

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
FACULTAD DE ARQUITECTURA

COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA

Tesis presentada por CARLOS ENRIQUE VALLADARES CERESO, a la Junta Directiva de la Facultad de Arquitectura para su consideración, previo conferírsele el título de ARQUITECTO, cumpliendo así con lo establecido por la Ley Universitaria. Junio 1982.



DL
02
T(257)

JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA

| | |
|------------|------------------------------|
| Decano | Arq. Marcelino González Cano |
| Vocal 1º | Arq. Miguel A. Santacruz |
| Vocal 2º | |
| Vocal 3º | Arq. Roberto Cárcamo |
| Vocal 4º | Br. Oscar Maldonado |
| Vocal 5º | Br. Carlos Romero |
| Secretario | Arq. Rolando Marroquín |

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN PRIVADO

| | |
|------------|------------------------------|
| Decano | Arq. Marcelino González Cano |
| Examinador | Arq. Erwin Solórzano |
| Examinador | Arq. Jorge Escobar |
| Examinador | Arq. Roberto Cárcamo |
| Secretario | Arq. Rolando Marroquín |
| Asesor | Arq. Roberto Archila Ríos |

A mis padres, esposa, hermanos y a mi hija Monci, para quien espero busque en la investigación científica el camino para descubrir y aportar ideas, sin importar en que campo del conocimiento humano.

Agradecimiento al Arq. Roberto Archila por su efectiva labor de asesoría.

INDICE

Página

| | |
|--|----|
| INTRODUCCION | 1 |
| METODOLOGIA DE INVESTIGACION: | |
| Planteamiento del Problema, necesidad y objetivo de investigación, antecedentes y delimitación del tema. Teoría que fundamenta la hipótesis de trabajo. Planteamiento de hipótesis cuyos elementos guían esta investigación. Estructuración del trabajo conforme esos elementos y forma de recabación de la investigación. | |
| CAPITULO PRIMERO | |
| DESCRIPCION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EXISTENTES EN GUATEMALA | 5 |
| 1.1. CONCEPTUALIZACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA | 5 |
| 1.2. PRIMERAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA | 6 |
| 1.3. FEDERACION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA | 7 |
| 1.3.1. Proyecto ACDI-FENACOVI | 7 |
| 1.3.2. Ciudad Cooperativa El Zarzal | 9 |
| 1.4. OTRAS ASOCIACIONES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA | 10 |
| 1.5. TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA | 11 |
| 1.5.1. Cooperativas de crédito para construcción, reparación o ampliación de vivienda | 15 |
| 1.5.2. Cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda | 16 |
| CAPITULO SEGUNDO | |
| EFFECTIVIDAD DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO MEDIO DE DOTACION HABITACIONAL | 23 |

| | | |
|--------|---|----|
| 2.1. | PARTICIPACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN EL DEFICIT HABITACIONAL DE GUATEMALA | 23 |
| 2.2. | PARTICIPACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, EN LA SOLUCION DE LA NECESIDAD HABITACIONAL, DE CADA SECTOR SOCIAL | 26 |
| 2.2.1. | Participación de las cooperativas de vivienda hacia el sector social con ingreso mensual de 0 a Q 199 | 26 |
| 2.2.2. | Participación de las cooperativas de vivienda hacia el sector social con ingreso mensual de Q 200 a Q 599 | 31 |
| 2.2.3. | Participación de las cooperativas de vivienda hacia el sector social con ingreso mensual de Q 600 en adelante | 32 |

CAPITULO TERCERO

| | | |
|------|--|----|
| | ANALISIS DE LA FORMA COMO LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA ATIENDEN LA DOTACION HABITACIONAL | 35 |
| 3.1. | PRINCIPIOS COOPERATIVOS | 35 |
| 3.2. | ESTRUCTURA ORGANICA DE LAS COOPERATIVAS | 37 |
| 3.3. | POSICION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, DENTRO DEL SECTOR VIVIENDA | 37 |

CAPITULO CUARTO

| | | |
|------|--|----|
| | PARTICIPACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DENTRO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO | 41 |
| 4.1. | FORMA COMO EL ESTADO PARTICIPA EN LA PRODUCCION DE VIVIENDAS | 41 |
| 4.2. | LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DENTRO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO | 43 |
| 4.3. | VENTAJAS QUE REPRESENTAN PARA EL ESTADO, LOS PROYECTOS DE VIVIENDA A TRAVES DEL MEDIO COOPERATIVO, SOBRE LOS CREDITOS PARA VIVIENDA QUE OTORGA INDIVIDUALMENTE | 44 |

CAPITULO QUINTO

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO MEDIO DE
GESTION FINANCIERA 48

5.1. GESTION DE LAS COOPERATIVAS DE CREDITO
PARA CONSTRUCCION, REPARACION O AMPLIA-
CION DE VIVIENDA. 49

5.2. GESTION DE LAS COOPERATIVAS DE CREDITO
PARA TIERRA, URBANIZACION Y VIVIENDA 50

5.2.1. Período de gestión de las cooperativas que
requieren financiamiento sólo para urbaniza-
ción y vivienda 51

5.2.2. Período de gestión de los proyectos de
FENACOVI 51

5.2.3. Período de gestión de las cooperativas que
requieren financiamiento para tierra, desa-
rrollo del proyecto, urbanización y vivienda 52

CAPITULO SEXTO

VIVIENDAS PRODUCIDAS POR MEDIO DE COOPERATIVAS
DE VIVIENDA 55

6.1. FACTORES CONDICIONANTES DEL PRECIO DE LA
VIVIENDA PRODUCIDA POR MEDIO DE LAS COO-
PERATIVAS DE VIVIENDA 55

6.1.1. Precio de la tierra 55

6.1.2. Costos de diseño y desarrollo de proyectos 57

6.1.3. Costos de urbanización y construcción de las
viviendas 58

6.1.4. Interés del capital de crédito 59

6.1.5. Cuotas de administración de la cooperativa y
la federación. 59

6.2. CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS CONSTRUI-
DAS POR MEDIO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA 61

6.2.1. Viviendas de cooperativa del sector social con
ingreso mensual de Q 600 en adelante 62

| | <u>Página</u> |
|--|---------------|
| 6.2.2. Viviendas de cooperativas del sector social con ingreso mensual de Q 200 a Q 599 | 63 |
| 6.2.3. Viviendas de cooperativas del sector social con ingreso mensual de 0 a Q 199 | 68 |
| CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES | 76 |
| ANEXO 1 | |
| INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVAS | 84 |
| ANEXO 2 | |
| FONDO EXTRAORDINARIO ESPECIFICO DE RECONSTRUCCION | 86 |
| BIBLIOGRAFIA | 88 |

LISTADO DE CUADROS

| | | |
|----------|---|----|
| CUADRO 1 | COOPERATIVAS DE VIVIENDA FEDERADAS | 12 |
| CUADRO 2 | COOPERATIVAS DE VIVIENDA NO FEDERADAS | 13 |
| CUADRO 3 | DEMANDA DE VIVIENDA POR INGRESO EN EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA | 27 |

LISTADO DE GRAFICAS

| | | |
|-----------|----------------------------------|----|
| GRAFICA 1 | DEFICIT HABITACIONAL AL AÑO 2000 | 25 |
|-----------|----------------------------------|----|

LISTADO DE FOTOS

| | | |
|---------|---------------------------------|----|
| FOTO 1 | VIVIENDA COVIPROGUA | 64 |
| FOTO 2 | VIVIENDA COVIMED | 64 |
| FOTO 3 | VIVIENDA TIPO FENACОВI | 65 |
| FOTO 4 | VIVIENDA TIPO FENACОВI | 65 |
| FOTO 5 | VIVIENDA TIPO FENACОВI | 65 |
| FOTO 6 | VIVIENDA COOPERATIVA 1º DE MAYO | 67 |
| FOTO 7 | VIVIENDA COOPERATIVA 1º DE MAYO | 67 |
| FOTO 8 | VIVIENDA COOPERATIVA 1º DE MAYO | 67 |
| FOTO 9 | VIVIENDA TIPO ACDI-FENACОВI | 71 |
| FOTO 10 | VIVIENDA TIPO ACDI-FENACОВI | 71 |
| FOTO 11 | VIVIENDA COOPERATIVA HODE | 71 |
| FOTO 12 | COOPERATIVA CRUZ DEL CALVARIO | 75 |
| FOTO 13 | COOPERATIVA CRUZ DEL CALVARIO | 75 |
| FOTO 14 | COOPERATIVA 25 DE ABRIL | 75 |
| FOTO 15 | COOPERATIVA 25 DE ABRIL | 75 |

LISTADO DE MAPAS

| | | |
|--------|--|----|
| MAPA 1 | LOCALIZACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA REPUBLICA DE GUATEMALA. | 21 |
| MAPA 2 | LOCALIZACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE GUATEMALA Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS | 22 |

LISTADO DE PLANOS

| | | |
|---------|---|----|
| PLANO 1 | COMPARACION DE DISTINTOS TIPOS DE VIVIENDAS COOPERATIVAS, DE DIFERENTES SECTORES SOCIALES | 72 |
|---------|---|----|

INTRODUCCION

Las cooperativas de vivienda se constituyen en uno de los medios de dotación habitacional impulsados por el Estado, especialmente a raíz del agravamiento de la crisis habitacional en Guatemala, con el impacto sísmico del 4 de febrero de 1976.

La inquietud por seleccionar este tema para desarrollo, como tesis de grado, es porque hasta ahora no se cuenta con un documento que enfoque el análisis de la efectividad de las cooperativas de vivienda como medio de dotación habitacional.

Todos los trabajos que se conocen sobre este tema, se han limitado a describir las teorías en que se fundamenta el cooperativismo; así como a establecer el procedimiento que tienen que seguir las cooperativas de viviendas en Guatemala, para atender la dotación habitacional (1). En algunos casos han desarrollado con esa base el pretendido proyecto de una cooperativa (2), que si bien la guían en su gestión financiera, así como a nivel académico se tiene la práctica profesional de desarrollo del proyecto, no dan cuenta de las ventajas o desventajas del medio cooperativo sobre otros medios en la dotación habitacional, ni el apoyo con que cuentan las cooperativas de vivienda para la realización inmediata del proyecto planteado.

(1) Armas Arriaza, Isaías. FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA A TRAVES DEL COOPERATIVISMO EN GUATEMALA. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Economía. 1975 (s.f.)

FENACOVI. PLAN DE DESARROLLO DE LA FEDERACION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS Y SERVICIOS VARIOS, R.L. Guatemala. Transcrito a máquina. Julio 10, 1979.

Méndez, Fernando. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO UNA SOLUCION AL DEFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Arquitectura. Noviembre 1980.

(2) Argueta, Carlos. UN PROYECTO HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE PATULUL. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Arquitectura. Marzo 1981.

En base a esos antecedentes, el objetivo propuesto en este trabajo consiste en:

Determinar los alcances y limitaciones de las cooperativas de vivienda en Guatemala, como medio de satisfacción de la necesidad de vivienda.

Con este enfoque se pretende que el presente documento tenga la utilidad de aportar criterios con significación científica, que sirvan de base para el futuro planteamiento de programas habitacionales en la sociedad de Guatemala. Es importante esta contribución en la sistematización del estudio de la vivienda, en tanto hay una carencia creciente de este bien material. La vivienda es solo una faceta de las necesidades prioritarias que demanda la sociedad de Guatemala, pero es una necesidad vital para la reproducción de la sociedad en su conjunto.

Delimitando el tema de estudio, al darle la concreción histórica de cooperativas de vivienda en Guatemala, hace valederas las conclusiones de este trabajo, únicamente para las cooperativas de vivienda desarrolladas dentro de la sociedad de Guatemala.

A ésto conviene agregar, que las cooperativas de vivienda son solo un tipo de cooperativas, dentro de las existentes en la sociedad de Guatemala (3), pero no se pretenderá abarcar todo lo que es el cooperativismo y sus diferentes tipos, ya que además de rebasar el objetivo de este trabajo, por lo extenso y complejo, en lugar de enriquecerlo podría desviar su finalidad. Consecuente con ello, dentro de lo que es el cooperativismo - en general, sólo se aludirá a los aspectos que tengan relación directa con el cooperativismo de vivienda, puntualmente aquellos elementos que ayuden a establecer la efectividad de éstas, como medio de dotación habitacional.

No está demás aclarar también que, acorde al objetivo que persigue esta investigación, el cual difiere de los otros trabajos referidos, no se pretende aquí proponer un modelo cooperativo específico. Sin embargo, si las conclusiones a que se llegue lo justifican, podría ser objeto de un trabajo posterior a éste.

Para intentar aportar con esta tesis algo nuevo sobre el cooperativismo de vivienda, se parte por replantear teorías válidas sobre la vivienda, que ya han sido analizadas por otros autores y que servirán de base para fundamentar la hipótesis de trabajo. Tales teorías son:

Dentro del sistema capitalista como el de Guatemala, a la vez que la vivienda tiene un valor de uso, como lo es ser fundamentalmente un soporte material de una parte considerable de las actividades de consumo necesarias para la reproducción de la fuerza de trabajo (alimento, reposo, procreación, etc.), adquiere un valor de cambio, tornándose en mercancía que genera en una forma específica valorización y reproducción de capital.

(3) En Guatemala hay 6 tipos de cooperativas, agrícolas (52.44%), ahorro y Crédito (18.79%), consumo (10.93%), VIVIENDA (7.32 %), Industriales manufactureras y artesanales (7.01%), y transporte (2.34%). (Instituto Nacional de Cooperativas, Unidad de Planificación y Programación, Departamento de Evaluación y Estadística).

Todos los programas habitacionales en Guatemala, se limitan a satisfacer la demanda de vivienda de los sectores sociales, cuyo nivel de ingresos les permite pagar los precios fijados, por los factores que intervienen en la producción de viviendas y que hacen que el precio final de éstas como mercancías, sea elevado, quedando imposibilitados de adquirirla los sectores cuyo nivel de ingresos no alcance a cubrir dicho precio. Estos sectores sociales, cuyo bajo nivel de ingresos no alcanza a cubrir el precio de las viviendas, está conformado principalmente por trabajadores asalariados (en su mayoría obreros), quienes son los que más contribuyen en la producción del país. Al quedar marginados del mercado de la vivienda son por lo tanto, los que mayormente conforman el déficit habitacional.

Las cooperativas de vivienda, consecuentes con el sistema capitalista en que se inscriben, están sujetas a los factores que condicionan a esos precios altos de las viviendas, que marginan a un determinado sector social de su dotación habitacional.

A esto hay que agregar que, siendo las cooperativas de vivienda impulsadas por el Estado, se puede asumir que forman parte de los programas habitacionales de éste.

Con esta base, se plantea la hipótesis que guiará esta investigación de la siguiente forma:

Las cooperativas de vivienda no tienen trascendencia como medio de satisfacción de la necesidad de vivienda, en relación al déficit habitacional de Guatemala. Ya que a pesar que el Estado las impulsa, formando parte de sus programas habitacionales, éste no les da un efectivo apoyo financiero para atender los proyectos de vivienda cooperativos. Además las cooperativas de vivienda tienen una limitada participación en relación al déficit habitacional, porque solo se encargan de organizar la demanda de vivienda de los sectores sociales que su nivel de ingresos les permite pagar los precios de las viviendas, cuyos factores constituyentes, condicionan a precios altos. Mientras que sectores sociales que su nivel adquisitivo queda por debajo de esos precios, no pueden satisfacer su necesidad habitacional por este medio. Siendo estos sectores lo que mayormente conforman el déficit habitacional.

Siguiendo los elementos de juicio planteados en la hipótesis, se estructuró el trabajo en seis capítulos para poder llegar a verificar o rechazar la misma:

CAPITULO PRIMERO: Se hace una descripción de las cooperativas de vivienda existentes en Guatemala, se conceptualizan, describen sus antecedentes históricos y se clasifican.

CAPITULO SEGUNDO: En este capítulo se analiza la efectividad de las cooperativas de vivienda como medio de dotación habitacional, al establecer la participación de estas en relación al déficit habitacional de Guatemala, y como ha sido esa participación hacia diferentes sectores sociales. Determinándose que las cooperativas de vivienda, como medio de dotación habitacional, tienen una inefectiva participación en relación al déficit habitacional.

CAPITULO TERCERO: Este capítulo trata de analizar dicha ineffectividad, en la forma como las cooperativas de vivienda atienden la dotación habitacional. Estableciendo que las cooperativas de vivienda, como programa habitacional de Estado, organizan la demanda de vivienda, actuando como medio de gestión financiera.

CAPITULO CUARTO: Este capítulo trata de analizar de que forma actúan las cooperativas de vivienda, dentro de los programas de vivienda del Estado y si los proyectos habitacionales por el medio cooperativo, ofrecen ventajas a éste.

CAPITULO QUINTO: Trata de analizar como cumplen las cooperativas de vivienda, su función de gestión financiera, lo cual es el factor por el que se constituyen, y si adquieren ventajas los asociados a éstas, sobre los adquirientes de viviendas del Estado independientemente del medio cooperativo.

CAPITULO SEXTO: Trata de establecer el limitante de las cooperativas de vivienda al atender la dotación habitacional solo desde la demanda, por medio de analizar los elementos que conforman el precio de la vivienda producida a través de este sistema, ~~los que~~ condicionan la calidad y superficie habitable de las viviendas y no las necesidades de los cooperativistas.

Esta investigación ha sufrido de una serie de limitaciones, entre las cuales es importante señalar, la imposibilidad de analizar como atienden la necesidad habitacional las cooperativas de vivienda para cada clase social. Esto es por la falta de un estudio que de una definición científica, de las diferentes clases sociales existentes en nuestro medio. Ante esa limitación, este trabajo establece la participación de las cooperativas de vivienda, en los sectores sociales clasificados de acuerdo a la distribución estadística de ingresos.

Finalmente la recabación de la información o investigación se realizó de dos formas:

- a) Método de gabinete: empleando la información bibliográfica indicada al final del trabajo.
- b) Método de campo: se realizó por contacto directo, a través observación y entrevistas espontáneas o preparadas con directivos de cooperativas o personas ligadas a ellas: A quienes a la vez se agradece su colaboración.

COOPERATIVAS DE

VIVIENDA

EN GUATEMALA



CAPITULO I

DESCRIPCION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EXISTENTES EN GUATEMALA

Para fundamentar el análisis de los alcances y limitaciones de las cooperativas de vivienda, como medio de satisfacción de las necesidades de vivienda, en relación al déficit habitacional de Guatemala, se hace necesario partir por una descripción de las cooperativas de vivienda existentes en Guatemala. Para ello se trata de conceptualizarlas, describir los antecedentes históricos y clasificar sus tipos. Tal es el contenido de este capítulo.

1.1. CONCEPTUALIZACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

Las cooperativas en general, son definidas como: "Asociación de personas, titulares de una empresa económica al servicio de sus asociados, sin fines lucrativos". (1)

El término cooperativa es derivado de la palabra cooperación (2), tratando de enmarcarlas, como una asociación de personas con finalidad de adquirir un servicio o bien material de consumo o producción, a sus asociados.

El objetivo de las cooperativas de vivienda, lo constituye por lo tanto, la adquisición de vivienda para sus asociados, incluyendo el terreno y urbanización para los que no poseen sitio propio donde ubicarla. Así como también contruir, reparar o ampliar las viviendas de los asociados que ya tienen terreno.

(1) INACOP. PANFLETO PUBLICITARIO. (s.f.). Extracto de la Ley General de Cooperativas.

(2) La cooperación es una acción que surgió paralelamente al apareamiento del hombre, ya que éste al igual que las otras especies, encontró indispensable asociarse con sus semejantes para hacer frente a la lucha por la vida, estableciéndose así, las relaciones en torno al trabajo, base fundamental de la sociedad humana.

Las cooperativas de vivienda a la vez, pretenden evitar la especulación en la producción de viviendas, para dotar a sus asociados de una vivienda a bajo precio, pretendiendo inclusive, que la participación de los asociados sea determinante para que adquieran una vivienda acorde a sus necesidades de consumo espacial, en proporción al número de miembros por familia.

Se pretende también, que las cooperativas de vivienda generen algún otro tipo de organización cooperativa o proyecto comunal (escuelas, áreas deportivas, etc.), una vez cumplido su objetivo de adquisición de viviendas.

Se establecerá a través de este trabajo, si las cooperativas de vivienda cumplen esos objetivos y de que forma.

1.2. PRIMERAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA

Aun cuando desde 1947 se fundó la primera cooperativa de vivienda en Guatemala denominada CONSTRUCTORA DE CASAS 15 DE SEPTIEMBRE; la cual se desintegrara posteriormente; y al principio de la década del 60, aparecen otras cinco más, no fue sino hasta aproximadamente en 1965 cuando una cooperativa de este tipo obtiene créditos con fines habitacionales.

Esta cooperativa es la denominada GUADEBANCO, formada exclusivamente por trabajadores del Banco de Guatemala, tanto empleados como funcionarios, donde se incluyen profesionales. Esta ha concedido créditos independientemente a cada asociado, para los fines particulares en materia habitacional que éste disponga, desde compra de terreno, ampliación, reparación, hasta construcción de vivienda, con un monto máximo de Q. 15,000.00 por medio de un crédito concedido por el fondo de prestaciones del Banco de Guatemala.

La primera cooperativa de vivienda que logró contruir un conjunto habitacional cooperativo en Guatemala, o sea urbanización y vivienda en terreno adquirido por la misma, es la denominada EL MODELO de Escuintla. Está integrada por profesionales, empleados de comercio, industria o servicio público de esa ciudad, para los que construyó 202 viviendas con lote en 1968 y actualmente se encuentra construyendo otro proyecto, del cual se hará mención posteriormente.

La segunda cooperativa que logró su objetivo de construcción de un conjunto habitacional, es la denominada COLONIA DEL TRABAJADOR CERVECERO, de Xelajú, Quetzaltenango. Esta construyó 60 viviendas para igual número de socios, de los cuales solo un 20% son trabajadores de la Cervecería de Quetzaltenango, los demás son profesionales, maestros, comerciantes o empleados del servicio público.

Ambas cooperativas recibieron asesoría técnica y financiera del Instituto Nacional de la Vivienda, INVI, el cual construyó la vivienda típica de esa institución, igual a la que empleara en otros proyectos no cooperativos, como la colonia Minerva de Xelajú.

Las demás cooperativas surgidas en la década del 60, no obtuvieron financiamiento para cristalizar el objetivo de dotación habitacional a sus asociados. Esto da cuenta de la ineficacia de las cooperativas de vivienda preterremoto, para gestionar crédito, lo cual como se expondrá más adelante, es el móvil que las forma.

1.3. FEDERACION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Es hasta 1975 cuando algunas cooperativas de vivienda plantean la alternativa de integrarse en una asociación de 2o. grado o federación de Cooperativas (3), con el objeto de tener más poder de gestión ante las instituciones financieras.

Coyunturalmente sobrevino el terremoto; y con la ayuda financiera que para reconstrucción se movilizó al sector vivienda por el agravamiento de la crisis habitacional latente, el 25 de febrero de 1976, a los pocos días del sismo, se funda la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda y Servicios Varios, FENACОВI, entre 5 cooperativas que la organizaron (4), a la fecha la integran 19 de las 63 cooperativas de vivienda existentes en Guatemala, 31.47% del total (5).

FENACОВI es una entidad que representa a las cooperativas afiliadas en la gestión financiera, así como presta asistencia técnica en la elaboración del diseño, desarrollo y ejecución de los proyectos de sus cooperativas afiliadas.

El capital de la federación está formado en su mayoría por donaciones subvencionales y de porcentajes que cobran a las cooperativas por su labor intermedia de gestor financiero, desarrollo de proyectos y supervisión de la construcción de los mismos (6). El aporte de ingreso y anual de las cooperativas afiliadas es mínimo.

La principal donación hacia FENACОВI, es la de la Agencia Canadiense para el Desarrollo Internacional, ACDI, y el Gobierno de Guatemala.

1.3.1 Proyecto ACDI - FENACОВI

La donación del ACDI que el Gobierno de Guatemala canalizó hacia FENACОВI en 1977, consistió en materiales de construcción conformadores de viviendas completas, para que FENACОВI con la venta de esas viviendas generara capital para su sostenimiento administrativo y para financiar sus proyectos.

(3) Las federaciones o cooperativas de 2o. grado, se forman por cooperativas de un mismo tipo o de actividades conexas, en donde cada una como persona jurídica es la socia y no cada miembro independientemente de su cooperativa. Siguen los mismos principios y estructura orgánica de las cooperativas. La integración lleva el fin de adquirir una mayor institucionalidad y representatividad a nivel nacional, para facilitar las gestiones financieras. Posteriormente se verá que tan efectiva ha sido la labor de FENACОВI, ante este fin.

(4) A raíz del terremoto y la movilización de fondos para el sector vivienda, además de la formación de la federación, se organizaron varios grupos precooperativos, así como cooperativas no federadas y otro tipo de asociaciones de cooperativas no federadas.

(5) Las cooperativas afiliadas a FENACОВI son 21, 19 de vivienda y 2 de producción de materiales de construcción. La categoría de Servicios Varios, le permite a la federación, integrar cooperativas con actividades conexas a la vivienda. Aunque no ha habido relación de venta y consumo entre este tipo de cooperativas y las de vivienda.

(6) FENACОВI elabora para algunas de sus cooperativas afiliadas, los estudios económicos, anteproyectos y desarrollo de sus proyectos habitacionales; lo cual se les concede a crédito. FENACОВI para la elaboración de los mismos subcontrata a una firma profesional en las mismas características de crédito. La federación gana un porcentaje para fines administrativos, por dicho trabajo al igual que cuando supervisa la construcción de los conjuntos habitacionales.

La participación del Estado, se dió en la aportación del reembolso inmediato del costo de los materiales de construcción, urbanización y mano de obra a FENACОВI, a través del financiamiento de los fondos de reconstrucción, con el Banco Nacional de Desarrollo Agrícola, BANDESA y el Banco Nacional de la Vivienda, BANVI. por lo que las cooperativas y demás usuarios finales de las viviendas, se quedan pagándolas en plazos hasta - de 20 años, a dichas instituciones.

Además el Gobierno de Guatemala, a través del Ministerio de Finanzas, subsidió a FENACОВI en gastos administrativos y desarrollo del proyecto ACĐI FENACОВI. Capital con el que FENACОВI, adquirió terrenos en Gualán, Zacapa, El Progreso cabecera y Salamá, Baja Verapaz, lugares donde el Comité de Reconstrucción Nacional, CRN, designó para que se trabajara con dicha donación. Por lo que FENACОВI no pudo canalizar - esa donación en las cooperativas afiliadas que ésta designara.

Según el plan de operación y ejecución del proyecto en mención, FENACОВI tenía que construir 1450 viviendas en 2 años. Para cada uno de los tres lugares mencionados, esto representaba la construcción aproximadamente de 400 viviendas con urbanización en los terrenos adquiridos, debiendo construir el resto de viviendas a cooperativistas que tuvieran sitio propio.

En Gualán la ayuda se canalizó por medio de la cooperativa MOVIMIENTO DE FAMILIAS NUEVO GUALAN, MOFANG, en la cual, todavía se está en la fase de construcción de 200 viviendas en urbanización tipo fraccionaria o lotificación, además, se han - - construido 160 viviendas a los asociados de la cooperativa que tienen lote propio.

En Salamá y El Progreso no habiendo cooperativas, se trataron de organizar grupos precooperativos, los cuales no se consolidaron. No se pudieron realizar tampoco los proyectos de urbanización por problemas administrativos.

Ante la necesidad de FENACОВI por canalizar dicha donación, se otorgaron viviendas a cualquier solicitante que tuviera lote propio. Por lo que se construyeron 22 viviendas en El Progreso, 115 en Salamá, de donde hubo una extensión a Cobán, construyéndose 39 viviendas en dicho lugar. Actualmente ya se canceló la construcción de viviendas en esas cabeceras y FENACОВI parceló los terrenos, sin urbanización ni servicios, teniéndolos así en venta.

En este caso la organización de cooperativa no fue indispensable para vender dichas viviendas y que FENACОВI obtuviera el dinero de los materiales donados, así como ganancia en la venta del terreno.

El plan de operación y ejecución del proyecto ACĐI - FENACОВI, tenía contemplado que si la federación no cumplía con el número de viviendas mencionado, en el plazo fijado, se retiraría el material canadiense sobrante, para proyectos del Comité de Reconstrucción Nacional.

FENACОВI ante la inefectiva producción de viviendas en las cabeceras menciona-

das, para no perder la donación en materiales del ACDI, las utilizó parcialmente (techos principalmente) en otros tres proyectos de sus cooperativas afiliadas: en el de la cooperativa SANTA ANA, la cooperativa de vivienda de los trabajadores de la Universidad de San Carlos, COVUSAC, y la cooperativa de vivienda de los trabajadores del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, COVITIGSS.

De 1450 viviendas programadas para Gualán, Salamá y El Progreso, FENACOVI construyó 336 viviendas en lote propio y se encuentra construyendo 200 viviendas con urbanización, lo que hace un total de 536. Si a éstas se le agregan 407 viviendas de las cooperativas SANTA ANA, COVUSAC y COVITIGSS, suman 943. Lo cual representa un 65% de lo programado.

El proyecto ACDI FENACOVI, por lo tanto, no cumplió con lo programado, más si se toma en cuenta como ya se expuso, que la donación del Canadá no se utilizó completa en las viviendas de las últimas tres cooperativas mencionadas, además, del hecho de que FENACOVI por atrasos financieros de BANDESA, no construyó ese 65% en el tiempo fijado, ya que solicitó un plazo adicional para concluir el conjunto habitacional de MOFANG.

Este incumplimiento en el plazo fijado, así como en el número de viviendas programadas, significó un incremento de gastos administrativos de FENACOVI, los cuales son cubiertos por el Estado.

El uso del capital generado por la donación del ACDI y el Gobierno de Guatemala, llamado capital "semilla", está controlado por un Comité integrado con representantes del ACDI, Ministerio de Finanzas y FENACOVI. Este comité estipula que el mencionado capital, solo puede ser usado para créditos a corto plazo (1 año, 8 meses), por lo que FENACOVI no lo puede usar para la ejecución de sus proyectos habitacionales, ya que éstos requieren de plazos largos.

