

"LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO UNA SOLUCION
AL DEFICIT HABITACIONAL EN GUATEMALA".

T E S I S

BIBLIOTECA CENTRAL-USAC
DEPOSITO LEGAL
PROHIBIDO EL PRESTAMO EXTERNO

PRESENTADA A LA COORDINACION DEL PROGRAMA DE
EJERCICIO PROFESIONAL SUPERVISADO - E. P. S.,
DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA.

P O R

JOSE FERNANDO MENDEZ CARRILLO

PREVIO A OPTAR AL TITULO DE ARQUITECTO.

DEDICO ESTA TESIS

A DIOS

BIBLIOTECA CENTRAL-USAC
DEPOSITO LEGAL
PROHIBIDO EL PRESTAMO EXTERNO

A MIS PADRES

A MI ESPOSA

DL
02
T(725)

JUNTA DIRECTIVA DE FACULTAD DE ARQUITECTURA

DECANO EN FUNCIONES	ARQ. MIGUEL ANGEL SANTACRUZ
VOCAL 1o.	
VOCAL 2o.	ARQ. FRANCISCO CHAVARRIA
VOCAL 3o.	ARQ. GUILLERMO ROLDAN
VOCAL 4o.	
VOCAL 5o.	BR. CARLOS ZETINA
SECRETARIO a.i.	ARQ. ROLANDO ANLEU

TRIBUNAL EXAMINADOR

DECANO EN FUNCIONES	ARQ. MIGUEL ANGEL SANTACRUZ
EXAMINADOR	ARQ. CARLOS SANDOVAL C.
EXAMINADOR	ARQ. ERWIN SOLORIZANO
EXAMINADOR	ARQ. OSCAR ORELLANA
SECRETARIO	ARQ. ROLANDO ANLEU

ASESORES:

ARQ. ROBERTO BURBANO RODRIGUEZ
LIC. JORGE MARIO ARRIOLA MALDONADO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central
Sección de Tesis

I N D I C E	pag.
- INTRODUCCION	1
- HIPOTESIS	3
- OBJETIVO	4
- OBJETIVOS PARTICULARES	
PRIMERA PARTE. ANALISIS DE LAS COOPERATIVAS	
CAPITULO I Situación de la vivienda en Guatemala	5
CAPITULO II: Cooperativas de Vivienda en Guatemala	14
Historia de las Cooperativas	
Cooperativas afiliadas a FENACOVI	
Cooperativas no Federadas	
SEGUNDA PARTE PROPUESTA DE TRABAJO PARA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA	
CAPITULO III: Organización de las Cooperativas de Vivienda	43
CAPITULO IV: Administración y Funcionamiento de una Cooperativa de Vivienda	50

CAPITULO V:	Modelo de estudio y presentación para la estructuración de un Proyecto de Vivienda para Cooperativas.	59
-	Estudio Socio-Económico	
-	Características del Proyecto de Urbanización	
-	Características del Proyecto de Vivienda	
-	Desarrollo del Proyecto	
	Urbanización	
	Vivienda	
-	Especificaciones	
	Urbanización	
	vivienda	
-	Presupuesto	
	Urbanización	
	Vivienda	

CAPITULO VI:	Desarrollo Físico del Proyecto	89
---------------------	---------------------------------------	-----------

I N D I C E	pag.
- INTRODUCCION	1
- HIPOTESIS	3
- OBJETIVO	4
- OBJETIVOS PARTICULARES	
PRIMERA PARTE: ANALISIS DE LAS COOPERATIVAS	
CAPITULO I Situación de la vivienda en Guatemala	5
CAPITULO II Cooperativas de Vivienda en Guatemala	14
Historia de las Cooperativas	
Cooperativas afiliadas a FENACOV I	
Cooperativas no Federadas	
SEGUNDA PARTE: PROPUESTA DE TRABAJO PARA UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA	
CAPITULO III: Organización de las Cooperativas de Vivienda	43
CAPITULO IV: Administración y Funcionamiento de una Cooperativa de Vivienda	50

" INTRODUCCION "

"La cooperación se produce cuando los hombres comprenden que tienen intereses y , - al mismo tiempo, poseen suficiente inteligencia y dominio de si mismos para tratar de alcanzarlos por medio de una acción unida."

YOUNG MACK.

El problema habitacional en la República de Guatemala, dado en gran porcentaje por las deficiencias estructurales en el sistema socio-económico, provoca que la mayoría de la población tenga dificultades para obtener vivienda la población más afectada de de programas estatales de construcción de Complejos Habitacionales de Vivienda Popular. Pero estos programas no cumplen a cabalidad su función ya que la demanda es superior a la oferta.

PRIMERA PARTE

El presente trabajo de Tesis pretende dar a conocer de una manera sencilla, un modelo de Proyecto para ser realizado por Cooperativa.
El presente trabajo de Tesis pretende dar a conocer de una manera sencilla, un modelo de Proyecto para ser realizado por Cooperativa.

Este modelo contempla los requisitos mínimos que son exigidos por las Instituciones estatales dedicadas a financiar los programas de vivienda básica en el País.-

La aplicación del modelo esta dirigida al área rural, ya que es el área que menos atención se le ha prestado.

Debe recordarse que las cooperativas de vivienda no son el método más efectivo para contrarrestar el déficit habitacional del país, pero si un método racional y humano que puede ser utilizado por un grupo de individuos para satisfacer su necesidad de vivienda.

H I P O T E S I S:

Un gran porcentaje de cooperativas de vivienda no poseen la asesoría técnica necesaria, que les permita desarrollar proyectos de vivienda. En los cuales aprovechen los recursos humanos y financieros que poseen. Y por lo tanto - no logren su objetivo de brindar a sus Asociados una solución adecuada al - problema planteado de obtención de vivienda.-

OBJETIVO GENERAL:

Analizar la función que han desarrollado las cooperativas de vivienda, en la producción de viviendas, tendiente a solucionar la problemática habitacional del país. Y a la vez proponer un modelo de desarrollo de proyecto para ser realizado por una cooperativa de vivienda.

OBJETIVOS PARTICULARES:

- Elaborar un documento que sirva de guía a las cooperativas y grupos pre-cooperativos de vivienda para realizar su proyecto habitacional.
- Obtener un documento para que los estudiantes, practicantes del ejercicio profesional supervisado, orienten a las personas de la comunidad donde radican a solucionar sus problemas de vivienda por medio del cooperativismo.

PRIMERA PARTE
Análisis de Cooperativas de Vivienda

1.- SITUACION DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA

SITUACION DE LA VIVIENDA EN GUATEMALA:

El problema habitacional es uno de los efectos de las deficiencias estructurales de los sistemas socio-económicos de los países, como Guatemala, en donde grandes sectores poblacionales encuentran dificultades para resolver sus necesidades de vivienda, dependiendo en alguna forma del paternalismo estatal.

Para analizar el déficit habitacional del país, amerita especial importancia conocer cuando menos las principales causas por las cuales se da dicho déficit.

Al año 2,000, la necesidad habitacional en el país alcanzará la cuantiosa cifra de 1.5 millones de unidades, sólo por evolución demográfica. El déficit por evolución demográfica lo determinan factores tales como natalidad, disminución de la mortalidad infantil, inmigraciones, formación de nuevos hogares, etc. 1/

El déficit habitacional por deficiencias cualitativas está determinado por

1/ "Política Nacional de Habitación", BANVI, Junio 1975. P.49.

la estructura física de la vivienda como paredes, techo, piso y las deficiencias en los servicios básicos como el agua potable, drenajes, luz, vías, etc.

Del déficit latente, el mayor porcentaje se da por esta causa, razón por la cual se le considera el más importante.

Para el quinquenio 1975-1980, el déficit latente es de 674,197 unidades habitacionales, de las cuales 320,691 unidades corresponden al área urbana y -- 353,506 unidades al área rural. De este déficit el 70% se da por deficiencias cualitativas. En el área rural se agrava este factor, debido a la falta de servicios y las precarias condiciones del habitat.

El déficit por demanda objetiva -hacinamiento-, es cuatro veces mayor en el área rural que en el área urbana, lo cual está determinado por la presencia de un sólo ambiente para toda la familia en la vivienda rural. 2/

2/ "Política Nacional de Habitación", BANVI. Junio 1975. P.49.

DEFICIT HABITACIONAL

(1965 - 2000)

<u>QUINQUENIO</u>	<u>URBANO</u>	<u>RURAL</u>	<u>T O T A L</u>
* 1965 - 1970	89,546	135,025	224,571
1970 - 1975	181,647	267,312	448,959
1975 - 1980	320,691	353,506	674,197
1980 - 1985	486,813	445,752	932,565
1985 - 1990	679,140	544,816	1.223,956
1990 - 1995	889,027	620,716	1.509,743
1995 - 2000	1.143,298	735,155	1.878,453

* El déficit latente a 1966 está diluido en un período de 20 años.

FUENTE: "Política Nacional de Habitación", BANVI. Junio 1975. P.50

CARACTERIZACION DE LA VIVIENDA SEGUN ESTRATIFICACION SOCIAL

POR NIVELES DE INGRESO

CLASE SOCIAL	INGRESO X FAMILIA	COSTO X UNIDAD	SECTOR QUE ATIENDE
Alta	Q.801.00 ó más	30,000 ó más	Privado
Media Alta	Q.601.00 - 800	14,000 ó 30,000	Privado
Media Media	301.00 - 600	14,000	Privado
Media Baja	301.00 - 600	8,000 ó 12,000	Público
Baja Alta	101.00 - 300	6,000	Público
Baja Baja	101.00 - 300	2,100 - 3,000	Público
40% población no atendida	Menos de Q.100.	1,800	

FUENTE: Depto. de Vivienda. S.C.C.N.P.E. Oct. 1979.

Dándole la interpretación debida a los datos anteriores, se puede concluir en lo siguiente:

El problema habitacional se agrava año con año, y no se generan las políticas necesarias que consiguen los esfuerzos tanto estatales como privados que puedan contrarrestar debidamente el crecimiento del déficit habitacional.

La producción estimada de viviendas corresponde al 14% del total del déficit, lo que indica que se está lejos de alcanzar la meta, que establece el mismo déficit. Debe observarse que la demanda es mucho más grande que la oferta.

Este déficit tiene características distintas en el área urbana a las del área rural. En el área urbana el problema se agrava a nivel de la metrópoli de Guatemala, en donde para el quinquenio 1976-1980 y por caracteres de crecimiento demográfico la demanda efectiva de vivienda ascenderá a 59,074 unidades, contrastando con las demandas de 3,100 unidades para Escuintla, 1,770 para Quezaltenango, 1,230 para Coatepeque, etc. Este fenómeno se ve influenciado por la migración de pobladores del interior de la República, en busca de empleo en la capital.

La máxima demanda de vivienda es para soluciones de 3 dormitorios, para familias de 5 ó 6 personas, ya que la falta de este tipo de soluciones, tanto en lo urbano como en lo rural, producen mayor hacinamiento ya que este factor es el que más provoca la inestabilidad social de un individuo en una comunidad.

Así mismo, para el quinquenio 1976- 1980 la demanda de vivienda en el área metropolitana, se dará en una 56%, para soluciones de costo inferior a los 6,000.00 quetzales, esto dado que la mayoría de la población no tiene ingresos mayores a los 300.00 quetzales mensuales.

Otro problema de la metrópoli es la población marginal, - menos de 1,000.00 quetzales de ingresos anual -, la cual no tiene capacidad de ahorro, ni de inversión para vivienda y esta población marginada requerirán aproximadamente de 15,000 soluciones de vivienda. Esta población sólo puede optar a programas escalonados con algún tipo de subsidio estatal.

De acuerdo a lo anterior, estos dos factores son los de mayor incidencia en el área metropolitana y los que provocan el mayor porcentaje del déficit ha

bitacional. A esto debe agregarse el encarecimiento de la tierra en el área metropolitana, lo que hace más difícil la obtención de vivienda para la mayoría de población de la metrópoli.

En el área rural el problema es de caracteres distintos, ya que la falta de condiciones, como servicios de agua potable, luz, drenajes, y la calidad de los materiales de construcción, hacen que el problema habitacional sea debido a la mala calidad de vivienda que se da en el área rural.

Esta mala calidad de vivienda y la falta de servicios básicos, no sólo provoca el problema deficitario de vivienda, sino que se dan malas condiciones de higiene, de higiene mental, provocada por el hacinamiento, sino también de salubridad, debido a que las actividades de aseo personal y necesidades fisiológicas no se realizan en los lugares establecidos para ellos, porque no existen.

Esta falta de servicios básicos en las comunidades rurales provocan que las actividades de sus habitantes se desarrollen de una forma tal que no satisfaga

cen a los mismos y generen problemas de salud ya que se ven afectados, por epidemias de enfermedades contagiosas que son la mayor causa de muertes dentro de los habitantes.

El hacinamiento que se da en las viviendas rurales es otra causa del mal estado social de la mayoría de los habitantes, debido a la promiscuidad que se desarrolla en las viviendas del área rural.

Es de recordar que dependiendo de la calidad de la vivienda depende la calidad de vida de los pobladores de una comunidad. Por lo que es necesario la implementación de programas de vivienda que generen armonía social dentro de los habitantes, dándoles los servicios necesarios para la misma.

Es necesario hacer notar que dados los ingresos mensuales por familia limita a la mayoría de los grupos poblacionales ingresan al mercado de vivienda, por lo que las políticas deben encaminarse a solucionar el déficit provocado por estos grupos ya que son los que generan el mayor porcentaje deficitario. De estos grupos la mayoría a la fecha no han recibido ninguna atención.

2. - COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN GUATEMALA.

2.- Las Cooperativas de Vivienda en Guatemala y su Producción de Vivienda.

En el plan Nacional de Desarrollo 1979-1982 se incluye al movimiento Cooperativo de vivienda, como posible instrumento para ser usado por el sector de población mas afectado por la carencia de vivienda.

Si bién es cierto la formula de cooperar y/o formar cooperativas de vivienda no puede ofrecer una solución total e inmediata al problema habitacional. Si se vislumbra como un sistema racional y humano del cual se ha comprobado su éxito en otras actividades comunitarias.-

El concepto de cooperación mutua representa un papel importante en el desarrollo de las sociedades comunitarias. Por lo tanto puede servir de base para fomentar la obtención de viviendas acordes a mejorar las condiciones de las actuales. Se hace necesaria una planificación a nivel estatal o municipal, para aprovechar los recursos financieros, ya sea extranjeros y/o estatales, los cuales deben ser encaminados a solucionar el problema de vivienda de los pobladores de más escasos recursos.

La formación del movimiento cooperativo de vivienda, según el aparecimiento de dichas cooperativas se ha desarrollado de la forma siguiente:

En 1947 se registra la inscripción de la primera cooperativa de Vivienda.

A partir de este año hasta 1975 se habían formado 19 cooperativas de vivienda. Antes del terremoto habían 15 en total que albergaban aproximadamente 2,383 socios. Debe notarse que la desaparición de 4 cooperativas formadas en este período se debió a la mala organización que era provocada por la falta de educación cooperativa de los miembros de las cooperativas y a la falta de asistencia técnica que les fuera prestada por alguna institución creada para este fin. Ya que el movimiento no había logrado un índice aceptable de madurez.

A partir del terremoto, la población comienza a organizarse en cooperativas de Vivienda. Contemplando a estas sociedades como una eficaz forma para obtener apoyo financiero y técnico por parte del estado. El incremento fue tal q'

los grupos pre-cooperativos alcanzaron hasta casi 5 veces del total de las Cooperativas existentes.

También se observó el apareamiento de grupos cooperativos de segundo grado; como la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda (FENACOVI) y CECOVIV.- Debido a la mala dirigencia cooperativista de CECOVIV desapareció en 1977.- Quedando únicamente organizada, registrada y actualmente en funcionamiento FENACOVI.-

Actualmente el movimiento cooperativo está conformado por 60 cooperativas de viviendas. De las cuales 19 son asociadas a FENACOVI. Estas Cooperativas funcionan en 15 de los Departamentos de la República, alberga un número aproximado de 7,386 que cubren una población estimada de 36,930 habitantes. Existen además dentro de este grupo Cooperativo 2 cooperativas que su actividad principal es la producción de materiales de construcción -

El movimiento cooperativo de vivienda ha logrado hasta la fecha, la construcción de 970 unidades habitacionales de 3.6 millones de quetzales. Para finales de 1980 los proyectos que están por ejecutarse prevén la construcción de 2,800 unidades habitacionales, con una inversión estimada de 12.0 millones de quetzales.-

2.1- La Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda R.L. (FENACOVI R.L.) La Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda R.L. fue fundada en 1976 y la -----

componían 5 cooperativas de vivienda. Siendo ellas; Cooperativa de Vivienda Primero de mayo, La Cooperativa de Vivienda de los Trabajadores de la Universidad de San Carlos R.L. La Cooperativa de Vivienda COVITIGSS, R.L. La Cooperativa de los empleados del Servicio Nacional de Erradicación de la Malaria y la Cooperativa Guatebanco R.L.

FENACОВI, adquirió su personería Jurídica en enero de 1,977.

FENACОВI, esta compuesta por cuatro departamentos, Administración, Educación - Producción y Financiero.

FENACОВI, actualmente esta conformado por 19 Cooperativas, las cuales corresponden al 32% del total de Cooperativas.

Las Cooperativas afiliadas a FENACОВI celebran un convenio con esta, por medio del cual FENACОВI se compromete a prestarle asistencia técnica. En algunos casos FENACОВI contrata con la Empresa Estudios y Proyectos de Guatemala la elaboración de Proyectos de Urbanización y Vivienda. La elaboración de dichos proyectos se hacen basandose en los siguientes aspectos;

- A) Elaboración de un estudio socio-económico.
- B) Preparación de un ante-proyecto para la urbanización y construcción de viviendas adecuadas a las condiciones socio-económicas de sus miembros.
- C) Elaboración del proyecto correspondiente para obtener el financiamiento necesario para la construcción del conjunto habitacional propuesto.

D) Licitación y supervisión de la construcción de dicho conjunto habitacional.

2.1.2. Convenios Realizados por FENACОВI.

a) En junio de 1977, FENACОВI contrato con la Empresa Estudios y Proyectos de Guatemala sus servicios profesionales para la elaboración de proyectos de conjuntos habitacionales, así como estudios acerca del Cooperativismo de vivienda.

b) En julio de 1977 FENACОВI celebro un convenio con la Agencia Canadiense para el Desarrollo Internacional (ACDI).

El Convenio ampara la construcción de 1500 unidades habitacionales a través de cooperativas. Dicho convenio consta de tres componentes, a saber;

- Apoyar a la Federación Nacional de Cooperativas de vivienda, FENACОВI, en la construcción de viviendas en el área mas afectada por el terremoto de 1976.
- Donación de materiales (Q64,500.0 miles) de construcción a FENACОВI por parte de ACDI. La recuperación parcial del costo (2,500.0 miles) de los materiales formará la creación de un capital semilla de FENACОВI.
- Préstamo de BANDESA por Q. 3,700.0 miles y contribución del Ministerio de Finanzas por Q 500.00 miles para apoyo técnico Administrativo

c) En junio de 1977 FENACОВI celebro un Convenio con el Instituto Técnico de Capacitación y productividad, INTECAP, el convenio fue de asistencia técnica, basandose en los términos siguientes:

Lograr el Desarrollo de la capacidad Empresarial de FENACОВI, fomentar la instalación de unidades de producción y distribución de los insumos necesarios para promover la industria de construcción de viviendas. De preferencia en las áreas afectadas por el terremoto. Asesorar a FENACОВI en la elaboración de proyectos de vivienda de interes social.

d) En octubre de 1978 FENACОВI celebró un Convenio-Marco con el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), y el Comité de Reconstrucción Nacional en los términos siguientes:

- Corresponde al BANVI dar los fondos necesarios a FENACОВI, para la adquisición de tierra urbanizable necesarias para cumplir la meta impuesta por ----- FENACОВI de dos mil viviendas anuales.

- Corresponde al Comité de Reconstrucción Nacional vender a FENACОВI la --- Finca llamada el "El Zarzal" por un valor de 1,890,337.91 quetzales a un plazo de 20 años con interés del 4% anual. La mencionada finca esta localizada en Villa Nueva, Guatemala.

- Corresponde a FENACOVI organizar las Cooperativas que se ubicarán en la ciudad y
Cooperativa El Zarzal, así como la elaboración de los estudios socio-económicos -
financieros, técnicos de Ingeniería y Arquitectura, necesarios para construir los
conjuntos habitacionales. También le corresponde la supervisión conjuntamente con
el BANVI de la obra física del Proyecto.

COOPERATIVAS AFILIADAS A FENACOVI

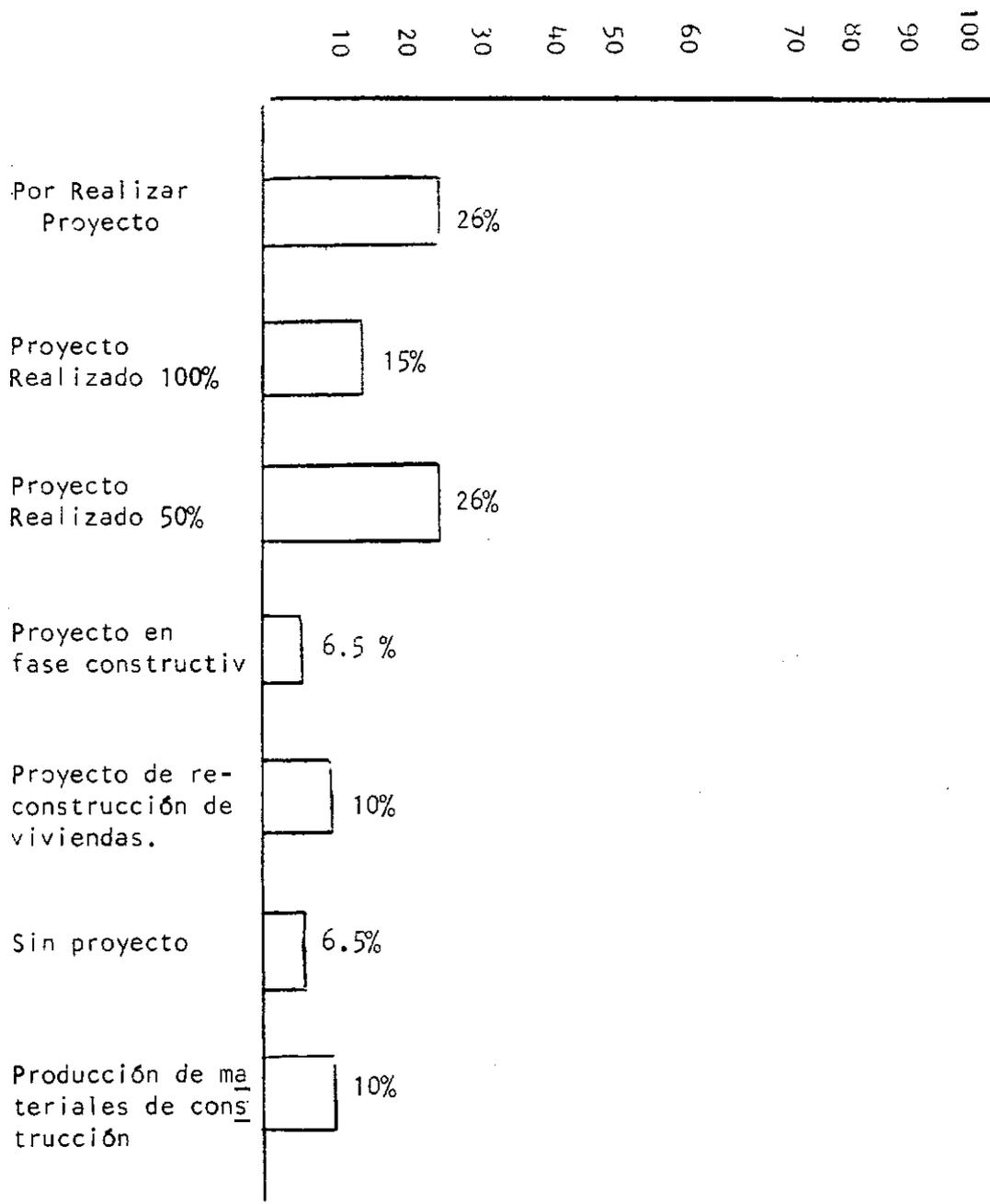
COOPERATIVA	LÓCALIZACIÓN	No. DE SOCIÓS	PROYECTO	COSTÓ DEL PROYECTO
Bartolomé de las Casas	Tiquisate Escuintla	83	Por construir se 104 viv.	Q.701,000.00 - Q.7,000 p/vivienda
Bombero Voluntario de Quezaltenango.	Quezalte- nango	40	Por construir se 40 vivi.	Q.235,600.00 - Q.5 P/vivienda
COVUSAC	Guatemala	190	Construidas - 90 viviendas	Q.630,000.00 - Q.7,000 P/vivienda
COVITIGSS	Guatemala	425	Por construir 370 viviendas	Q.3.0 millones - Q.5,000 P/vivienda
Primero de Mayo	Guatemala	372	Construidas 372 viviendas	Q.2.1 millones - Q.5,000 P/vivienda
Trabajador de Erra- dicación de la Malaria	Guatemala	64	64 viviendas en la ciudad coop. El Zarzal	Q.6,000 P/vivienda
El Modelo	Escuintla	500	Construidas 203 viviendas por construir se 355 vivien- das.	Q.1.9 millones Q.5,000.00 P/viv.
Esfuerzo propio y Ayuda mútua	Guatemala	39	Construidas 39 viviendas	Q.39,000 Q.1,000 P/vivienda

COOPERATIVA	LOCALIZACION	No. DE SOCIOS	PROYECTO	COSTO DEL PROYECTO
GUATEBANCO	Guatemala	130	Construcción de 90 viviendas	Q.90,000 Q.10,000 P/vivien.
KA - CHOCH	San Andrés <u>Se</u> metabaj, <u>Solo</u> la.	102	Construidas 101, por <u>cons</u> truirse 53 viv	1a. fase Q.137,000 2a. fase Q. 75,000
Magisterial <u>Quezalte</u> ca.	Quezaltenango	150	Por <u>construir</u> se 152 viv.	Q.836,768.00 - Q.5,500.00 P/viv.
MOFANG	Gualán, Zacapa	138	Construidas 80 viviendas, por construirse - 200 viviendas.	Q.810,000.00 Q.5,000.00 P/vivien das.
PEÑAFOR	Sr. Raymundo, Guatemala	115	Producción de <u>materiales de</u> construcción.	
Santa Ana	Chimaltenango	41	En <u>construcción</u> 41 viviendas	Q.225,500.00 Q.5,500.00 P/viv.
Sn. José Samalej	Sn. José Poa- quil, Chimal- tenango.	44	Reconstrucción de viviendas	Q.66,000
10 de Julio	Chichicastenan- go	45	Construidas 45 viviendas	Q.189,000.00 Q.5,000.00 P/viv.

