa y cuatro, a la dimensión corporativa (folio 10 *Ibidem*):

DIMENSIÓN COOPERATIVA	DIMENSIÓN CORPORATIVA
Ampliar consistentemente la base social	Crear valor económico para el asociado
Ofrecer soluciones efectivas a nuestros asociados	Robustecer la calidad de la gestión
Promover y profundizar el Modelo Cooperativo	Desarrollar armónicamente al Grupo Empresarial Cooperativo
	Asegurar la sostenibilidad de la propuesta cooperativa

Mapa Estratégico COOMEVA, permite visualizar en forma sistémica el desempeño de la organización en relación con las prioridades estratégicas, facilitando la oportuna toma de decisiones en la focalización de esfuerzos y recursos (folio 10 *Ibíd*em):



## 10 VIVIENDA ADECUADA CALIDAD DE VIDA:

Una vez conocidos los Tratados internacionales, como el PIDESC, nuestra Constitución Política y el marco legislativo relacionado con la VIVIENDA ADECUADA, es preciso y como marco de la presente ponencia revisar las políticas de COOMEVA, sus estatutos, su direccionamiento y planeación estratégica, respecto a la VIVIENDA, para lo cual utilizaremos la matriz DOFA y de CIERRE DE BRECHAS, que nos darán una luz sobre la VIVIENDA ADECUADA en COOMEVA.

La Matriz ó Análisis DOFA o FODA, o en inglés SWOT, es una metodología de estudio de la situación de una empresa o un proyecto, como es el caso la VIVIENDA ADECUADA en COOMEVA, analizando sus características internas (Debilidades y Fortalezas) y su situación externa (Amenazas y Oportunidades) en una matriz cuadrada, en la cual se integrara la Matriz de CIERRE DE BRECHAS, para llevar a cabo el propósito de la Ponencia VIVIENDA ADECUADA en COOMEVA, CALIDAD DE VIDA:

		FORTALEZAS (F)		DEBILIDADES (D)	
FACTORES INTERNOS	1	Misión, Visión, Direccionamiento y Plan Estratégico de COOMEVA que permite la realización de la VIVIENDA ADECUADA	1	Baja o nula satisfacción de la VIVIENDA ADECUADA de los asociados	
	2	Conocimiento de los Asociados potenciales para el servicio de vivienda	2	Baja penetración del servicio de vivienda en los asociados, menos del 0,1% de la población de asociados	
	3	Financiación de la vivienda con BANCOOMEVA	3	Baja información sobre la favorabilidad de los créditos hipotecarios y tasas no cooperativas	
	4	Base de datos superior a 3.000.000 entre asociados y usuarios del GEC	4	Baja presencia del servicio de vivienda a nivel Zonal, Regional y Nacional, no se evidencia uso de la base de datos (asociados + usuarios)	
	5	Alta tecnología en COOMEVA	5	Baja utilización de la plataforma tecnológica de COOMEVA y la que existe en el mercado del servicio de vivienda	
	6	Conocimiento y practica de la estructuración de proyectos de la infraestructura del GEC y COOMEVA, como de la financiación de vivienda	6	Baja practica de la satisfacción de la vivienda, el servicio actual de vivienda de COOMEVA es solo referidor de terceros: constructores, consultores, proveedores, promotores y vendedores, solo se preocupa en forma directa en la financiación de viviendas	
	7	Productos de captación y colocación sin restricción legal con BANCOOMEVA	7	Bajo conocimiento de los productos de BANCOOMEVA por sus asociados	
	8	Estudios de las necesidades específicas del asociado en materia de vivienda	8	Productos y servicios de vivienda actuales, no acordes a las necesidades específicas del asociado	
FACTORES EXTERNOS					
OPORTUNIDADES (O)		ESTRATEGIAS FO		ESTRATEGIAS DO	
1	Legislación nacional e internacional sobre vivienda adecuada (VIP. VIS y No VIS)	1 y 8 : 1 y 5	Revisar los productos y servicios del actual servicio de vivienda en COOMEVA, para aplicar la Misión, Visión, Direccionamiento y Plan Estratégico de COOMEVA actual, creando productos y servicios para una verdadera VIVIENDA ADECUADA en COOMEVA	1 : 1	Revisar y establecer una política de VIVIENDA ADECUADA que satisfaga las necesidades del Asociado en COOMEVA, proyectado al sector cooperativo y a la comunidad en general
2	Existen encuestas y estudios de mercado, identificando las necesidades diferentes de vivienda	2 y 4 : 2 y 5	Creación de productos y servicios de COOMEVA que satisfagan las necesidades específicas de VIVIENDA ADECUADA del asociado y usuario	2 y 4 : 2 y 5	Identificar las necesidades individuales del asociado satisfaciéndolas con los nuevos servicios y productos de VIVIENDA ADECUADA
3	Existen mecanismos de control y garantías para el manejo de los recursos económicos, de infraestructura y legal de lo que se proyecte en vivienda	3 y 7 : 2 y 5	Revisar los productos financieros de BANCOOMEVA que satisfagan la VIVIENDA ADECUADA para el asociado	3 y 7 : 2 y 5	Identificar y ajustar productos financieros en BANCOOMEVA que logren satisfacer en toda la VIVIENDA ADECUADA al asociado
4	Los acuerdos para la prosperidad del actual Gobierno, en donde uno de los temas es la Vivienda	5 : 4 y 7	Estudiar y aplicar la tecnología de COOMEVA y la de las empresas expertas en los productos y servicios para la satisfacción de la VIVIENDA ADECUADA del asociado	5 : 4 y 7	Utilizar la plataforma tecnológica para masificar los productos y servicios para la VIVIENDA ADECUADA, y facilitar con dicha plataforma el tramite de los productos efectivizándolos en los asociados
5	La vivienda siempre es una necesidad prioritaria del Colombiano	6 y 8 : 2 y 5	Realizar la estructuración de proyectos de VIVIENDA ADECUADA que satisfagan la necesidad del asociado	6 y 8 : 1 y 5	Realizar VIVIENDA ADECUADA que satisfaga primeramente al asociado
6	Alta dinámica de la política nacional gubernamental en la Locomotora de vivienda	3 y 6 : 6	Asesorar a la comunidad en general en la satisfacción de la VIVIENDA ADECUADA que se tiene en COOMEVA	4 : 6	Masificar los productos y servicios de VIVIENDA ADECUADA, para su proyección en el sector cooperativo y comunidad en general
7	Ingresos a Colombia de empresas de alta tecnología por TLC				
AMENAZAS (A)		ESTRATEGIAS FA		ESTRATEGIAS OA	
1	El incremento de las tasas de interés por las autoridades gubernamentales	1 : 4, 5 y 6	Diseñar y ofrecer productos y servicios de VIVIENDA ADECUADA al ASOCIADO con base en la Misión, Visión, Direccionamiento y Plan Estratégico de COOMEVA	1 al 6 : 1	Establecer una política de VIVIENDA ADECUADA, Financiación y protección de riesgos, para la satisfacción de las necesidades en VIVIENDA ADECUADA para el asociado
2	Los diversos riesgos del usuario o asociado en el pago del crédito.	2 y 4 : 4, 5 y 6	Masificar y fomentar los productos y servicios en VIVIENDA ADECUADA por todos los canales al asociado y usuario	1 al 6 : 3	Determinar sistemas, mecanismos de control y garantía en el manejo y control de los recursos humanos, financieros y materiales para la VIVIENDA ADECUADA a realizar al ASOCIADO
3	Competencia de la Banca con créditos de vivienda en mejores condiciones.	3 y 7 : 1 al 6	Revisión y adecuación de los servicios financieros y de seguro a los productos y servicios de VIVIENDA ADECUADA	4 al 6 : 2 y 5	Realizar la estructuración de proyectos de VIVIENDA ADECUADA en todas sus facetas diseño, construcción, venta y postventa, para trasladar al ASOCIADO el mejor costo, calidad y demás de la VIVIENDA ADECUADA
4	Inestabilidad en materia de la construcción en el País	5 : 4, 5 y 6	Diseñar e implementar en la plataforma tecnológica de COOMEVA los productos y servicios de VIVIENDA ADECUADA	4 al 6 : 6 y 7	Revisar, asesorarse y definir sistemas de construcción, materiales que logren determinar mejores precios, calidad y demás de la VIVIENDA ADECUADA para el Asociado
5	Competencia especializada, posicionada y con experiencia en todos los mercados inmobiliario, construcción, consultoría, promoción, entre otros.	6 y 8 : 1 al 6	Ofrecer VIVIENDA ADECUADA para satisfacer las necesidades del asociado	1 al 3 : 4	Revisar y determinar sistemas de financiación, tasas y demás costos dentro del crédito que conlleve a un menor costo financiero en la VIVIENDA ADECUADA para el asociado
6	Inestabilidad en materia de precios de la vivienda en todos los extractos	3 y 6 : 4, 5 y 6	Proyectar los servicios y productos de COOMEVA como modelo al sector solidario y comunidad en general		
7		1 : 1, 2 y 3	Diseñar y ofrecer productos y servicios financieros al ASOCIADO con base en la Misión, Visión, Direccionamiento y Plan Estratégico de COOMEVA para la VIVIENDA ADECUADA		
8		2 y 4 : 1, 2 y 3	Masificar y fomentar los productos y servicios financieros para lograr VIVIENDA ADECUADA por todos los canales al asociado y usuario		
9		5 : 1, 2 y 3	Diseñar e implementar en la plataforma tecnológica de COOMEVA los productos y servicios financieros para la VIVIENDA ADECUADA		
10		3 y 6 : 1, 2 y 3	Proyectar los servicios y productos Financieros de COOMEVA como modelo al sector solidario y comunidad en general		