FENACOVI ha utilizado dichos fondos para la administración de la federación, asesoría a sus cooperativas en administración y educación cooperativa, y para créditos a corto plazo a algunas de sus cooperativas afiliadas. Tales créditos han sido para compra de terrenos, un proyecto de alumbrado eléctrico, instalación de blockeras en sus proyectos, así como en algunas cooperativas se han financiado las primeras etapas de la construcción de los proyectos habitacionales, mientras salen los desembolsos de las instituciones financieras.

Estos créditos han dado cierta ventaja a las cooperativas federadas sobre las no federadas, para alcanzar alguna de las etapas del proceso de satisfacción de la necesidad habitacional. Sin embargo, ya que FENACOVI siempre sigue dependiendo de capital externo para financiar la ejecución de los proyectos habitacionales, no ha obtenido ninguna ventaja sobre las cooperativas no federadas en cuanto asistencia financiera.

1.3.2. Ciudad Cooperativa EL ZARZAL

El Comité de Reconstrucción Nacional, CRN, también está impulsando a través de

FENACOVI, un proyecto habitacional aproximadamente de 5000 viviendas, denominado ciudad cooperativa EL ZARZAL, ubicado en Villa Nueva.

En junio de 1978 se firmó un convenio por el cual el BANVI, titular fiduciario de la Finca EL ZARZAL (Vid. mapa 2), propiedad del CRN, se la vendiera a Crédito a - - - FENACOVI, para que la federación elabore todos los estudios socioeconómicos, técnicos de arquitectura e ingeniería, así como la organización de los usuarios en cooperativas.

A la fecha, cuatro años de firmado el convenio, FENACOVI, solo tiene desarrollado el proyecto, a través de subcontratar a una firma profesional, con lo que sacará a licitación la ejecución de la primera etapa.

En el proyecto se advierte que será el primer conjunto habitacional cooperativo, - donde se incorporarán varios tipos de vivienda en condominio, edificios multifamiliares y viviendas unifamiliares de mediana densidad, en los que las áreas libres son de propiedad común. También incluye viviendas unifamiliares de baja densidad en lote propio. Así mismo plantea un área para equipamiento comunal o centro de servicios, (Centro comercial, - oficinas, escuelas, áreas deportivas, áreas recreativas, etc.).

El perfil, anteproyecto y proyecto de las diferentes fases de construcción, así como los gastos administrativos de FENACOVI por el manejo del proyecto y promoción para el mismo, se llevan a cabo bajo financiamiento provisto por las propias familias que ingresan al proyecto, mediante el pago de cuotas mensuales que fraccionan el valor del enganche de la vivienda. El monto del mismo se ha calculado en el 25% del precio total de las viviendas. Se tiene planteado que el BANVI aportará el 75% restante, para ejecución de las mismas y pago del terreno.

Cuando hubo un buen número de familias que ingresaron al mencionado proyecto, FENACOVI, organizó la cooperativa de Vivienda Ciudad Cooperativa EL ZARZAL, - - - COVICZA.

Los subsidios dados a FENACOVI por el Estado, quien a la vez canalizó la ayuda del ACDI hacia la Federación, muestran la intervención estatal en el cooperativismo de vivienda.

1.4 OTRAS ASOCIACIONES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Además de FENACOVI, post terremoto se formó la Central de Cooperativas de Vivienda, CECOVID, la cual agrupaba a varias cooperativas de vivienda.

Desde 1976 que se fundó CECOVID, es hasta 1981 cuando se encuentra promoviendo un proyecto de aproximadamente 4000 viviendas, denominado Ciudad Cooperativa MODELO, en un terreno del cual solo se tiene una carta de compromiso de venta. Se espera pagar el terreno mediante las cuotas mensuales, que fraccionan el enganche de la vivienda - de las familias que ingresan al proyecto. El terreno que posiblemente adquirirá CECOVID está ubicado en la aldea Lo de Diéguez, municipio de Fraijanes km. 21 (vid mapa 2).

CECOVIV tiene en la actualidad, aproximadamente 500 asociados de cuatro cooperativas ZAUZALITO, Dr. RODOLFO ROBLES, FRATERNIDAD DEL BARRIO y la cooperativa de los trabajadores de finanzas, aduanas y rentas internas, COVIFIARI.

El largo período que lleva CECOVIV, gestionando créditos (1976-81) sin lograr el objetivo de dotación habitacional, ha ocasionado el retiro de varias de sus cooperativas - asociadas.

Entre seis de éstas cooperativas que se han retirado de CECOVIV, formaron otra asociación. Tales cooperativas son: LA HERMOSA, UNION Y FUERZA, VEINTICINCO DE ABRIL, ESFUERZO MUTUO, EN ACCION (COVIAC) y DE LA ZONA 5 (COVIZA 5). - Estas cooperativas compraron un terreno de 57 manzanas en el km. 10 $\frac{1}{2}$ de la carretera - del Atlántico, para un proyecto de aproximadamente 930 viviendas (vid mapa 2). Hasta la fecha sólo están cancelando el terreno ya que no han obtenido financiamiento para generar el proyecto.

1.5 TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA.

Con el objeto de no hacer excesivamente larga, esta descripción de las cooperativas de vivienda, se sintetizará el contenido de los cuadros No. 1 y No. 2, para tipificar a las cooperativas de vivienda.

Se configuran dos tipos definidos de cooperativas de vivienda, según el fin que persiguen (7).

- a) Cooperativa cuyo fin es adquirir crédito para construcción, reparación o ampliación de vivienda en lote propio de los asociados.
- b) Cooperativas cuyo fin es adquirir crédito para terreno, urbanización y vivienda de los asociados.

A la vez hay cooperativas que integran miembros que pueden tener una de las dos finalidades, como MOFANG.

(7) La clasificación y definición de los tipos de cooperativas de vivienda fue elaborado por el autor. En lo sucesivo en este trabajo se les denominará según esta definición, haciendo alusión a las cooperativas de vivienda que presenten las características aquí descritas.

CUADRO N° 1

| COOPERATIVAS DE VIVIENDA FEDERADAS DICIEMBRE 1981 | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--|------------------------------------|-----------------|--------------------|---------------|--|-------------------------|---------------------------------------|--|---|--------------------------------|--|---|------------------------------|------------------------------|
| | DE NOMINACION | MUNICIPIO Y UBICACION | FECHA FUNDACION | FECHA LEGALIZACION | NUMERO SOCIOS | PRINCIPAL ACTIVIDAD SOCIOS | INGRESO PROMEDIO SOCIOS | FINANCIAMIENTO EN ADQUISICION TERRENO | FINANCIAMIENTO EN ELABORACION PROYECTO | INSTITUCION FINANCIERA DEL PROYECTO | FECHA OBTENCION FINANCIAMIENTO | TIPO DE PROYECTO | MONTO DEL CREDITO (PRECIO DE LA VIVIENDA) | NUMERO VIVIENDAS CONSTRUIDAS | NUMERO VIVIENDAS A CONSTRUIR |
| 1 | BARTOLOME DE LAS CASAS | TIQUISATE URBANA | | 20.9.77 | 85 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q. 350 | FENACOVI | FENACOVI | BCIE BANVI FENACOVI | JUNIO 81 | LOTIFICACION | Q. 5500 | - | 104 EN CONSTR. |
| 2 | BOMBERO VOLUNTARIO | QUEZALTENANGO URBANA | 14.8.74 | 12.12.75 | 40 | BOMBEROS | Q. 300 APROXIMADO | BCO. OCCIDENTE | FENACOVI | BCIE BANVI FENACOVI | JUNIO 81 | LOTIFICACION | Q. 5500 | - | 40 EN CONSTR. |
| 3 | COVICAR COOP. VIVIENDA DE CARCHA | SAN PEDRO CARCHA URBANA | 1978 | 10.10.79 | 80 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q. 350 INFERIDO | NO TIENE | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 4 | COVICZA CIUDAD COOPERATIVA EL ZARZAL | VILLA NUEVA URBANA | 4.80. | 28.9.80 | 460 | PROFESIONALES, MAESTROS, EMPL. PUBL. Y PRIVADO | 436.12 | CRN BANVI | FENACOVI | - | - | LOTIFICACION MULTIFAMILIAR | - | - | 5000 |
| 5 | COVITIGSS DEL TRABAJADOR DEL IGSS | VILLA NUEVA URBANA | | 21.2.81 | 280 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 300 APROX. | FONDOS PROPIOS Y BANVI | FENACOVI | BCIE BANVI FENACOVI | MARZO 81 | LOTIFICACION | Q. 5500 | - | 280 EN CONSTR. |
| 6 | COVUSAC DEL TRABAJADOR DE LA USAC | MIXCO URBANA | | 17.1.73 | 86 | EMPLEADOS USAC | Q. 400 AFROX. | BANVI FEER | FENACOVI | BANVI FEER | - | LOTIFICACION | Q. 5000 | 86 | NO TIENE PROYECTADO |
| 7 | CUCHUMATECA | AGUACATAN RURAL | | 1978 | 64 | MINIFUNDISTAS | Q. 100 INFERIDO | SITIO PROPIO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO SITIO PROPIO | - | - | - |
| 8 | DEL TRABAJADOR DEL SERVICIO NACIONAL DE ERRADICACION DE LA MALARIA | GUATEMALA URBANA | | 24.10.75 | 64 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 250 | NO TIENE | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 9 | ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA | GUATEMALA URBANA | | 11.7.65 | 39 | OBRAJEROS | Q. 150 APROX. | CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL | - | - | - | NO TIENE PROYECTO Y ESTA EN PROCESO DE LIQUIDACION | - | - | - |
| 10 | GUATEBANCO | GUATEMALA URBANA | | 27.7.65 | 125 | EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS BCO. GUATEMALA | Q. 550 APROX. | SITIO PROPIO | PARTICULAR | FONDO PRESTACIONES BANCO GUATEMALA Y F. PROPIOS | - | SITIO PROPIO | Q. 15000 MAXIMO | 40 APROXIMADO | INDEFINIDO |
| 11 | JO KOSAMUJ | CHIMALTENANGO URBANA | | | 26 | | | | | | | PRODUCCION MATERIALES | - | - | - |
| 12 | KA CHOCH | SAN ANDRES SEMETA BAJ RURAL URBANA | 1976 | 17.1.77 | 110 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS AGRIC. MINIFUND. | Q. 250 APROX. | SITIO PROPIO | SIN ASESORIA | BANDESA FEER | - | SITIO PROPIO | Q. 1500 MAXIMO | 90 | 20 NO TIENE PROYECTO |
| 13 | LA XELAJU | QUEZALTENANGO URBANA | | 20.5.80 | 75 | ARTESANOS TEXTILES | Q. 400 APROX. | FONDOS PROPIOS Y FENACOVI | FENACOVI | - | - | LOTIFICACION | - | - | 75 |
| 14 | MAGISTERIAL QUEZALTECA | QUEZALTENANGO URBANA | 17.8.74 | 27.1.76 | 132 | MAESTROS | Q. 394 INFERIDO | FONDOS PROPIOS | FENACOVI | BCIE BANVI FENACOVI | JUNIO 81 | LOTIFICACION | Q. 5500 | - | 132 EN CONSTR. |
| 15 | MODELO | ESCUINTLA URBANA | | 15.11.68 | 571 | PROFESIONALES MAESTROS, EMPL. PUBL. Y PRIVADO. | Q. 450 APROX. | FONDOS PROPIOS FENACVI | INVI FENACOVI | BCIE BANVI FENACOVI | INVI 1968 BCIE 8. 81 | LOTIFICACION | Q. 5500 | 216 | 365 EN CONSTR. |
| 16 | PEÑAFORT | SAN RAIMUNDO URBANA | | | 115 | | | | | | | PRODUCCION MATERIALES EN PROCESO DE LIQUIDACION | - | - | - |
| 17 | SAN JOSE SAMAJEL | SAN JOSE POAQUIL RURAL URBANA | | 22.4.76 | 44 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS AGRIC. MINIFUND. | Q. 250 INFERIDO | SITIO PROPIO | SIN ASESORIA | BANDESA FEER | - | SITIO PROPIO | Q. 1500 MAXIMO | 44 | NO TIENE PROYECTADO |
| 18 | SANTA ANA | CHIMALTENANGO URBANA | 11.5.74 | 22.1.76 | 41 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 517 | FONDOS PROPIOS | FENACOVI | BANDESA FEER | 1978 | LOTIFICACION | Q. 6000 | 41 | NO TIENE PROYECTADO |
| 19 | TOTONICAPAN | TOTONICAPAN RURAL URBANA | 4.76 | 1.10.76 | 323 | PROFEC. MAESTROS EMPL. PUBLICOS MINIFUNDISTAS | Q. 250 APROX. | SITIO PROPIO | SIN ASESORIA | BANDESA FEER | ABRIL 77 | SITIO PROPIO | Q. 1500 MAXIMO | 323 | NO TIENE PROYECTADO |
| 20 | 1° DE MAYO | MIXCO URBANA | 24.4.74 | 11.7.75 | 372 | EMPLEADOS PUBLICOS Y DEL SECTOR PRIVADO. | Q. 390 | FONDOS PROPIOS | FONDOS PROPIOS | BANVI FEER | 27.8.77 | LOTIFICACION | Q. 4000 Q. 5000 | 372 | NO TIENE PROYECTADO |
| 21 | 10° DE JULIO | CHICHICASTENANGO URBANA | | 10.7.74 | 48 | MAESTROS | Q. 394 INFERIDO | FONDOS PROPIOS | FONDOS PROPIOS | BANVI FEER | 1977 | LOTIFICACION | Q. 5000 | 48 | NO TIENE PROYECTADO |

FUENTE: ELABORACION DEL AUTOR EN BASE A ENCUESTAS E INFORMACION RECABADA EN FENACOVI Y EL INACOP.

CUADRO N° 2

| COOPERATIVAS DE VIVIENDA NO FEDERADAS | | | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------------|-----------------|--------------------|---------------|---|-------------------------|--|---|---|--------------------------------|-------------------|---|------------------------------|------------------------------|
| DICIEMBRE 1981 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | DENOMINACION | MUNICIPIO Y UBICACION | FECHA FUNDACION | FECHA LEGALIZACION | NUMERO SOCIOS | PRINCIPAL ACTIVIDAD SOCIOS | INGRESO PROMEDIO SOCIOS | FINANCIAMIENTO EN ADQUISICION TERRENO | FINANCIAMIENTO EN ELABORACION PROYECTO | INSTITUCION FINANCIERA DEL PROYECTO | FECHA OBTENCION FINANCIAMIENTO | TIPO DE PROYECTO | MONTO DEL CREDITO (PRECIO DE LA VIVIENDA) | NUMERO VIVIENDAS CONSTRUIDAS | NUMERO VIVIENDAS A CONSTRUIR |
| 1 | ALMA DE SAN JACINTO | SAN JACINTO, CHIMALTENANGO UR | 1976 | | 64 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q.350 INFERIDO | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 2 | CIUDAD DEL FUTURO | GUATEMALA URBANA | 1981 | 1981 | 200 | PROF., MAESTROS, EMPL. PUB. Y PRIV. COMERCIANTES | Q.450 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 3 | COLONIA DEL TRABAJADOR CERVECERO | QUEZALTENANGO URBANA | 1967 | 27.7.72 | 60 | PROF., MAESTROS, EMPL. PUB. Y PRIV. COMERCIANTES | Q.550 | FONDOS PROPIOS | INVI | INVI | 1973 | LOTIFICACION | Q.5000 | 60 | - |
| 4 | COVESP DEL EMPLEADO DE SALUD PUBLICA 8 DE SEPTIEMBRE | QUEZALTENANGO URBANA | 1980 | 1981 | 22 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q.324 | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 5 | COVIAC COOP. DE VIVIENDA EN ACCION | GUATEMALA URBANA | 5.76 | 10.76 | 420 | PROF., MAESTROS, EMPL. PUB. Y PRIV. COMER., OBREROS | Q.340 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 6 | COVICEPRI COLONIA ETERNA PRIMAVERA | VILLA NUEVA URBANA | 1980 | | 35 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q.350 | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 7 | COVICOPCA COOP. DE VIV. Y CONSUMO DEL PERSONAL DE CAMINOS | GUATEMALA URBANA | 12.12.76 | 22.9.77 | 175 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q.345 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 8 | COVIMED COOP. DE VIVIENDA MEDICA | GUATEMALA URBANA | 1977 | 1977 | 246 | MEDICOS | Q.1200 | FONDOS PROPIOS BCO. INMOBILIARIO | FONDOS PROPIOS | BCO. EJERCITO FHA | 1961 | LOTIFICACION | Q.25000 Q.60000 | 10 | 890 |
| 9 | COVINTA DEL TRABAJADOR DEL INTA | GUATEMALA URBANA | 1976 | | 624 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q.326 | DONACION INTA | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 10 | COVINTECAP DEL TRABAJADOR DE INTECAP | GUATEMALA URBANA | | 6.79 | 242 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q.330 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 11 | COVIPROGUA COOP. DE VIV. DE PROFESIONALES DE GUATEMALA | MIXCO URBANA | 29.5.70 | 16.6.76 | 65 | PROFESIONALES | Q.1000 INFERIDO | BANVI FEER | FONDOS PROPIOS | BANVI Y F. PROPIOS | 6.80 | LOTIFICACION | Q.31510 | 21 | 129 |
| 12 | COVIA 5 COOP. DE VIV. DE LA ZONA 8 | GUATEMALA URBANA | 5.76 | 11.76 | 132 | PROF., MAESTROS, EMPL. PUB. Y PRIV. COMER., OBREROS | Q.325 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 13 | CRUZ DEL CALVARIO | GUATEMALA URBANA | 1976 | 1977 | 54 | OBREROS | Q.175 | ASENTAMIENTO EN TERRENO PROPIEDAD DEL 1985 | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 14 | DE ASENTAMIENTOS | GUATEMALA URBANA | 2.79 | 25.5.79 | 90 | OBREROS | Q.160 | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 15 | DE LOS TRABAJADORES DE FINANZAS, ADUANAS Y RENTAS INTERNAS | GUATEMALA URBANA | 1973 | 14.11.74 | 125 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q.350 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 16 | DR. RODOLFO ROBLES | GUATEMALA URBANA | 1976 | 1978 | 100 | PROF., MAESTROS, EMPL. PUB. Y PRIV. COMER., OBREROS | Q.330 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 17 | ESFUERZO MUTUO | GUATEMALA URBANA | 1976 | 1976 | 121 | PROF., MAESTROS, CONT., EMPL. PUB. Y PRIV., OBREROS | Q.330 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 18 | FRATERNIDAD DEL BARRIO | GUATEMALA URBANA | 1976 | 1976 | 100 | PROF., MAESTROS, CONT., EMPL. PUB. Y PRIV., OBREROS | Q.330 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 19 | GUMARKAACH | SANTA CRUZ DEL QUICHE URBANA | 1976 | 1977 | 149 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q.350 INFERIDO | DONACION C.R.N. Y F. PROPIOS | BANDESA FEER | BANDESA FEER | 1978 1980 | LOTIFICACION | Q.3600 | 40 | 109 EN CONSTR. |
| 20 | HABITAT PARA LA HUMANIDAD | AGUACATAN RURAL | 1976 | | 54 | MINIFUNDISTAS | Q.120 APROX. | SITIO PROPIO | DONACION ENTIDAD HABITAT PARA LA HUMANIDAD. | DONACION ENTIDAD RELIG. HABITAT PARA HUMAN. | - | SITIO PROPIO | Q.1500 | 54 | - |
| 21 | HOPE DE GUAJITOS | GUATEMALA URBANA | 2.80 | 2.80 | 128 | OBREROS | Q.190 APROX. | ENTIDADES MARYKNOLL Y HO-SARY Y DESARROLLO | ENTIDAD DE AYUDA HO-SARY Y DESARROLLO | HO-SARY Y DESARROLLO Y BANVI FEER | 6.80 | LOTIFICACION | Q.4600 | 128 | - |
| 22 | LA HERMOSA | GUATEMALA URBANA | 4.76 | 11.76 | 136 | PROF., MAESTROS EMPL. PUBLICOS Y PRIVADOS, COM. | Q.460 | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |

CUADRO N° 2

CONTINUACION

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------|---------|---------|-----|--|------------------|------------------|--|-----------------------|------|-----------------------------|-----------------|-----|------------------|
| 23 | LA JALAPANECA | JALAPA URBANA | 1976 | | 24 | MAESTROS Y EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 350 INFERIDO | BANDESA | BANDESA FEER | BANDESA FEER | 1976 | LOTIFICACION | Q. 3000 | 24 | - |
| 24 | LOS ALMENDROS | MAZATENANGO URBANA | 1976 | | 25 | PROFESIONALES | Q. 1000 INFERIDO | FONDOS PROPIOS | FONDOS PROPIOS | BANCO INMOBILIARIO | 1977 | LOTIFICACION | Q. 20000 | 25 | - |
| 25 | MAGISTERIAL TONICAPENSE | TONICAPAN URBANA | 1971 | | 40 | MAESTROS | Q. 394 APROX. | FONDOS PROPIOS | BANDESA FEER | BANDESA FEER | 1981 | LOTIFICACION | Q. 4500 | - | 40 EN CONSTRUC. |
| 26 | MOVIMIENTO DE FAMILIAS NUEVO GUALAN | GUALAN URBANA | | 16.6.77 | 360 | PROF., MAESTROS EMPL. PUBLICOS, COMER., AGRICUL. | Q. 350 APROX. | FENACOVI | FENACOVI | ACDI FENACOVI BANDESA | 1976 | LOTIFICACION Y SITIO PROPIO | Q. 3500 Q. 2567 | 160 | 200 EN CONSTRUC. |
| 27 | NUEVA AURORA | VILLA NUEVA URBANA | 1976 | 1976 | 100 | PROFESIONALES MAESTROS PERITOS | Q. 450 APROX. | FONDOS PROPIOS | FONDOS PROPIOS SOLO PROYECTO DE URBANIZACION | - | - | LOTIFICACION | - | - | 125 |
| 28 | PRIMAVERA | VILLA CANALES URBANA | 1977 | | 52 | MAESTROS Y EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 350 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 29 | QUINTA SAMAYOA | GUATEMALA URBANA | 16.2.77 | 11.77 | 37 | PROFESIONALES MAESTROS CONTADORES | Q. 450 | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 30 | REFORMITA | GUATEMALA URBANA | 16.4.79 | 11.79 | 25 | OBRREROS ARTESANOS | Q. 150 APROX. | BANVI FEER | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 31 | RETALTECA | RETALHULEU URBANA | 1976 | | 22 | EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 325 | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 32 | ROSA LINDA | ESCUINTLA URBANA | 1976 | | 237 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS COMER., AGRICUL. | Q. 350 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 33 | SAN MARTIN JILOTEPEQUE | SAN MARTIN JILOTEPEQUE RURAL URBANA | 1976 | | 68 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS AGRIC. MINIFUND. | Q. 250 APROX. | SITIO PROPIO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 34 | SANTA MARIA CHIQUIMULA | SANTA MARIA CHIQUIMULA RURAL URBANA | 1976 | 26.4.77 | 139 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS AGRIC. MINIFUND. | Q. 250 APROX. | SITIO PROPIO | SIN ASESORIA | BANDESA FEER | 1977 | SITIO PROPIO | Q. 1500 MAXIMO | 139 | - |
| 35 | SANTA MARTA | MIXCO URBANA | 1976 | 1976 | 187 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q. 350 INF. | FONDOS PROPIOS | FONDOS PROPIOS | - | - | LOTIFICACION | - | - | 187 |
| 36 | SANTIAGO DE LOS CABALLEROS | ANTIGUA GUATEMALA URBANA | 1976 | 1977 | 94 | PROFESIONALES MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q. 400 APROX. | FONDOS PROPIOS | FONDOS PROPIOS | - | - | LOTIFICACION | - | - | 94 |
| 37 | UNIDAD CANALEÑA | VILLA CANALES URBANA | 1976 | | 53 | MAESTROS Y EMPLEADOS PUBLICOS | Q. 375 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 38 | UNION SAN MARCOS | HERBA BUENA, CHIQUIMULA URBANA | 1976 | | 66 | MAESTROS EMPL. PUBLICO AGRIC., ARTESANO | Q. 300 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 39 | UNION Y FUERZA | GUATEMALA URBANA | 1976 | 1976 | 65 | PROF. MAESTROS EMP. PUB. Y PRIV. OBREROS, COMER. | Q. 350 APROX. | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 40 | URRAM | SALAMA URBANA | 1979 | 1979 | 25 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS | Q. 350 INF. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 41 | ZAUZALITO | GUATEMALA URBANA | 1976 | | 100 | PROF., MAESTROS EMPL. PUB. Y DEL SECTOR PRIVADO | Q. 450 APROX. | NO TIENE TERRENO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 42 | 8 DE NOVIEMBRE | SAN JUAN OSTUMCALCO RURAL URBANO | 1976 | | 29 | MAESTROS EMPL. PUBLICOS AGRIC. MINIFUND. | Q. 250 APROX. | SITIO PROPIO | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 43 | 20 DE MAYO | GUATEMALA URBANA | 1976 | 1976 | 116 | PROFESIONALES EMPL. PUB. Y DEL SECTOR PRIVADO | Q. 350 | FONDOS PROPIOS | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |
| 44 | 25 DE ABRIL | GUATEMALA URBANA | 1977 | 1977 | 20 | EMPL. PUBLICOS COMER. | Q. 200 | CORFINA | - | - | - | NO TIENE PROYECTO | - | - | - |

FUENTE: ELABORACION DEL AUTOR EN BASE A ENCUESTAS E INFORMACION RECABADA EN INACOP.

1.5.1 Cooperativas de crédito para construcción, reparación o ampliación de vivienda en lote propio de los asociados.

El primer paso que tiene que dar una cooperativa, es constituirse como tal, lo que implica:

- a) reunirse un grupo precooperativo
- b) buscar asesoría
- c) dar un aporte inicial
- d) nombrar representantes
- e) levantar un acta de constitución avalada por un abogado y notario o por el alcalde de la localidad.
- f) Inscribirse legalmente, así como solicitar la aprobación de sus estatutos, en el Instituto Nacional de Cooperativas.
- g) Inscribirse en el Registro Civil y en la Dirección General de Rentas Internas.

Salvo la cooperativa GUATEBANCO, que se incluye dentro de este tipo, ya que ha dado créditos individualmente a sus asociados, para sus particulares fines habitacionales. Las demás cooperativas de este tipo surgieron a raíz de la creación posterremoto del Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción, adquiriendo créditos en BANDESA y BANVI, con un monto máximo individual por asociado de Q1500.

El crédito es otorgado a la cooperativa, quien es la responsable directa ante la entidad financiera y no cada asociado. La garantía de los cooperativistas es fiduciaria en la mayoría de los casos, teniéndose un fiador por asociado. En otros casos ha sido hipotecaria, dándose el lote del asociado en primera hipoteca.

Obtenido el crédito la cooperativa lo distribuye a su vez individualmente a cada asociado. Con este fondo cada cooperativista contrató su albañil o constructor, en el mejor de los casos y compró los materiales de construcción en el comercio.

Los cooperativistas construyeron su casa, ampliación o reparación, conforme las posibilidades que les dió el monto del crédito, en una forma empírica, ya que no se tuvo ningún tipo de asistencia técnica (en diseño, planos o supervisión).

Las instituciones financieras en algunos casos, sólo evaluaban que el crédito se estuviera invirtiendo en vivienda, haciendo los desembolsos según el avance de las obras, mientras que en otros ni siquiera eso se verificó.

Consumido el monto del crédito obtenido por cada asociado, en la mayoría de las veces, han tenido que complementar la vivienda conforme las posibilidades económicas de cada cual, teniéndose a la fecha algunas viviendas sin concluir.

Las cooperativas de vivienda que obtuvieron financiamiento de esta forma con BANDESA, son las federadas, SAN JOSE SAMAJEL de San José Poaquil, Chimaltenango, TOTONICAPAN, de la cabecera departamental del mismo nombre y KA CHOCH, de

San Andrés Semetabaj, Sololá, así como la no federada SANTA MARIA CHIQUIMULA, del municipio del mismo nombre de Totonicapán (vid. mapa 1).

BANDESA otorgó crédito con fines habitacionales y con las mismas características a cooperativas agrícolas, al igual que BANVI otorgó a la cooperativa agrícola SANTALUCIA. Además ambas instituciones otorgaron créditos a la Federación Nacional de Cooperativas de Ahorro y Crédito, FENACOAC. (8)

Por otro lado, la cooperativa de vivienda HABITAT PARA LA HUMANIDAD, de Aguacatán, Huehuetenango, recibió una donación para la construcción de sus viviendas, de una entidad religiosa del mismo nombre.

Por los fines habitacionales particulares, la independencia propietaria de los lotes y la eventual lejanía de los mismos, estas cooperativas no generan ningún otro programa comunal. La relación de los cooperativistas se da únicamente en el trámite de financiamiento y una vez obtenido éste, que en sí es la única finalidad que se persigue, carece de motivación la organización y la cooperativa únicamente cumple la función de recolectar la amortización del crédito de cada asociado para reembolsarlo globalmente a la institución financiera.

Los nuevos asociados a las cooperativas si mantienen vínculos por el objetivo financiero para su vivienda, tal es el caso especial de la cooperativa KA CHOCH, la que viene solicitando desde hace 3 años, financiamiento para 20 viviendas más, para igual número de nuevos miembros. Siendo denegado en BANDESA y BANVI, FENACOVÍ presentó una solicitud a la Asociación Alemana de Ayuda al Desarrollo de la Vivienda Social, DESWOS, para una donación de material en la que FENACOVÍ, con la venta de esas viviendas a KA CHOCH, de un precio aproximado de Q 1300, genere capital.

1.5.2 Cooperativas de Crédito para tierra, urbanización y vivienda.

La finalidad por la que la constituyen sus asociados es adquirir terreno y financiamiento para urbanización y construcción de las viviendas.

Después de consolidarse como cooperativa con el mismo trámite de las anteriores, el primer objetivo es adquirir terreno (9). Las cooperativas a las que el propietario les concedió el terreno con facilidades (a plazos), lo adquirieron con sus propios fondos.