COOPERATIVAS	LOCALIZACION	No. DE SOCIOS	PROYECTO	COSTO DEL PROYECTO
Totonicapán	Totonicapán	320	Reconstrucción de viviendas	Q.250,000.00
Jo - Kozamuj	Chimaltenango	26	Producción de materiales de construcción	
La Cuchumateca	Aguacatán Huehuetenango	65	Sin proyecto	

FUENTE: Archivos de FENACОВI

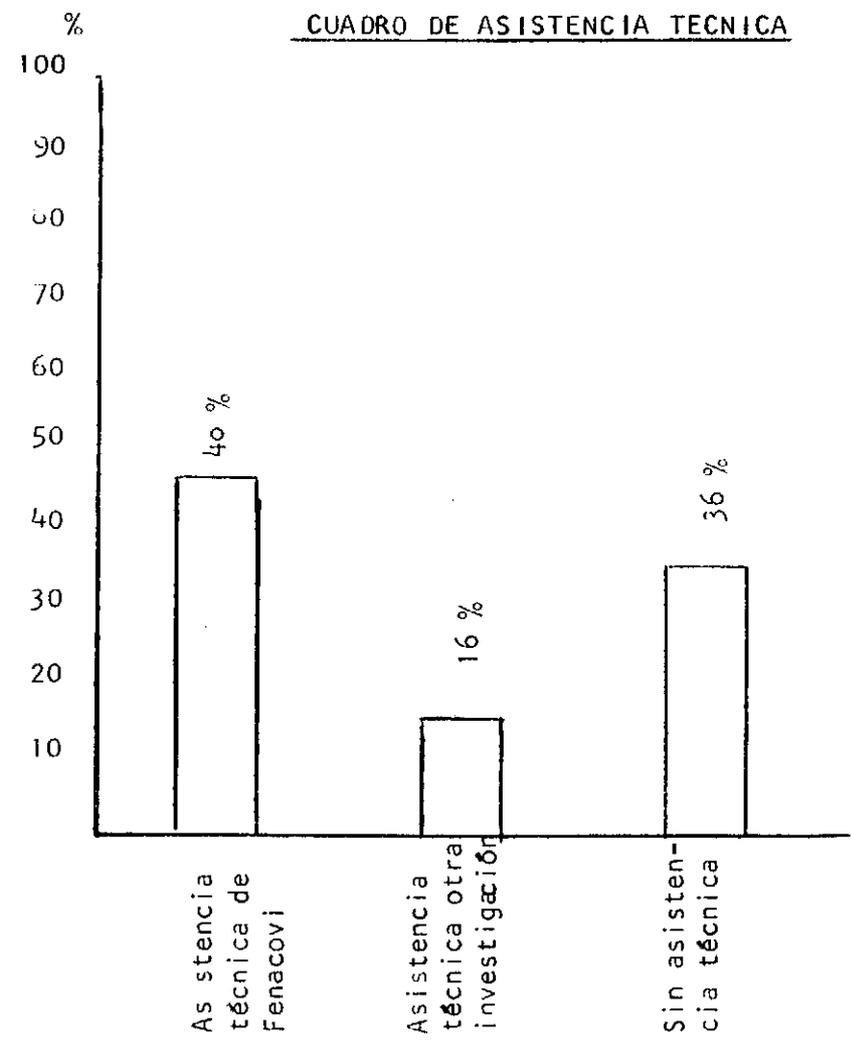
SITUACION COOPERATIVAS AFILIADAS A FENACOV I



3 / FUENTE: ARCHIVOS DE FENACOV I

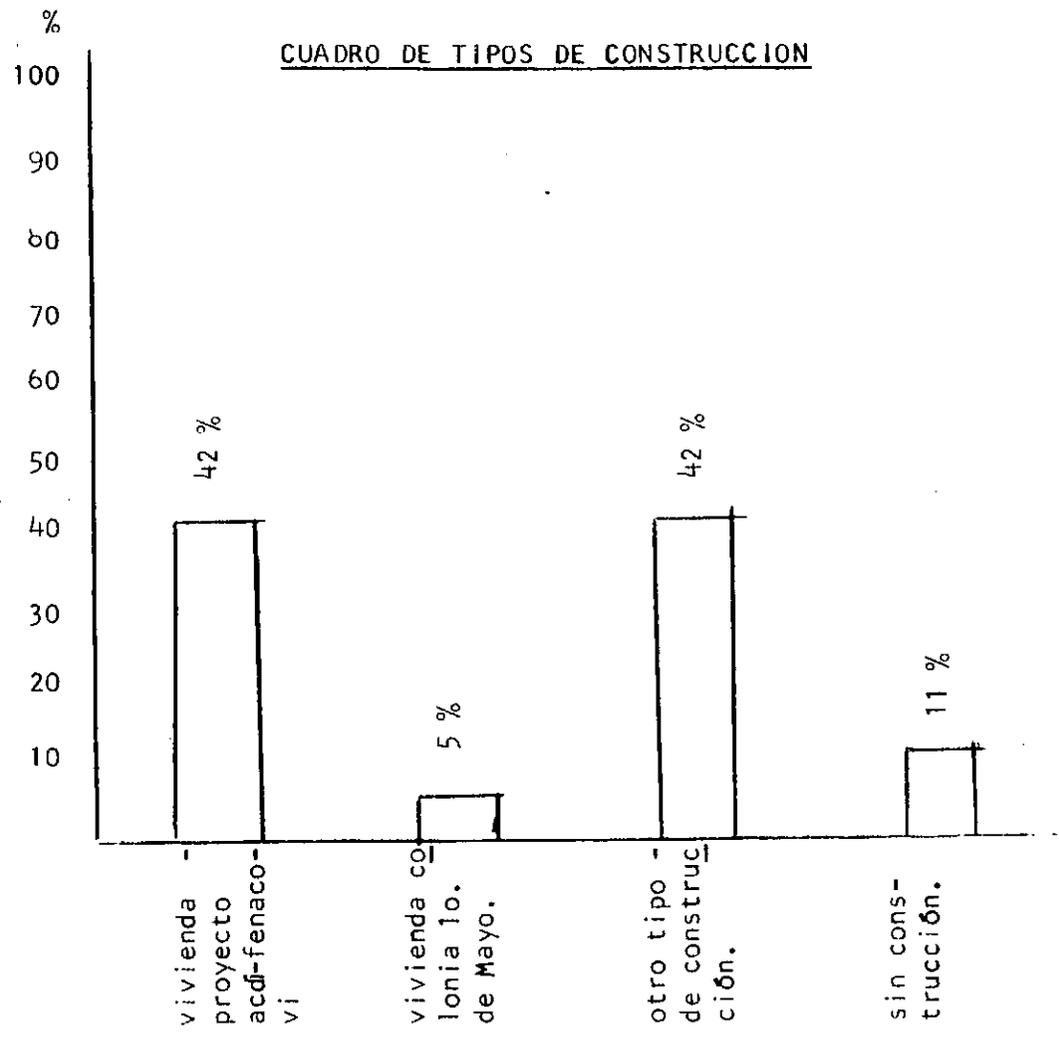
3 /

CUADRO DE ASISTENCIA TECNICA



3/

3/ FUENTE: ARCHIVOS DE FENACOVI



3/ FUENTE: ARCHIVOS DE FENACOV...

Tipos de Construcción:

Tipo de vivienda del proyecto ACDI-FENACOVI

67 M² de construcción.

Muros contruidos con un sillar de block. A partir del sillar se usa una estructura de madera la cual se forra con planchas de madera prensada (aspenite) Se le a acabado con pintura, estructura del techo es de madera con cielo falso de madera prensada (aspenite). La cubierta es de lámina de zinc, puertas y ventanas de madera, piso de torta fundida.

Tipo de vivienda 1 . de Mayo:

Tipo "A" 52 M² de construcción

Tipo "B" 45 M² de construcción

Tipo "C" 30 M² de construcción

Sistema de construcción empleando, mallas de hierro de refuerzo y fundición de concreto. Ventanería de aluminio, acabado de pintura.

Otros Tipos:

Este es referido a los distintos sistemas y materiales constructivos aplicados en la construcción de viviendas por parte de las cooperativas dedicadas a esa labor.

De acuerdo a lo anterior podemos definir la actuación de Fenacovi de la siguiente forma:

- Fenacovi se fundó por la necesidad de un grupo de Cooperativas, 5 en total, las cuales urgían de una entidad que las representara globalmente y además les proporcionara ayuda técnica, educativa y financiera.
- La actividad de Fenacovi, se definió entonces en los siguientes puntos:
 - Representatividad de las Cooperativas
 - Gestión financiera y seguimiento de la misma.
 - Elaboración, ejecución y supervisión de proyectos.
 - Evaluación de Proyectos.
 - Promoción, educación cooperativa y asesoría técnica a las Cooperativas. -
De base.
 - Estructuración e implementación de un sistema Técnico-Administrativo y Financiero de Fenacovi y sus proyectos.
- Para lograr dar una mejor implementación a las Cooperativas afiliadas, Fenacovi celebró convenios de ayuda financiera y ayuda técnica.

FENACOVI ha prestado asistencia administrativa al 64% de sus Cooperativas. Esta asistencia se traduce en capacitar al personal administrativo de las Cooperativas para llevar de una mejor forma todas las operaciones contables y no tener problemas en el manejo del capital de la Cooperativa.

FENACOVI, tropieza con el problema que la mayoría de las Cooperativas que le son afiliadas, están dirigidas por personas que carecen de la instrucción necesaria para administrar a la Cooperativa. Por lo que Fenacovi, ha tenido que llevar directamente las operaciones contables de dichas Cooperativas, hasta lograr por medio de programas de capacitación, el adiestramiento correspondiente de los administradores de la Cooperativa. Pero como todo proceso este requiere de tiempo y los logros de dicho proceso de adiestramiento se verán a mediano plazos.

Otro factor que influye es el poco tiempo que tiene Fenacovi de haberse formado ya que ni la misma entidad ha fortalecido convenientemente su propia administración. Factor que repercute directamente sobre sus Cooperativas afiliadas.

FENACOVÍ no atiende al 100% de sus Cooperativas, ya que varias de ellas llevan operaciones fiscales pobres, incapaces de absorber el gasto que se haga para poder - brindar asesoría. Esto debido a que el ingreso de las familias socios es muy bajo y no tienen capacidad de inversión para vivienda. Contemplando únicamente que la misma Fenacovi las subsidie con fondos de donación extranjeras y/o nacionales.

El mayor porcentaje de personas que integran las Cooperativas afiliadas a Fenacovi son, de ingresos bajos y de una educación media. Por lo que sus organizaciones carecen de administraciones que tengan las directrices necesarias para salir avantes en el proceso de formación de una comunidad. Por lo que, como se mencionó anteriormente, las Cooperativas sufriran una transformación a mediano plazo, conforme se eduque a los socios dentro de una educación cooperativa y de convivencia necesaria para desarrollar dicho proceso.

Por otro lado, la capacitación de Fenacovi, que da a los socios de las Cooperativas, para inyectar la educación cooperativa que se necesita para desarrollar una vida comunitaria, se ve restringida por el mal funcionamiento de los comites de educación de las Cooperativas afiliadas. Ya que la mayoría de miembros cree que

la función de las Cooperativas de Vivienda es la de construir una vivienda y no, la de formar una comunidad. Las Cooperativas no fortalecen su comité de educación y con ello no se fortalecen así mismas, tanto en lo administrativo como en lo funcional.

FENACOVI, les ha dado asistencia al 26% de sus Cooperativas en la elaboración de sus proyectos habitacionales. Pero se ha tropezado con la falta de financiamiento para la ejecución de los mismos. Dichos proyectos llevan 2 años de estar buscándose el financiamiento requerido y no se ha logrado, lo que trae como consecuencia que al lograr el financiamiento, los costos estimados para la ejecución del proyecto no se ajusten al mismo. Y deban condenarse renglones proyectados originalmente, perjudicando al proyecto y a los socios de la comunidad.

FENACOVI no ha podido atender a todas sus Cooperativas afiliadas, en la elaboración de sus proyectos de vivienda, por la falta de recursos de inversión de las mismas Cooperativas, y además porque primero se piensa en darles la educación cooperativa necesaria para que se desenvuelvan como grupo comunitario, antes de ejecutar su proyecto.

El 15% de las Cooperativas afiliadas a FENACОВI, ya ha realizado su proyecto de vivienda y la asistencia que les presta Fenacovi, es en el sentido de lograr una aceptable vida comunitaria. Puesto que estas Cooperativas al haber logrado su objetivo de obtención de vivienda, se han despreocupado de seguir creciendo como grupo y solucionar sus problemas de grupo, mantenimiento del conjunto habitacional, formación de comites de acción social que fomenten las actividades deportivas y culturales de la comunidad.

Este fenómeno es más apreciable en las Cooperativas que han realizado su proyecto en un 50%, ya que las personas beneficiadas no trabajan ni apoyan el trabajo del grupo que hace falta implementar con vivienda.

Este fenómeno es causa directa de la poca educación comunal de los socios de las Cooperativas, por lo que este renglón es uno de los más importantes a cubrir dentro de la formación Cooperativa.