## 11. CONCLUSIONES

Las siguientes:

1. Establecer políticas de Financiación, Servicio y Atención de VIVIENDA ADECUADA, consultado el PIDESC, la Legislación nacional, los principios y valores cooperativos, como también los Estatutos, la Misión, Visión, Direccionamiento y Plan Estratégico de COOMEVA actual, para la satisfacción de las necesidades y derechos en VIVIENDA ADECUADA para el asociado.
2. Diseñar, crear y ofrecer productos y servicios de COOMEVA que satisfagan las necesidades y derechos específicos de VIVIENDA ADECUADA del asociado, proyectados también a los usuarios.
3. Realizar dentro de los productos y servicios de COOMEVA la estructuración de proyectos de VIVIENDA ADECUADA en todas sus fases: Proyecto, Diseño, Construcción, Venta y Postventa, para trasladar al ASOCIADO el mejor costo, calidad y demás componentes de la VIVIENDA ADECUADA.
4. Revisar, asesorarse y definir sistemas de diseño, construcción, recurso humano, industrial y materiales que logren determinar mejores precios, calidad y demás componentes de la VIVIENDA ADECUADA para el Asociado.
5. Revisar y determinar sistemas de financiación, tasas y demás costos dentro del crédito que se tengan a nivel nacional e internacional, que conlleve a un menor costo financiero en la VIVIENDA ADECUADA para el asociado, y rapidez en el otorgamiento de la financiación de VIVIENDA ADECUADA.
6. Asesorar al Sector Solidario, Público y comunidad en general en la satisfacción de las necesidades y derechos de la VIVIENDA ADECUADA, modelo en COOMEVA

### **13. BIBLIOGRAFÍA:**

- a) [1] CONGRESO DE LA REPUBLICA, ley 74 de diciembre 26 de 1968. P. 1
- b) [2] ONU, COMISIÓN DE DERECHOS HUMANOS: REALIZACIÓN DE LOS DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, 22 junio de 1993. P. 1, 7, 8, 9, 13-25
- c) [3] CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE COLOMBIA, Editorial TEMIS S.A.. 3ª ed. Bogotá 1998. P. 24
- d) [4] CONGRESO DE LA REPUBLICA, ley 546 de diciembre 23 de 1999. P. 1
- e) [5] CONGRESO DE LA REPUBLICA, ley 79 de diciembre 23 de 1988. P. 7-8
- f) [6] CONGRESO DE LA REPUBLICA, ley 1537 de junio 20 de 2012. P. 1
- g) [7] COOMEVA, PORTAL WEB [www.comeva.com.co](http://www.comeva.com.co)
- h) [8] COOMEVA, INFORME DE POSTULACIÓN AL PREMIO COLOMBIANO A LA CALIDAD DE LA GESTIÓN 2011, P. 2, 6, 9 y 10