(8) FENACOAC recibió más créditos con fines habitacionales de los fondos de reconstrucción, que FENACOVÍ y las cooperativas de vivienda no federadas (aproximadamente Q 5,600,000 de BANDESA y Q 5,115,000 de BANVI). Sin embargo, el análisis cuantitativo y cualitativo de estos créditos para vivienda, están excluidos de esta investigación, puesto que el objeto del estudio son las cooperativas de vivienda. Cabe mencionar que las cooperativas de ahorro y crédito, pueden cumplir cualquiera de las actividades a las que se dedican los otros tipos de cooperativas, ya que dan créditos a sus asociados para sus particulares fines, donde se incluyen los habitacionales.

(9) Excepción a esto son las cooperativas CIUDAD DEL FUTURO y DE ASENTAMIENTOS, las cuales se organizaron entre adquirentes de lotes en forma individual, que han tenido problemas con los vendedores o propietarios, por lo que se han agrupado para tener representatividad en la pelea de sus derechos.

Son éstas: 10 DE JULIO, 16. DE MAYO, SANTA ANA, EL MODELO, MAGISTERIAL - QUEZALTECA, COLONIA DEL TRABAJADOR CERVECERO, SANTA MARTA, NUEVA AURORA, COVICEPRI UNIDAD CANALEÑA Y LA ASOCIACION DE 6 COOPERATIVAS YA MENCIONADAS (Vid mapas 1 y 2).

Otras han requerido de financiamiento bancario, especialmente del fondo de reconstrucción, entre las que están las federadas, COVUSAC, COVITIGSS, ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA y BOMBERO VOLUNTARIO y las no federadas: Cooperativa de Vivienda de Profesionales de Guatemala, (COVIPROGUA), REFORMITA, SANTIAGO DE - LOS CABALLEROS, 25 DE ABRIL y COOPERATIVA DE VIVIENDA MEDICA (COVIMED) (Vid. mapa 1y 2).

Algunas cooperativas afiliadas a FENACОВI han obtenido el terreno con crédito de esa entidad, quien los adquirió con fondos del "capital semilla" y del Estado. Estas cooperativas son MOFANG (10), EL MODELO, BARTOLOME DE LAS CASAS Y XELAJU. (11).

Después de obtenido el terreno, la cooperativa se ve en la necesidad de contratar - los servicios profesionales de un técnico, para el diseño de la urbanización y las viviendas, así como el desarrollo completo del proyecto (estudios económicos, planos y presupuestos).

Esto lo han financiado las cooperativas también de sus propios recursos y otras federadas lo han hecho con crédito de FENACОВI, tales cooperativas federadas son - - - MOFANG, COVUSAC, SANTA ANA, COVITIGSS, EL MODELO, MAGISTERIAL QUEZALTECA, BOMBERO VOLUNTARIO, BARTOLOME DE LAS CASAS, XELAJU y COVICZA. (12)

En base al proyecto elaborado y el terreno, se solicita un financiamiento para la construcción del conjunto habitacional. Dándose el terreno en primera hipoteca e hipotecando las diferentes etapas concluidas del proyecto en construcción.

El tiempo que se lleva la consolidación como cooperativa, la compra del terreno, elaboración del proyecto y sobre todo la búsqueda de financiamiento, sobrepasa en todos los casos un período de 3 años.

Salvo las cooperativas que construyeron sus viviendas preterremoto, cuales son EL MODELO y COLONIA DEL TRABAJADOR CERVECERO, cuyo diseño, desarrollo y financiamiento fue hecho por el INVI, así como la cooperativa de Profesionales LOS ALMEN DROS, que recibió financiamiento del Banco Inmobiliario, las demás cooperativas que ya construyeron su conjunto habitacional, recibieron su financiamiento del Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción. Con esto se advierte la importancia que este fondo

-
- (10) La Cooperativa MOFANG actualmente ya no es federada, pero cuando adquirió el terreno, anteproyecto y proyecto, así como la donación de ACDI, si lo era, por lo que aquí se incluye como federada.
- (11) Cuando las cooperativas no han cancelado la deuda del terreno, FENACОВI respalda la hipoteca del terreno ante la entidad que financia la construcción del proyecto habitacional
- (12) FENACОВI, a su vez planteó, una casa típica, la cual se esta usando en 7 cooperativas. Posteriormente se descri be dicha vivienda.

ha tenido en la dotación habitacional, por medio de cooperativas, tanto de este tipo como del de crédito para construcción, ampliación o reparación de vivienda en lote propio (Vid. anexo 2).

Las cooperativas que obtuvieron financiamiento por medio de este fondo son las federadas, 10 DE JULIO, 1o. DE MAYO, COVUSAC, SANTA ANA y MOFANG, que está en ejecución, así como las no federadas LA JALAPANECA, HODE DE GUAJITOS, MAGISTERIAL TONICAPENSE y GUMARCAAJ, esta última está en ejecución (vid mapa 1 y 2). Así mismo obtuvo financiamiento LA ASOCIACION MUTUALISTA DE EMPLEADOS DEL IGSS, la que sin ser cooperativa, se le dio crédito con características de cooperativa.

Actualmente FENACOVI, con un financiamiento del Banco Centroamericano de Integración Económica, BCIE, por intermedio del BANVI, está construyendo un proyecto habitacional de 5 de sus cooperativas afiliadas, COVITIGSS, EL MODELO, BARTOLONE DE LAS CASAS, BOMBERO VOLUNTARIO y MAGISTERIAL QUEZALTECA.

Obtenido el financiamiento las cooperativas contratan (por licitación en algunos casos) a constructoras privadas para la ejecución del proyecto habitacional. Con lo que las cooperativas benefician la participación de éstas, así como a los productores y distribuidores de materiales de construcción.

La solución adjudicada a los proyectos habitacionales, es en todos los casos, vivienda unifamiliar de baja densidad o lotificación.

Una vez construido el proyecto, la cooperativa adjudica un lote y vivienda a cada asociado por medio de un contrato de uso. La entidad financiera es la que se mantiene como propietaria real del conjunto habitacional, hasta que la cooperativa como responsable ante ésta, no cancele la deuda.

Cancelado el crédito la cooperativa transferirá la propiedad del lote y vivienda respectivamente a cada asociado. Teniendo el proyecto de quedarse siempre la cooperativa, como propietaria y administradora de las áreas libres que para equipamiento comunal se han previsto en todos los proyectos. Se pretende que la cooperativa genera la construcción de esos proyectos comunales. Más adelante se verán los limitantes para que estos proyectos comunales se realicen.

El contenido de este capítulo se puede sintetizar de la siguiente forma:

En principio, es de suma importancia destacar los objetivos que persiguen las cooperativas de vivienda, ya que en capítulos posteriores se analiza si las cooperativas cumplen con esos objetivos.

En síntesis, las cooperativas de vivienda tiene como objetivos, la adquisición de una vivienda a bajo precio y acorde a las necesidades de consumo espacial de cada uno de sus asociados. Pretenden también que una vez cumplido el objetivo de adquisición de vivienda, generan otro tipo de organización cooperativa o proyecto comunal.

Por otro lado, es de hacer notar el poco período de tiempo que tienen de formación - las cooperativas de vivienda, dándose dos etapas históricas:

- a) Preterremoto, donde por falta de asistencia financiera, solo dos cooperativas lograron su objetivo de dotación habitacional.
- b) Posterremoto, con la ayuda financiera que para el sector vivienda se movilizó se fundó FENACOVI, se organizaron nuevas cooperativas y varias cooperativas fundadas preterremoto obtuvieron financiamiento de los fondos de reconstrucción.

Es de hacer notar en este período, que el apoyo estatal que se le dió a FENACOVI por medio de la donación del ACDI, fue inconsecuente con las cooperativas federadas ya que el financiamiento no fué dirigido a las mismas, sino que el Estado condicionó los lugares obligando a formar nuevas cooperativas. Esas cooperativas no se organizaron por problemas administrativos de la federación, debiendo ésta conceder los créditos de vivienda individualmente a los que le solicitaran sin que fuera necesaria la organización en cooperativas.

Según el fin que persiguen se clasifican dos tipos de cooperativas:

- a) Cooperativas cuyo fin es adquirir crédito para construcción, reparación o ampliación de viviendas en lote propio de los asociados.

Salvo la cooperativa GUATEBANCO, las demás cooperativas con este fin se formaron posterremoto a raíz de la creación de los fondos de reconstrucción. El crédito fue distribuido a cada asociado para sus particulares fines habitacionales, sin que tuviera ningún tipo de asistencia técnica en construcción.

- b) Cooperativas cuyo fin es adquirir crédito para tierra, urbanización y vivienda.

Estas cooperativas han requerido un período no menor de 3 años para su consolidación como tal, compra del terreno, elaboración del proyecto y sobre todo búsqueda de financiamiento. Obtenido el financiamiento, las cooperativas contratan a constructoras privadas la ejecución del conjunto habitacional.

Es de destacar que de las cooperativas que han logrado construir su conjunto habitacional, casi todas han sido financiadas por el Estado.

Finalmente en el mapa 1 se puede apreciar que las cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, se localizan en las áreas urbanas, mientras que las cooperativas de créditos para construcción, reparación, o ampliación de viviendas en lote pro

pio de los asociados, se dieron indistintamente entre sectores sociales ubicados en el área urbana y en el área rural, especialmente en el occidente de la república, donde como se verá, el minifundio facilitó el otorgamiento de créditos directos para fines habitacionales.

En el mapa 2 se puede apreciar como los terrenos que han podido adquirir las cooperativas en el área metropolitana, se localizan en la periferia urbana.

A través de esta descripción, se cuentan con una primera aproximación, de la forma como las cooperativas de vivienda atienden la dotación habitacional. Sin embargo, no se ha entrado a establecer la efectividad de las mismas como medio de producción de viviendas.

MAPA I
LOCALIZACION DE LAS COOPERATIVAS
DE VIVIENDA EN LA REPUBLICA DE GUA-
TEMALA. (NO INCLUYE AL DEPTO. DE GUA-TE.)

Diciembre 1981

1 COOPERATIVAS DE CREDITO
PARA CONST., REPARACION O
AMPLIACION DE VIVIENDA EN
LOTE PROPIO (RURAL URBANO)

1.1
CON PROYECTO REALIZADO

Chimaltenango
a. SAN JOSE SAMAJEL

Huehuetenango
b. HABITAT PARA LA HUMANIDAD

Solola
c. KA CHOCH

Totonicapan
d. SANTA MARIA CHIQUIMULA
e. TOTONICAPAN

1.2
SIN PROYECTO

Chimaltenango
f. SAN MARTIN JILOTEPEQUE

Huehuetenango
g. CUCHUMATECA

Quezaltenango
h. 8 DE NOVIEMBRE

2 COOPERATIVAS DE CREDITO
PARA TIERRA, URBANIZACION
Y VIVIENDA. (URBANAS)

2.1
CON PROYECTO REALI-
ZADO O EN CONSTRUCCION.

Chimaltenango
i. SANTA ANA

Escuintla
j. BARTOLOME DE LAS CA-
SAS
k. MODELO

Jalapa
l. LA JALAPANECA

Quezaltenango
m. BOMBERO VOLUNTARIO
n. COLONIA DEL TRABAJA-
DOR CERVECERO
o. MAGISTERIAL QUEZAL-
TECA

Quiche
p. GUMARKAACH
q. 10 DE JULIO

Suchitepequez
r. LOS ALMENDROS

Totonicapan
s. MAGISTERIAL TOTONI-
CAPENSE

Zacapa
t. MOFANG

2.2
SOLO CON TERRENO
ADQUIRIDO, SIN PRO-
YECTO REALIZADO

Escuintla
u. ROSA LINDA

Quezaltenango
v. COVESP
w. LA XELAJU

Sacatepequez
x. SANTIAGO DE LOS CA-
BALLEROS

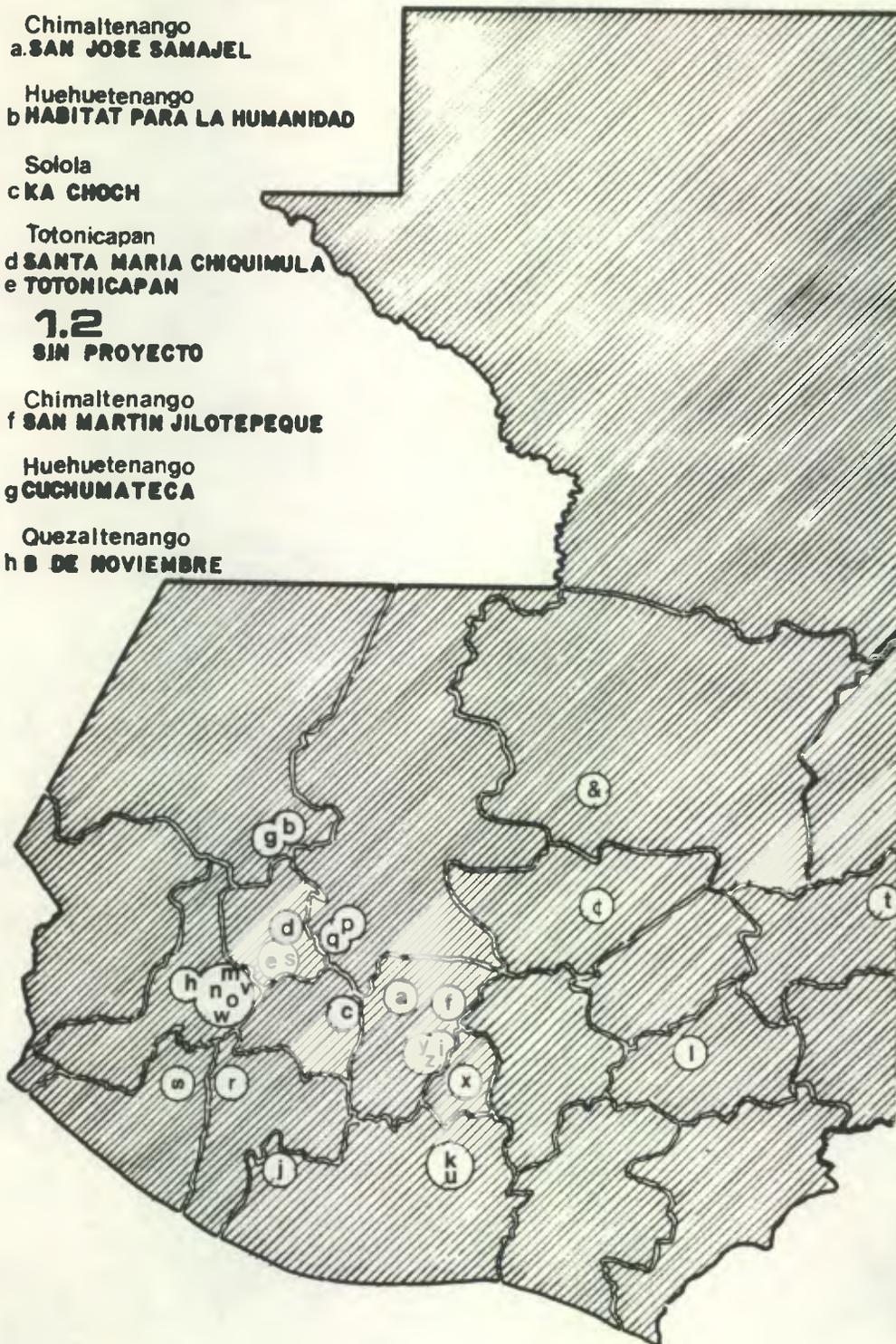
2.3
SIN TERRENO Y PROYEC-
TO

Chimaltenango
y. ALMA DE SAN JACINTO
z. UNION SAN MARCOS

Alta Verapaz
& COVICAR

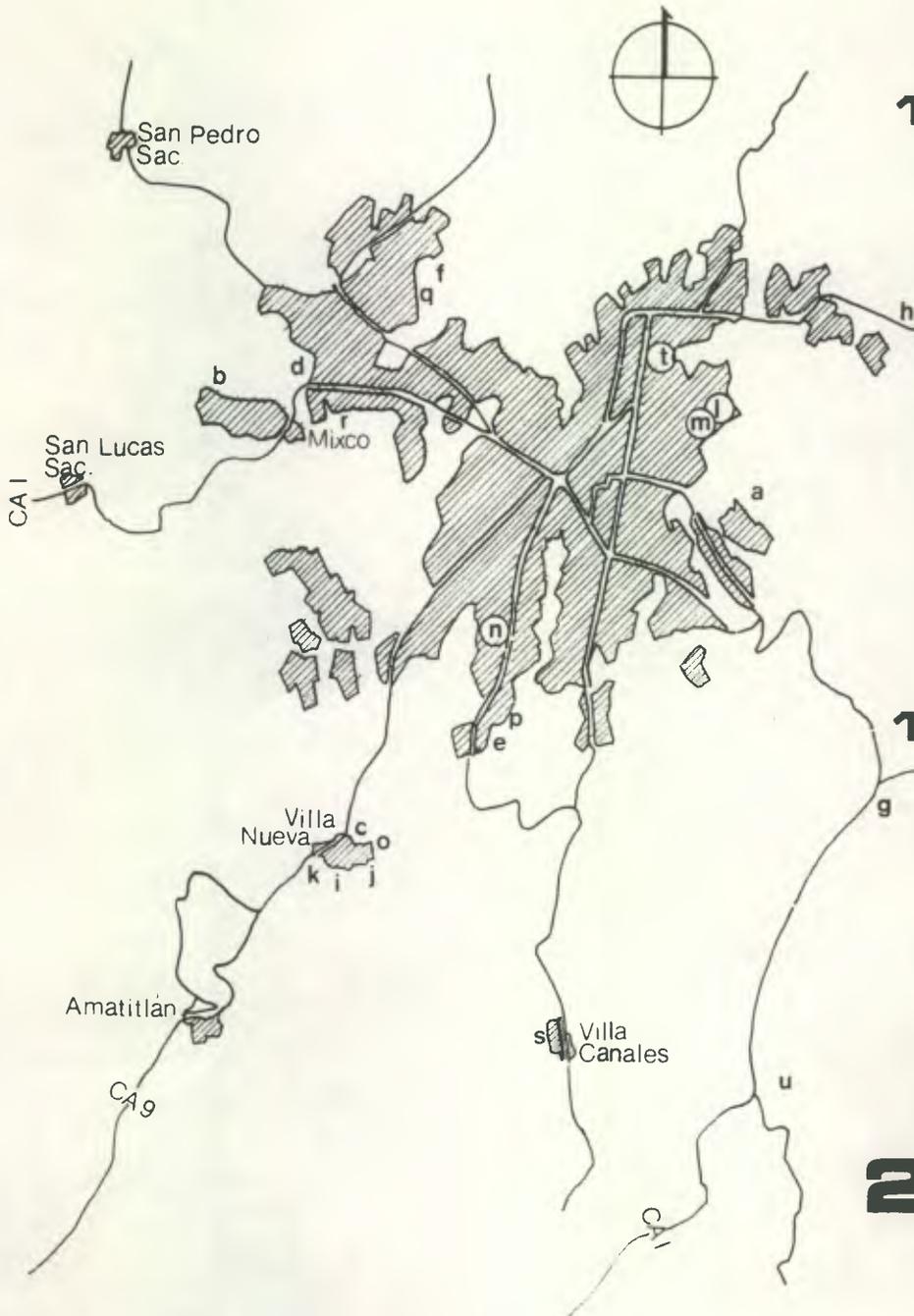
Baja Verapaz
c. URRAM

Retalhuleu
s. RETALTECA



**MAPA 2
LOCALIZACION DE LAS COOPERATIVAS
DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE GUA-
TEMALA Y MUNICIPIOS ALEDAÑOS.**

Diciembre 1981



**1 COOPERATIVAS DE CRE-
DITO PARA TIERRA UR-
BANIZACION Y VIVIENDA.**

**1.1 CON PROYECTO REALIZA-
DO O EN CONSTRUCCION.**

- a COVIMED
- b COVIPROGUA
- c COVITIGSS
- d COVUSAC
- e HODE DE GUAJITOS
- f DE MAYO

**1.2 SOLO CON TERRENO AD-
QUIRIDO.**

- g CIUDAD DEL FUTURO
- h COVIAC, COVIZA 5, ES-
FUERZO MUTUO, LA HER-
MOSA, UNION Y FUERZA,
20 DE MAYO.
- i COVICEPRI
- j COVICZA, Ciudad coopera-
tiva EL ZARZAL
- k COVINTA
- l CRUZ DEL CALVARIO (en
asentamiento)
- m DE ASENTAMIENTOS
- n ESFUERZO PROPIO Y
AYUDA MUTUA
- o NUEVA AURORA
- p QUINTA SAMAYOA
- q REFORMITA
- r SANTA MARTA
- s UNIDAD CANALEÑA
- t 25 DE ABRIL

**1.3 SIN TERRENO Y PRO-
YECTO.**

- u CECOVIV: COVIFIARI,
DR. RODOLFO ROBLES,
FRATERNIDAD DEL BA-
RRIO Y ZAUZALITO (en
tramite terreno con la
localizacion aquí indi-
cada.)
- COVICOPCA
- COVINTECAP
- PRIMAVERA
- DEL TRABAJADOR DEL
SERVICIO NAC. ERRA-
DICACION DE LA MALA-
RIA.

**2 COOPERATIVAS DE CRE-
DITO PARA CONSTRUC-
CION, REPARACION O AM-
PLIACION DE VIVIEN-
DAS EN LOTE PROPIO.**

- GUATEBANCO

Escala: 1: 200000

Fuente: Cuadros 1 y 2. Mapa EDOM

COOPERATIVAS DE

VIVIENDA

EN GUATEMALA



CAPITULO II

EFFECTIVIDAD DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO MEDIO DE DOTACION HABITACIONAL

La efectividad de las cooperativas de vivienda como medio de dotación habitacional, se establece en este trabajo a través de dos aspectos: analizando la participación que tienen en relación al déficit habitacional de Guatemala y estableciendo a la vez, como ha sido esa participación dentro de cada uno de los sectores sociales.

2.1 PARTICIPACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN EL DEFICIT HABITACIONAL DE GUATEMALA

El déficit habitacional o demanda potencial de vivienda, involucra a todos los miembros de la sociedad de Guatemala, que necesitan satisfacer su necesidad de vivienda (1) - Dicho de otra manera el déficit habitacional es la cantidad de viviendas que hacen falta en la sociedad de Guatemala.

Dentro de diversas estimaciones que se han elaborado sobre el déficit global a nivel República (2), que van desde considerar el mismo en 560,000 para 1980 y su proyección para el año 2000 en 747,000 (3). Otros consideran el déficit en 1,042,321 para 1980 y en 1,816,111 para el año 2000 (4).

-
- (1) Dado que la vivienda es una necesidad vital, no significa que muchos de esos sectores, no satisfagan esa necesidad, sino que la satisfacen de una manera deficitaria, a través de una vivienda que no llena un mínimo de condiciones de confort, seguridad, iluminación, ventilación y hacinamiento.
 - (2) Ninguna de estas estimaciones definen que tipo de déficit involucran, ya que éste puede ser por deficiencias cualitativas, por evolución demográfica, por demanda objetiva, por proyectos de remodelación urbana, por conversión de uso y por fuerza mayor, como el caso del terremoto.
 - (3) Unidad Central de Proyectos. Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica.
 - (4) BANVI, Memoria de Labores 1976.

Tomando cualquier dato, ya sea 560,000 o peor aún el de 1,042,321 dan cuenta de la crisis habitacional en Guatemala. Este trabajo se basará en los datos de la gráfica No.1 ya que presenta información mayor. En esta gráfica se estima el déficit, en 674,197 para 1980 y su proyección para el año 2000 en 1,878,453.

Para combatir la demanda acumulada a 1980, de 674,197, hubiera significado construir 1847 viviendas diarias para combatirlo en un año, más 51,673 viviendas anuales para atender la demanda creciente en el período 1980-85.

Las cooperativas de vivienda desde 1968, año en que se construyó el primer conjunto habitacional cooperativo, a 1980 (12 años), han construido aproximadamente 1,938 viviendas (5), incluyendo los créditos en ampliaciones o reparaciones, e incluyendo las viviendas que construyó FENACОВI, en Salamá, El Progreso y Cobán, las que no se construyeron por cooperativas. 1,938 viviendas ante una demanda acumulada de 674,197 viviendas para el año 1980, no es significativo.

Tampoco ha sido significativa la participación de las cooperativas de vivienda para atender la demanda creciente anual, en dicho período, la cual se estima según la gráfica No. 1, en 44,962 viviendas. Ya que las cooperativas de vivienda sólo han construido un promedio de 161.5 viviendas anuales durante 12 años.

Dentro de estas viviendas construidas por cooperativas de vivienda, FENACОВI ha construido desde su fecha de fundación, febrero de 1976 a 1980, 1,593 viviendas, incluyendo también los créditos en ampliaciones o reparaciones, e incluyendo las viviendas de Salamá, El Progreso y Cobán. Esto hace un promedio de 318.6 viviendas anuales. (6)

En 1981 FENACОВI se encuentra construyendo 911 viviendas del proyecto - - - FENACОВI/BANVI/BCIE y 115 de MOFANG, lo que hacen 1,111 viviendas; si a este número se le agregan aproximadamente 216 viviendas que están construyendo las cooperativas no federadas, suman un total de 1,327 viviendas, de las cuales se estima que se concluyeron un 50% en 1981.

Pero aunque se hubieran concluido todas en 1981, 1,327 viviendas ante una demanda creciente anual de 51,673 viviendas, para el período 1980-85, continúa no siendo significativa la participación de las cooperativas ante el déficit habitacional.

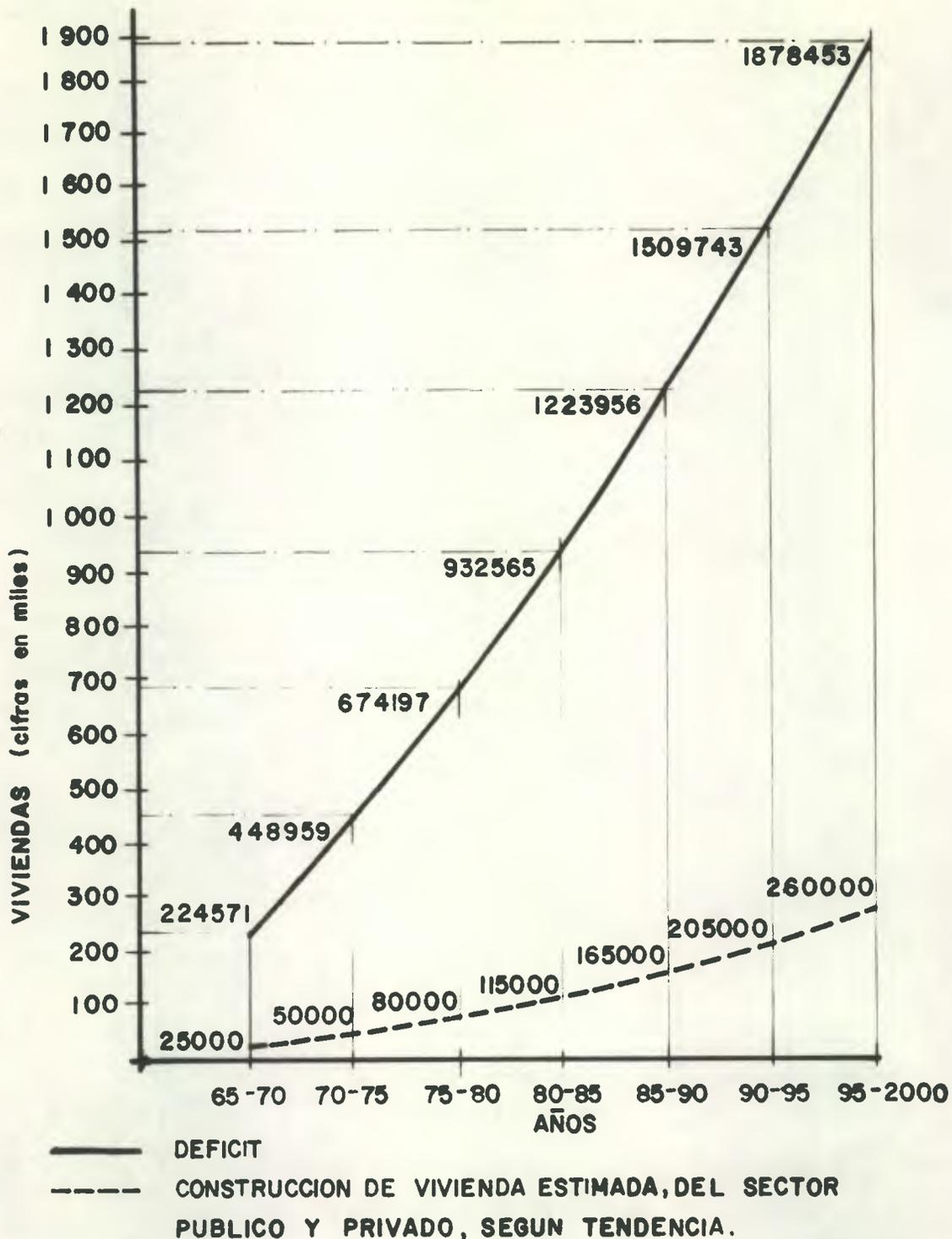
Aun cuando la meta de FENACОВI, es construir 2,000 viviendas anuales a la fecha está muy por debajo de cumplir esa meta.

(5) Elaboración del autor, basado principalmente en los cuadros 1 y 2. Este dato no incluye las cooperativas que tienen en proceso, la construcción de su conjunto habitacional, ni los créditos para vivienda a otros tipos de cooperativas.

(6) Elaboración del autor según el cuadro No. 1. Cabe aclarar que algunas de las cooperativas federadas, no requirieron de la federación para la obtención de su proyecto habitacional.

GRAFICA I

DEFICIT HABITACIONAL AL AÑO 2000 (INCLUYE EL DEFICIT LATENTE A 1966 DILUIDO EN UN PERIODO DE 20 AÑOS)



FUENTE: BANVI. POLITICA NACIONAL DE HABITACION. Guatemala. Mimaógrafo. Junio de 1975. Volumen 1, pag. 50.

Las cooperativas de vivienda no tienen una proyección definida del número de viviendas por construir para los próximos años. Esto depende de la agilización actual en los trámites financieros de algunas cooperativas, principalmente el de la ciudad cooperativa - EL ZARZAL, donde se piensa construir 1000 viviendas anuales.