FENACОВI ha logrado implementar a los proyectos que ha desarrollado para algunas de sus Cooperativas, de los requisitos mínimos tales como: servicios básicos y de construcciones que ofrecen seguridad y confort para el mejor desenvolvimiento

del individuo y de la comunidad. Es decir que los proyectos contemplan urbanización de la tierra y construcción de vivienda, lo cual hace más completo el -
proyecto habitacional.

FENACOVY además de brindar el apoyo técnico para el desarrollo de proyectos, ha
dado apoyo técnico para la supervisión de los conjuntos habitacionales, los cu
les en su mayoría satisfacen las necesidades de los socios que se han favorecido.

2.2. COOPERATIVAS DE VIVIENDA NO FEDERADAS

Las Cooperativas de Vivienda que no forman parte de la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda, son 41, las cuales representan el 68% del total de cooperativas. Por la falta de registros en el Instituto Nacional de Cooperativas, que contengan información acerca de estas cooperativas, se hizo necesario practicar una investigación sobre algunas de las Cooperativas.

Se sacó una muestra sobre 15 cooperativas, las cuales representan el 37% del total de cooperativas no federadas.

COOPERATIVAS NO FEDERADAS

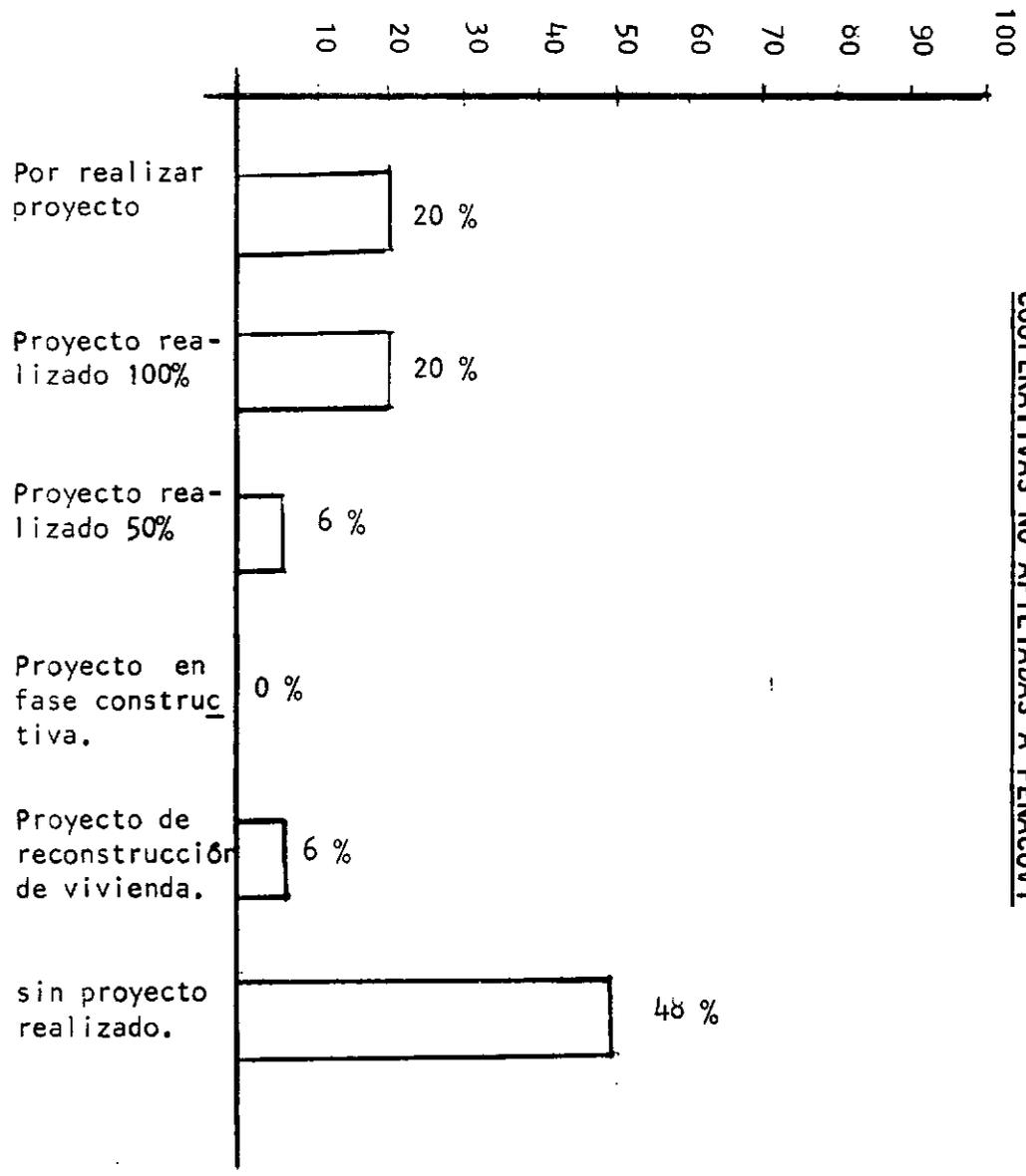
COOPERATIVA	LOCALIZACION	No. DE SOCIOS	TIPO DE PROYECTO	COSTO DEL PROYECTO
Santiago de los Caballeros	Antigua - Guatemala Sacatepequez	94	Por realizar 94 viviendas	Q. 94,000.00 Q. 10,000.00 p/viv.
Santa María Chiquimula.	Santa María Chiquimula Totonicapán	139	Reconstrucción de vivienda	Q. 182,880.00 Q. 1,300.00 p/viv.
Magisterial Totonicapense	Totonicapán	40	Por construirse 40 viviendas	Q. 142,688.00 Q. 4,500.00 p/viv.
La Jalapaneca	Jalapa	24	Compra de vivienda Col. BANDESA	Q. 71,625.00 Q. 3,000.00 p/viv.
Gumarkaah	E Quiché	150	Construidas 40 viviendas por construirse 109.	Q. 388,588.00 Q. 3,600.00 p/viv.
Los Almendros	Mazatenango, Suchitepequez	25	Construidas 25 viviendas.	Q. 500,000.00 Q. 20,000.00 p/viv.
Rosalinda	Escuintla	466	Sin desarrollar - Proyecto	
Habitar para la Humanidad	Aguacatán, Huehuetenango	36	Construidas 54 viviendas	Q. 81,000.00 Q. 1,500.00 p/viv.
8 de Noviembre	San Juan Ostuncalco	22	Sin desarrollar Proyecto	
Urram	Rabinal Baja Verapaz	25	Sin desarrollar Proyecto	

COOPERATIVAS NO FEDERADAS

COOPERATIVAS	LOCALIZACION	No. de SOCIOS	TIPO DE PROYECTO	COSTO DEL PROYECTO
Loma de San Jacinto	San Jacinto Chimaltenango	75	Sin Proyecto reali- zado.	
La Primareva	Villa Canales Guatemala	52	Sin Proyecto reali- zado.	
Unidad Canalena	Villa Canales Guatemala	05	Sin desarrollar - Proyecto.	
La Reformita	Guatemala	25	Compra de terreno y urbanización	Q. 125.000.00
Covicar	San Pedro Carchá A la Verapaz	00	Sin desarrollar Pro- yecto	

FUENTE: Encuesta practicada a Cooperativas.

COOPERATIVAS NO AFILIADAS A FENACOVIL



4/ FUENTE: ENCUESTA PRACTICADA A COOPERATIVAS.

4/

Las cooperativas no federadas sufren de las mismas deficiencias que las afiliadas a FENACOVI, con la diferencia que carecen de una institución que las ayude a salir adelante en su objetivo de brindar una vida comunitaria aceptable para sus socios dentro de un conjunto habitacional dado.

Como se observó en las cooperativas federadas, las personas que se agrupan en estos grupos de acción, son personas que poseen en su mayoría una educación de nivel medio. Con lo cual no tienen la suficiente capacidad administrativa para lograr los objetivos de la cooperativa.

Se puede observar que el 48% de las cooperativas no afiliadas a FENACOVI, no han recibido ayuda técnica alguna. Este fenómeno se produce por la falta de capacidad financiera para contratar los servicios de un ó una empresa profesional, que desarrolle el proyecto habitacional que supere las necesidades de los socios.

En este tipo de cooperativas el bajo nivel de capacitación de sus socios y principalmente los que son directivos hace que la organización de las cooperativas sea ineficiente. Ya que no se saben configurar las diferentes comi-

siones que existen dentro de la organización de una cooperativa para solu
nar los problemas del grupo.

La falta de una asistencia administrativa provoca que las cooperativas no po
sean un control de sus estados financieros, implicando esto que el capital de
la cooperativa sea empleado para el beneficio del grupo.

Dentro de estos grupos la falta de una educación cooperativa provoca que el
funcionamiento de los mismos sea irregular, ya que las distintas comisiones
que integran una cooperativa no desarrollen una actividad coordinada que per
mita la solución a los problemas del grupo cooperativo. Y no sean capaces
de buscar la asesoría necesaria para sacar avante el trabajo de la cooperati
va.

Al igual que en las cooperativas federadas, las que ya han realizado su pro
yecto de vivienda. Se estacan y sufren una baja en sus actividades como
grupo, esto debido a que no se les ha concientizado como grupo social, cuyo
fin primordial es la de brindar armonía a la vida comunitaria de la coopera

tiva.

El estancamiento del grupo provoca el estancamiento individual, trayendo como consecuencia que los proyectos habitacionales se descuiden y deterioren. Además producen deterioro en las actividades comunitarias de la cooperativa, lo cual va en perjuicio del individuo.

Es recomendable que las cooperativas que trabajan aisladamente, conformen otro tipo de institución (federación, asociación etc.,) la cual sea alimentada por las mismas, tanto en lo financiero como en lo organizativo para poder tener un apoyo con el cual se logren solucionar los problemas de asistencia técnica del grupo. Asistencia técnica que se concretiza en formular programas de educación cooperativa, programas de capacitación administrativa, programas de desarrollo de un proyecto habitacional, programas de financiamiento de proyectos y programas de convivencia de grupo para continuar la vida del mismo, luego de haber construido el proyecto habitacional.

Uno de los factores que influye en la ejecución de un proyecto habitacional es la falta de financiamiento por parte de las instituciones privadas y es-

tatales, ya que no existe a la fecha un programa que contemple los requisitos a ser llenados por una cooperativa de vivienda para la obtención de financiamiento, esto aunado a lo tardado de los trámites burocráticos de que son objeto las solicitudes de crédito para ejecución de estos proyectos provoca - que la calidad de los mismos se vea mermada y por lo tanto perjudique a la cooperativa y a sus socios.

Lo difícil de obtener financiamiento para ejecutar sus proyectos no radica en problemas internos de la cooperativa, sino en las mismas fuentes de financiamiento. Por carecer de un departamento que se encargue de solucionar los problemas financieros de los grupos cooperativos de vivienda.

El financiamiento que se ha obtenido por parte de algunas cooperativas, no se ha empleado correctamente, debido a la falta de un control financiero sobre los fondos obtenidos. Por lo que se hace necesario la implementación técnica de las cooperativas en este tipo de gestiones contables y financieras, para el mejor aprovechamiento de los fondos recibidos. Además de asistencia financiera para el aprovechamiento de los fondos, es necesario que las coo-

perativas reciban asistencia para programar la forma de amortización de préstamos. Esto con el fin de evitar la morosidad en sus miembros y así lograr una eficiente función financiera.

SEGUNDA PARTE
Propuesta del Trabajo para una Cooperativa de
Vivienda.

3. ... ORGANIZACION DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA.

3.1 Procedimiento para la Organización de Grupo Cooperativo de Vivienda

- 3.1.1 Es necesario que para organizar un grupo cooperativo de vivienda, se cuente con un grupo de personas, 20 como mínimo, que carezcan de vivienda y que tengan un nivel cultural y económico similar y se agrupen libre y voluntariamente.
- 3.1.2 Este grupo conformado se le llamará Grupo Pre-Cooperativo y debe solicitar colaboración y ayuda a un organismo o institución especializada en la rama del cooperativismo (Inacop ó Fenacovi), para que los oriente y asesore.
- 3.1.3 El grupo Pre-Cooperativo debe solicitar a la institución que los ayuda, los programas de Educación Cooperativa necesaria, que asegure una buena comprensión de los futuros asociados de lo que es una Cooperativa de Vivienda.
- 3.1.4 El grupo Pre-Cooperativo debe elegir a su Junta Directiva Provisional, para que esta se encargue de la tramitación de la Personalidad Jurídica ante el Inacop.

3.1.5 El grupo Pre-Cooperativo cuando ya haya adquirido cierta madurez debe discutir y analizar los Estatutos que normarán la vida de la Cooperativa.

Los Estatutos se dividen en 2 partes; una contiene el aspecto doctrinario de la Organización. La segunda la parte Administrativa y de funcionamiento de la Cooperativa.

Los asociados deben conocer y comprender los estatutos, pues son los que normarán su vida comunitaria.

Los Estatutos deben ser aprobados por la Asamblea General y deben quedar registrados mediante Escritura Pública

Luego de registrarse los Estatutos de la Cooperativa, esta debe constituirse mediante Escritura Pública ante Oficios de un Abogado y Notario, ó bien por Acta constitutiva autorizada por el Alcalde Municipal de la Jurisdicción. Al constituirse la Cooperativa debe dársele un nombre y se debe fijar un domicilio social (oficinas).