2.2. PARTICIPACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, EN LA SOLUCION DE LA NECESIDAD HABITACIONAL, DE CADA SECTOR SOCIAL

En la introducción de este trabajo se hizo mención de la limitación que se tiene para hacer un análisis, de como participan las cooperativas de vivienda, en la solución de la necesidad habitacional de cada clase social. Por lo que se limitará el mismo a establecer esa participación, en los sectores sociales clasificados de acuerdo a la distribución de ingresos.

Como también el establecer el ingreso promedio de los asociados en cada cooperativa, sobrepasa las posibilidades en tiempo del que se cuenta para este trabajo, sólo se estableció por muestreo la actividad principal a la que se dedican los miembros de diversas cooperativas, con lo que se determinó su ingreso promedio.

Establecido el ingreso de los cooperativistas, se compara con la demanda de vivienda del sector social que tiene dicho ingreso, para establecer en qué medida han atendido las cooperativas de vivienda a ese determinado sector.

Para ello también se carece de información que dé cuenta de la demanda de vivienda de los diferentes sectores sociales clasificados por el ingreso en la República de Guatemala, con el objeto de suplir ésto y tener una idea aproximada de esa demanda, se parte del dato del cuadro No. 3, el cual muestra los porcentajes de demandantes de vivienda por ingreso para el departamento de Guatemala. Se generalizarán éstos a nivel Republica, alertando al lector por la limitación que presente con ello dicha información.

Del cuadro No. 3 se delimitan tres rangos de demanda habitacional, el primero de 0 a 199 quetzales de ingreso mensual, por ser aquí donde se encuentra el sector social que mayormente conforma el déficit habitacional, un segundo rango de 200 a 599 quetzales de ingreso mensual y un tercero de 600 quetzales de ingreso mensual en adelante. Se marca este último parámetro a partir de ese ingreso, ya que se considera que el sector social con el mismo es atendido por la iniciativa privada, dado que los proyectos que actualmente financia el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, FHA, sistema crediticio que ha permitido el traslado de capital privado al sector vivienda, el mínimo para ser candidato oscila alrededor de Q 600 de ingreso mensual.

2.2.1 Participación de las cooperativas de vivienda hacia el sector social con ingreso mensual de 0 a Q 199.

En el cuadro No. 1 y No.2 se puede ver que las cooperativas de crédito para construcción, reparación o ampliación de vivienda en lote propio, han atendido a agricul-

CUADRO 3
DEMANDA DE VIVIENDA POR INGRESO EN EL
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA A 1980.

| INGRESO MEDIO MENSUAL | CANTIDAD DE PERSONAS (en miles) | VIVIENDAS DEMANDADAS (en miles) | % DE VIVIENDAS DEMANDADAS |
|-----------------------|---------------------------------|---------------------------------|---------------------------|
| 0-199.99 | 347.7 | 69.5 | 82.2 |
| 200-299.99 | 35.5 | 7.1 | 8.4 |
| 300-399.99 | 15.2 | 3.0 | 3.6 |
| 400-499.99 | 7.6 | 1.5 | 1.8 |
| 500-599.99 | 4.7 | 0.9 | 1.1 |
| 600-699.99 | 3.8 | 0.8 | 0.9 |
| 700-799.99 | 2.5 | 0.5 | 0.6 |
| 800-899.99 | 1.3 | 0.3 | 0.3 |
| 900-999.99 | 0.8 | 0.2 | 0.2 |
| 1000- Y MAS | 3.8 | 0.8 | 0.9 |

OBSERVACIONES: EN ESTE TRABAJO SE GENERALIZAN LOS DATOS PRESENTADOS AQUI, A NIVEL REPUBLICA

FUENTE: ANACOVI. ESTIMACION DE INGRESOS Y DEMANDA REAL DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Guatemala. Impresos Industriales. 1977. (sf.) pag.38.

tores minifundistas (7), a través de los fondos de Reconstrucción. Así también hubo una cooperativa HABITAT PARA LA HUMANIDAD, que obtuvo una donación de una entidad religiosa del mismo nombre, en la que también está gestionando una donación la cooperativa CUCHUMATECA, ambas en Huehuetenango.

Según se estableció en las cooperativas KA CHOCH y TOTONICAPAN los asociados minifundistas tienen un ingreso mensual promedio de Q 90.00. En la cooperativa TOTONICAPAN muchos de estos asociados, dado su bajo nivel de ingresos, no pudieron optar al crédito máximo de Q 1,500 que otorgó la entidad financiera, sino solo a uno con un monto de Q 1000.

Incluidas también dentro del sector social con ingreso menor de Q 199, en el área metropolitana se formaron cooperativas, entre los sectores (principalmente obreros) que a raíz del terremoto del 4 de Febrero de 1976 invadieron terrenos (8), tales cooperativas son:

- a) ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA. Esta cooperativa formada en julio de 1965, fecha desde la cual no había alcanzado ninguna etapa del proceso de adquisición de su vivienda (ni terreno, ni proyecto), posterremoto se asentó en un terreno de propiedad privada. Después de un largo trámite consiguió comprarlo, con financiamiento del Crédito Hipotecario Nacional, CHN. Esta institución después de parcelar el terreno, concedió el crédito independientemente a cada asociado y no a la cooperativa, por lo que actualmente la cooperativa está en proceso de disolución.
- b) NUEVO AMANECER. Esta cooperativa se formó entre personas que posterremoto se asentaron en un terreno privado de la zona 5 (asentamiento 4 de febrero).

El medio cooperativo no resolvió su demanda habitacional, ya que el Estado trasladó a las familias dispersamente a los proyectos de viviendas mínimas de El Paraíso, El Limón, etc. Viviendas que están por debajo de cubrir las necesidades de consumo espacial, para que una familia de 6 miembros reproduzca normalmente su fuerza de trabajo.

Aún cuando el Estado impulsa la formación de cooperativas, fué el mismo Estado quien promovió la disolución de la cooperativa, al igual que en la cooperativa anterior. En este caso sin embargo, si resolvió la demanda habitacional de los cooperativistas, aunque solo parcialmente.

-
- (7) Se considera aquí como agricultores minifundistas a los propietarios de fincas subfamiliares o microfincas, las cuales son denominadas minifundios o explotaciones de poca extensión que no pueden absorber la capacidad de trabajo de una familia rural, por lo que estos agricultores ocupan parte de su tiempo en vender su fuerza de trabajo en los latifundios de exportación.
 - (8) Los obreros se trasladan al área metropolitana donde es requerida su fuerza de trabajo, (proletarización del minifundista). Aquí no sólo requieren de vivienda, sino de tierra donde ubicarla, es así que se establecen en terrenos estatales marginales, que no han sido valorizados por la inversión del capital. A raíz del terremoto los que estaban en laderas de barrancos o áreas muy alejadas, se asentaron en mejores tierras presionando al Estado para que se las vendiera o donara.

- c) DE ASENTAMIENTOS. Esta cooperativa se formó entre personas de diversos asentamientos posterremoto, que compararon lotes sin urbanizar en un terreno de la zona 5, a un vendedor privado con el que tuvieron problemas. Se organizaron en cooperativa para obtener representatividad en la reclamación de sus lotes.

Estos cooperativistas no están asentados en este terreno, sino que en otros o alquilan pequeñas viviendas sin condiciones de confort, seguridad, etc., además de estar cancelado la deuda del terreno.

- d) 25 DE ABRIL. Esta cooperativa se formó entre las personas que posterremoto se asentaron en terreno propiedad de Corporación Financiera Nacional, a quien gestionaron su compra.

Al contrario de la cooperativa ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA, en este caso CORFINA para venderles el terreno, les puso por condición organizarse en cooperativa. Lo que muestra las incoherencias del Estado.

- e) CRUZ DEL CALVARIO. Esta cooperativa también se formó entre las personas que se asentaron en un terreno de la zona 5 propiedad del IGSS, institución con la cual vienen gestionando su compra sin haberlo logrado hasta la fecha.

El sistema cooperativo no ha sido un medio efectivo de dotación habitacional para estas cooperativas.

Las cooperativas que se encuentran asentadas en los terrenos mencionados no tienen planteado ningún proyecto habitacional. Por lo que han resuelto su situación habitacional improvisadamente, autoconstruyendo con algunos materiales de construcción y de desecho que logran conseguir. Las viviendas por lo tanto no tienen condiciones de confort, seguridad, iluminación, ventilación y hacinamiento. (Vid. fotos 12-15).

Estos cooperativistas por su bajo nivel de ingresos, en el tiempo que cancelan la deuda del terreno, no pueden garantizar un crédito para urbanización y vivienda. Si logran generar algún proyecto habitacional, ese proyecto al igual que los demás proyectos estatales para ese sector, tendrá que ser mínimo, respondiendo muy parcialmente a sus necesidades habitacionales.

Contrario a estas cooperativas, la cooperativa HODE DE GUAJITOS, incluida dentro de este sector social, ya que sus asociados tienen un ingreso promedio de Q 200 si logró el objetivo de dotación habitacional de sus asociados, por las características particulares como se formó.

La cooperativa HODE fue promocionada, organizada y asesorada, por la organización benéfica Hogar y Desarrollo. Se formó entre obreros de las fábricas ubicadas al final de la avenida Petapa, para generar un proyecto habitacional en un terreno de ese sector, propiedad de la organización religiosa Maryknoll.

Hogar y Desarrollo hizo una selección dentro de los solicitantes, por ingreso, número de miembros por familia (no más de 5), edad, exámenes psicológicos, etc., escogiendo a 128 familias.

A estas familias les dió asesoría en organización cooperativa, planificación familiar, etc., así como en sistemas y métodos constructivos, ya que la ejecución del proyecto se efectuó por esfuerzo propio y ayuda mutua. (9).

Finalmente Hogar y Desarrollo obtuvo financiamiento de los fondos de reconstrucción del BANVI, para construir las viviendas y la urbanización.

Esta cooperativa resolvió la satisfacción parcial de su necesidad habitacional (10), por la participación determinante de la institución Hogar y Desarrollo en la organización, asesoría, conexión del terreno, consiguiendo una donación para financiar parte del proyecto y sirviendo de garante ante el BANVI para la obtención del crédito.

Como se advierte, ha habido una mayor atención dentro del sector social con ingresos hasta Q 199, hacia los agricultores minifundistas, ya que en el área rural lo problemático no es la tierra donde ubicar la vivienda, ni la escasez de la misma muchas veces, sino que lo problemático son sus deficiencias en su estructura, paredes, piso, techo y su carencia de instalaciones, por lo que se incluyen dentro del déficit por deficiencias - cualitativas. Sin embargo, teniéndose el terreno en este caso, si se pudieron dar créditos directos para construcción o reparación de viviendas.

Del total de viviendas que han construido las cooperativas de crédito para construcción, reparación o ampliación de viviendas en lote propio, aproximadamente 572 viviendas son las que han sido dirigidas hacia este sector hasta 1980 (11). Si a esto se le suman las 128 viviendas de la cooperativa HODE, hace un total de 700 viviendas las que el medio cooperativo ha dirigido al sector social con ingreso hasta Q 199.

De 674,197 viviendas demandadas para 1980 (gráfica 1), este sector social representa el 82.2% (cuadro 3) de dicha demanda, lo cual constituye 551,189 viviendas. Ante esto las cooperativas solo han construido 700 viviendas a 1980.

No se tiene ningún proyecto inmediato para las cooperativas integradas por este sector social, salvo las solicitudes ya mencionadas de las cooperativas KA CHOCH de 20 viviendas y la CUCHUMATECA de 64 viviendas, ante las entidades de ayuda internacional

(9) En el sistema de esfuerzo propio y ayuda mutua, sin que el capitalista tenga que incluir el precio de la vivienda dentro del salario del obrero, el obrero tiene que invertir más tiempo de trabajo, para obtener su vivienda. Para que el obrero obtenga el soporte material que asegure entre otras cosas, la reproducción de su propia fuerza de trabajo, tiene que alargar su jornada de trabajo, provocando un desgaste mayor de esa fuerza de trabajo en el proceso constructivo.

(10) Vid. capítulo 6 donde se describe este tipo de vivienda, que solo tiene 30 mts.²

(11) Está basado el dato en estimaciones de campo del autor, haciendo la aclaración que el mismo no tiene un alto grado de confianza, pero se plantea aquí al menos para tener una idea. Fue sacado sumando, las 54 viviendas que construyó HABITAT PARA LA HUMANIDAD, un 70% de las viviendas de las cooperativas KA CHOCH, TONICAPAN, SANTA MARIA CHIQUIMULA y SAN JOSE SAMAJEL y un 30% de las viviendas en lote propio del proyecto ACDI - FENACOVI.

DESWOS y HABITAT PARA LA HUMANIDAD respectivamente.

2.2.2 Participación de las cooperativas de vivienda hacia el sector social con ingreso - mensual de Q 200 a Q 599.

En los cuadros No. 1 y No. 2 se puede ver que las cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, que han cumplido su objetivo de dotación habitacional, así como las de crédito para construcción ampliación o reparación de vivienda en lote propio, están integradas principalmente por profesionales, maestros, empleados de servicio público y comercio privado.

Dentro de las primeras, se tienen cooperativas integradas solo por maestros, como la MAGISTERIAL QUEZALTECA, 10 DE JULIO y LA MAGISTERIA TOTONICAPENSE. El salario nominal mensual de un maestro público de educación primaria está entre los parámetros de Q 265 a Q 433, teniéndose un promedio de Q 349, mientras que el salario nominal de un maestro de educación secundaria, está entre los parámetros de Q 355 a Q 545, teniéndose un promedio de Q 440. Con lo que se puede inferir que el salario promedio de los integrantes de estas cooperativas es de Q 394.5, dentro de los parámetros de Q 265 a Q 545, sin incluir otro tipo de ingresos.

La cooperativa SANTA ANA de Chimaltenango está integrada en su mayoría (91%), por empleados de servicios públicos, donde los ingresos familiares mensuales promedio se localizan entre el rango inferior de los 150-199 quetzales y el rango superior de los 500 a 549 quetzales. Dando un ingreso mensual promedio ponderado de Q 317. (12).

La mayoría de cooperativas de crédito para urbanización y vivienda, no integran solo asociados que se dedican a la misma actividad, sino que incluyen a maestros, empleados de servicio público y comercio privado, así como a profesionales. Estos últimos, sin embargo, forman parte del sector con ingreso de Q 600 en adelante.

COVICZA, la cooperativa de vivienda de la ciudad cooperativa EL ZARZAL, agrupa a todos estos sectores sociales con las actividades mencionadas. Esta cooperativa tiene contemplado atender asociados con ingreso entre Q 250 a Q 600, siendo el ingreso promedio de los primeros asociados de Q 436.12 (13).

La cooperativa XELAJU integrada por artesanos y comerciantes textiles de esa cabecera municipal, también se incluye dentro de este sector social ya que el ingreso mensual de sus asociados, según información recabada en FENACOVÍ, está entre Q 250 a Q 550.

(12) Estudios y Proyectos de Guatemala. PROYECTO HABITACIONAL DE LA COOPERATIVA SANTA ANA. Guatemala. Transcrito a máquina (s.f.) p. 5

(13) Estudios y Proyectos de Guatemala. PERFIL DEL PROYECTO CIUDAD COOPERATIVA EL ZARZAL. Guatemala. Transcrito a máquina. Dic. 1980.

De tal forma que se puede afirmar, que el sector social con un ingreso mensual entre el rango de Q200 a 599 es al que mayormente a dotado de viviendas el cooperativismo de vivienda.

De 674,197 viviendas demandadas hasta 1980 (gráfica No. 1), este sector representa el 14.9% de esa demanda (cuadro No. 3), lo que constituye una demanda de 100,445 viviendas. Habiendo construido las cooperativas de vivienda hasta ese año, solo aproximadamente 1182 viviendas para ese determinado sector (14).

Ante la demanda creciente anual de 51673 para el período 1980-85 (gráfica No. 1), ese determinado sector representa el 14.9% de esa demanda (cuadro No. 3), lo que constituye 7699 las viviendas demandadas por ese sector para dicho período. El cooperativismo de vivienda está construyendo en este año aproximadamente 1300 viviendas para este sector social, esto significa que las cooperativas de vivienda están atendiendo solo el 16.88% de la demanda creciente de vivienda del sector social con ingreso mensual entre Q 200 a Q 599 para 1981.

2.2.3 Participación de las cooperativas de vivienda hacia el sector social con ingreso mensual de Q 600 en adelante.

El sector social con ingreso mensual de Q 600 en adelante, solo representa el 2.9% de la demanda y es atendido en su mayoría, por la iniciativa privada, ya que cubren los costos y ganancias de la vivienda producida por ésta. El cooperativismo de vivienda solo atiende una mínima parte de este sector. Miembros de este sector social están incluidos dentro de las cooperativas integradas por el sector social con ingreso entre Q 200 a Q 599. Así como también hay cooperativas integradas solo por este sector social.

Estas cooperativas son las formadas exclusivamente por profesionales. El ingreso mensual de un profesional está comprendido entre Q 600 a Q 1400, con lo que se infiere que las cooperativas que están integradas solo por profesionales, el ingreso mensual promedio de los socios es de Q 1000.

Las cooperativas de vivienda integradas solo por profesionales son:

- a) LOS ALMENDROS, que construyó su conjunto habitacional (25 viviendas), con crédito del Banco Inmobiliario a un monto por asociado de Q 20,000.
- b) Cooperativa de Vivienda de Profesionales de Guatemala, COVIPROGUA, ésta adquirió financiamiento de los fondos de reconstrucción del BANVI para la compra de terreno, adquiriendo posteriormente otro financiamiento del BANVI para principiar la urbanización y construcción de las viviendas. Las viviendas tienen un precio para el asociado de Q 35,510.

(14) Dato estimado por el autor, de la diferencia del total de viviendas construidas a 1980, las que se dirigieron al sector social con ingreso hasta Q 199, y las construidas para el sector social con ingreso mayor de Q600.

- c) Cooperativa de vivienda médica, COVIMED. Esta cooperativa adquirió su terreno 50% de fondos de los asociados y 50% con financiamiento del Banco Inmobiliario. Se han construido 10 viviendas con fondos propios de la cooperativa, estando en la última fase de adquisición de financiamiento del Banco del Ejército, para la construcción y urbanización del proyecto de 900 viviendas. Estas tienen un precio para el asociado de Q 25000 a Q 60000.

Las tres cooperativas construyen bajo el sistema FHA, pudiéndose ver como éstas pueden ser financiadas por el sector privado, así como la diferencia de montos de crédito, que estas pueden adquirir en comparación con los otros sectores sociales. (Vid. cuadros 1 y 2).

Sintetizando, se ha expuesto a través de este capítulo, como la participación de las cooperativas de vivienda en relación al déficit habitacional de Guatemala no es significativa.

El sector social con ingreso hasta Q 199 representa el 82.2% del déficit habitacional. De aproximadamente 554,189 viviendas demandadas por ese sector social, las cooperativas han construido 700 viviendas a 1980. Sin tenerse previsto algún proyecto inmediato para ese determinado sector.

De esas 700 viviendas, 572 han sido para agricultores minifundistas (incluyéndose aquí créditos para ampliaciones o reparaciones), ya que la tenencia de tierra de éstos, facilitó el otorgamiento de créditos directos para fines habitacionales.

Por el contrario, las cooperativas formadas principalmente por obreros ubicadas en el área metropolitana, la carencia de tierra ha sido el obstáculo para la dotación habitacional, ya que mientras cancelan la deuda del terreno que en algunos casos adquirieron, estos cooperativistas no pueden ser garantes de obtener un crédito para vivienda. Excepción a éstas, es el caso particular de la cooperativa HODE, la cual recibió apoyo benéfico.

Las cooperativas de vivienda han atendido principalmente, la demanda habitacional del sector social con ingreso mensual entre Q 200 y Q 599. Sin embargo, de 100,445 viviendas demandadas para ese determinado sector hasta 1981, las cooperativas de vivienda solo han construido aproximadamente 1325 viviendas.

Las cooperativas de vivienda en 1981, solo están atendiendo el 16.88% de la demanda creciente para el sector con ingreso mensual de Q 200 a Q 599. Este dato es libre de la demanda acumulada a 1981, la cual no ha sido atendida.

Finalmente las cooperativas han atendido en mínima forma el sector social con ingreso mayor de Q 600, el cual solo representa el 2.9% del déficit habitacional. Este sector social es atendido principalmente, por la iniciativa privada.

Estas cifras demuestran una inefectiva participación de las cooperativas de vivienda como medio dotación habitacional en relación al déficit habitacional. Toca ahora analizar el porqué de esa inefectiva participación de las cooperativas de viviendas.

COOPERATIVAS DE
VIVIENDA
EN GUATEMALA



CAPITULO III

ANALISIS DE LA FORMA COMO LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA, ATIENDEN LA DOTACION HABITACIONAL

Para establecer el porqué de la inefectiva participación de las cooperativas de vivienda en relación al déficit habitacional, se parte por analizar la forma como éstas atienden la dotación de casas, determinando al mismo tiempo, la posición que ocupan dentro del sector vivienda.

Para ello se cuenta con el antecedente del capítulo primero, en el cual se hace una descripción de las cooperativas de vivienda existentes en Guatemala, siendo necesario complementarlo con un análisis de los principios o fundamentos en que se basan las mismas, así como un análisis de su estructura orgánica.

3.1 PRINCIPIOS COOPERATIVOS:

Como se expuso en la introducción, las cooperativas de vivienda son solo un tipo de cooperativas dentro de las existentes en la sociedad de Guatemala, por lo que se basan en los mismos principios o fundamentos sobre los que se basa el cooperativismo en general. Pero por el fin particular que persiguen las cooperativas de vivienda, como lo es la dotación habitacional, hace que las mismas adquieran características particulares, siendo éstas sobre las que recalcará este trabajo acorde al objetivo que se persigue.

Las cooperativas en Guatemala se basan en 7 principios cooperativos, conocidos tam

bién como principios de Rochdale (1):

- a) Libre adhesión, retiro voluntario
- b) Neutralidad política y religiosa
- c) Control democrático
- d) Educación cooperativa
- e) Distribución de excedentes
- f) Interés limitado a capital
- g) Venta al contado.

Los últimos tres principios, como se verá, no son aplicables a las cooperativas de vivienda en Guatemala, por lo que sólo se amplían los cuatro primeros.

- a) Libre Adhesión, retiro voluntario

El nivel adquisitivo del interesado en ingresar a una cooperativa, para pagar el precio de la vivienda que esa cooperativa pueda adquirir, es lo que restringe su adhesión a la cooperativa.

Por ejemplo una familia con ingreso hasta Q 199, no puede ingresar a una cooperativa donde los asociados tienen un ingreso mayor de Q 600, ya que su nivel adquisitivo que da por debajo de cubrir el precio de la vivienda que estos cooperativistas requieran.

El retiro voluntario ocasiona en un determinado momento una disolución total. Esto ocurre en las cooperativas de vivienda, principalmente cuando la búsqueda de financiamiento para su proyecto se prolonga demasiado.

- b) Neutralidad política y religiosa

La neutralidad política ubica como apolíticas a las cooperativas, o las condiciona a no tomar una postura política, como medio de presión en pro de los intereses de los cooperativistas asociados para su propio desarrollo económico dentro de la sociedad.

- c) Control democrático.

Se entiende por control democrático en las cooperativas, al hecho de que cada socio tiene derecho a un voto, en su máximo órgano administrativo: la asamblea general de socios.

(1) La concepción del cooperativismo se originó con los creadores del socialismo utópico, quienes plantearon sistemas de producción, intercambio y consumo colectivo, por medio de cooperativas. Sin embargo, no descubrieron las leyes del desarrollo social que condujera a la apropiación social de los medios de producción. La cooperativa de obreros textiles de Rochdale, Inglaterra (1844), es la que se considera marca el inicio del cooperativismo dentro del sistema capitalista. Esta cooperativa se considera como modelo clásico del cooperativismo desarrollado en el sistema capitalista, ya que allí se generó el ideario y las reglas básicas que rigen al cooperativismo. La cooperativa de Rochdale, al contrario de la planteada por los utopistas, no estableció la colectivización de la propiedad de los recursos para la producción, sino que adaptándose al sistema, manteniendo las mismas condiciones de explotación de sus asociados como obreros, organizó una tienda de consumo. Esta tienda solo pretendía bajar los altos costos de los bienes materiales de consumo o de producción, con la eliminación de la especulación de los intermediarios, al comprar en las mismas fuentes de producción. Sin embargo, estos bienes materiales que dan siempre sujetos a los precios de venta del productor, precios que ya traen implícitos, una amplia ganancia del capitalista productor.

d) Educación cooperativa.

Se hace necesaria para la transmisión de la ideología cooperativa, la que consecuente con la ideología dominante de la sociedad de Guatemala en que se inscribe, permite a la vez, la transmisión de parte de esta última a los cooperativistas.

3.2 ESTRUCTURA ORGANICA DE LAS COOPERATIVAS

Formalmente en su organización administrativa, las cooperativas en general tienen características comunes con la empresa capitalista, particularmente con las sociedades anónimas, aún cuando cumplen diferente función y posición dentro de la sociedad.

Al igual que las empresas de sociedad anónima, las cooperativas se constituyen con personalidad jurídica legal distinta de sus miembros. Con ello los asociados tienen limitada su responsabilidad personal a los activos de la cooperativa, por lo que en caso fracase, ningún miembro puede perder más de lo que ha invertido u obtenido en la misma (2). Esto último en el caso de las cooperativas de vivienda, es precisamente la vivienda.

El máximo órgano administrativo de las cooperativas, es la asamblea general de socios, quien delega la ejecución de la administración en un consejo de administración y comité ejecutivo.

Este consejo formado por 5 socios, nombra un gerente, quien a su vez contrata personal para que ejecute los acuerdos de éste y lleve los aspectos contables. El gerente es el nexo entre el socio individual y los órganos directivos.

La asamblea general elige una comisión de vigilancia que fiscaliza y controla las actividades de los anteriores y las de la cooperativa en general. La asamblea general también elige una comisión de educación, para la educación cooperativa que demandan sus principios.

3.3 POSICION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DENTRO DEL SECTOR VIVIENDA

Aún cuando los principios cooperativos, son principios ideológicos del liberalismo económico, característicos de la libre empresa del sistema capitalista e incluso la estructura orgánica de las cooperativas es similar a la de las empresas capitalistas de sociedad anónima, las cooperativas de vivienda tienen características distintas a las de las empresas capitalistas.

Las empresas capitalistas organizan la producción dentro de las relaciones sociales del sistema capitalista de Guatemala, organizan con ello la oferta de bienes o servicios, donde se incluye la oferta de vivienda, con el fin lucrativo de reproducir ampliada-

(2) Es por ello que en la denominación de las cooperativas se incluyen al final las iniciales R.L., lo cual significa Responsabilidad Limitada. Por ejemplo cooperativa de vivienda SANTA ANA R.L., COVUSAC R.L., EL MODELO, R.L. etc. En este trabajo por comodidad se obvian tales iniciales en la denominación de las cooperativas.

mente el capital. Estas empresas basan parte de su ganancia en la extracción de plusvalía a la mano de obra.

Dentro del campo de la vivienda, las empresas capitalistas del sector construcción, organizan la producción de viviendas, articulando todo el mecanismo capital financiero, - propietario de la tierra, constructora, promotora, etc., que hacen posible esa producción e intercambio con el fin de valorizar capital. El capitalista financiero invertirá en lo que le asegure la obtención de una alta tasa de ganancia, por lo que producirá viviendas para los sectores cuyo nivel de ingresos, cubra los costos y ganancias de ese bien material. Sin embargo como se verá más adelante, por intermedio del Estado, el sector privado participa también en la producción de viviendas de sectores de menores ingresos.

Los dividendos o ganancias sobre el capital invertido en una empresa capitalista pueden ser ilimitadas, ya que las utilidades que la empresa produce pueden servir para incrementar su capital y así crecer hasta adoptar su forma máxima que es el monopolio.

Las empresas capitalistas, donde se incluyen las constructoras y urbanizadoras, - con el control que tienen sobre la producción e intercambio y por consiguiente sobre la economía nacional, ejercen presión política en pro de sus intereses a través de diversos órganos, como la cámara de Industria, Cámara de Comercio, Cámara de la Construcción, colegios profesionales, Asociación Nacional de Constructores de Vivienda, etc., así como a través de partidos políticos.

La situación de las cooperativas de vivienda es muy diferente a la de estas empresas. En el capítulo primero se hizo una descripción de la forma como las cooperativas de vivienda atienden la dotación habitacional y en ella se advierte que las mismas están formadas por compradores de vivienda, que necesitan de crédito para obtenerla. Para la cual por el medio cooperativo tienen que cumplir cierto proceso (agrupamiento, inscripción legal, compra de terrenos, proyectos, licencias), para optar a un financiamiento y ejecutar su determinado proyecto habitacional.

Al contrario de una empresa capitalista, no están integradas por capitalistas que organizan la producción de viviendas con el fin de obtener tasas de ganancias.

La participación de las cooperativas de vivienda se restringe al consumo. Las cooperativas de vivienda no organizan la oferta de viviendas, sino que organizan la demanda, organizan a los consumidores de vivienda con el objeto de gestionar financiamiento para la obtención de las mismas.

No siendo el capital financiero de vivienda propio de la cooperativa, el capital que reproducen no es el capital de sus socios como en una empresa capitalista, sino es el capital prestado.

Las cooperativas de vivienda si no organizan la oferta de vivienda, ni actúan dentro del campo del intercambio, al contrario de otros tipos de cooperativas (3), ya que no están comercializando ningún producto, no crean excedentes que paguen interés al capital. Siendo aquí donde no deben considerarse válidos para este tipo de cooperativas en Guatemala, los últimos tres principios cooperativos: distribución de excedentes, interés limitado a capital y ventas al contado.

Los sectores sociales con ingreso mensual menor de Q 599, que se constituyen como cooperativistas, es porque como consumidores no son garantes de pagar una alta tasa de ganancia incluida en los precios que fijan los organizadores de la oferta de vivienda, - las empresas capitalistas.

Las cooperativas de vivienda, por lo tanto, recurren al capital estatal (4). En el capítulo primero se describió que los proyectos cooperativos en su gran mayoría se han financiado por el Estado (5). La participación del estado dentro del cooperativismo de vivienda, se ve también a raíz de las donaciones que le concedió a FENACOVÍ.

Siendo financiadas por el Estado, los proyectos cooperativos, están incluidos en los programas de vivienda del sector público. Además es el Estado quien controla, asesora (dirige la educación cooperativa) y fiscaliza a las cooperativas de vivienda. Para lo cual hasta instituyó un organismo específico para ello: el Instituto Nacional de Cooperativismo INACOP. (Vid Anexo 1).

(3) Otro tipo de cooperativas, como las de consumo de artículos varios, agrícolas, artesanales y productoras de materiales de construcción, dentro del campo del intercambio (distribución), pueden crear excedentes que retribuyan dividendos a los socios al comercializar con personas externas a la cooperativa. Con lo que puede haber lucro en las operaciones de la cooperativa, al igual que una empresa capitalista, aún cuando a las cooperativas en general, se les denomina como empresas no lucrativas. Por ejemplo: las cooperativas de consumo, a la vez de vender a los socios, venden a toda la población consumidora a un precio mayor; las cooperativas de distribución agrícolas o artesanales, aunando sus productos buscan mejores precios en el mercado. Acciones cuyo fin es obtener ganancias, por lo que en este sentido las cooperativas pueden ser lucrativas (excluyendo las de vivienda). Cabe aclarar que no siendo productoras, sino en su mayoría distribuidoras o consumidoras, no compiten con las empresas productoras capitalistas.

Otro ejemplo claro de esto lo muestran las cooperativas de producción de materiales de construcción, las cuales surgieron posteriormente, a raíz de créditos de los fondos de reconstrucción que se concedieron a pequeñas empresas de materiales de construcción, para apoyar a la reconstrucción. La actividad principal es la producción del block, así como materiales, derivados del cemento, tubos, cajas, etc., complementada con extracción de arenas y piedra y la distribución de algunos otros materiales de construcción. El fin principal de este tipo de cooperativas no es el de prestar el servicio de proveer los materiales de construcción para las viviendas de sus asociados, sino comerciar dichos productos con toda la población consumidora y así crear excedentes a sus asociados, al igual que cualquier otra empresa capitalista. Sin embargo, por ser su producción de block manufacturera, tampoco compete con la producción industrial de empresas capitalistas.

Si bien FENACOVÍ a través de la donación ACCDI y el Gobierno de Guatemala comercializa con los terrenos adquiridos y produce block, no sólo para sus proyectos cooperativos, sino para la población consumidora principalmente de Salamá y El Progreso, ésto no le retribuye excedentes, ya que lo consumen sus gastos administrativos.

(4) Capital en su mayoría extranjero, como se verá.

(5) Excepción a esto son las cooperativas formadas principalmente por profesionales (Q 600 en adelante), las cuales son atendidas también por el sector privado, ya que son garantes de cubrir los costos y ganancias de las viviendas producidas por éste.

Las cooperativas atendidas por Instituciones de beneficencia no son excepción, ya que de lo contrario, hubieran tenido que recurrir al Estado.

Es así que mientras el Estado mantiene el control de las cooperativas en general, como ya se indicó, son las empresas capitalistas las que en última instancia rigen el proceder del Estado.

La lógica y propósitos del sector privado que rigen el proceder del Estado, hace que las cooperativas de vivienda y demás programas habitacionales del Estado, lejos de interferir en la producción y oferta de viviendas del sector privado, a su vez favorecen la participación de empresas capitalistas del sector construcción.

Favorecen la participación de planificadoras, consultoras, constructoras, productoras y distribuidoras de materiales de construcción y empresas inmobiliarias. Quienes son las que en parte, fijan los precios de las viviendas que las cooperativas como consumidoras deben pagar.

Las cooperativas de vivienda al ser financiadas por el Estado, se evitan el pago de la ganancia del capitalista del sector privado, pero quedan siempre sujetas a los altos precios de las viviendas, que en gran medida condiciona esa participación del sector privado.

Concluyendo, se ha mostrado a través de este capítulo, la posición que ocupan las cooperativas de vivienda dentro del sector vivienda. Posición que es muy diferente a la que ocupan las empresas capitalistas, a pesar de que la estructura orgánica y en parte los principios cooperativos, son características de las empresas capitalistas.

Las empresas capitalistas se ubican en la oferta (de viviendas, materiales de construcción, etc.), las cooperativas de vivienda se ubican en el consumo, dentro de los programas habitacionales del Estado. Las cooperativas organizan la demanda de viviendas, cumpliendo la función de ser un mecanismo para gestionar financiamiento.

COOPERATIVAS DE
VIVIENDA
EN GUATEMALA



CAPITULO IV

PARTICIPACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DENTRO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO

Establecido en el capítulo anterior que los proyectos cooperativos están incluidos dentro de los programas habitacionales del Estado. Este capítulo trata de establecer de que forma actúan las cooperativas de vivienda, dentro de los programas habitacionales del Estado y si adquieren ventajas sobre los créditos habitacionales que otorga individualmente.

4.1 FORMA COMO EL ESTADO PARTICIPA EN LA PRODUCCION DE VIVIENDAS.

El Estado cumple entre otras funciones, la de reproducir las condiciones en que se desarrolla la producción, incluyéndose aquí, la reproducción de las condiciones materiales necesarias para que se reproduzca la fuerza de trabajo.

Dentro de esas condiciones materiales que aseguran la reproducción de la fuerza de trabajo se encuentra la vivienda. Como la reproducción de la fuerza de trabajo ocurre fuera de la empresa capitalista donde se desgasta, es el Estado como instrumento de los intereses de ésta el que va a asegurar las condiciones que garanticen esa reproducción. - Cosa que el capitalista se exime ya que el salario dado al obrero en la mayoría de los casos, no cubren los costos de su vivienda entre otras necesidades.

Pero el Estado no solo tiene que atender la demanda habitacional del obrero, a pesar de que éste es uno de los sectores sociales que mayormente integran el déficit habitacional como ya se vió, sino que el Estado tiene que actuar en la producción de viviendas de todos los sectores sociales, que no tienen la capacidad de adquisición de la vivienda producida por la iniciativa privada. Sin embargo, el déficit habitacional de estos secto-

res sobrepasa las posibilidades financieras del Estado para atenderlo.

El Estado ha creado y reemplazado consecutivamente, una serie de instituciones para dirigir los programas de vivienda desde 1948, cuando se creó el Departamento de vivienda popular del Instituto de Fomento de la Producción, INFOP. En 1956, se creó el Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda, ICIV. En 1958, se creó el Instituto de Vivienda Urbana de Guatemala IVUG.

En 1956 el ICIV fue sustituido por el Instituto Nacional de la Vivienda, INVI, que se transformó en 1973 en el Banco Nacional de la Vivienda, BANVI. Buscando como Banco generar un sistema de ahorro y préstamo, que permitiera captar fondos para destinarlos a programas de vivienda. Sin embargo, el BANVI no ha logrado esa captación de fondos, por lo que todos sus programas de vivienda e infraestructura, al igual que los de las anteriores instituciones mencionadas, se dan a través de financiamientos externos, principalmente de los Estados Unidos (1).

El Estado ante el déficit habitacional solo ha hecho esfuerzos dispersos, inconsecuentes y temporales, carentes de una política habitacional coordinada.

Los programas habitacionales del Estado, entre otras deficiencias, tienen tendencia a crear e involucrar una gran cantidad de instituciones estatales dentro de sus proyectos habitacionales y por lo mismo aumentar el personal ligado a la administración de los mismos, a tal grado que la inversión del gobierno en los proyectos sólo cubre esos gastos, teniendo que recurrir a la fuente financiera mencionada para su ejecución (2).

La principal deficiencia de los programas estatales ante el déficit habitacional, es sin embargo, el atender la dotación habitacional desde la organización de la demanda. Ya que quedan sujetos a los altos precios de las viviendas, que condicionan los factores que intervienen en su producción, (Incluyéndose aquí la participación del sector privado). Esto impide que el Estado pueda atender la demanda de vivienda de los sectores sociales de menores ingresos, cuyo nivel adquisitivo no le permite pagar esos precios.

(1) Para los Estados Unidos los programas de vivienda le permiten valorizar y reproducir capital en este país, además con ello tratan de asegurar la reproducción de la fuerza de trabajo y retenerla en un área determinada para sus demás inversiones productivas. Con estos financiamientos tratan de mantener a la vez, compromisos políticos con Guatemala para sus particulares fines.

(2) Para dar una idea de las Instituciones que intervienen en los proyectos habitacionales del Estado posterremoto, se plantea el trámite que siguen las mismas. Las instituciones ejecutoras de vivienda BANVI y BANDESA, un Banco Agrícola involucrado al sector vivienda a raíz del terremoto, así como en menor forma CHN y CORFINA, elaboran los proyectos habitacionales en coordinación con la unidad de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica, SGCNPE. El Comité de Reconstrucción los aprueba, el mismo Comité a través del Ministerio de Finanzas, indica los recursos para financiar los proyectos. Para ello el Ministerio tuvo que haber hecho contratos con el BIRF y el BID, así mismo sitúa los fondos en el Banco de Guatemala, quien finalmente entrega los recursos a las instituciones ejecutoras. Participan también aunque no tan directamente la Municipalidad Metropolitana y el INFOM, Instituto de Fomento Municipal. El incremento de instituciones y personal en los programas del Estado es un fenómeno no solo del sector vivienda, sino común a todo el aparato estatal.

4.2 LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA DENTRO DE LOS PROGRAMAS HABITACIONALES DEL ESTADO

Posterremoto el Estado impulsa la formación de cooperativas de vivienda, como se advierte con la prioridad financiera hacia las cooperativas planteada en la Ley de Reconstrucción, a través del Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción (Vid. anexo 2).

Posteriormente ese impulso se da también a través del Instituto Nacional de Cooperativas, INACOP. Quien además de promover la formación de cooperativas en general, las asesora, legaliza, controla y fiscaliza. (Vid. anexo 1).

Se impulsa a las cooperativas dentro de los programas habitacionales del Estado, porque éstas le concentran demandantes de vivienda. Teniendo el Estado un solo sujeto de crédito que es la cooperativa y no diversos créditos individuales. Es mas la demanda ya llega organizada para el Estado (salvo en los proyectos de las ciudades cooperativas - EL ZARZAL y MODELO donde se ha tenido que organizar).

Las cooperativas de vivienda administran los créditos individuales de sus asociados, siendo ésta como persona jurídica, la responsable ante la entidad financiera.

Antes de analizar si con ésto, la producción de viviendas por medio de cooperativas de vivienda le ofrece ventajas al Estado, hay que señalar que a pesar del impulso estatal para las cooperativas, se muestra incoherente el hecho que haya sido el mismo Estado quien promoviera la disolución de las cooperativas NUEVO AMANECER y ESFUERZO PROPIO Y AYUDA MUTUA, al concederles créditos para vivienda y terreno respectivamente en forma individual a los asociados. (3)

La incoherencia estatal se puede advertir también, en el planteamiento que realizó de dos proyectos adversos a las cooperativas de vivienda, el FONAVI, Fondo Nacional para la Vivienda de los trabajadores y el SINAP, Sistema de Ahorro y Préstamo para la vivienda.

Ya se vió como las cooperativas de vivienda atienden principalmente a los sectores sociales con ingresos mayores de Q 200.00 mensuales, en su mayoría maestros, empleados de servicio público, profesionales, etc., mientras contrario al cooperativismo, el Estado ha planteado dos anteproyectos habitacionales para estos sectores, el FONAVI, que propone la captación de un 8% del salario del trabajador, sumándose a los descuentos que del mismo ya se hacen (4); y el segundo El SINAP, con el cual se capta la capacidad de ahorro de estos sectores y cuando una persona tiene ahorrado un monto determinado, tiene

(3) Vid. Capítulo 2, pág. 28.

(4) Aún cuando el mencionado anteproyecto plantea un aporte directo del salario del trabajador de 2%, un 4% por parte del empresario y un 2% por parte del Estado. El 4% que aportaría el empresario o patrono, lo extrae del trabajador por ser el único que crea valor y el 2% que aportaría el Estado lo extraería igualmente de los trabajadores. Sin embargo, este anteproyecto fue rechazado por los sectores de la iniciativa privada en vías de ahorrarse ese 4%, que no implica más que un aumento del salario del trabajador.

opción a un préstamo para construir, adquirir o reparar vivienda (5).

Estos dos proyectos como se han definido, serían un fuerte obstáculo para el sistema cooperativo de vivienda, toda vez que los mismos restan capacidad de ahorro a los potenciales usuarios y asociados del sistema cooperativo. Además de que la cooperativa en sí, como asociación de gestión para dotar de un techo a cada uno de sus asociados, dejaría de tener razón de ser, ya que los asociados podrían avocarse directamente a esos sistemas de ahorro y crédito para exigir la venta de una vivienda, puesto que para ello han ahorrado cierta cantidad.

Esto demuestra la falta de definición de una política habitacional congruente, ya que todos los proyectos habitacionales del Estado, incluyendo los del sistema cooperativo, se dan aisladamente, interfiriéndose unos a otros, duplicando esfuerzos al involucrar varias instituciones para un mismo proyecto o dispersando esfuerzos en otros casos.

4.3 VENTAJAS QUE REPRESENTAN PARA EL ESTADO, LOS PROYECTOS DE VIVIENDA A TRAVES DEL MEDIO COOPERATIVO, SOBRE LOS CREDITOS PARA VIVIENDA QUE OTORGA INDIVIDUALMENTE

Como ya se expuso, las cooperativas de vivienda le concentran demandantes de vivienda al Estado, teniéndose un solo sujeto de crédito que es la cooperativa y no diversos créditos individuales. La cooperativa de vivienda administra los créditos individuales de sus asociados, siendo ésta como personalidad jurídica, la responsable ante la entidad financiera. Se establecerá a continuación si este sistema le proporciona ventajas al Estado, desde el trámite inicial, la ejecución del proyecto y la recolección del crédito, sobre los créditos para vivienda que otorga individualmente.

Aun cuando en la gestión de crédito, la cooperativa como representante de sus asociados, es la que se encarga de presentar todos los requisitos ante la institución financiera, estos requisitos son iguales para cada asociado, que los que se le exigen a las personas que solicitan su crédito independientemente del medio cooperativo.

A la cooperativa se le exigen aún algunos requisitos más, como el documento que acredita su personalidad jurídica, estados financieros firmados por un contador, contratos de los asociados con la cooperativa, etc., que hacen que para el Estado el controlar este tipo de requisitos, represente casi la misma labor que la que desempeñan al atender independientemente el número de usuarios que concentra la cooperativa. Una prueba de ello es el largo período de trámite que tiene que seguir las cooperativas de vivienda para obtener el financiamiento para su conjunto habitacional, como se expone en el siguiente capítulo.

(5) El SINAP intenta además organizar la demanda efectiva de los sectores sociales con ese ingreso, es decir, canalizar esa demanda hacia un solo sistema o mecanismo, lo que garantizaría a los constructores una existencia calculable y ordenada de esa demanda, teniendo la certeza de cuantas viviendas es necesario invertir para ese sector. El SINAP fue aprobado por el Congreso de la República en marzo de 1980, sin que a la fecha se haya puesto en funcionamiento.

El seguimiento que tienen las cooperativas de vivienda, específicamente las de crédito para tierra, urbanización y vivienda, para la construcción de su conjunto habitacional, es igual a la que siguen los demás proyectos estatales.

El Estado para sus proyectos habitacionales tiene profesionales asalariados (arquitectos, ingenieros, economistas, abogados), que elaboran o subcontratan el diseño y desarrollo de los proyectos, estos a su vez los aprueban, establecen las bases de licitación para la construcción de los proyectos, contratan a las empresas constructoras y finalmente supervisan a estos contratistas de la construcción (6).

El Estado de igual forma, construye los conjuntos habitacionales de las cooperativas no federadas. Sin embargo, el diseño y desarrollo de los proyectos, por lo regular lo hacen las cooperativas de sus propios fondos, significando con ello un descargo de trabajo para el Estado.

FENACОВI para los proyectos de sus cooperativas asociadas, tienen profesionales asalariados, que cumplen ese mismo proceso de producción de viviendas: elaboran o subcontratan el diseño y desarrollo de los proyectos, eligen contratistas para la construcción del proyecto, (por licitación o no) y supervisan a los contratistas (7). Esto solo representa un relativo descargo para el Estado, ya que aún cuando la ejecución de las obras, no es responsabilidad directa de éste, siendo a través del Estado como se da el financiamiento, los profesionales asalariados del Estado tienen que aprobar también los proyectos y supervisar la construcción de los mismos. Así como éstos a su vez, son supervisados por la institución que le concede el financiamiento.

La producción de viviendas por el medio cooperativo no difiere de la forma como el Estado produce viviendas por otros medios, ni acelera los procesos constructivos.

En cuanto a recolección de créditos, las cooperativas descargan a la administración pública en tiempo y trabajo por el control que tienen sobre los créditos de los usuarios finales, ya que ésta recolecta la amortización del mismo individualmente a cada asociado y los entrega en conjunto a la entidad financiera.

Al haber ahorro en tiempo y trabajo para la institución financiera, supuestamente le permite atender un mayor número de usuarios. Lo cual no deja de ser un supuesto, ya que el Estado tiene una capacidad financiera limitada.

Para el Estado sin embargo, no hay ahorro económico por esa administración y recolección del crédito que hacen las cooperativas, que fueron financiadas por el Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción, FEER, ya que con este fondo el interés de crédito (4%), que paga el usuario (independientemente o por el medio cooperativo), la ins

(6) Ya se vió como los proyectos estatales donde se incluyen los cooperativos, promueven la participación de la iniciativa privada en el sector de la construcción.

(7) Este trabajo es financiado, por las cooperativas a través de un contrato de asistencia técnica suscrito con FENACОВI.

titución financiera le concede un 2% a la cooperativa para la administración. En el caso de las cooperativas federadas, el Estado le concede el otro 2% a la federación. Por lo que los créditos a través de FENACOVI el Estado los concede sin intereses. Con esto se advierte que es el mismo Estado quien está pagando la administración del crédito a las cooperativas.

En otros proyectos como el del FENACOVI/BCIE/BANVI, si hay ahorro para el Estado, ya que son los propios usuarios quienes pagan esa administración con un porcentaje de interés adicional al que tienen que aportar a las instituciones financieras, es decir, que el cooperativista paga un interés a la cooperativa y otro a la institución financiera, como se verá.

Pero aunque se den estos casos, para el Estado el sistema cooperativo significa un incremento de costos sobre sus otros medios de producción de viviendas, por los gastos de administración del INACOP.

La producción de viviendas por intermedio de cooperativas significa una inversión mayor para el Estado, sobre sus otros medios de producción de viviendas, por los gastos administrativos del INACOP en promover, asesorar, legalizar, controlar y fiscalizar a cada cooperativa de vivienda. (8)

Los proyectos habitacionales de las cooperativas federadas, también llevan incorporado los gastos administrativos que el Estado ha cubierto con la subvención dada a FENACOVI, a raíz del proyecto ACIDI - FENACOVI. Hay que agregar, que este proyecto con el atraso en su ejecución y el incumplimiento en el número de viviendas programadas, significó para el Estado un incremento de gastos administrativos.

Sintetizando, se ha visto en este capítulo, que las cooperativas de vivienda son otro esfuerzo aislado del Estado para atender la demanda de vivienda, dentro de una política habitacional incongruente.

Las cooperativas le concentran demandantes de vivienda al Estado, teniendo éste un solo sujeto de crédito que es la cooperativa y no diversos créditos individuales.

Sin embargo, en la gestión inicial el Estado hace casi el mismo esfuerzo al atender a las cooperativas, que el que hace al atender diversos créditos individuales.

En el diseño y desarrollo de los proyectos, las cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, por lo regular lo hacen de sus propios medios, descargándole el trabajo al Estado en este renglón.

(8) El Estado tiene que asesorar desde la organización de la cooperativa hasta el manejo de la cartera de crédito. Esto último no lo asesora el INACOP, sino la institución financiera. El Estado además exonera de impuestos de timbre y alcabala a las cooperativas.

En la construcción de los proyectos, hay también un relativo descargo de trabajo para el Estado al canalizarlos a través de FENACOVI, ya que no tiene que controlar directamente la administración de la construcción de los mismos.

La mayor ventaja para el Estado, al canalizar créditos habitacionales por intermedio de cooperativas de vivienda, es en la recolección de créditos.

La cooperativa es la responsable como persona jurídica ante la institución financiera, administrando los créditos de cada uno de sus asociados. Con lo que las cooperativas descargan a la administración pública en tiempo y trabajo, por el control que tienen sobre los créditos de los usuarios finales. Las cooperativas recolectan la amortización del crédito de cada asociado, entregándolos en conjunto a la entidad financiera.

Es el mismo Estado sin embargo, quien financia esa administración y recolección de crédito que hacen las cooperativas, al concederles el interés del crédito que pagan los asociados, en los proyectos financiados por el FEER.

Los proyectos habitacionales por intermedio de cooperativas significan además, un incremento de gastos administrativos para el Estado, sobre otros proyectos habitacionales, al financiar todo un aparato que asesora y controla a las mismas, el INACOP, a lo que hay que agregarle la donación que le concedió a FENACOVI.

Esta inversión mayor que hace el Estado en los proyectos habitacionales por intermedio de cooperativas de vivienda se justificaría, si con el ahorro en tiempo y trabajo que las cooperativas le proporcionan a la institución financiera en la recuperación de capital de crédito, esta institución pudiera atender un mayor número de demandantes de vivienda.

Sin embargo, el Estado tiene una capacidad financiera limitada, que le impide incluso atender la totalidad de demanda de créditos de las cooperativas de vivienda, impidiendo que éstas cumplan la función de gestión financiera para sus asociados.

COOPERATIVAS DE
VIVIENDA
EN GUATEMALA



CAPITULO V

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO MEDIO DE GESTION FINANCIERA

En el sistema capitalista de Guatemala, la vivienda adquiere precios muy elevados - (1). Aunque hay sectores sociales cuyos ingresos les permite tener capacidad de ahorro, necesitan de un período muy largo para reunir la cantidad de dinero que se requiere para pagar esos elevados precios, pero siendo su necesidad habitacional inmediata, requieren de financiamiento o capital a crédito para satisfacerla; quedándose amortizando el crédito obtenido, dando periódicamente un porcentaje de su salario por largo tiempo (10, 15, 20 años) al capital financiero, quien gana tasas de interés y asegura su inversión mateniéndose como real propietaria de la vivienda (y/o lote), hasta que el usuario de crédito cancele totalmente la deuda (2).

El objetivo fundamental que motiva la formación de una cooperativa de vivienda, lo constituye la obtención de financiamiento para la construcción, reparación o ampliación de vivienda, así como para tierra y urbanización. Por lo que como ya se expuso, la cooperativa de vivienda se constituye como un medio de gestión financiera.

Este capítulo pretende por lo tanto, establecer como cumplen esa función de gestión que ha cumplido cada uno de los dos tipos de cooperativas de vivienda, haciendo referencia comparativa con la gestión que realizan los adquirientes de crédito para vivienda individualmente.

-
- (1) Vid. Capítulo seis donde se analizan los factores que condicionan a esos precios altos y que las cooperativas no pueden superar.
- (2) Por el contrario también hay sectores sociales que no tienen incluido dentro del monto de su salario, la capacidad de amortización periódica del precio de las viviendas, por lo que no son capaces de ofrecer una recuperación del capital a crédito y con ello de satisfacer su necesidad habitacional, ni por el medio cooperativo ni por otro.

5.1 GESTIÓN DE LAS COOPERATIVAS DE CRÉDITO PARA CONSTRUCCIÓN, REPARACION O AMPLIACION DE VIVIENDA

Las cooperativas de crédito para construcción, reparación o ampliación de vivienda en terreno propio de los asociados, surgidas a raíz de la creación del Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción, permiten el acercamiento del capital estatal en áreas alejadas de la institución financiera.

En áreas rurales o urbanas distantes de donde se ubica la institución financiera (BANDESA, principalmente), se formaron algunas cooperativas de este tipo, permitiendo acercar la concesión de créditos a personas que si hicieran su solicitud individualmente, no podrían obtenerlo por la dificultad que representa para la institución financiera en visitas y cobros (tiempo y gastos administrativos) atender diversos créditos aislados. A la institución financiera le es más favorable atender a una cooperativa que le concentre los usuarios de crédito, concentrándole con ello la recuperación del crédito, ya que es la cooperativa quien se encarga de recolectar la amortización de crédito de cada uno de sus asociados, lo cual constituye la principal ventaja que obtiene el Estado en la canalización de créditos por este medio.

Las gestiones de crédito son hechas para todos los asociados por representantes o directivos de las cooperativas, quienes para hacerlas son los únicos que por lo regular, se trasladan al lugar donde se ubica la institución financiera. La cooperativa funciona como intermediario para el solicitante ante la institución financiera, con lo que las gestiones no interfieren sus actividades laborales diarias, dedicando tiempo a los trámites con la cooperativa fuera de esas actividades.

Sin embargo, las personas que individualmente no cumplen con los requisitos que exige la institución financiera para ser sujetos de crédito, la estructura cooperativa tampoco los respalda para serlo; ya que los requisitos exigidos a cada uno de los integrantes de las cooperativas, son iguales que los que se exigen a los adquirentes del mismo crédito en forma individual.

En cuanto a monto, plazos e interés del crédito, los cooperativistas no obtienen ninguna ventaja sobre los adquirentes de crédito en forma individual, ya que dependen de los mismos sistemas financieros del estado que otorgan los créditos individuales.

Pese a la prioridad de las cooperativas, establecida en la ley de reconstrucción, la gestión por intermedio de cooperativas es más larga para los cooperativistas, ya que mientras el adquirente de crédito en forma individual consigue su adjudicación crediticia después de un trámite en escrituras, solicitudes, contratos, etc., de dos o tres meses máximo (3), el tiempo que se ha llevado una cooperativa de este tipo para la obtención de financiamiento es mínimo de un año. Como en el caso específico de la cooperativa de vivienda TONICAPAN, fundada en abril de 1976, obteniendo su financiamiento en abril de 1977.

(3) Según evaluaciones elaboradas por el autor en los programas del fideicomiso (BANVI/BIRF y BANDESA en el interior de la República.

Es mayor el período de gestión, ya que los trámites de las cooperativas no principian con la institución financiera, sino principian desde la constitución de la cooperativa -- como persona jurídica, lo que implica: agrupamiento, aprobación de estatutos, inscripción y legalización.

Siendo así, para los potenciales usuarios de crédito que se ubican en áreas rurales o urbanas cercanas de la institución financiera, les es más favorable ir directamente a gestionar el crédito en la institución financiera, careciendo de sentido organizarse en cooperativas si éstas como gestor o intermediario no obtienen ventajas en montos, plazos, intereses o agilización de gestión; obviándose a la vez todo el trámite inicial que tienen -- que seguir las cooperativas para constituirse como tal, además de ahorrarse las cuotas fijas que tienen que pagar a la cooperativa para su administración.

Las cooperativas de crédito para construcción, reparación o ampliación, ya no se han seguido organizando en la actualidad por el limitado apoyo financiero estatal para las mismas y porque como medio de gestión no adquieren mayores ventajas para el asociado, sobre el solicitante de crédito en forma individual.

De este tipo de cooperativas, actualmente solo tienen solicitud de crédito o donación, las cooperativas KA CHOCH, ante la entidad DESWOS y la CUCHUMATECA, en la entidad Habitat para la Humanidad, ambas instituciones de ayuda internacional.

5.2 GESTION DE LAS COOPERATIVAS DE CREDITO PARA TIERRA, URBANIZACION Y VIVIENDA.

Las gestiones de las cooperativas principian desde el trámite inicial que debe cumplir para constituirse como tal, agrupamiento, inscripción, aprobación de estatutos y legalización. Cosa que obvian los usuarios de crédito que lo gestionan independientemente del medio cooperativo.

Este tipo de cooperativas también dependen de las mismas fuentes financieras de las que dependen los demás proyectos habitacionales del Estado, y aún cuando con el FEER se planteaba la prioridad financiera para las mismas sobre los solicitantes de crédito en forma individual, el trámite financiero que deben cumplir las cooperativas para una o varias etapas del proceso de dotación habitacional de sus asociados (terreno, planos, urbanización y vivienda), tanto del FEER como de otros fondos, es igual o más largo que la gestión individual por los requisitos legales que debe cumplir la cooperativa y el elevado monto que solicita según el número de asociados que concentra. Monto que la institución financiera en algunos casos, no tienen la capacidad financiera de cubrirlo, debiendo recurrir a financiamiento de la banca central, quien si no tiene disponibilidad de recursos a su vez recurrirá a financiamiento extranjero. Esto obviamente requiere un largo período de gestión.

Las cooperativas de vivienda que han realizado su conjunto habitacional, por lo tanto, han requerido de un largo período de trámite, sobre todo en la búsqueda de financiamiento para la ejecución del mismo, como se expone a continuación.

Preterremoto solo dos cooperativas obtuvieron su financiamiento con el INVI, EL MODELO y COLONIA DEL TRABAJADOR CERVECERO. Esta última, fundada en 1967, obtuvo el crédito para la realización de su conjunto habitacional hasta 1973, un período de 7 años en el que adquirieron su terreno por medio del cual solicitaron financiamiento y se organizaron en cooperativa a exigencia del mismo INVI.

Cabe la expectativa de pensar que hubiera pasado con el resto de cooperativas formadas preterremoto, sin que la circunstancia coyuntural del mismo no hubiera sobrevenido, ya que algunas de las pocas que por falta de asistencia financiera no se desorganizaron antes del mismo, resultaron favorecidas con créditos del FEER, aun cuando no fueron afectadas directamente por el terremoto. Sin desvirtuar por ello que antes del movimiento terráqueo no fueran ya demandantes reales de vivienda, puesto que tenían un largo período de tramitar o buscar financiamiento.

5.2.1 Período de gestión de cooperativas que requieren financiamiento, solo para urbanización y vivienda.

En las cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, donde la solitud de financiamiento es solo para la ejecución del conjunto habitacional, ya que el propietario del terreno se los vendió con facilidades y los recursos de los cooperativistas les permitió contratar el diseño y desarrollo del proyecto; el proceso desde su constitución como tal, la selección y adquisición de terreno, elaboración de proyecto y anteproyecto, así como especialmente la búsqueda de financiamiento, se ha llevado un período no menor de 3 años antes de empezar a construir su conjunto habitacional. Por ejemplo:

La cooperativa 10 DE JULIO tiene aprobados sus estatutos desde el 10 de julio de 1974 y obtuvo su financiamiento posterremoto en 1977, del fideicomiso de BANDESA.