3.1.6 La Cooperativa sufre un trámite en el Inacop durante el cual es aprobada y registrada. Además debe registrarse en el Registro Civil e inscribirse en

la Dirección General de Impuesto sobre la Renta como persona Jurídica no -
afecta al pago de Impuestos.

Posteriormente serán publicados los Estatutos de la Cooperativa en el Dia-
rio Oficial.

3.1.7 A partir de este paso los miembros de la Cooperativa deben elegir entre -
ellos los que fungiran en los cargos directrices de la Cooperativa Dichos
cargos y funciones son:

- Consejo de Administración

1 Presidente

1 Vice-Presidente

1 Secretario

1 Tesorero

1 Vocal

- Comité de Vigilancia

Este Comité lo deben componer 3 socios

- Comité de Educación

Este Comité lo conforman

1. Presidente

Los socios necesarios para formar las comisiones que regirán las actividades de la Cooperativa

3.1.8 Conformados los órganos de la Cooperativa, se debe realizar una acción paralela, que le permita un desarrollo integral, en la siguiente forma:

El Comité de Educación, debe mantener un proceso educativo no sólo para dar educación cooperativa, sino para preparar a los socios a la futura convivencia, de esto depende el mantenimiento adecuado del Proyecto Habitacional y las buenas relaciones entre vecinos.

El Consejo de Administración debe preocuparse por la búsqueda de fuentes de financiamiento, pueden ser públicos o privados, Nacionales o Internacionales, siempre procurando las mejores condiciones para los socios, es necesario también preparar planes para que los socios inicien ahorros que les permitan en el momento oportuno afrontar la obtención de la Vivienda y luego diseñar planes para amortizar los saldos.

Por aparte debe conformarse un comité para que empiece a considerar los aspectos técnicos, y asesorados por un o unos profesionales.

Búsqnen el lugar apropiados y luego transmitir las necesidades del grupo, - para un diseño de vivienda apropiado.

Las reuniones conjuntas de los órganos de la Cooperativa deben realizarse - periódicamente para conocer el Avance de cada una y cuidar que el crecimiento sea adecuado a una planificación.

Concluido el proceso constructivo, los comites deben seguir funcionando para mantener en buen funcionamiento el Proyecto, aunque las metas cambian a:

Ornato

Vigilancia

Servicios

Es decir que además de vigilar el pago puntual de las obligaciones de los - socios; los órganos de la Cooperativa deben distribuirse las anteriores - funciones, para mantener el ornato del proyecto, el orden y la vigilancia y finalmente el buen funcionamiento de los servicios y en conjunto procurar -

nuevos servicios

La Cooperativa de Vivienda de contemplar como fin último la mejor armonía dentro del Proyecto Habitacional de la Comunidad que lo habita.

4 - ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DE UNA COOPERATIVA
DE VIVIENDA.

ADMINISTRACION Y FUNCIONAMIENTO DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA

1 - Los principios de Rochdale y la Cooperativa de Vivienda.

1.1 Libre Adhesión

En cualquier tipo de cooperativa debe existir libertad para el ingreso de los socios que cumplan con los requisitos previstos en los estatutos. Sin embargo, en el caso de las cooperativas de vivienda esta libertad puede ser estar restringida por el número de unidades de vivienda que poseerá. Si una cooperativa adquiere un terreno en el cual pueden trazarse solamente 85 sitios, limitará el ingreso de socios hasta esa cantidad, pues de aceptar más socios, no podría cumplir la finalidad perseguida de que cada socio posea una casa.

Este principio de libertad de ingreso y adhesión voluntaria rige también para el caso del socio que desee retirarse, quien puede hacerlo en cualquier momento una vez cumplidos los requisitos estipulados en los estatutos.

1.2 Control Democrático:

Este es uno de los principios básicos del cooperativismo; cada socio de una cooperativa tiene derecho a un voto en las elecciones, sin tener en cuenta el número de acciones que posee, su condición social o cultural. Es ésta una de las grandes -

diferencias entre una cooperativa y una corporación capitalista donde cada acción o certificado de aportación vale un voto. Este principio rige también para el control mismo que cada socio debe tener en su cooperativa. Cada uno debe estar informado de la marcha de la sociedad, ya que todos son dueños por igual de la cooperativa.

1.3 Distribución de Excedentes:

Si bien en el tipo de cooperativa de vivienda generalmente no se producen excedentes, ello puede ocurrir cuando la misma sociedad presta servicios a sus asociados, como pueden ser tienda de abarrotes de consumo, mantenimiento de áreas verdes deportivas, mantención del edificio comunal etc.

El fin de la distribución de excedentes es "servir al costo" cosa que se obtiene en una cooperativa de vivienda sin necesidad de ello.

1.4 Neutralidad política y religiosa:

En virtud del principio de libre adhesión todas las personas que lo deseen pueden ingresar en una cooperativa, cualquiera sea su credo religioso o partido político. Cada persona individualmente podrá pensar como lo desee en este aspecto, pero no podrá hacer primar su opinión dentro de la sociedad.

1.5 Vencidos al Contado:

Cada socio tiene la obligación de pagar puntualmente y al contado la cuota que se obligó a suscribir en acciones o certificados de aportación cuando ingreso a la sociedad. La cooperativa de vivienda tiene plazos perentorios para cumplir sus compromisos que pueden ser letras de cambio, deudas por urbanización, pago de amortización de préstamos, etc. Es imprescindible, pues que cada socio cumpla puntualmente con su deber, para que la sociedad no pierda la solvencia que posee.

1.6 Educación Cooperativa:

Es éste uno de los principios más importantes de este tipo de sociedad. La educación cooperativa consiste en lograr que cada socio llegue a compenetrarse íntimamente del desarrollo de las actividades de su sociedad. La labor educativa no termina nunca y debe tender a mantener una cohesión perfecta entre los asociados. Ella es especialmente importante en las cooperativas de vivienda, ya que los miembros deben vivir conjuntamente.

La educación cooperativa debe considerarse como una de las actividades más importantes de la sociedad y, por consiguiente, las personas encargadas de efectuar los programas de educación deberían tener capacidad suficiente para ello.

Del resultado favorable de las actuaciones de cada uno de los miembros dependerá en gran parte, el éxito de la cooperativa.

2.- Estructura Administrativa de la Cooperativa de Vivienda:

La cooperativa debe organizarse en la forma siguiente: Asamblea General de Socios
Consejo de Administración, Junta de Vigilancia; Gerente; Comité de Educación.

2.1. Asamblea General de Socios:

Es la autoridad máxima de la cooperativa y sus decisiones tienen que ser acatadas por la totalidad de los miembros. Por esto se hace necesario la total participación de los socios, además deben reunirse por lo menos una vez al año para solventar los problemas sociales, económicos, administrativos, que afectan a la Cooperativa.

2.2. Consejo de Administración:

Es el encargado de hacer cumplir efectivamente los acuerdos de la Asamblea General de Socios y coordinar las actividades que se realizan en la Sociedad.

Debe componerse por cinco miembros titulares y cinco miembros suplentes, elegidos en votación popular por los socios, que se renuevan parcialmente año a año.

Con el objeto de agilizar al máximo las operaciones de la Cooperativa debe mantenerse un Comité Ejecutivo compuesto por el Presidente, el Vicepresidente, el Secretario y el Gerente, quien actúa como coordinador. Este se reunirá semanalmente y

tratara todos los asuntos de rutina y fácil despacho.

El Consejo de Administración debe reunirse cada 15 días y además de aprobar o rechazar los acuerdos del Comité Ejecutivo, toma las decisiones que estime convenientes para el buen desarrollo de las actividades de la cooperativa.

Los miembros del Consejo de Administración deben ser elegidos por la Asamblea General de Socios, duran tres años en sus funciones y cada año, de entro ellos, debe elegir un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario.

2.3 Junta de Vigilancia:

Es la encargada de llevar el control y fiscalizar las actividades de la cooperativa en general, del Consejo de Administración y del Gerente.

Tiene por cometido revisar los acuerdos del Consejo de Administración y velar por que éstos estén de acuerdo con las disposiciones de la Ley y del Estatuto de la Cooperativa. Debe presentar anualmente a la Asamblea General de Socios, un informe detallado de sus actividades, La Junta de Vigilancia está compuesta por tres miembros titulares y los suplentes correspondientes elegidos por la Asamblea General, permanecen un año en sus funciones y pueden ser reelectos. La Junta de Vigilancia efectuara reuniones mensuales y asistira también a las reuniones del Consejo de Administración.

2.4 Gerente:

Es el encargado de ejecutar los acuerdos del Consejo de Administración y responsable de su cumplimiento. Del mismo modo, tiene a su cargo la contabilidad de la cooperativa, de cuya buena marcha es responsable.

El Gerente de la Cooperativa es el nexo entre el socio individual y los consejeros y cuerpos directivos y administrativos de la cooperativa. Es el encargado de presentar al Consejo de Administración cuando sea el caso, los problemas de los socios, proponiendo las medidas más adecuadas a seguir - ya sea en lo económico o en lo técnico - para que en última instancia el Consejo resuelva.

El Gerente de la cooperativa puede también ser socio de la misma, en este caso no tiene derecho a voto en las elecciones. Depende exclusivamente del Consejo de Administración que lo contrata y permanece en sus funciones mientras cuente con la confianza de éste.

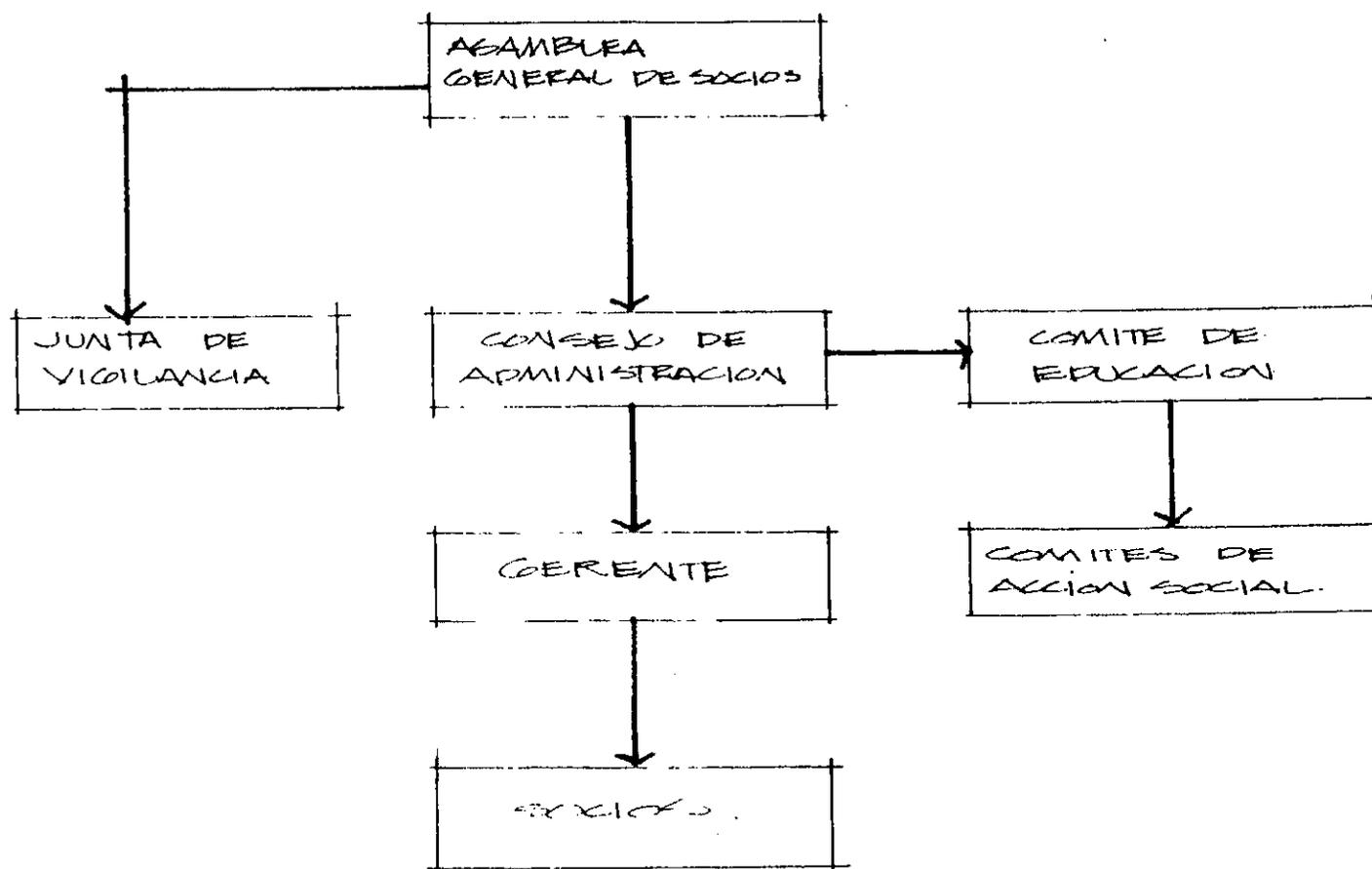
2.5 Comité de Educación:

Está integrado por un consejero titular del Consejo de Administración - quien ejerce las funciones de Presidente - y un número variable de socios, de acuerdo a las necesidades para un buen funcionamiento.

Es el coordinador de todas las actividades que se encuentren en la esfera de su supervigilancia y el encargado de promover y proponer planes de educación cooperativa.

En virtud de las actividades que desempeña este comité es prácticamente el motor principal de las cuestiones sociales de la cooperativa.

De él dependen las actividades de servicio para la comunidad cooperativa tales como; preparación de cursillos para capacitar técnicamente a los socios, y formación de comites que procuren la formación integral del individuo.



ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA.

5.- MODELO DE ESTUDIO Y PRESENTACION PARA LA ESTRUCTURACION
DE UN PROYECTO DE VIVIENDA PARA COOPERATIVAS.

MODELO DE ESTUDIO Y PRESENTACION PARA LA ESTRUCTURACION DE UN PROYECTO
DE VIVIENDA PARA COOPERATIVAS.

1. Antecedentes:

1.1 Objetivo:

De acuerdo a los estatutos de una Cooperativa de Vivienda, todo principio para desarrollar un modelo de proyecto, debe basarse en el objetivo siguiente:

1.1.1 La Cooperativa de Vivienda debe procurar el mejoramiento del nivel de vida de sus asociados, promoviendo y facilitando a los mismos; la obtención de su vivienda, sin el propósito de lucro y en las condiciones del medio en el cual se desenvuelven.

2. Estudio de las Características Económicas y Sociales de los miembros de la Cooperativa

El estudio sugerido determina los parámetros que sirven de base para desarrollar el proyecto formal de la cooperativa.

En el estudio deben contemplarse los factores determinantes, que a continuación se describen:

2.1 Número de familias y número de miembros por Familia:

En este renglón deben considerarse la obtención de datos que determinen las --

características de los grupos familiares.

2.1.1 Número de Familias:

Constituye el dato la cantidad de familias que serán beneficiadas por el proyecto.

2.1.2 Número de miembros por Familia:

Constituye en determinar la cantidad de miembros por cada familia beneficiada. El promedio de miembros por familia y la cantidad de personas que se beneficiara en el proyecto.

2.2 Edad de los miembros de las Familias:

Constituye este dato la información para determinar la edad de la población de los miembros de la Cooperativa. Distribuyendolos en los rangos siguientes:

2.2.1 De 0 a 18 años

2.2.2 De 19 a 40 años

2.2.3 De 40 años en adelante.

2.3 Origen de las Familias:

Constituye este dato la información a cerca de los porcentajes de procedencia de las familias. Porcentajes de familias del lugar y porcentajes de familias inmigrantes..

2.4 Educación:

Constituye este dato la información porcentual de los niveles educativos de los miembros de la Cooperativa.

2.5 Idioma ó Dialecto predominante:

Este dato esta constituido por la información a cerca del idioma ó dialecto que hablen los miembros de la Cooperativa.

2.6 Estado Civil de los Miembros:

Constituye esta información los porcentajes de los distintos estados civiles de los miembros. Esto para determinar a que núcleos familiares se atienden.

2.7 Ocupación de los Jefes de Familia:

Este renglón lo constituye la información a cerca de la ocupación principal de los jefes de familia y clasificarlos según la misma.

2.8 Ingresos Familiares:

Este renglón lo constituye la información a cerca de los ingresos netos de dinero por cada núcleo familiar y así poder efectuar una clasificación de los -- mismos.

2.9 Capacidad de inversión para Vivienda:

Este renglón lo constituye la información a cerca de la cantidad de dinero que

puede destinar cada familia para pagar mensual, semestral o anualmente el financiamiento de su vivienda. Y así poder ponderar un monto que se adapte a todos los miembros.

3.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO:

3.1 Uso del Suelo:

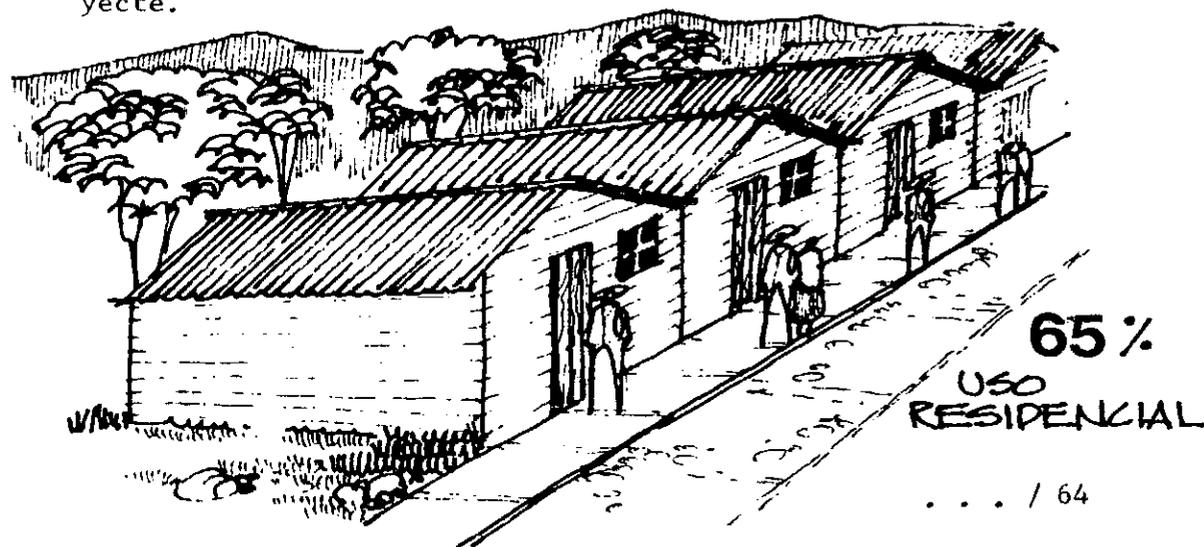
Todo proyecto de la Cooperativa debe considerar en el diseño de la urbanización los factores socio-económicos de los miembros de las familias socios.

Por lo anterior se especificaran las áreas siguientes:

3.1.1 Uso Residencial:

Comprendera el 65% del área

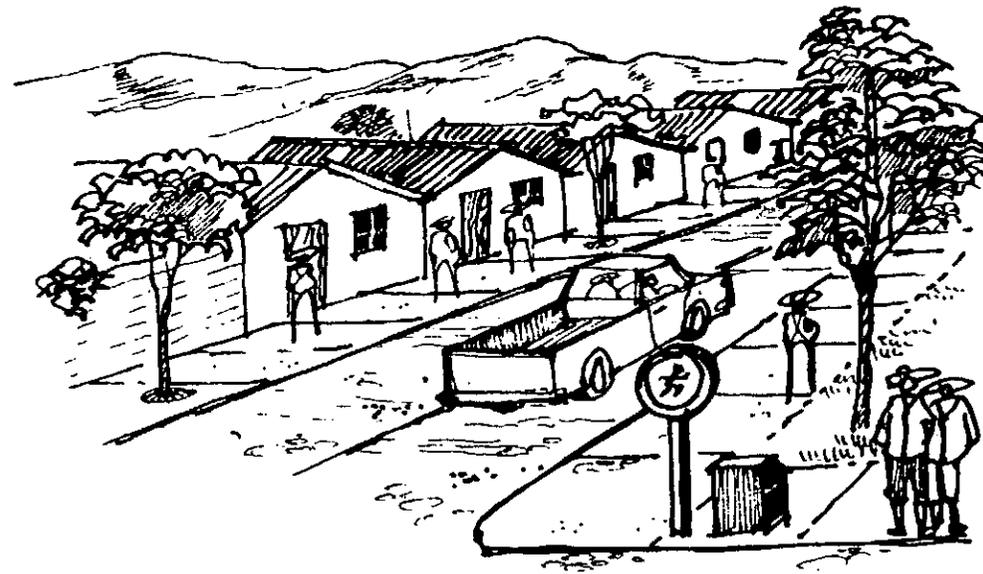
Es el área que contempla la cantidad de lotes necesarios para cubrir la demanda de los asociados. Debe contener cada lote, el área necesaria para poder localizar la vivienda que se proyecte.



3.1.2 Circulación:

Comprende el 20% del área.

Es el área que contempla el sistema de vías, tanto vehicular como peatonal. Cuyas características dependerán de las condiciones del terreno y de la solución formal del conjunto.

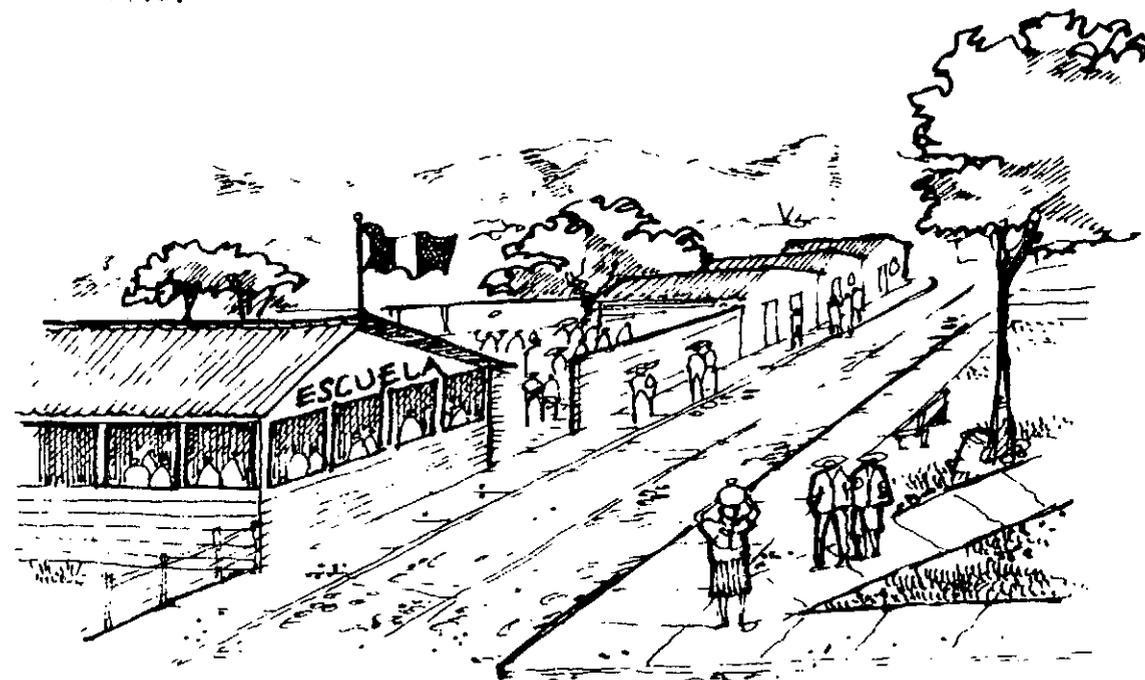


20% CIRCULACIONES

3.1.3 Area Escolar

Comprende el 2% del área total

Es el área que contempla la localización de un edificio para uso escolar, el cual pueda dar servicio a la población de la Cooperativa.

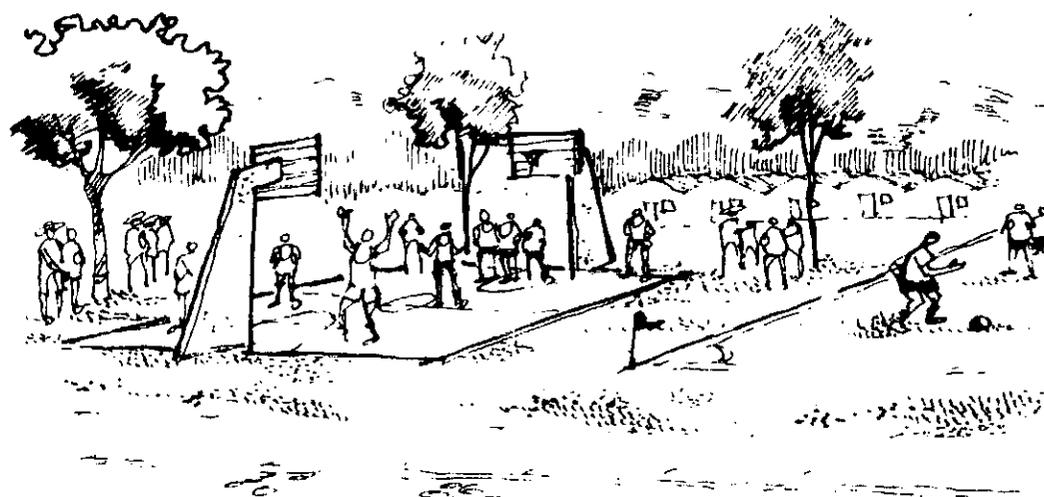


2% ÁREA ESCOLAR

3.1.4 Area Deportiva:

comprende el 3% del área total.

Es el área que contempla la localización de canchas deportivas, para uso recreativo de la Cooperativa.