La cooperativa 10. DE MAYO fundada el 24 de abril de 1974, siendo aprobados sus estatutos el 11 de julio de 1975, obtuvo su financiamiento posterremoto el 27 de agosto de 1977 del fideicomiso del BANVI.

La cooperativa SANTA ANA fundada el 10. de mayo de 1974, aprobada legalmente el 22 de enero de 1976, obtuvo su financiamiento de los fondos de fideicomiso BANDESA en 1978.

5.2.2 Período de gestión de los proyectos de FENACOVI.

Las cooperativas federadas no han tenido ventajas sobre las no federadas en su gestión financiera, incluso algunas de las federadas como la 10. de MAYO, obtuvieron su financiamiento sin intervención de FENACOVI.

El obtener financiamiento para el conjunto habitacional de 5 de sus cooperativas afiliadas del proyecto BCIE/BANVI/FENACOVI, significó un largo trámite para FENACOVI, ya que tuvieron que conocer del mismo el BANVI, SGCNPE, BANCO DE GUATEMALA, JUNTA MONETARIA y EL MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS, y eso que se logró evitar la garantía del aval gubernamental, ya que significaba eso dictamen del Consejo de

Estado y aprobación del Congreso de la República, lo que hubiera alargado más el trámite.

FENACОВI presentó su solicitud de financiamiento desde febrero de 1977, siendo hasta julio de 1979 cuando obtuvieron la aprobación financiera preliminar por parte del BANVI, empezándose la construcción de los proyectos hasta mediados de 1981. Cuatro años de trámites.

Además, en el proyecto FENACОВI/BCIE/BANVI, la federación es responsable ante el BANVI, por la construcción de las viviendas, mientras que el BANVI es responsable ante el BCIE y este a su vez con Ayuda Internacional para el Desarrollo, AID, quien es el que aportó el capital, principalmente de Estados Unidos.

Aún cuando la federación desarrollo los proyectos, estableció las bases de licitación y los contratistas son responsables directamente ante FENACОВI, la aprobación de proyectos, la elección de contratistas y la supervisión de las obras es efectuada también por el BANVI, el BCIE y AID.

En este proyecto se burocratizan mas los trámites, con lo que se advierte que el período de gestión es mas largo por intermedio de FENACОВI, que si construyera directamente el BANVI.

5.2.3 Período de gestión de las cooperativas que requieren financiamiento para tierra, desarrollo del proyecto, urbanización y vivienda.

Casos extremos es cuando las cooperativas requieren financiamiento, para todas las etapas del proceso constructivo, compra de terreno, anteproyecto, proyecto, construcción de la urbanización y de las viviendas.

Tal es el caso de la cooperativa COVITIGSS, la cual tiene aprobados sus estatutos desde febrero de 1961, encontrándose hasta fecha construyendo su conjunto habitacional, dentro del proyecto BCIE/BANVI/FENACОВI. 19 años en los que después de una gran serie de trámites, han requerido financiamiento para todas las etapas del proceso; compra de la tierra con financiamiento del BANVI, elaboración del anteproyecto y proyecto a través de FENACОВI y ejecución del proyecto a través del BCIE/BANVI/FENACОВI.

Las cooperativas de vivienda formadas entre los sectores sociales que posterremoto se asentaron en terrenos, obteniéndolos posteriormente con créditos del Estado, aun tienen muy alejada su meta de dotación habitacional, ya que dado su bajo nivel de ingresos, no son garantes de pagar un crédito para su proyecto habitacional y menos cuando están cancelando el terreno. Además para optar a un crédito el terreno debe estar cancelado para darlo en hipoteca, y ellos lo adquirieron a un largo plazo.

Recapitulando, las cooperativas de vivienda funcionan como gestor o intermediario entre el solicitante de crédito y la institución financiera.

Las cooperativas de vivienda dependen de los mismos sistemas financieros de los que dependen los demás proyectos habitacionales del Estado, por lo que los asociados no obtienen ventajas en montos, plazos e interés de crédito, sobre los adquirentes de crédito en forma individual.

Para el solicitante la gestión de crédito es más prolongado por el medio cooperativo, que individualmente, ya que la gestión de las cooperativas principia desde su constitución como tal.

Se prolonga más la gestión por el medio cooperativo, además, por los requisitos adicionales que la institución financiera le exige a la cooperativa y por los elevados montos que solicita, según el número de asociados que concentra, para los cuales a su vez el Estado tiene que gestionar en algunos casos su obtención.

Cuando el tiempo de obtención de la asistencia financiera hacia la cooperativa se prolonga demasiado, evitando con ello el acercamiento de la dotación habitacional a sus asociados, se registran muchas deserciones o cambios de miembros, sucediéndose mal funcionamiento, inactividad de las mismas o disolución completa. Por ejemplo, la cooperativa de Empleados Postales y Telégrafos, que después de 8 años de formada se desintegrara.

Si bien es cierto que en muchos casos la disolución se da, por el grado de organización de la cooperativa, dependiendo de la asesoría técnica y en organización cooperativa que se le proporcione, esta asesoría no puede hacer mucho sin un apoyo financiero.

Con la información de los cuadros Nos. 1 y 2, se elaboraron los siguientes registros: De las 63 cooperativas de vivienda 24 han recibido asistencia financiera para construcción de su proyecto, 22 han adquirido su terreno y 17 no han obtenido ningún tipo de asistencia financiera, ni obtenido su terreno por sus medios.

Siendo el financiamiento el factor determinante en la formación de las cooperativas, se puede entrever que el 26.99% de las cooperativas de viviendas existentes, tienen muy alejada su meta de dotación habitacional. Esto sin incluir las cooperativas que están cancelando el terreno a un largo período; tiempo en el cual no pueden adquirir un crédito de vivienda por su bajo nivel de ingresos.

Si se toma en cuenta además, que el 69.84% de cooperativas existentes se formaron antes de 1977 (4 años), da cuenta de la ineffectividad de las cooperativas de vivienda, como medio de gestión financiera y con ello de ser un medio de producción de viviendas a gran escala, en relación a la demanda creciente de viviendas.

La ineficacia de las cooperativas de vivienda como medio de gestión, es a raíz de la incapacidad del Estado para facilitar los créditos de vivienda. Esta incapacidad del

Estado, se da porque tienen limitado los recursos financieros para poder cubrir los altos montos de inversión y largo plazo para recuperación del mismo, que requieren los proyectos habitacionales por intermedio de cooperativas, como por otros medios. Además la extrema burocracia que tiene ligada a sus programas habitacionales, retarda más la concesión de crédito.

El Estado no contando con la capacidad financiera para atender la extensión de créditos que se requieren por el medio cooperativo y otros sistemas para enfrentar el déficit habitacional, tiene que recurrir a capitales financieros externos, (estadounidenses en su mayoría), cuyos trámites también son prolongados.

Sin embargo, la inefectiva participación de las cooperativas de vivienda en relación al déficit habitacional, no está condicionada solo a la limitada capacidad financiera del Estado, ya que en un supuesto que el Estado a base de financiamiento externo e interno,(4) obtuviera la capacidad crediticia para cubrir las demandas de las cooperativas, así como un mejor sistema para agilización de los mismos, este capital financiero tendría que ser siempre un fondo rotativo, que se pudiera reinvertir en futuros proyectos habitacionales, así como para reembolsar la deuda externa e interna.

Este capital por lo tanto, no podría ser donado a los destinatarios, sino concedido a crédito. Con lo que los sectores sociales de menores ingresos no podrían ser sujetos de un crédito que cubra los costos de una vivienda acorde a sus necesidades, por los elevados precios de éstas, sino que en el mejor de los casos, a un crédito cuyo monto está por debajo de cubrir esos precios.

Esto hace que las causas limitantes del cooperativismo de vivienda, como medio efectivo de dotación habitacional, deban buscarse también, en el análisis de la forma como las cooperativas atienden la dotación habitacional: desde la organización de la demanda.

Al atender la dotación habitacional desde el consumo, las cooperativas, así como los demás programas habitacionales del Estado, quedan sujetas a los altos precios de las viviendas.

(4) Los financiamientos internos se pueden dar a través de la creación de bonos y otros sistemas que permitan el traslado de capitales de la iniciativa privada al sector vivienda del Estado.

COOPERATIVAS DE
VIVIENDA
EN GUATEMALA



CAPITULO VI

VIVIENDAS PRODUCIDAS POR MEDIO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Las cooperativas de vivienda pretenden evitar la especulación en la producción de viviendas, para dotar a sus asociados de una vivienda a bajo precio. Sin embargo, al atender la dotación habitacional desde la demanda u organización de los consumidores de vivienda, solo ven qué presupuestos familiares pueden cubrir los precios establecidos por los factores que inciden en la producción de viviendas, los cuales ya traen implícita la especulación, impidiendo llegar a precios de venta de vivienda bajos. (1)

Tales factores se analizan a continuación, para luego establecer cómo los mismos condicionan la respuesta que presentan las viviendas contruídas por las cooperativas de vivienda, independientemente de las necesidades habitacionales de los asociados.

6.1. FACTORES CONDICIONANTES DEL PRECIO DE LA VIVIENDA PRODUCIDA POR MEDIO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA. (2)

6.1.1 Precio de la tierra.

Puesto que en la sociedad capitalista el suelo esta fragmentado en parcelas de propiedad privada, las cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, al adqui

(1) Los sectores sociales cuyos presupuestos familiares no se adaptan a esos precios, no son atendidos por las cooperativas.

(2) Estos factores están basados en apuntes de la exposición del Dr. Luis Alvarado, en el seminario de Realidad Nacional II, FACTORES DETERMINANTES DE LOS ASENTAMIENTO HUMANOS, de la Facultad de Arquitectura, USAC, 1er. semestre de 1979.

rir la tierra para sus proyectos habitacionales, tiene que disputarla en el mercado de tierras y pagar las rentas del suelo (3) requeridas por el propietario de la tierra (4).

En el área metropolitana la inversión de capital en adecuación urbana, ha generado mayores rentas diferenciales a los terrenos aledaños al centro de la ciudad, elevando excesivamente su precio.

Esto hace que los terrenos que pueden adquirir las cooperativas de vivienda se ubiquen en la periferia urbana, donde el suelo no ha sido valorizado en gran medida por la inversión de capital, como los conjuntos habitacionales de las cooperativas 1o. DE MAYO, - COVUSAC y COVIPROGUA, las cuales están en jurisdicción de Mixco, así como COVITIGSS y la ciudad cooperativa EL ZARZAL en Villa Nueva. (Vid. mapa 2)

A su vez cuando las cooperativas lotifican, valorizan los terrenos circundantes, impositando su adquisición para futuros proyectos cooperativos, por lo que sucesivamente tendrán que ir construyéndose más hacia la periferia urbana. (5)

Las cooperativas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, sin embargo, al comprar un terreno sin urbanizar, ofrecen a sus asociados después del proceso de urbanización, un lote a mas bajo precio que el que obtiene un comprador de un lote urbanizado, independientemente del medio cooperativo.

El comprador de un lote urbanizado tiene que pagar al propietario, el precio adicional generado por las rentas diferenciales incorporadas al lote en su adecuación. Cuando una cooperativa compra una tierra sin urbanizar, aunque siempre está sujeto a pagar rentas, las rentas diferenciales incorporadas al terreno por su adecuación urbana, son asimiladas en favor del cooperativista al finalizar el proceso de urbanización y construcción de la vivienda.

(3) En las rentas del suelo hay que incluir: a) valor histórico del suelo: es la media del precio fijado a la tierra en un determinado contexto urbano o rural de una sociedad y en un determinado momento histórico; b) Renta absoluta: es la que se paga al propietario para su uso independientemente del trabajo que se le ha incorporado a la tierra; c) Rentas diferenciales: se generan entre una tierra y otras de un determinado contexto urbano o rural, dependiendo de su accesibilidad, ubicación, construibilidad del suelo, habitabilidad, zonificación y trabajo incorporado en adecuación urbana.

(4) Además del precio del propietario, las cooperativas de vivienda no descartan la posibilidad de comprar tierras por medio de un intermediario o comisionista de las empresas de bienes raíces, quienes a su vez con su porcentaje de ganancia por conectar a comprador y vendedor, incrementan el costo original de la tierra.

(5) Esta expansión territorial urbana que provoca los proyectos cooperativos, así como también los demás proyectos estatales e inclusive algunos de la iniciativa privada, están condicionados por la renta del suelo y entre otras cosas crean conflictos en la dotación de servicios. La propiedad privada del suelo impide desarrollar planificaciones para un crecimiento urbano ordenado. Ante esto, el Estado no ha podido plantear una legislación respecto a las tierras urbanas, que fijen algunos precios para establecer bancos de tierras, con prioridad social sobre la individual. Dentro de estas tierras se incluirían las de las cooperativas.

Al no tener que pagar el cooperativista esas rentas diferenciales, adquiere una vivienda y lote más barato que el adquirente de un lote urbanizado, independientemente que sea a través de crédito estatal, privado o con fondos propios. (6)

A pesar de este relativo ahorro que obtienen los cooperativistas sobre los adquirentes de lote urbanizado en forma individual, las cooperativas de vivienda, como se indicó, quedan siempre sujetas a las demás rentas del suelo que elevan el precio de la tierra.

El elevado precio de la tierra, con el cual pueden especular libremente los propietarios, es uno de los factores que mayormente condicionan el alto precio de las viviendas producidas por intermedio de cooperativas de vivienda, al igual que afecta a las producidas por otros medios.

6.1.2. Costos de diseños y desarrollo de proyectos.

Estos costos incluyen, los honorarios profesionales del arquitecto o planificador que elabora el diseño del conjunto habitacional y la vivienda, así como los costos del desarrollo del anteproyecto y proyecto. (7) FENACОВI al plantear una vivienda típica, proporciona ahorro a sus cooperativas federadas, en el diseño y desarrollo de las viviendas.

Sin embargo la solución dada a la urbanización; lotificación o viviendas unifamiliares de baja densidad, que se ha desarrollado en todos los conjuntos habitacionales, no es la más económica (8).

(6) Si por el contrario un adquirente de crédito en forma individual, adquiriera un lote en una zona sin urbanización y servicios, tendría que organizarse con todo el vecindario para solicitar su adecuación, lo cual constituiría un largo trámite su obtención, mientras por el medio cooperativo lo obtiene a la vez.

(7) Se hace la salvedad que no todas las cooperativas de vivienda, han tenido asistencia técnica, tanto en diseño y desarrollo de proyectos, como en la supervisión de obras. Las de crédito para construcción, ampliación o reparación de vivienda en lote propio de los asociados, que fueron financiadas por el FEER, no tuvieron ningún tipo de asistencia técnica.

(8) En los conjuntos habitacionales cooperativos, con excepción del proyecto de la ciudad cooperativa EL ZARZAL, no se han planteado soluciones multifamiliares de alta densidad, ni soluciones unifamiliares de mediana densidad. Las soluciones multifamiliares de alta densidad, construyendo edificios de varios niveles que albergue a varias familias, combinado con soluciones unifamiliares de mediana densidad, construyendo viviendas unificadas de dos o tres niveles con elementos estructurales o arquitectónicos y áreas libres comunes; pueden ofrecer una alternativa más económica que las lotificaciones.

Se tiene la economía al permitir una mayor densificación del suelo urbanizado, bajando el aporte económico de cada cooperativista en la compra del suelo. Estas soluciones permiten también ahorro en elementos constructivos, ahorro en conexiones de servicios de agua luz y drenajes, ya que se pueden unificar; además de darle un uso más racional al suelo urbanizado. Sin el fraccionamiento del terreno se puede aprovechar en mejor forma las áreas libres, deportivas o de recreación, así como se pueden separar las vías peatonales de las vehiculares.

6.1.3 Costos de urbanización y construcción de las viviendas

Estos costos se pueden dividir en tres renglones:

a) Honorarios Profesionales.

Las cooperativas contratan con constructoras privadas la construcción del conjunto habitacional. Estos contratistas, por lo regular obtienen un amplio margen de ganancia, - que incrementa los costos de las viviendas (9).

Los contratistas de la construcción de los conjuntos habitacionales cooperativos, así como de otros proyectos, generalmente operan con diversos capitales prestados para compra de maquinaria pesada o liviana, pick up, camiones, equipo de oficina, etc., que necesariamente cargan con intereses de crédito, que se le recargará a los propietarios de los proyectos, libre de sus honorarios.

Las cooperativas federadas además deben pagar los profesionales de FENACOVI, - quienes son los que supervisan a los contratistas. Para la construcción del conjunto habitacional, las cooperativas federadas de crédito para tierra, urbanización y vivienda, firman un contrato de asistencia técnica con FENACOVI, por el cual la federación se responsabiliza de la construcción del mismo.

Esto representa un aporte adicional de dinero para los cooperativistas, que se ahorrarían si por el contrario fuera el Estado quien le construyera su conjunto habitacional, como en las cooperativas no federadas o en otros conjuntos habitacionales del Estado,

b) Mano de obra.

La mano de obra no es un factor que eleve los precios de las viviendas por encima de su valor real, ya que el salario del obrero de la construcción, muchas veces, no cubre las necesidades vitales para la reproducción de su propia fuerza de trabajo.

c) Medios de trabajo o insumos de construcción.

La constante alza inflacionaria posterremoto, de los materiales de construcción y - los instrumentos de trabajo, maquinaria, palas, martillos etc., es un factor que condiciona el alza de los precios de las viviendas.

Los precios de venta de los materiales de construcción y los instrumentos de trabajo, que fijan los productores de los mismos, traen una amplia ganancia de estos capitalistas productores. (10)

(9) Si el propio estado o por intermedio de FENACOVI, construyera directamente los conjuntos habitacionales, bajo un replanteamiento de programaciones, sistemas y administración que elimine la tendencia a burocratizar el personal ligado a los proyectos habitacionales, podrían bajar los costos de producción de las viviendas al eliminar la - sobre ganancia de los contratistas. Sin embargo, esto entraría en contradicción con los intereses del sector - privado ligado a la construcción, por lo que no es factible su realización de inmediato.

(10) El Estado en su política de favorecer a la iniciativa privada, no puede plantear tampoco la producción de materiales de construcción, para bajar los costos en sus proyectos.

Esta ganancia se acrecienta cuando hay producción monopólica en un determinado producto, como el monopolio que existe en la producción del cemento y en los productos de asbesto cemento, lo cual permite a los productores elevar su precio muy por encima de su valor real.

Los intermediarios o distribuidores de los materiales de construcción e instrumentos de trabajo, también especulan libremente con los precios de los mismos.

En el proyecto BCIE/BANVI/FENACOVI, se utilizó la contratación de la construcción de proyectos habitacionales conocido como "Costo mas honorario fijo" por el cual la compañía constructora es responsable de la planificación, programación, organización, dirección técnica y administrativa de la construcción del proyecto habitacional, mientras que la compra de los insumos y pagos de mano de obra son efectuados por FENACOVI. Esto permite que FENACOVI compre los insumos directamente con los productores, eliminando la especulación de los intermediarios.

Aún cuando algunas cooperativas de esta forma eliminen la ganancia de los distribuidores al comprar directamente en las fuentes de producción, quedan siempre sujetas al alza inflacionaria provocada por los productores.

Es así que las cooperativas de vivienda como consumidores del mercado de materiales de construcción e instrumentos de trabajo, están sujetas al alza inflacionaria de los mismos, siendo éste otro de los factores que mayormente condicionan el alto precio de las viviendas producidas por este medio.

6.1.4. Interés del capital de crédito.

El interés del capital de crédito, concedido a las cooperativas para la compra de terreno, en algunos casos, o para los costos de urbanización y construcción de las viviendas, incrementa para el usuario el precio de la vivienda.

Aún cuando varias cooperativas se han visto favorecidas con la tasa de interés del 4% del fondo extraordinario específico de reconstrucción, FEER, otras lo han adquirido al 11%, misma tasa de interés que exige la banca privada. Sea el 4% o al 11% el interés del capital de crédito obtenido por las cooperativas, siempre incrementan el costo real de la vivienda.

6.1.5 Cuotas de administración de la cooperativa y la federación.

Los cooperativistas pagan a la cooperativa y a FENACOVI, si son federadas, cuotas de ingreso y cuotas periódicas (anuales) para gastos de gestión y administración del crédito.

Ampliando ésto último, ya se expuso como los usuarios de crédito del FEER por intermedio de cooperativas o no, obtiene en el financiamiento para su vivienda al 4% de interés y como en el caso de las cooperativas ese 4% es concedido a la federación y a la cooperativa para la administra-

ción del crédito. Sin embargo, en créditos a cooperativas de otras fuentes financieras, como el proyecto BCIE/BANVI/FENACОВI, la administración del fondo que hace la cooperativa, debe ser pagado por los cooperativistas con un porcentaje adicional del interés que demandan las instituciones financieras. Para ser mas claro, en este proyecto el cooperativista obtiene el financiamiento a una tasa de interés de 12.5% anual. De éste, 10% es para el BCIE, quedando a la vez incluido dentro de este porcentaje de interés, lo que AID le cobra al BCIE. El BANVI obtiene 1%, FENACОВI otro 1% y la cooperativa 0.5% de interés por administración del crédito. (11)

Es decir que mientras un cooperativista federado obtiene este financiamiento al 12.5% de interés anual, un usuario independientemente del medio cooperativo lo obtiene al 11% de interés directamente del BANVI (12). Interés que también cobra cualquier otra institución bancaria de la iniciativa privada.

Las cooperativas, además, establecen cuotas extraordinarias, principalmente para gastos legales y jurídicos de su constitución como tal, la contratación con la institución financiera, la contratación con cada uno de los cooperativistas y la contratación de la constructora.

El contrato de crédito que hace un usuario de crédito con la institución financiera es más económico hacerlo individualmente, puesto que el mismo lo puede autenticar el alcalde de la localidad, no así un contrato entre la institución financiera y una cooperativa, el cual según las leyes del país, debe ser autenticado en escritura pública por un abogado, lo que es mas oneroso para los cooperativistas, tanto más si la cooperativa está constituida por pocos miembros.

Todos estos gastos deben ser incluidos dentro del costo de la vivienda (y lote), obtenida por el cooperativista.

Recapitulando, aún cuando las cooperativas de vivienda pretenden evitar la especulación en la producción de viviendas, para dotar a sus asociados de una vivienda a precio bajo, al atender la dotación habitacional desde la organización de la demanda u organización de los consumidores de vivienda, quedan sujetas a pagar los precios establecidos para éstas, por los factores que inciden en la producción de viviendas.

(11) Se ha dado esta cadena de intermediarios entre AID y FENACОВI, porque ésta última no cumple con la estructura exigida por esa institución para respaldar la inversión. FENACОВI en la actualidad pretende tener elegibilidad ante el BCIE y así obtener el financiamiento obviándose el trámite del BANVI, con lo que sí podría haber un descargo para el Estado en la ejecución de las viviendas, un menor aporte económico de los cooperativistas federados y un menor proceso de gestión. Sin embargo el proyecto más próximo de realizar la federación, EL ZARZAL, se hará por intermedio del BANVI, quien a su vez, deberá recurrir a financiamiento externo.

(12) El préstamo del BCIE al BANVI es por 30 millones, de los cuales FENACОВI solo ocupará poco más de 5 millones.

Siendo financiadas por el Estado, las cooperativas sí evitan la especulación en el pago de la sobreganancia del capitalista que financía viviendas dentro del sector privado, así como los gastos de promoción.

Salvo en la ciudad cooperativa EL ZARZAL y otros casos especiales, donde se ha tenido que organizar la demanda habitacional, las cooperativas al estar ya integradas por demandantes de vivienda, se obvian los gastos de promoción publicitaria que para la venta de las viviendas realizan la iniciativa privada y en algunos casos el sector público.

En comparación, a créditos estatales concedidos en forma individual, aún cuando las cooperativas pueden bajar los precios del lote sobre un adquirente individual de un lote urbanizado, y en algunos casos las cooperativas por intermedio de FENACОВI eliminan la especulación de los intermediarios o distribuidores de los insumos de construcción al comprar directamente a los productores, los cooperativistas tienen que pagar cuotas fijas a la cooperativa y a la federación, para administración, contrataciones y gastos de gestión. Además los cooperativistas, en algunos casos, tienen que dar un porcentaje adicional a la tasa de interés de crédito, por administración del mismo crédito que hace la cooperativa y la federación, así como pagar a la federación para que supervise a los contratistas y administre la ejecución de las obras. (13)

Las cooperativas de vivienda al igual que los otros programas habitacionales del Estado, al atender la dotación habitacional desde la organización de la demanda, quedan sujetas a los factores que condicionan a que el precio de la vivienda sea elevado. Principalmente el alza inflacionaria de los insumos de construcción y la tierra son los que mayormente condicionan el elevado precio de la vivienda.

Al no llegar a precios de vivienda bajos, las cooperativas de vivienda, dejan sin atender la demanda habitacional de los sectores sociales de menores ingresos, cuyo nivel adquisitivo queda por debajo de ese precio, siendo el sector que mayormente conforma el déficit habitacional.

El elevado precio de las viviendas condiciona también, al contrario de lo que pretenden las cooperativas de vivienda, que no sean las necesidades habitacionales planteadas por los asociados, las que determinan el tipo de vivienda más apropiado para satisfacerlas.

6.2 CARACTERISTICAS DE LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR MEDIO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

El tipo de vivienda que un cooperativista puede obtener, está condicionado a sus posibilidades adquisitivas para pagar el precio fijado a una determinada vivienda, dentro

(13) Dentro de la administración de la obra que hace FENACОВI, incluye un departamento de compras, por lo que las cooperativas federadas a las cuales FENACОВI les construye su conjunto habitacional, como el proyecto BCIE/BANVI/FENACОВI, deben descontar al ahorro que obtienen, evitando la especulación de los intermediarios, el pago del personal del departamento de compras.

de una gran variedad diferenciadas por su calidad y superficie habitable.

Por ejemplo, aun cuando las necesidades habitacionales fueran las mismas para un cooperativista con ingresos del sector social de 0 a Q 199 de ingreso mensual, que las de un cooperativista con ingreso de Q 200 a Q 599, y que las de un cooperativista con ingreso mayor de Q 600; el primero, en el mejor de los casos, sólo pudo adquirir una vivienda con un monto de Q 1,500 a Q 2,500 (créditos del FEER y vivienda ACDI FENACOVI) el sector social con ingreso de Q 200 a Q 599, ha podido adquirir una vivienda con un monto máximo de Q 5,500, mientras los cooperativistas con ingresos mayores de Q 600, han podido optar a una vivienda con un precio de Q 20,000, Q 31,500 a Q 60,000 (LOS ALMENDROS, COVIPROGUA y COVIMED).

Lo que obviamente marca diferencias en la calidad y superficie habitable en las viviendas para cada sector social, como se ejemplifica con la descripción de algunos tipos de viviendas construídas por cooperativas. (14)

6.2.1 Viviendas de Cooperativas del Sector Social con ingreso mensual de Q 600 en adelante.

a) Vivienda COVIPROGUA (Vid. foto 1)

Esta vivienda tiene de 128 mts² de construcción en un lote de 275 a 285 mts², y consta de sala-comedor, cocina, servicio sanitario, 4 dormitorios, jardín interior, dormitorio y sanitario de servicio. El precio de esta vivienda para el asociado es de Q31515.00.

La vivienda está construída de la siguiente forma:

- Muros de mampostería de block de pomez con refuerzo horizontal y vertical de concreto reforzado.
- Cubierta, losa de concreto reforzado.
- Piso de cemento líquido
- Puertas exteriores de metal e interiores de plywood. Ventanas de aluminio.
- Instalaciones y urbanización completa.

b) Vivienda COVIMED (Vid foto 2)

Esta cooperativa tiene 5 tipos de vivienda, que varían de 100 mts² a 250 mts², con

(14) No se pretende hacer un estudio de las tipologías de vivienda construídas por intermedio de cooperativas, para ver como responden a las necesidades de sus habitantes. Lo cual por lo extenso, podría ser objeto de un trabajo complementario de esta tesis.

Solo interesa establecer aquí, algunos aspectos de las viviendas construídas por medio de cooperativas de vivienda, que ayuden a demostrar cómo el tipo de vivienda que un cooperativista puede obtener, está condicionado a sus posibilidades adquisitivas para pagar el precio fijado a una vivienda según una determinada calidad y superficie habitable, independientemente que responda o no a sus necesidades de consumo espacial, en proporción al número de miembros de su familia

un precio de Q 25,000 a Q 60,000, también con todas las condiciones de confort, número de ambientes, calidad constructiva y seguridad de la vivienda COVIPROGUA

6.2.2. Vivienda de las cooperativas del sector social con ingreso mensual de Q 200 a Q 599.

a) Vivienda tipo FENACOVI (Vid fotos 3-5)

La vivienda tipo FENACOVI, es de 63.59 mts², tiene 6 ambientes: Sala-comedor, cocina, servicio sanitario y tres dormitorios. Esta construida de la siguiente forma:

- Muros: levantado de mampostería reforzada de block tubular de pomez de .14 x .14 x .59 mts. y pines. Este es un block especial que diseñó FENACOVI, para aumentar el rendimiento de la mano de obra.
- Piso: torta de concreto.
- Cubierta: lámina de asbesto cemento y estructura de madera. En algunos casos, se utilizó la cubierta de la casa tipo ACDI FENACOVI.
- Ventanas de aluminio o hierro y puertas de machihembre o plywood: (en COVUSAC - se usó puertas de metal exteriores).
- Servicio Sanitario, Instalaciones y parte de la urbanización.

Esta vivienda es usada en 7 cooperativas federadas por economía en diseño y desarrollo, sin considerar a la vez, las tipologías y las condiciones climáticas de las regiones donde se construye.

Por ejemplo, se construye el mismo tipo de vivienda en Escuintla, cooperativa BARTOLOME DE LAS CASAS y EL MODELO; y en Quezaltenango, cooperativa MAGISTERIAL QUÉZALTECA y BOMBERO VOLUNTARIO, Lugares donde las condiciones climáticas, exigen diferentes tipos de vivienda, e incluso las condiciones culturales (costumbres son distintas).

Este tipo de vivienda puede satisfacer las necesidades básicas de una familia de 6 miembros, pero como se puede apreciar, la calidad de sistemas constructivos y la superficie habitable es inferior a la de la vivienda de los sectores sociales con ingresos mayores de Q 600.

La constante alza de los materiales de construcción, hace que en el largo período de trámite de financiamiento por el que pasan las cooperativas, al que hay que agregarle el período de ejecución de la obra, aumentan los costos estimados, por lo que tienen que eliminarse especificaciones que originalmente se presentan a los cooperativistas. Caso concreto es el del proyecto BCIE/BANVI/FENACOVI donde se está construyendo la vivienda tipo FENACOVI, el largo período de gestión, hizo que se tuvieran que cambiar las especificaciones en la cubierta, ya que el monto del crédito Q 5,500, ya no alcanzaba a cubrir el precio de la losa de concreto reforzado que se tenía proyectada, por lo que se está construyendo con lámina de asbesto cemento.

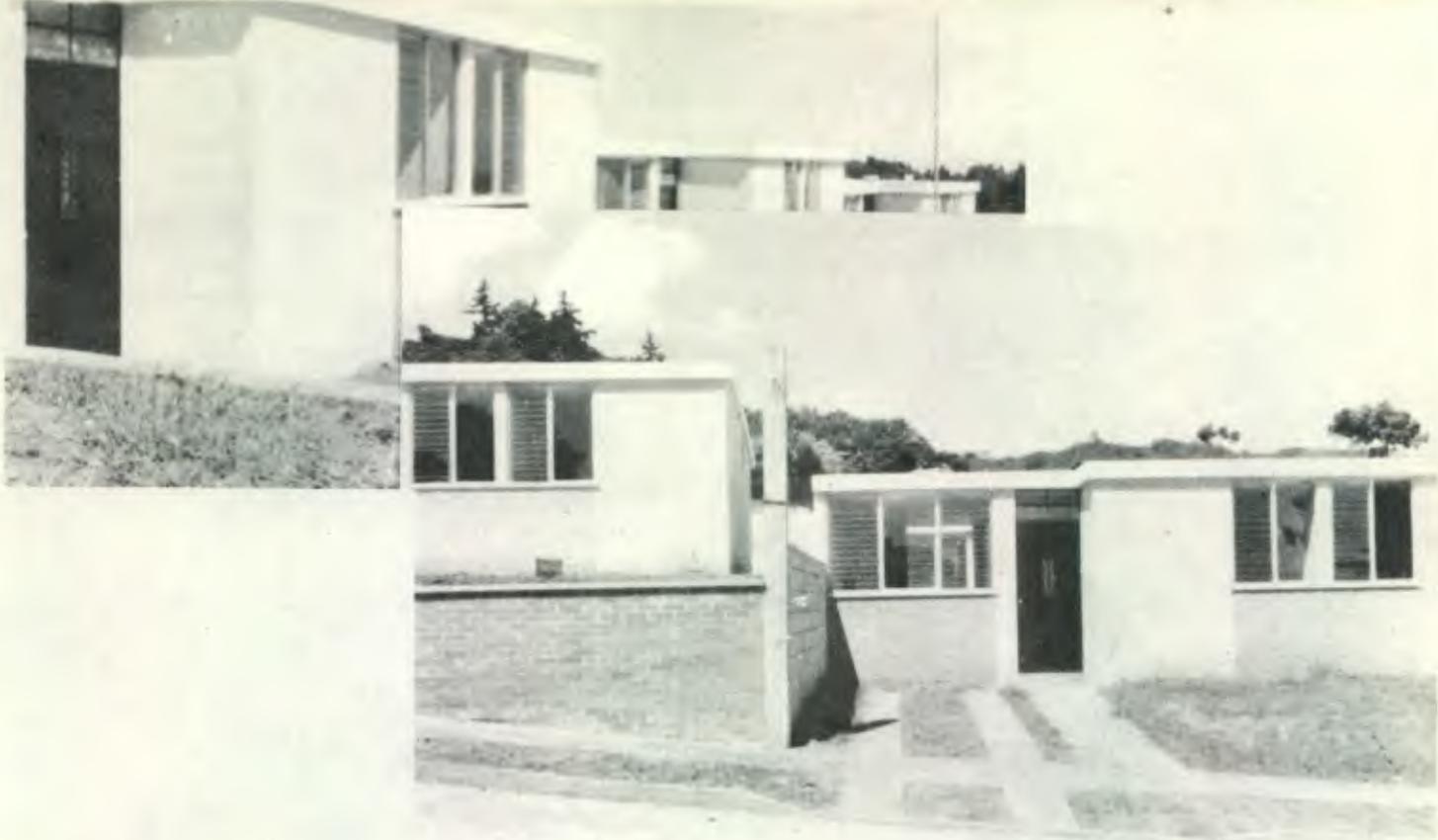


FOTO **1** VIVIENDA
COVIPROGUA

FOTO **2** VIVIENDA
COVIMED





FOTO
3

CASA TIPO
FENACOVI
COOPERATIVA SANTA
ANA



FOTO
4



FOTO
5

Esta situación es de esperarse en el proyecto de la ciudad cooperativa EL ZARZAL, que lleva un período de 3 años de desarrollo de proyecto y gestión de crédito. En este proyecto se están vendiendo las viviendas a un determinado precio, que no será el mismo cuando se construyan; por lo que se tendrán que reducir especificaciones, o el Estado, la Federación o los usuarios tendrán que dar un aporte adicional.

b) Vivienda 1o. DE MAYO (Vid. fotos 6-8)

En esta cooperativa estaban planificadas tres tipos de viviendas:

- Tipo 1: de 55.6 mts² de construcción, con un lote de 10 x 20 mts. tres dormitorios, sala-comedor, cocina y servicio sanitario
- Tipo 2: de 42.20 mts.² de construcción en un lote de 8 x 20 mts. Dos dormitorios, sala-comedor, cocina y servicio sanitario.
- Tipo 3: de 30.55 mts.² de construcción en un lote de 8 x 15 mts. Un dormitorio, sala-comedor, cocina y servicio sanitario.

Las tres están construídas de la siguiente forma:

- Muros de concreto reforzado.
- Cubierta de concreto reforzado o lámina estructural de asbesto.
- Piso: torta de concreto.
- Ventanas de aluminio y puertas de plywood.
- Servicio sanitario, instalaciones y urbanización.

Dentro de este grupo cooperativo, hay familias que debían conformarse con la vivienda de menor espacio habitable o menor cantidad de metros cuadrados, aunque su necesidad habitacional fuera igual o mayor, ya que representaban en número de miembros una misma cantidad que la de las familias que podían garantizar el crédito para las viviendas de mayor espacio habitable.

El crédito que solicitaba la cooperativa, al fideicomiso del BANVI, era de Q8,000 para las viviendas del primer tipo, Q 6,000 para las viviendas del segundo tipo y Q4,000, para las viviendas del tercer tipo. Sin embargo, como el monto máximo que podía otorgar la entidad financiera con dicho fondo, es de Q 5,000 por asociado, los cooperativistas que tenían planificado la adquisición de las viviendas de 2 ó 3 dormitorios, se tuvieron que conformar con un solo dormitorio, que era lo que cubría el monto del crédito, salvo los que consiguieron fondos para pagarle los dormitorios "extras" a la compañía constructora.

En las especificaciones constructivas también se dió una variante, la vivienda del primer tipo se construyó con losa de concreto reforzado, mientras que las de los otros dos tipos, cuya capacidad económica de los destinatarios era menor, tuvieron que confor-

**CASA COOPERATIVA
1º DE MAYO**
FOTOS 6.7y8

LA CAPACIDAD ADQUISITIVA -
DEL ASOCIADO, DETERMINO -
LA DIMENSION DE LA SUPER-
FICIE HABITABLE Y LA CA-
LIDAD DE LA CUBIERTA.

FOTO
6



LOS QUE NO TUVIERON LA -
CAPACIDAD DE PAGAR LOS -
DORMITORIOS "EXTRAS" A -
LA CONSTRUCTORA, TIENEN
QUE SOLVENTAR ESA NECES-
IDAD ESPACIAL, CON UN
GRAN ESFUERZO ECONOMI-
CO, A LA VEZ DE CANCELAR
EL CREDITO OBTENIDO.

FOTO
7



LOS ASOCIADOS CON MA-
YOR CAPACIDAD ADQUI-
SITIVA, ADEMÁS DE HABER
PAGADO LOS DORMITORIOS
"EXTRAS" A LA CONSTRUC-
TORA, YA HAN COMPLE-
MENTADO LOS FALTANTES
DE SUS VIVIENDAS.

FOTO
8



marse con una cubierta de lámina estructural de asbesto cemento ("Canaleta").

Este ejemplo comprueba que las viviendas construídas por medio de cooperativas - responden al nivel adquisitivo de los asociados, para pagar una determinada superficie ha bitable y calidad de sistemas constructivos, independientemente de sus necesidades de con sumo espacial.

6.2.3 Viviendas de las cooperativas del sector Social con ingreso mensual de 0 a Q 199.

Las viviendas que aquí se describen, han sido dirigidas a las familias de mayor in greso de este sector social: Q 150 - Q 199, así como hacia el sector social con ingreso - de Q 200 a Q 599.

a) Vivienda tipo ACIDI FENACОВI (vid fotos 9-10)

Esta vivienda construída con los materiales donados por el ACIDI, tiene 67 mts.² - de construcción, consta de cuatro ambientes sala-comedor-cocina, dos dormitorios y un corredor, con los siguientes materiales:

- Piso, torta de concreto.
- Muros: a 1.20 mts de block .15 x .15 x .40 y el resto con estructura de madera fo rrado con planchas de "aspenite" (viruta prensada) o plywood de 3/8" en exterior es y 1/4" en interiores, previamente curadas.
- Cubierta: estructura de madera, con lámina de zinc, calibre 30, forrado interior- mente con aspenite 1/4".
- Puertas y ventanas: estructura de madera y forro de machihembre,
- No incluye ningún tipo de instalaciones ni servicio sanitario.

Esta casa está estipulada para una vida útil de 20 años, en condiciones óptimas de mantenimiento, recubriendo exteriormente por lo menos anualmente con pintura o barniz - las planchas de aspenite y las puertas y ventanas de machihembre. Mantenimiento que mu chas veces el usuario por su nivel de ingresos, no se lo puede dar. Encontrándose a dos años de construída con algunas piezas en deterioro. Situación que se torna más crítica en el área de Cobán y Purulhá, Baja Verapaz, donde hay una fuerte precipitación pluvial. Cabe agregar que la lámina de zinc, aun cuando tiene forro interior, no presenta condicio nes térmicas para aislar el calor (32 grados promedio) de Salamá, El Progreso y Gualán.

La vivienda ACIDI FENACОВI tiene un precio para el asociado de Q 2,567, cuando se - construye en lote propio y Q 3,500 con urbanización en la cooperativa MOFANG de Gualán. Precio que no incluye los gastos de servicio sanitario e instalación eléctrica, agua y dre najes de la vivienda, así como la conexión de servicios al lote en la cooperativa MOFANG.

El usuario tiene que hacer esos gastos de su propio pecunio, además de pagar el crédito obtenido por su vivienda. El asociado de la cooperativa MOFANG tiene que pagar a la vez, el crédito obtenido por el terreno y el contrato de asistencia técnica con FENACОВI.

b) Viviendas construídas por las cooperativas de crédito para construcción de vivienda, reparación y ampliación, financiadas por el FEER.

En este tipo de cooperativas, como se indicara, el crédito obtenido lo utilizó cada cooperativista para sus particulares fines habitacionales.

Interesa establecer en este inciso, cómo el monto máximo de Q 1500 otorgado por la institución financiera, no cubre los costos de una vivienda completa para una familia promedio de 6 miembros (15)

En estos créditos el usuario no tuvo ningún tipo de asesoría técnica, por lo que no se racionalizó el uso del crédito, sobrepasándose en algunos casos, la superficie de construcción que podía cubrir el monto del crédito, quedando viviendas sin concluir. Muchos usuarios no han podido completar los faltantes de sus viviendas, techos, puertas, ventanas, instalaciones, etc. . (16)

Aunque se racionalizará el uso del crédito, éste no cubre los costos de una vivienda completa para una familia promedio de 6 miembros, como se ejemplifica a continuación con el proyecto BANVI BIRF.

Este proyecto concedía créditos máximos también de Q 1500, para construcción o reparación de vivienda a personas que tuvieran lote propio.

En el caso de ser lo primero, construían una casa de 48 mts² a 52 mts², principalmente con piso de torta de concreto, muros de block y concreto armado, y cubierta de lámina de zinc independientemente del clima de la región. Las viviendas constan de 4 ambientes, 2 dormitorios, cocina-comedor y un corredor usado para estar y almacenado de granos.

Durante el transcurso del proyecto (1978-1980), fueron aumentando los costos de los materiales de construcción, por lo que a las viviendas se les redujeron especificaciones progresivamente. Se eliminaron muros, tallados, piso, o no se dieron puertas y ventanas. Gastos que tenía que cubrir el usuario, además de construir otros ambientes - por separado (servicio sanitario, dormitorio) para cubrir sus necesidades y costear las - instalaciones de drenajes, agua y luz, que no incluía el monto del crédito, Monto que no incluye, por lo tanto, los costos de una vivienda completa.

Aún cuando ni el monto de Q 1,500 cubre los costos de una vivienda completa, la situación es más crítica para los que solo pudieron optar a un crédito menor para construcción de vivienda, como en la cooperativa TOTONICAPAN, donde los sectores sociales de menores ingresos, principalmente minifundistas, no pudieron optar al crédito más alto concedido por la entidad financiera, aunque sus necesidades habitacionales fueran iguales o

(15) Promedio estimado de miembros por familia, según censo de 1973.

(16) Al construir sin asesoría técnica en algunos casos las viviendas pueden presentar deficiencias constructivas, que condicionan a trasladar el déficit a unos años adelante.

mayores que las de los que si pudieron optar el primer financiamiento.

Esto demuestra que si bien las cooperativas atendieron a minifundistas del sector social de 0 a 199 quetzales de ingreso mensual, esta atención fue deficiente.

c) Vivienda HODE. (Vid foto 11)

Esta vivienda construída para obreros de la zona 12 con ingreso promedio de Q 200, por intermedio de una entidad benéfica, es de 30 mts² en un lote de 75 mts², tiene 2 ambientes, sala-comedor-cocina-dormitorio y servicio sanitario. Construída con los siguientes materiales:

- Muros de terracreto con refuerzo horizontal y vertical de concreto reforzado.
- Cubierta: lámina estructural de asbesto cemento.
- Piso: torta de concreto.
- Vetanas de hierro y puertas de madera.
- Incluye instalaciones y urbanización completa, excluyendo el asfalto de las calles.

Esta cooperativa es la única que logró su objetivo de dotación habitacional, dentro del sector social con ingreso hasta Q 199 ubicado en el área urbana, gracias a la participación determinante de la institución Hogar y Desarrollo. (17)

El acercamiento de la dotación habitacional a estos cooperativistas se dió gracias a las siguientes características:

- a) Los cooperativistas tuvieron que alargar su jornada de trabajo para autoconstruir sus viviendas.
- b) Los cooperativistas sólo dan una mensualidad de Q 20 por la vivienda con urbanización y terreno. El crédito tiene un monto total de Q 4,800 por asociado.

Las viviendas en un área de 30 mts.² tiene dos ambientes, uno donde se desarrollan las actividades de estar, comer, cocinar y dormir, y en el otro las actividades de aseo. Con lo que se advierte que la vivienda es insuficiente para una familia de 5 miembros al tenerse el inconveniente de desarrollar casi todas las actividades en un mismo ambiente, sobre todo las de cocinar-dormir, las cuales pueden ser lesivas para la salud por el humo y el gas propano con el que se cocina en la mayoría de los casos.

Estos cooperativistas, además del esfuerzo físico invertido en la producción de sus viviendas, adquieren una vivienda que no responde a sus necesidades de consumo espacial, debiendo aún construir ambientes extras (dormitorios) en el área de 45 mts.² que se dejó prevista en los lotes. El hecho de que casi ningún socio haya construído esos ambientes, demuestra la incapacidad económica de estos cooperativistas para solventar esa necesidad.

(17) VID Capítulo 2, página 29.

**CASA TIPO
ACDI
FENACOVI**
FOTOS 9y10

FOTOS **9**
10

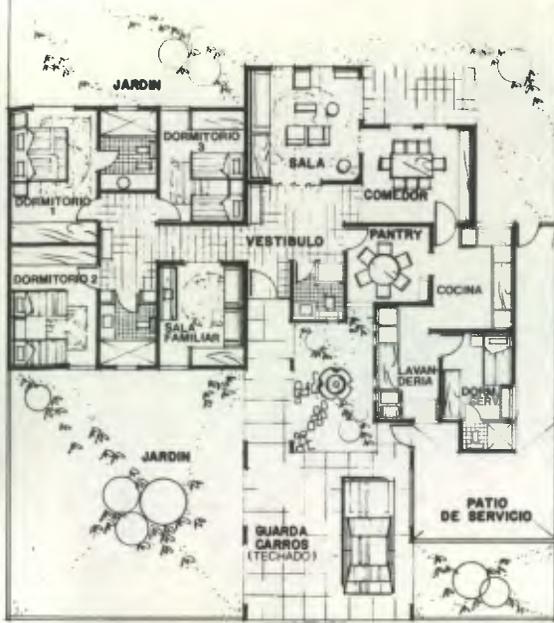
NOTESE LA NECESIDAD DE CON
SUMIR ESPACIOS ADICIONALES.



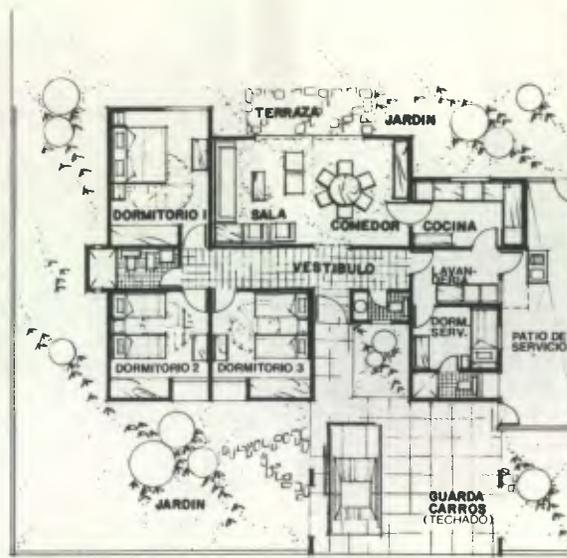
**CASA COOPERATIVA
HODE**
30 MTS²

FOTO
11

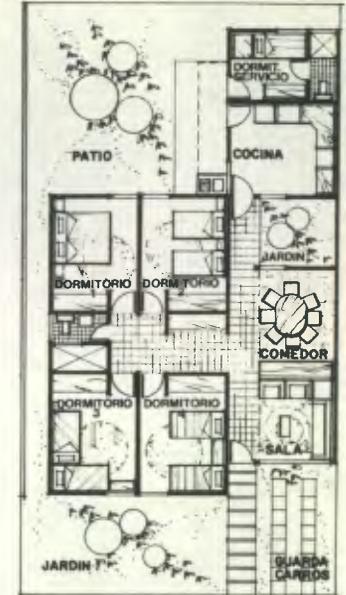




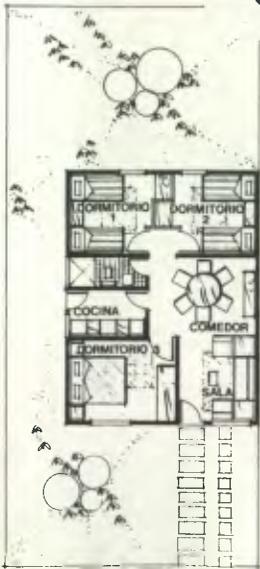
1 VIVIENDA COVIMED
250 Mts. 2



2 VIVIENDA COVIMED
150 Mts. 2



3 VIVIENDA COVIPROGUA



4 VIVIENDA TIPO FENACOVI



5 VIVIENDA TIPO SACDI FENACOVI
RURAL O URBANA



6 VIVIENDA CON CREDITOS DEL FEER
(RURAL O URBANA EN LOTE PROPIO)



7 VIVIENDA COOPERATIVA HODE

COMPARACION DE DISTINTOS TIPOS DE VIVIENDAS COOPERATIVAS, DE DIFERENTES SECTORES SOCIALES.
ESCALA GRAFICA DE TODAS LAS PLANTAS

| NUMERO DE PLANTA | TIPO DE VIVIENDA | SECTOR SOCIAL A QUEEN ES DIRIGIDA | AREA CONSTRUCION MTS. 2 | AREA TERRENO MTS. 2 | NUMERO AMBIENTES | PRINCIPALES MATERIALES EN | | | TIENE INSTALAC. AGUA LUZ DRENAJES S. SANIT. |
|------------------|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------|---------------------|------------------|---------------------------|---|------------------------------------|---|
| | | | | | | PISO | MUROS | CUBIERTA | |
| 1 | COVIMED | Q. 600 Y MAS | 250 | 2080 | 16 | GRANITO | LADRILLO MAS CONCRETO REF. con reves de cemento | LOSA CONCRETO REFORZADO | SI |
| 2 | COVIMED | Q. 800 Y MAS | 150 | 1660 | 12 | GRANITO | LADRILLO MAS CONCRETO REF. con reves de cemento | LOSA CONCRETO REFORZADO | SI |
| 3 | COVIPROGUA | Q. 600 Y MAS | 128 | 237 | 10 | GRANITO | BLOCK MAS CONCRETO REFORZADO | LOSA CONCRETO REFORZADO | SI |
| 4 | FENACOVI | Q. 200 - Q. 599 | 63.59 | 180 APROX. | 6 | CEMENTO LIQUIDO | BLOCK MAS CONCRETO REFORZADO | MADERA MAS BASTO CEMENTO O DE ZINC | SI |
| 5 | ACDI FENACOVI | MENOS DE Q. 199 A Q. 599 | 67 | VARIABLE | 4 | TORTA CONCRETO | BLOCK CONCRETO REFORZADO | MADERA MAS LAMINA DE ZINC | NO |
| 6 | CON CREDITOS EN LOTE PROPIO DEL FEER | MENOS DE Q. 199 A Q. 599 | 48 | VARIABLE | 4 | TORTA CONCRETO | BLOCK MAS CONCRETO REFORZADO | MADERA MAS LAMINA DE ZINC | NO |
| 7 | HODE | MENOS DE Q. 199 | 30 | 75 | 2 | TORTA CONCRETO | TERRACRETO CONCRETO REFORZADO | LAMINA METALURGICA ASBESTO CEM. | SI |

A TRAVES DE ESTA COMPARACION SE PUEDE ADVERTIR QUE, AUN CUANDO LAS NECESIDADES HABITACIONALES FUERAN LAS MISMAS ENTRE UNA FAMILIA COOPERATIVA DE UN DETERMINADO NIVEL DE INGRESOS Y OTRA CON UN NIVEL DE INGRESOS INFERIOR, LA PRIMERA PUEDE ADQUIRIR SU VIVIENDA CON UN AREA, DISTRIBUIDA EN VARIOS AMBIENTES, ADECUADA PARA SATISFACER SUS NECESIDADES DE CONSUMO ESPACIAL; LA SEGUNDA, SOLO PUEDE OPTAR A UNA VIVIENDA CON UNA SUPERFICIE HABITABLE INFERIOR A SUS NECESIDADES DE CONSUMO ESPACIAL, INCONCLUSO O CARENTE DE ELEMENTOS ESCENCIALES Y MATERIALES DE INFERIOR CALIDAD. EL TIPO DE VIVIENDA QUE UN COOPERATIVISTA PUEDE ADQUIRIR, NO LO DETERMINA SU NECESIDAD DE CONSUMO ESPACIAL, SINO SU CAPACIDAD DE PAGO DE UNA DETERMINADA MERCANCIA HABITACIONAL.

Se ha intentado exponer a través de este capítulo, que las cooperativas de vivienda al atender la dotación habitacional desde la organización de la demanda, quedan sujetas a cubrir los precios establecidos por los factores que inciden en la producción de viviendas, dentro de los cuales la renta del suelo y el alza inflacionaria de los insumos de construcción, son los que principalmente impiden llegar a precios de venta de vivienda bajos.

El elevado precio de las viviendas condiciona, al contrario de lo que pretenden las cooperativas de vivienda, que no sean las necesidades habitacionales planteadas por los asociados, las que determinen el tipo de vivienda más apropiado para satisfacerlas.

El tipo de vivienda que un cooperativista puede obtener, está condicionado a sus posibilidades adquisitivas para pagar el precio fijado a una vivienda, según una determinada calidad y superficie habitable, independientemente que responda a sus necesidades de consumo espacial en proporción al número de miembros de su familia.

Aun cuando las necesidades habitacionales fueran las mismas entre dos familias de diferente sector social, una de un determinado sector por el medio cooperativo puede adquirir una vivienda con bastantes condiciones de confort para el consumo espacial adecuado de sus actividades, sistemas constructivos y acabados de la mejor calidad, una superficie habitable de 100 a 200 mts.² distribuida en varios ambientes, incluyendo dormitorio de servicio (COVIPROGUA, COVIMED).

Otra de otro sector social con un limitado nivel adquisitivo, sólo pueden optar a una vivienda:

- a) Con una superficie habitable inferior a las necesidades de consumo espacial de la familia o hacinamiento (lo. DE MAYO, HODE o créditos en lote propio del FEER).
- b) Se entregan inconclusas o carentes de elementos esenciales, sin instalaciones, sin servicio sanitario, sin puertas, ventanas, etc. (Viviendas ACIDI FENACOVI y créditos en lote propio del FEER).
- c) En algunos casos se emplean sistemas constructivos no aptos para crear condiciones de confort (lámina de zinc en clima cálido; usado en viviendas en lote propio del FEER y en viviendas ACIDI FENACOVI), o se usan materiales con una vida útil limitada (uso de aspenite o plywood en exteriores de la vivienda ACIDI FENACOVI).

Por lo que el cooperativista además de amortizar el crédito obtenido para la construcción de su vivienda (y tierra más urbanización), debe complementar los faltantes de su vivienda, ambientes, instalaciones, puertas, etc., cargar con los gastos de conexión eléctrica y alumbrado público, conexión de agua y drenajes a sus respectivos lotes, como en los casos concretos de las cooperativas MOFANG, COLONIA DEL TRABAJADOR CERVECERO y lo. DE MAYO, ésta última tuvo que costear una parte de la calle de acceso de la colonia desde la Calzada San Juan. Los conjuntos habitacionales del proyecto BCIE.

BANVI FENACОВI, además de los gastos anteriores deberán asfaltar y colocar banquetas.

El adquirente del bien material de consumo casa por el medio cooperativo, así como por otros sistemas crediticios estatales (18), se le convierte en un esfuerzo casi de por vida su vivienda, específicamente si es de un sector de bajos ingresos, ya que a la vez de pagar las cuotas de amortización del crédito (Plazos 10, 15, 20 años), tiene que juntar dinero para complementar los faltantes de su vivienda.

Esta complementación de sus viviendas resta capacidad de ahorro a los cooperativistas, para generar otros proyectos comunales como escuelas, áreas deportivas, comercios, etc., como se pretende en los objetivos de las cooperativas.

Al no llegar a precios de vivienda bajos, las cooperativas de vivienda dejan sin atender la demanda habitacional de los sectores sociales de menores ingresos, cuyo nivel adquisitivo queda por debajo de esos precios.

Se estableció que el 82.2% del déficit habitacional está conformado por el sector social con ingreso menor de Q. 199. Las cooperativas de vivienda han construido 700 viviendas, ante una demanda acumulada de 554,189 viviendas de ese sector social a 1980. De esas 700 viviendas, 572 han sido para agricultores minifundistas en la forma que se indicó y 128 viviendas son las de la cooperativa HODE.

A los agricultores minifundistas, la tenencia de tierra facilitó el otorgamiento de créditos directos para fines habitacionales (incluyéndose aquí créditos para ampliaciones o reparaciones). La situación conflictiva de la vivienda rural, no es su escasez, sino sus características cualitativas en muros y cubierta.

Las cooperativas de vivienda formadas principalmente por obreros, ubicados en el área metropolitana, la carencia de tierra ha sido el obstáculo para la dotación habitacional, ya que mientras cancelan la deuda del terreno que en el mejor de los casos adquirieron, estos cooperativistas no pueden ser garantes de obtener un crédito para vivienda.

El alto precio del suelo urbano, hace que los asociados a estas cooperativas sólo puedan invertir en su compra, imposibilitando la adquisición de vivienda a la vez de pagar el terreno.

El medio cooperativo, no ha resuelto la satisfacción de la necesidad de vivienda de esos sectores sociales. Siendo la vivienda una necesidad vital, en algunos casos han tenido que suplir esa necesidad de una manera deficitaria, autoconstruyendo con algunos materiales de construcción y de desecho que lograron adquirir, sin condiciones de confort, seguridad e higiene. (Vid. fotos 12-15).

(18) Las viviendas construidas por cooperativas no difieren de los demás tipos de viviendas que construye el Estado, ni en procedimientos, ni en sistemas constructivos.

**COOPERATIVA
CRUZ
DEL
CAL-
VARIO**
FOTOS 12y13



FOTOS **12**
13

**PARA UN DETERMI-
NADO SECTOR SO-
CIAL, EL COOPERA-
TIVISMO NO HA SI-
DO UN MEDIO EFEC-
TIVO DE SATISFAC-
CION DE SU NECE-
SIDAD DE VIVIENDA.**



**COOPERATIVA
25 DE
ABRIL**
FOTOS 14y15



FOTOS **14**
15



COOPERATIVAS DE
VIVIENDA
EN GUATEMALA



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La hipótesis planteada como guía de esta investigación es válida al verificarse de la siguiente forma:

1. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA NO TIENEN TRASCENDENCIA COMO MEDIO DE SATISFACCION DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA, EN RELACION AL DEFICIT HABITACIONAL DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA.

Esto quedó demostrado a través de las siguientes cifras:

En 12 años (1968-1980) las cooperativas de vivienda sólo han construido 1938 viviendas, ante una demanda acumulada de 674,197 viviendas hasta 1980 en la República.