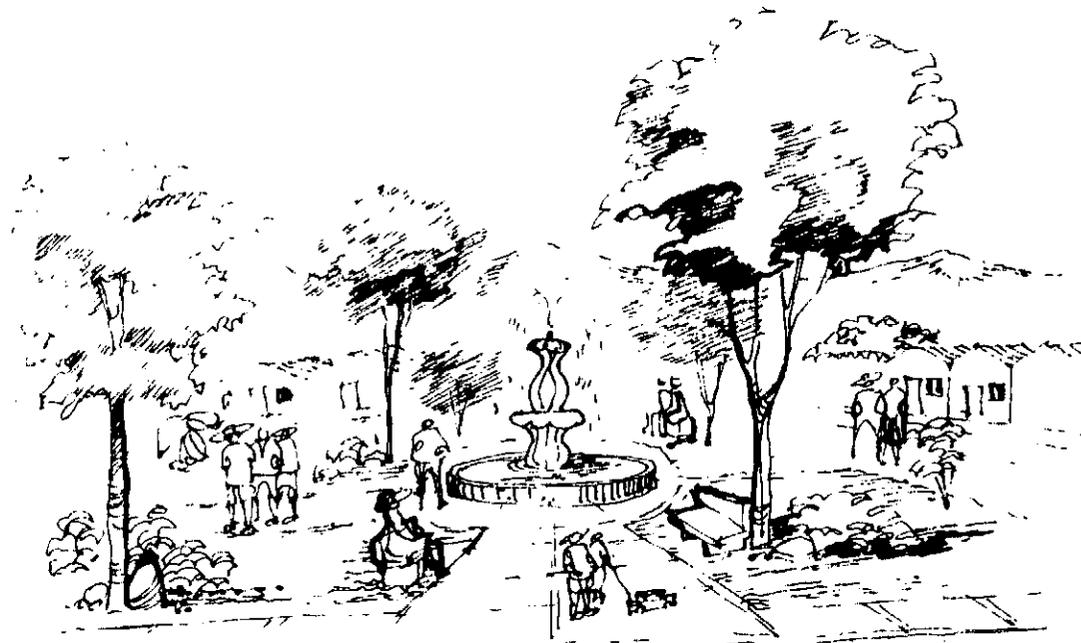


3% ÁREA DEPORTIVA

3.1.5 Area Verde:

Comprende el 10% del área.

Es el área que contempla la localización de un área específica de conservación natural y de recreación



10% ÁREA VERDE

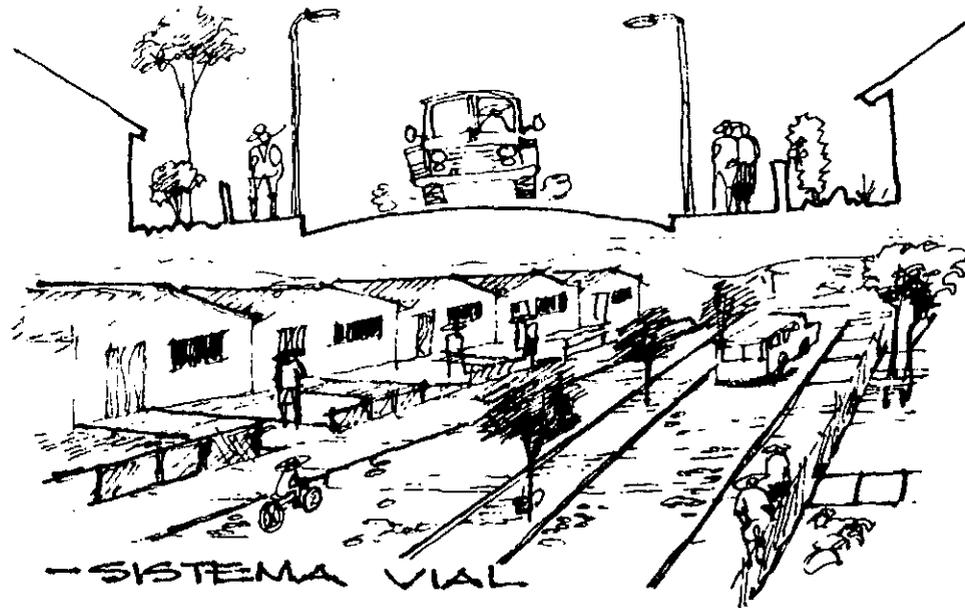
3.2 Servicios:

3.2.1 Sistema Vial:

Debe reunir las condiciones necesarias para permitir el acceso de peatones y vehículos a todos los lotes proyectados.

El sistema vial debe contener vías principales y/o secundarias las cuales permitan el libre flujo de vehículos, que entran al proyecto así como los que salen. Los gabaritos son determinados según la necesidad del proyecto.

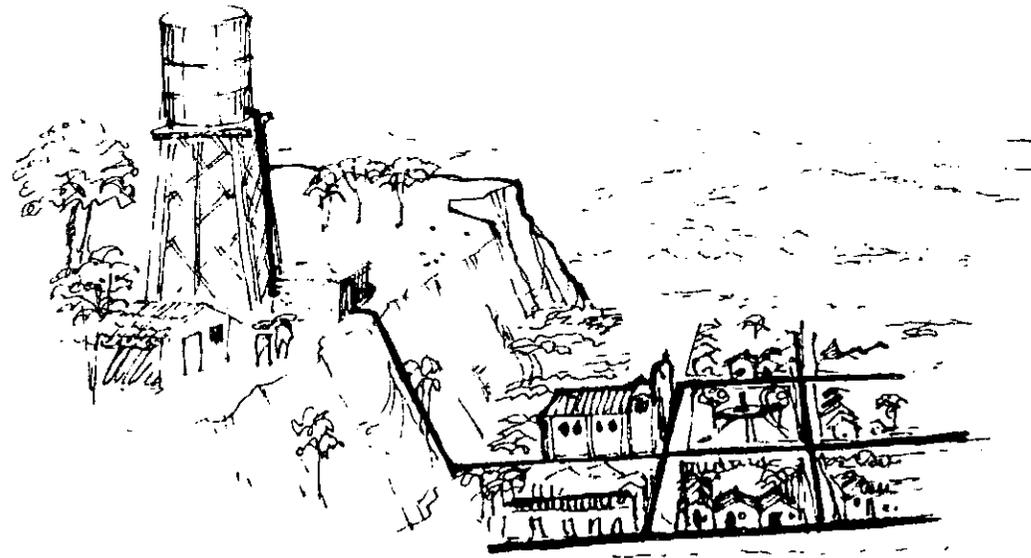
Las vías peatonales requieren una disposición que permita el libre flujo por la integridad física del peatón. Preferentemente no deben mezclarse con las vías vehiculares.



3.2.2 Agua Potable:

El sistema de abastecimiento de agua debe diseñarse de tal forma -
que, cumpla con las normas higienicas y de salubridad.

Debe contener la mencionada red de agua el caudal necesario para -
que surta a todas las viviendas del proyecto.



AGUA POTABLE

3.2.3 Red de Drenaje:

Consiste en el sistema de tuberías que desalojan de las viviendas y del conjunto mismo, todas las aguas servidas.

Debe por consiguiente existir los siguientes tipos de drenaje:

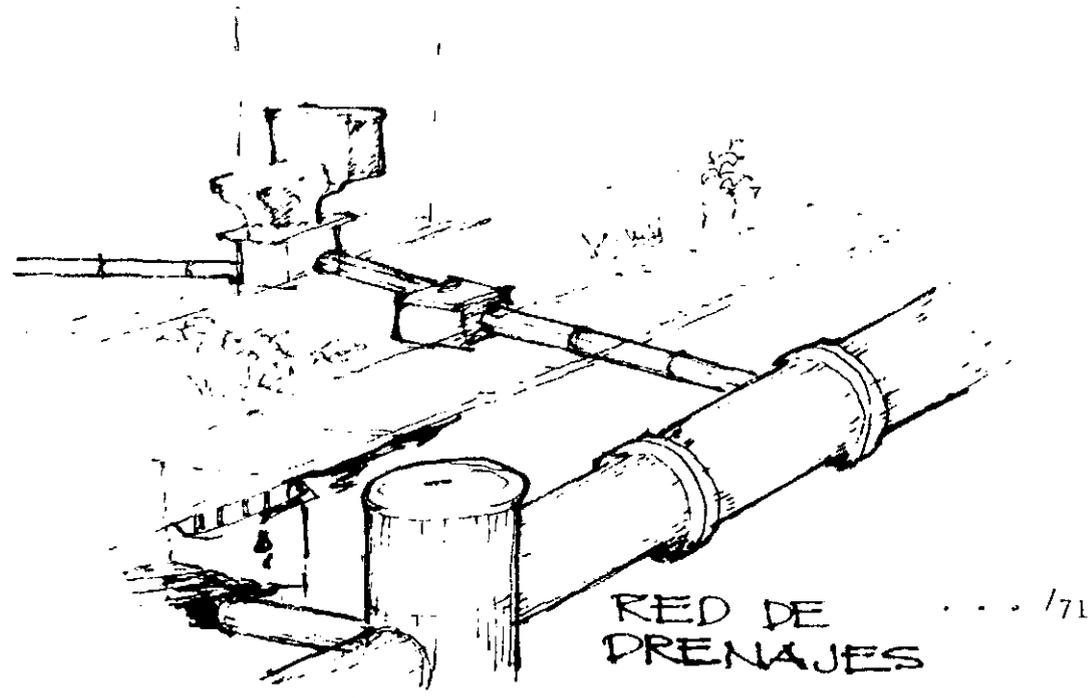
4.3.1 Drenaje Sanitario:

Es el drenaje que sirve para desalojar las aguas negras.

4.3.1 Drenaje Pluvial:

Es el drenaje que sirve para desalojar las aguas llovidas.

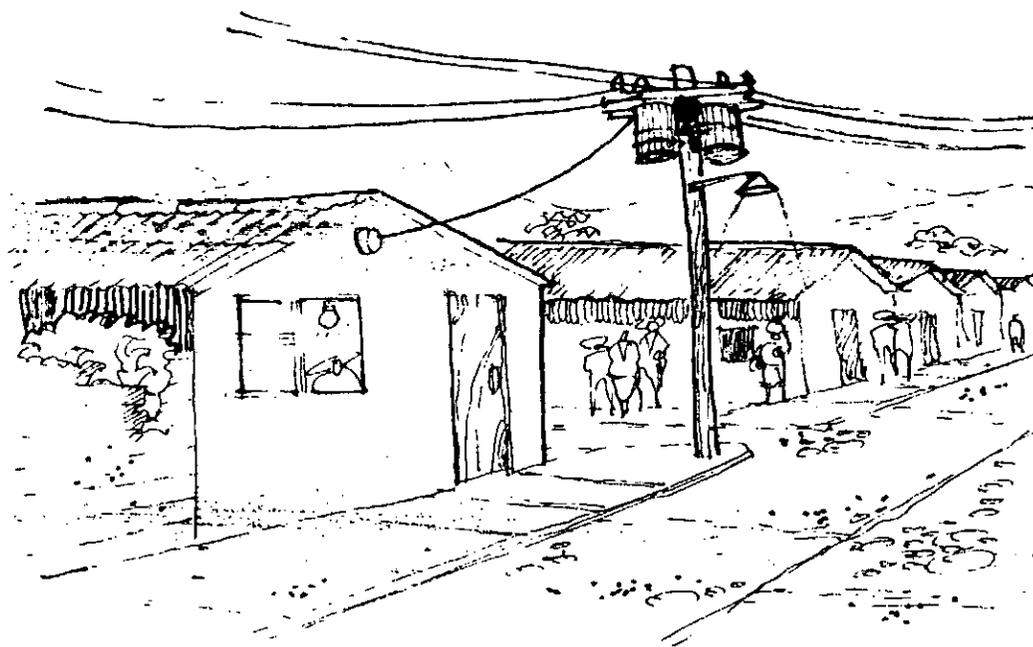
Debe diseñarse según la cantidad de viviendas proyectadas.



3.2.4 Servicio Eléctrico:

Consiste en el sistema que conecta el flujo eléctrico a nivel del conjunto habitacional, como a casa o residencia individual.

Debe ser diseñado, basandose en la cantidad de energía necesitada por el conjunto habitacional, y en las normas de la institución - que sirva el flujo eléctrico.



SERVICIO ELÉCTRICO

3.2.5 Area Comunal:

Considerando que la población de la Cooperativa debe recibir diferentes tipos de atención, el proyecto debe considerar el equipamiento básico siguiente:

4.5.1 Puesto de Salud

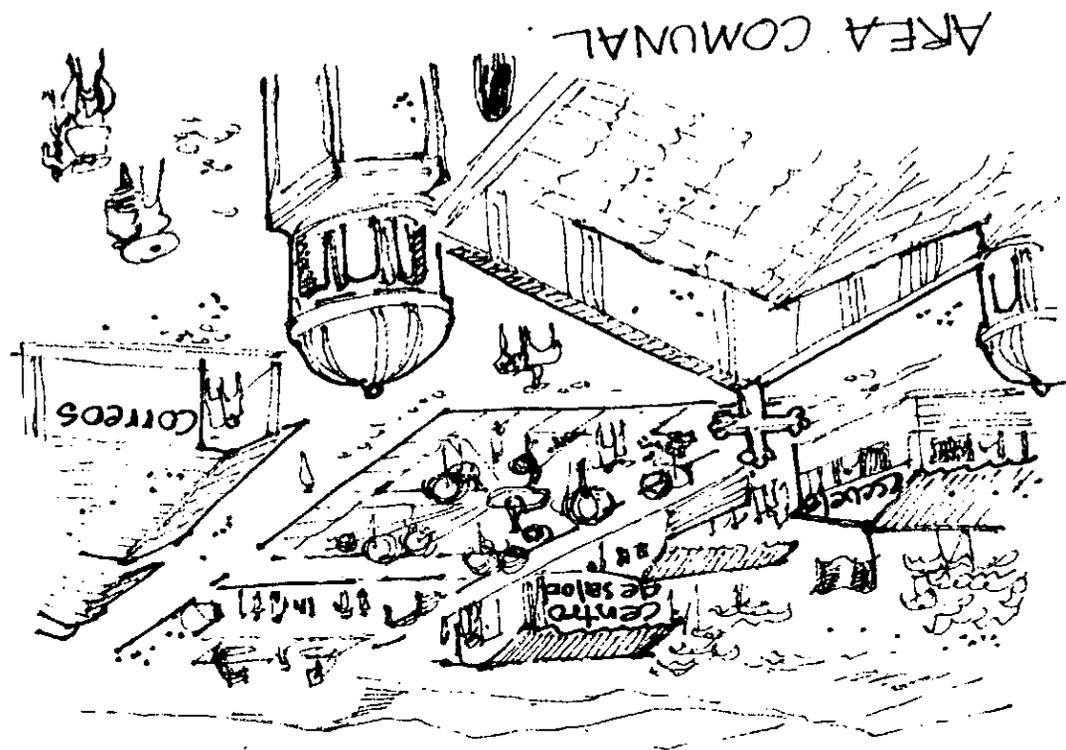
4.5.3 Oficina de Correos

4.5.4 Escuela Primaria

4.5.5 Areas Deportivas

4.5.6 Areas de Recreación

4.5.7 Centro Religioso



4.- LA VIVIENDA:

4.1 DESCRIPCION:

La dotación de vivienda se ha establecido como objetivo principal de la Cooperativa. Para lograr dicho objetivo.-

La vivienda debera contener los requerimientos mínimos establecidos por el estudio socio-económico practicado, así como las condiciones climáticas del lugar.-

4.1.1 DISEÑO DE LA VIVIENDA:

La vivienda debe diseñarse en base a las condiciones del lugar, tales como:

- a) **Clima:**
 - Temperatura promedio
 - Precipitación pluvial
 - Humedad relativa
 - Soleamiento
 - Vientos predominantes

- b) **Físicos:**
 - Capacidad soporte del suelo
 - Tipo de materiales del lugar
 - Vías de comunicación

- c) **Sociales:**
 - Uso del espacio
 - Consumo del espacio
 - Necesidades del habitante.