A otro nivel comparativo, tampoco han tenido una participación significativa las cooperativas de vivienda, ante la demanda creciente de vivienda para el período 1968-80, estimado en 44,962 viviendas anuales, ya que solo construyeron un promedio de 161.5 viviendas anuales.

A finales de 1981 estaban en proceso 1327 viviendas por medio de cooperativas de vivienda, ante una demanda creciente anual de 51,637 para el período 1980-85, sin tenerse una proyección definida del número de viviendas a construir para los próximos años.

2. EL ESTADO IMPULSA A LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA, FORMANDO PARTE DE SUS PROGRAMAS HABITACIONALES, PERO ESTE NO LES DA UN EFECTIVO APOYO FINANCIERO PARA ATENDER LOS PROYECTOS DE VIVIENDA COOPERATIVOS.

El impulso del Estado a las cooperativas de vivienda se da principalmente a raíz del terremoto de 1976, con la prioridad financiera planteada en la Ley de Recons-

trucción a través del Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción, -- FEER. Fondo con el que se han financiado casi todos los proyectos cooperativos, -- que han cumplido su objetivo de dotación habitacional a 1980. El Estado las impulsa posteriormente, al igual que todo el cooperativismo, a través de la creación del Instituto Nacional de Cooperativas, INACOP. Institución que promueve, asesora, legaliza, controla y fiscaliza a las cooperativas. Siendo financiadas y controladas por el Estado, las cooperativas de vivienda forman parte de los programas habitacionales del Estado.

Salvo algunas excepciones, con las cooperativas de vivienda el Estado trabaja con una demanda organizada de vivienda. Las cooperativas le concentran demandantes de vivienda al Estado. Teniendo éste un solo sujeto de crédito que es la cooperativa y no diversos créditos individuales.

La principal ventaja para el Estado, al canalizar créditos habitacionales por intermedio de cooperativas sobre los créditos que otorga individualmente, es en la recuperación del capital de crédito. La cooperativa es la responsable como persona jurídica, ante la institución financiera, administrando los créditos de cada uno de -- sus asociados. Con lo que las cooperativas descargan a la administración pública en tiempo y trabajo, por el control que tienen sobre los créditos de los usuarios finales. Las cooperativas recolectan la amortización del crédito de cada asociado, entregándolos en conjunto a la entidad financiera.

Es el mismo Estado, sin embargo, quien financia esa administración y recolección de crédito que hacen las cooperativas, al concederles el interes del crédito que pagan los asociados en los proyectos financiados por el FEER. Los proyectos habitacionales por intermedio de cooperativas, significan además un incremento de gastos administrativos para el Estado, sobre otros proyectos habitacionales, al financiar todo un aparato que asesora y controla a las mismas, el INACOP, a los que -- hay que agregarle la donación que le concedió a FENACOVI.

Esta inversión mayor que hace el Estado en los proyectos habitacionales por intermedio de cooperativas de vivienda, se justificaría, si con el ahorro en tiempo y trabajo, que las cooperativas le proporcionan a la institución financiera en la recuperación de capital de crédito; la institución financiera pudiera atender un mayor número de demandantes de vivienda.

El Estado sin embargo, tiene una capacidad financiera limitada para poder cubrir los altos montos de inversión y largo plazo para recuperación del mismo, que requieren los proyectos habitacionales por medio de cooperativas, como por otros medios.

La mayor parte de los fondos destinados para sus programas habitacionales, los absorbe la extremada burocracia que tiene ligada a ellos, la cual a la vez, retarda la

concesión de créditos de vivienda.

El Estado no contando con la capacidad financiera para atender la extensión de créditos que se requieren por el medio cooperativo u otros sistemas, para atender el déficit habitacional, tiene que recurrir a capitales financieros externos, cuyos trámites también son prolongados.

Las cooperativas de vivienda, por lo tanto, han requerido de un largo período de gestión para la obtención de su financiamiento. La gestión de crédito, además, es más prolongada por el medio cooperativo que individualmente, ya que la gestión de las cooperativas principia desde su constitución como tal.

De las 63 cooperativas de vivienda existentes, 17 no han obtenido ningún tipo de asistencia financiera, estando con ello muy alejada su meta de dotación habitacional. Además hay 22 cooperativas que sólo han adquirido su terreno, dentro de las cuales las de los sectores sociales de menores ingresos, lo adquirieron con un crédito a largo plazo, tiempo en el cual no pueden adquirir un crédito de vivienda, teniendo también muy alejada su meta de dotación habitacional.

Cuando el tiempo de obtención de la asistencia financiera hacia la cooperativa se prolonga demasiado, evitando con ello el acercamiento de la dotación habitacional a sus asociados, se registran muchas deserciones o cambios de miembros sucediéndose mal funcionamiento, inactividad de las mismas o disolución completa. Si bien es cierto que en muchos casos la disolución se da por el grado de organización de la cooperativa, dependiendo de la asesoría técnica y en organización cooperativa que se le proporcione, esta asesoría no puede hacer mucho sin un apoyo financiero.

Al depender de los mismos sistemas financieros de los que dependen los demás proyectos habitacionales del Estado, los cooperativistas no obtienen ventajas en montos, plazos, interés de crédito o agilización de gestión sobre los adquirientes de crédito en forma individual.

Hay que agregar a esto, que el Estado ha planteado otros programas habitacionales que interfieren con las cooperativas, demostrándose con ello, que las cooperativas de vivienda son otro esfuerzo aislado del Estado, dentro de una política habitacional incongruente.

3- LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA SOLO SE ENCARGAN DE ORGANIZAR LA DEMANDA DE VIVIENDA DE LOS SECTORES SOCIALES QUE SU NIVEL DE INGRESOS, LES PERMITE PAGAR LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS, CUYOS FACTORES CONSTITUYENTES CONDICIONAN A PRECIOS ALTOS.

Aun cuando las cooperativas de vivienda, tienen características comunes con la empresa capitalista en su estructura orgánica y en los principios que las sustentan, las cooperativas de vivienda cumplen diferente posición, a la que cumplen las empresas capitalistas dentro del sector vivienda.

condiciones de confort.

Para este último cooperativista, se le convierte en un esfuerzo casi de por vida - su vivienda, ya que a la vez de pagar las cuotas de amortización del crédito, a largo plazo, tiene que juntar dinero para complementar los faltantes de su vivienda.

Esta complementación de sus viviendas resta capacidad de ahorro a los cooperativistas, para generar otros proyectos comunales, como pretenden los objetivos de las cooperativas.

- 4 - LOS SECTORES SOCIALES QUE SU NIVEL ADQUISITIVO QUEDA DEBAJO DE LOS PRECIOS FIJADOS A LAS VIVIENDAS CONSTRUIDAS POR INTERMEDIO DE COOPERATIVAS NO PUEDEN SATISFACER SU NECESIDAD HABITACIONAL POR ESE MEDIO. SIENDO ESTOS LOS SECTORES QUE MAYORMENTE CONFORMAN EL DEFICIT HABITACIONAL.

El 82.2% del déficit habitacional en Guatemala, esta conformado por el sector social con ingreso mensual menor de Q 199. Dentro de este sector, hay cooperativas formadas principalmente por obreros, ubicadas en el área metropolitana. Para éstas cooperativas el principal obstáculo para la dotación habitacional de sus asociados ha sido la carencia de tierra.

El alto precio del suelo urbano hace que los asociados a estas cooperativas, en el mejor de los casos, solo puedan invertir en su compra, imposibilitando la adquisición de vivienda a la vez de pagar el terreno.

Las cooperativas de vivienda no han resuelto la satisfacción de la necesidad de vivienda de estos cooperativistas. Por lo que siendo la vivienda una necesidad vital, han tenido que suplir esa necesidad de una manera deficitaria, autoconstruyendo - con algunos materiales de construcción y de desecho que lograron adquirir, sin condiciones de confort, seguridad e higiene.

Excepción a éstas es la cooperativa HODE, la cual logró el objetivo de dotación habitacional de sus asociados (128 viviendas). Sin embargo, la vivienda construída - no responde a las necesidades habitacionales de una familia de 5 miembros, puesto que solo tiene 30 mts.² de construcción, desarrollándose en un ambiente casi todas las actividades. Además para que esta cooperativa construyera sus viviendas, se requirió de la autoconstrucción de los asociados, así como del apoyo benéfico de la institución Hogar y Desarrollo, por medio de la cual los cooperativistas obtuvieron bajas mensualidades.

Otros miembros de este sector social, los agricultores minifundistas, cuya tenencia de tierra facilitó el otorgamiento de créditos directos para fines habitacionales, por intermedio de cooperativas de vivienda (572 aproximadamente), sólo obtuvieron un financiamiento cuyo monto no cubre los costos de una vivienda completa para una familia de 6 miembros.

Estas viviendas además, se construyeron sin ningún tipo de asesoría técnica, con lo que pueden presentar deficiencias constructivas, que condicionan a trasladar el déficit habitacional a unos años adelante.

La validez de la hipótesis queda comprobada, al establecerse que las cooperativas de vivienda no tienen trascendencia, como medio de satisfacción de la necesidad de vivienda, en relación al déficit habitacional de Guatemala; ya que a pesar que el Estado las impulsa, formando parte de sus programas habitacionales, éste no les puede dar un efectivo apoyo financiero para atender los proyectos de vivienda cooperativos. Además, las cooperativas de vivienda tienen una limitada participación en relación al déficit habitacional, porque sólo se encargan de organizar la demanda de vivienda de los sectores sociales que su nivel de ingresos les permite pagar los precios de las viviendas, cuyos factores constituyentes condicionan a precios altos. Mientras que sectores sociales que su nivel adquisitivo queda por debajo de esos precios, no pueden satisfacer su necesidad habitacional por este medio. Siendo estos sectores los que mayormente conforman el déficit habitacional.

CONCLUSIONES

En base a lo anterior las conclusiones de este trabajo se pueden sintetizar de la siguiente forma:

1. Las cooperativas de vivienda, cuantitativamente no tienen una participación significativa ante el déficit habitacional de Guatemala.
2. Las cooperativas de vivienda no tienen trato financiero preferencial con el Estado, ni se aceleran los trámites para el asociado, sino que incluso se retardan más.
3. El Estado tiene que hacer una mayor inversión en los proyectos habitacionales por intermedio de cooperativas de vivienda, que la que hace en otros proyectos.
4. Las cooperativas de vivienda son otro esfuerzo aislado del Estado dentro de una política habitacional incongruente.
5. Las cooperativas de vivienda al atender la dotación habitacional desde la organización de los consumidores, no bajan los precios de las viviendas.
6. Las viviendas construidas por medio de cooperativas de vivienda, responden a las posibilidades adquisitivas de los asociados para pagar el precio fijado a una vivienda, según una determinada calidad y superficie habitable, independientemente de que satisfagan las necesidades habitacionales de éstos.

7. Las cooperativas de vivienda no generan otros proyectos comunales, ya que al no responder las viviendas a las necesidades habitacionales de los cooperativistas, éstos deben complementarlas, a la vez de pagar las cuotas de amortización de crédito, situación que les resta capacidad de ahorro para emprender otro tipo de proyecto.
8. Al no bajar los precios de las viviendas, las cooperativas de vivienda dejan sin atender o atienden deficientemente la demanda habitacional de los sectores sociales con ingreso menor de Q 200 mensuales.

A través de estos numerales se advierte que las cooperativas de vivienda no cumplen con los objetivos que persiguen.

Todo programa tendiente a superar el déficit habitacional, debe plantear cambios en los factores que inciden en la producción de viviendas condicionando a precios altos. Esto es en la renta del suelo, en la producción de materiales y sistemas constructivos, en el diseño urbanístico y arquitectónico y en la organización y sistematización de la producción de viviendas para sectores sociales de bajos ingresos.

Los programas tendientes a superar el déficit habitacional no dependen tampoco sólo de un replanteo de esos factores, sino que deben tomar fundamentalmente a la vivienda como valor de uso necesario de incorporar al salario, para que a su vez haya un aumento en la producción de bienes materiales. Los sectores sociales que no pueden satisfacer su necesidad de vivienda, es porque dentro de su salario entre otras cosas, no se incluye el precio de su vivienda.

Esto se plantea ya que las cooperativas de vivienda, además de no abaratar las viviendas, no se dan a raíz de un programa de producción que incremente el ingreso del asociado, para que el salario incluya el precio de su vivienda. Dándose el consumo de la vivienda consecuente con los programas de producción y no como en la actualidad, aislada e inconexamente.

Se deja sentado el criterio, que la situación de la vivienda es resultado del desarrollo actual de las relaciones de producción capitalistas en Guatemala, por lo que sin que se planteen cambios en éstas, no se superará dicha situación.

Conciente de la responsabilidad que como profesional, se tiene en la racionalización de los procesos constructivos, se plantean sin embargo, las siguientes recomendaciones con el objeto de optimizar algunos factores a corto plazo.

RECOMENDACIONES

1. Aún cuando la extensión de demandantes de vivienda sobrepasa las posibilidades financieras del Estado, es necesario que éste defina su política habitacional, para que no se interfieran unos programas con otros y que a través de un replanteamiento de sistemas y procedimientos administrativos, se elimine la tendencia a incrementar el personal ligado a los mismos.
2. Siendo la renta del suelo el principal factor que condiciona los precios altos de las viviendas, es necesario que el estado plantee políticas de control de tierras urbanas. Una legislación sobre el uso de las tierra urbanas basada en una zonificación de las áreas con vocación habitacional, que permita la fijación de precios e incluso expropiación remunerada, crearía bancos de tierras para los proyectos habitacionales del Estado.
3. Para bajar los costos en el estudio, diseño desarrollo y supervisión de proyectos es conveniente que el Estado, establezca un mecanismo por el cual la participación de la Universidad de San Carlos, como promotor de la investigación científica y cooperador en la solución de los problemas nacionales, sea básica en el planteamiento de programas habitacionales. La Facultad de Arquitectura específicamente debe participar principalmente en tres aspectos:
 - a. A través de programas permanentes de investigación, debe buscar nuevos procedimientos y sistemas constructivos, que aceleren la producción y reduzcan los costos, al mismo tiempo debe plantearse el mecanismo a seguir para producir éstos.
 - b. En sus programas docentes deben buscarse nuevas alternativas de diseño urbanístico y arquitectónico que densifiquen el uso del suelo urbano para bajar los costos de los proyectos, a través de viviendas multifamiliares de alta densidad y viviendas unifamiliares de mediana densidad, las que a la vez permiten un uso más racional del suelo urbano y una mejor dotación de servicios.
 - c. En la ejecución de la construcción de los proyectos dirigidos a sectores sociales de bajos ingresos, debe ser básica la participación del Ejercicio Profesional Supervisado, E.P.S.

Sin la pretensión de ser un trabajo del todo elaborado, dentro de las limitaciones que todo trabajo de tesis presenta, en tiempo, recursos, carencia de información, estudios científicos de base, etc., este trabajo no es concluyente y como todo proceso científico, toca ahora evaluarlo y discutirlo, para replantear hipótesis que enriquezcan este campo del conocimiento.

INSTITUTO NACIONAL DE COOPERATIVAS

El Instituto Nacional de Cooperativas, INACOP, fue inaugurado el 7 de julio de 1979, para cumplir los siguientes objetivos: (1)

- a) Promover la organización de las cooperativas.
- b) Proporcionar asistencia técnica y administrativa a grupos precooperativos y a cooperativas.
- c) Reconocer la personalidad jurídica de las cooperativas y llevar registro legal de las mismas.
- d) Impulsar leyes en pro del cooperativismo nacional y velar por el cumplimiento de la ley general de cooperativas.

El Estado también ejerce, a través de la Inspección General de Cooperativas adscrita al INACOP, vigilancia y Fiscalización a las cooperativas, sobre los asuntos contables (administrativos) y legales, en los que se incluye, velar que las cooperativas se mantengan dentro de los objetivos económicos para las que fueron creadas, según el tipo de cooperativa.

El Estado trató de centralizar todo el control del cooperativismo con la creación del INACOP, no obstante éste no se constituyó como entidad financiera del cooperativismo, por lo que se tiene que entrelazar con las entidades que dan financiamiento a las cooperativas, en el caso de las de vivienda, principalmente con BANVI y BANDESA.

El Estado no ha centralizado tampoco todo el control de las cooperativas en el INACOP, ya que paralelamente funciona otra institución estatal, Comité Nacional de Cooperativas, CONACO, con lo que al igual que otros programas estatales, se da dispersión o duplicidad de funciones.

(1) INACOP, Pánfleto Publicitario. (s.f.)

En el Estado se ha venido planteando también la creación de un Banco Cooperativo, paralelo al INACOP, con el fin de financiar exclusivamente proyectos cooperativos. Para lo que el Estado tendría que aportar el capital inicial, el cual con las recuperaciones e intereses de los préstamos, así como con la captación de ahorro de las cooperativas, se reproduciría, para incrementar su capacidad crediticia.

Sin embargo, a diferencia de otros proyectos cooperativos, los cuales son a corto plazo, máximo 5 años, requieren poca inversión y pueden ser ejecutados por los propios asociados (como los proyectos agrícolas), los proyectos de vivienda cooperativos necesitan un monto de inversión muy alto y un largo plazo para la recuperación del mismo, 10, 15 ó 20 años, por lo que sería difícil que los pudiera financiar el mencionado banco sin un apoyo financiero externo, de lo contrario tendería a descapitalizarse.

FONDO EXTRAORDINARIO ESPECIFICO DE RECONSTRUCCION

El terremoto de 1976 obligó a agilizar programas de vivienda estatales, ya que puso al descubierto a muchas familias que aunque tenían techo donde resguardarse, su vivienda presentaba deficiencias estructurales que no resistieron al colapso (1).

Dentro de estos programas se instauró la Ley de Reconstrucción y con ella la creación del Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción (FEER). Al cual en este trabajo se le ha denominado también sólo como fondos de reconstrucción.

El fondo se formó con capital Nacional y con capital extranjero, principalmente de los Estados Unidos. Este último capital se canalizó por intermedio del Banco Interamericano de Desarrollo, BID, y el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento, BIRF. El capital del BID y el BIRF, es concedido a un interés de 8.25% anual.

La parte Nacional se formó con la emisión de "Bonos de Reconstrucción". Estos bonos son tomados como inversión obligatoria, ya que se obligó a todas las personas económicamente activas, así como a las empresas capitalistas, a que los adquirieran a un valor monetario proporcional al ingreso de los mismos. Los bonos ganan para el adquirente un interés del 8% anual.

Los créditos con dichos fondos se dirigían en un principio, a personas de escasos recursos afectadas por el terremoto (2), para construir o reconstruir su vivienda, pequeña industria o comercio. Concedidos a una tasa de interés de 4% anual y plazos largos de

(1) Estas viviendas que fallaron ya representaban un déficit por deficiencias cualitativas.

(2) Actualmente atienden a cualquier demandante de vivienda que demuestre su necesidad habitacional, aunque no haya sido afectado por el terremoto.

5, 10, 15 ó 20 años.

La participación del Estado se da en la aportación del capital que compensa la diferencia entre el 4% como se concede al usuario, y el 8% u 8.25% que se le da al inversionista.

El Estado también aporta parte del capital para la administración del fondo. Mientras el resto de gastos para este fin, son pagados por el mismo fondo. Dentro de los gastos de administración, solo por recuperación de capital (cobros), las instituciones financieras absorben un 10% del fondo.

Este fondo bajo el sistema de fideicomiso (3), por el cual el Banco de Guatemala, fideicomitente del fondo, distribuyó el mismo a las instituciones fiduciarias estatales BANVI, BANDESA, CREDITO HIPOTECARIO NACIONAL y CORFINA, prioriza la participación de las cooperativas, como se plantea específicamente en el acuerdo No. 8 de la Ley de Reconstrucción, el cual referente al financiamiento de las federaciones de cooperativas y cooperativas de 1er. grado, en su artículo primero dice:

"Toda solicitud que presenten deberá atenderse preferentemente al orden de las solicitudes individuales anteriores". Esto es en el trámite de créditos, cuyo monto individual por cooperativista esté entre Q 1,500 y Q 5,000, para compra de terrenos, urbanización y construcción de casas o compra de casa prefabricadas.

Los usuarios finales que obtienen créditos de los fondos de reconstrucción, ya sea independientemente o por intermedio de una cooperativa, lo obtienen de igual forma al 4% de interés anual.

Cuando el crédito es concedido a un usuario no cooperativista, el 4% es para la Institución financiera. Mientras que cuando el crédito es concedido por el medio cooperativo, obtiene un 2% la cooperativa para la administración y recolección del crédito, mientras la institución financiera solo obtiene el otro 2%. En el caso de las cooperativas federadas el 2% de la institución financiera le queda a FENACOVI también para administración. Por lo que el préstamo a las cooperativas federadas el Estado lo concede sin intereses.

(3) Fideicomiso: sistema monetario por el cual una entidad, fideicomitente, transmite ciertos bienes y derechos al fiduciario, afectándolos a fines determinados. El fiduciario los recibe con la limitación de carácter obligatorio, de realizar solo aquellos actos exigidos para cumplir los fines del fideicomiso. (Cod. de Comercio, Obligaciones y Contratos mercantiles, Cap. 5, Art. 766). El fondo extraordinario específico de reconstrucción, está constituido por varios fideicomisos por lo cual en algunos casos adquiere el nombre de la línea de crédito BANVI-BIRF, BANDESA-BID, ó puede ser un financiamiento solo con fondos nacionales. Al hacer referencia aquí a FEER, puede incluir a cualquiera de estos fideicomisos.

BIBLIOGRAFIA

1. ANACOVI. ESTIMACION DE INGRESOS Y DEMANDA REAL DE VIVIENDA EN EL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Guatemala, Impresos Industriales, 1977 (s.f.).
2. Archila, Roberto. VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Arquitectura, Nov. 1978
3. Argueta, Carlos. UN PROYECTO HABITACIONAL EN LA CIUDAD DE PATULUL. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Arquitectura. Marzo - 1981.
4. Armas Arriaza, Isaías. FINANCIAMIENTO DE VIVIENDA A TRAVES DEL COOPERATIVISMO EN GUATEMALA. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Economía 1975 (s.f.)
5. BANVI. MEMORIA DE VALORES 1976. Guatemala. Transcrito a máquina. (s.f.) - 1976.
6. ESTATUTOS DE FENACOVI. Guatemala. Impresos VAF. 29 de Marzo de 1980.
7. Estudios y Proyectos de Guatemala. PERFIL DE PROYECTO CIUDAD COOPERATIVA EL ZARZAL. Guatemala. Transcrito a máquina. Diciembre 1980.
8. Estudios y Proyectos de Guatemala. PROYECTO HABITACIONAL DE LA COOPERATIVA SANTA ANA. Guatemala, transcrito a máquina. (s.f.)
9. Facultad de Arquitectura. FACTORES DETERMINANTES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. Seminario Realidad Nacional II. Apuntes personales 1979.
10. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. EL COOPERATIVISMO. Guatemala.

Universidad de San Carlos. Curso de Derecho Agrario. Ciclo académico 1970. Transcrito a máquina.

11. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. LAS COOPERATIVAS DEL PETEN, MITOS Y REALIDAD. Guatemala. Universidad de San Carlos. Boletín No. 8.
12. FENACОВI. PLAN DE DESARROLLO DE LA FEDERACION NACIONAL DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y SERVICIOS VARIOS, R.L. Guatemala. Transcrito a máquina, Julio 10, 1979.
13. FENACОВI, GESTION REALIZADA POR FENACОВI PARA LA EJECUCION DE LOS PROYECTOS HABITACIONALES COOPERATIVOS. Guatemala. Mimeógrafo. Julio 1980. Documento No. 7.
14. Flores Alvarado, Humberto. PROLETARIZACION DEL CAMPESINO DE GUATEMALA. Guatemala. Editorial Rumbos Nuevos. 10 de junio de 1971.
15. Godoy Herrera, José Roberto. CONTRIBUCION AL ANALISIS CRITICO DEL PROCESO DE RECONSTRUCCION POSTERREMOTO DE 1976 EN GUATEMALA, UN CASO CONCRETO: EL PROBLEMA DEL DESARROLLO URBANO Y EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN SAN JUAN SACATEPEQUEZ. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Arquitectura, Septiembre 1978.
16. González Jiménez, María; y otros. EL MOVIMIENTO COOPERATIVO EN GUATEMALA. Guatemala. Seminario Facultad de Derecho. Transcrito a máquina (s.f.).
17. INACOP. INSTRUCTIVO DE ORGANIZACION COOPERATIVA. Guatemala. Mimeógrafo. 1o. de junio de 1979.
18. INACOP. PANFLETO PUBLICITARIO. (s.f.)
19. INACOP. REVISION DE CONCEPTOS DOCTRINARIOS EN QUE SE SUSTENTA EL MOVIMIENTO COOPERATIVO INTERNACIONAL. Guatemala, Mimeógrafo (s.f.)
20. Mejía Scarneo, Julio. ORGANIZACION Y ADMINISTRACION DE EMPRESAS COOPERATIVAS. Washington, D.C. Unión Panamericana 1974. (s.f.) Tercera Impresión.
21. Melgar Rodríguez, Augusto. EL MOVIMIENTO COOPERATIVO DE GUATEMALA. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Economía. 1963(s.f.)
22. Méndez, Fernando. LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO UNA SOLUCION AL DEFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA. Guatemala. Universidad de San Carlos. Tesis Facultad de Arquitectura, Noviembre 1980.
23. Méndez, Marco Aurelio. CONCEPTUALIZACION PARA EL DESARROLLO DE UN

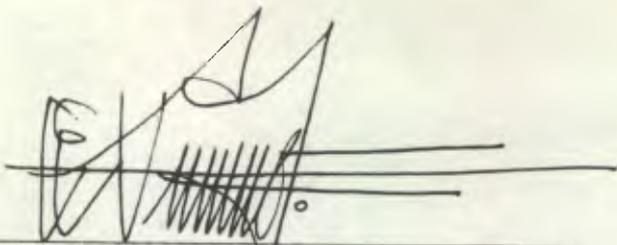
MODELO COOPERATIVO GUATEMALTECO. Guatemala. Apuntes mimeógrafo. - -
INACOP.

24. Mladenatz, Gromoslav. HISTORIA DE LAS DOCTRINAS COOPERATIVAS. Traducción Luis Nuevarena. México. Editorial América 1944 (s.f.).
25. Montenegro, Walter, INTRODUCCION A LAS DOCTRINAS POLITICO-ECONOMICAS. México. Fondo de Cultura Económica. 1972 (s.f.) Séptima Edición.
26. Ruano Andrade, Sergio Rolando. ¿EL COOPERATIVISMO EN GUATEMALA UN INSTRUMENTO DE DESARROLLO? Guatemala, Universidad de San Carlos. Tesis Escuela de Historia. Impresos Industriales. 1977 (s.f.).
27. SGCNPE. ESTUDIO PROGRAMA DEL MOVIMIENTO COOPERATIVO EN GUATEMALA. Guatemala. Ditto. 1976. (s.f.)
28. Stavenhagen, Gerhard. HISTORIA DE LAS TEORIAS ECONOMICAS, traducción Adolfo Ritter-Zahony. Argentina, Editorial El Ateneo. 1959. (s.f.).
29. Unión Panamericana. LAS COOPERATIVAS COMO METODO DE DESARROLLO DE REGIONES Y COMUNIDADES. Washington, D.C. O.E.A. 1969 (s.f.). - - - -
(Loc. Cit.). Capítulo 10, Cooperativa de vivienda José Cardijn de Chile, por Adriano Rossi.

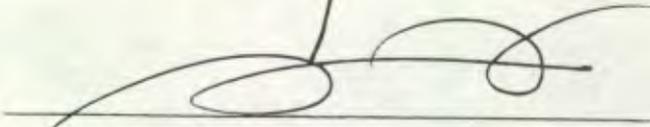
Periódicos:

1. EL SINAP, ATRACO A LA CLASE MEDIA. Hoja Informativa. Año 2, Número 3. -
Centro de Difusión y Documentación, Facultad de Arquitectura.
2. HACEN FALTA 674,000 VIVIENDAS PARA ATENDER NECESIDADES DE TECHO PARA LA POBLACION. Diario EL GRAFICO. Guatemala. 3 de Febrero de 1980. -
pág. 5.
3. LA VIVIENDA EN GUATEMALA, UN PROBLEMA AGUDIZADO. Semanario 7 DIAS EN LA USAC. Guatemala. Semana del 18 al 24 de Agosto de 1980, págs. 8 y 9.

SUSTENTANTE:


Carlos Enrique Valladares Cerezo

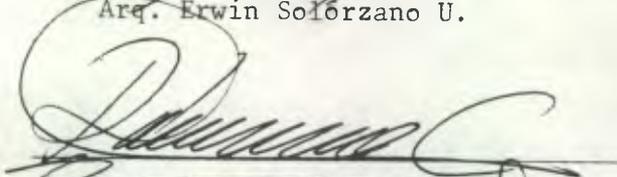
ASESOR:


Arq. Roberto Archila Ríos

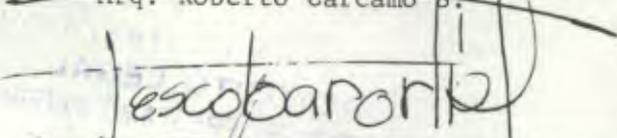
EXAMINADOR:


Arq. Erwin Solórzano U.

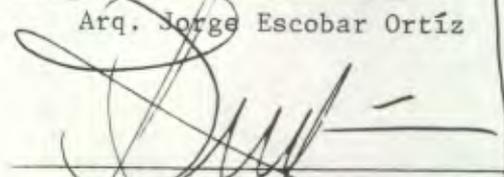
EXAMINADOR:


Arq. Roberto Carcamo S.

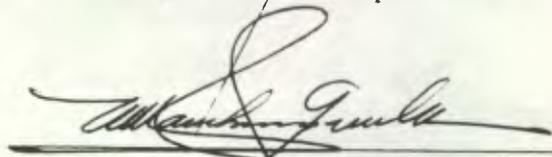
EXAMINADOR:


Arq. Jorge Escobar Ortíz

SECRETARIO:


Arq. Rolando/Marroquín Toledo

DECANO:


Arq. Marcelino González Cano

IMPRIMASE.