4.1.3 TIPO DE CONSTRUCCION:

La construcción de la vivienda debe brindar las condiciones aceptables de durabilidad, seguridad y confort. Para lo cual se guardarán los requisitos siguientes:

4.1.2.1 Utilización de los materiales del lugar.

Debe contemplarse la utilización de materiales constructivos propios del lugar, para obtener de un mayor aprovechamiento de los recursos económicos.-

4.1.2.2 Sistema constructivo de fácil aplicación:

La construcción debe basarse en el máximo aprovechamiento de los materiales constructivos descartando el desperdicio de los mismos. Debe contemplarse una buena modulación que contenga dentro columnas, mochetas, soleras, vanos de puertas y ventanas; así como la localización de la estructura del techo, para agilizar el proceso constructivo.-

Puede emplearse un sistema constructivo importado como los prefabricados que no afecte el proceso constructivo ni las condiciones básicas de la vivienda.-

1. DESARROLLO DEL PROYECTO:

2.1 ANTE-PROYECTO:

~~Consista en el~~ Consista en el ~~o~~ los proyectos preliminares de los cuales los miembros de la Cooperativa escogerán el que llene los requisitos planteados por ellos, posterior a este se elaborará el proyecto definitivo.

2.2 PROYECTO:

2.2.1 Fase de Urbanización:

Debe contener como mínimo los planos siguientes:

2.2.1.1- Plano de Localización:

Contiene la localización del terreno respecto de lugar, sus colindancias vías de acceso y forma del polígono. Además debe contener los puntos topográficos de localización así como el área del polígono.

2.2.1.2 Plano de Curvas de Nivel:

Contiene las curvas de nivel que determinan las variaciones de niveles dentro del área del polígono a urbanizar.

2.2.1.3 Plano de Distribución de Áreas :

Contiene la distribución de las diferentes áreas proyectadas dentro del polígono.

Area Residencial
Area Verde
Area Vial
Area Deportiva
Area Serviciocomunal

2.2.1.4 Plano de Geometría de Calles y Gabaritos:

Contiene la descripción de los ejes de las vías, internas, puntos de intersección de las vías y las distancias entre sí. Además debe contener las secciones de los gabaritos de los diferentes tramos de vías.

2.2.1.5 Plano de Geometría de Lotes:

Contiene la distribución de los lotes dentro del polígono, además las dimensiones de los lotes, así como su forma. Debe contener la nomenclatura establecida para identificar los lotes.-

2.2.1.6 Plano de la Planta General de Drenajes Pluviales y Sanitarios:

Contiene la distribución de las redes de drenajes pluvial y sanitario. El tipo de tubería que se usara para la conducción, sus diámetros, pendientes de desfogue, así como la localización de los diferentes elementos que son necesarios para dar paso al drenaje, tales como; pozos de visita, cajas de registro, etc.
Debe contener simbología de elementos.

2.2.1.7 PLANO DE PLANTA-PERFIL DE DRENAJES PLUVIALES Y SANITARIOS:

Contiene la planta de un tramo o sector de la Red de drenaje, su localización respecto de la calle, los elementos de los cuales - - esta conformado (pozos de visita, cajas de registro, etc.) Así - - como los diámetros de tubería tipo de tubería la dirección de la pendiente. Contiene además una sección en perfil del tramo localizado todos los elementos anteriormente descrito.

2.2.1.8 PLANO DE DETALLES:

Contiene los detalles necesarios para poder construir la Red General de Drenajes.

- DETALLE DE TUBERIA
- DETALLE DE CALLES Y TUBERIA.
- DETALLE DE ACCESORIOS POZOS DE VISITA, CAJAS DE REGISTRO ETC.

2.2.1.9 PLANO DE RED GENERAL DE AGUA POTABLE:

Contiene la distribución de la Red General de agua potable, sus tramos, tipo de tubería, diámetros de tubería, accesorios para la tubería etc. Además contiene la simbología de los diferentes elementos de la Red.

2.2.1.10 PLANO DE NOMENCLATURA Y LOCALIZACION DE LAS VIVIENDAS:

Plano de nomenclatura y localización de las viviendas.

Contiene la distribución de los lotes y su localización según la nomenclatura segerida para el proyecto.

2.2.1.11 Plano de Distribución del Suministro de Energia Eléctrica.

Contiene la localización del alumbrado público y la red de distribución.

OBSERVACIONES:

En todos los planos debe indicarse la escala usada.

2.2.1 VIVIENDA:

2.2.2.1. Plano de Planta Amoblada:

Contiene la distribución espacial de los ambientes dentro de la vivienda, así como la distribución del mobiliario para el mejor aprovechamiento del espacio

2.2.2.2. Plano de Planta Acotada:

Contiene la descripción y localización de las dimensiones de los ambientes - vanos de puertas y ventanas espesor de muros etc.

2.2.2.3 Plano de Modulación de Materiales:

Contiene el empualtilado modulado según el material o materiales especificados para la construcción de la vivienda. Esto evitara desperdicio de material constructivo.

2.2.2.4. Plano de Cimentación:

Contiene la descripción y localización del tipo de cimiento especificado - así como la localización de columnas, mocheta o pines debe contener detalles constructivos.

2.2.2.5 Plano de Estructura del Techo:

Contiene la descripción y localización del tipo de estructura especificada - así como la descripción del tipo de cubierta. Debe contener detalles constructivos.

2.2.2.6 Plano de Instalación de Agua Potable:

Contiene la localización de los circuitos de distribución de agua, así como la localización de los accesorios a emplearse. Debe contener detalle de tramos poco comprensibles así como simbología de elementos.

2.2.2.7. Plano de Instalación de Drenajes:

Contiene la localización de la tubería que drena las aguas negras y las aguas pluviales hacia la red general de drenajes. Debe contener detalle de accesorios y simbología de elementos.

2.2.2.8. Plano de Instalación Eléctrica:

Contiene la localización del entubado y descripción del alumbrado así como -

la localización de los accesorios de la instalación eléctrica debe contener detalles de instalación que ofrezcan dificultad así como simbología de elementos.

2.2.2.9. Plano de Elevaciones y Secciones en Elevación:

Contiene la descripción del desarrollo vertical de la vivienda; forma de la fachadas, ventanas, puertas etc. Debe incluirse 2 secciones por lo menos, una longitudinal y otra transversal, que describan los detalles constructivos localizados verticalmente en muros, ventanas, puertas y techo. Así como la indicación del tipo o tipo de acabados a emplearse.

2.2.2.10 Plano de Detalles:

Contiene los detalles necesarios que expliquen la forma a desarrollarse las diferentes elementos de la vivienda. Por ejemplo:

- Secciones de muro y detalles de sus elementos.
- Detalles de puertas y ventanas
- Detalles de piso
- Etc.

OBSERVACIONES:

En todos los planos debe indicarse la escala usada.

2.3

Especificaciones:

Las especificaciones describen la forma como deben desarrollarse las diferentes etapas constructivas, así como la descripción de los elementos necesarios para desarrollar las mismas.

Se subdividen en especificaciones para urbanización y especificaciones para vivienda.

2.3.1 Las especificaciones para urbanización deben describir los siguientes renglones

- a) Limpia, Chapeo y destronque
- b) Corte general de terrazas y calles
- c) Drenajes generales; materiales y accesorios:
 - Excavación
 - Relleno
 - Entubado
 - Prueba de tubería
 - Pozo de visita
 - Tragantes
 - Domiciliares de aguas negras
 - Cajas de aguas negras
- d) - Red de Agua
 - Materiales y accesorios
 - Pruebas de tubería
 - Domiciliares
 - Limpieza, desinfección interior de tubería.

- e) Bordillo
- f) Banquetas
- g) Varios

2.3.2

Las especificaciones para la vivienda debe des ribirse por las siguientes renglones;

- a) - Almacenaje y manejo de materiales
- b) - Elementos de refuerzo
 - Concreto
 - Acero
- c) Trazo
- d) Cimentación
- e) Muros
- f) Techos
- g) Drenajes
- h) Agua Potable
- i) Eléctricidad
- j) Acabados
- k) Pisos

l) - **Carpintería**

- puertas

- ventanas

m) Artefactos y accesorios:

- inodoro

- lavamanos

- pila

- etc.

n) Varios

2.4.- PRESUPUESTO:

El presupuesto debe elaborarse en base a las diferentes etapas de desarrollo de la urbanización y del desarrollo de la vivienda. Debe hacerse en forma desglosada y explicativa. El presupuesto contiene cuantificación de materiales y costo de los mismos, así como de la mano de obra a emplearse.

2.4.1. Presupuesto de Urbanización:

El presupuesto de urbanización debe contener los siguientes renglones:

a) Calles

- movimiento de tierra
- banquetas
- bordillos
- asfalto, adoquinado etc.
- mano de obra y otros.

b) Drenaje

- tubería
- pozos de visita
- tragantes
- mano de obra y otros.

c) Agua potable:

- tubería
- accesorios
- Mano de obra
- otros.

d) Eléctricidad:

- Alumbrado
- posteo
- accesorios

- mano de obra

- otros

e) Varios

Deben contemplarse imprevistos y utilidades.

2.4.2

Presupuesto de la Vivienda:

El presupuesto de la vivienda debe contener los siguientes renglones:

a) TRAZO Y NIVELACIÓN

b) cimentación

c) muros

d) techos

e) pisos

f) instalación eléctrica

g) instalación agua potable

h) instalación drenajes

i) acabados

j) puertas y ventanas

k) mano de obra

l) varios

Deben incluirse en los presupuestos los porcentajes que se derivan de los rubros por flete de materiales, imprevistos de la obra, prestaciones de la mano de obra, utilidades de la empresa constructora etc.

Debe recordarse que todo presupuesto dará como resultado un costo estimado del valor total del proyecto.

6. DESARROLLO FISICO DE LA OBRA

3.- Desarrollo Físico del Proyecto:

El desarrollo de la obra física del proyecto es el objetivo final de la fase de proyección del conjunto habitacional de la cooperativa.

El desarrollo físico debe contener una programación que prevea la realización de cada una de las actividades a realizarse en la fase constructiva. Dicha programación se basará en los períodos de tiempo necesarios para realizar cada actividad, los recursos humanos que deben participar en cada actividad y la descripción de la actividad a realizarse.

Para la elaboración de la programación existen métodos de sencilla, pero eficaz aplicación tales como; C.P.M. (métodos del camino crítico), diagramas de barras (diagramas de gantt) etc.

La programación correcta de la obra, dará como resultado el mejor aprovechamiento de los recursos humanos y financieros, lo cual implica que la cooperativa no tendrá fuga de capital por inversiones innecesarias que son provocadas por malas programaciones de desarrollo físico del proyecto ó por carecer de una programación.

Es necesario que el desarrollo de la obra física sea sujeto de una supervisión estricta, para cumplir con las especificaciones dadas para el proyecto.

Esto conlleva a un mejor control de calidad del proyecto. Asegurando así la satisfacción de los socios de la Cooperativa

Como en todo proceso, el proceso constructivo se realiza en fases correlativas que conducen a una meta final

En nuestro caso las fases constructivas tienen relación directa con el desarrollo de la urbanización y con el desarrollo de las viviendas.

FASES CONSTRUCTIVAS DE LA URBANIZACION

- a) Corte de Terrazas
- b) Drenajes (red de drenajes)
- c) Banquetas
- d) Plomería (red de agua potable)
- e) Adoquinado y/o asfalto
- f) Otros.

FASES CONSTRUCTIVAS DE LA VIVIENDA

- a) Trazo y Nivelación
- b) Zanjeo
- c) Cimentación
- d) Muros
- e) Techos
- f) Pisos
- g) Acabados
- h) Puertas
- i) Ventanas
- J) Instalación eléctrica
- k) Instalación hidráulica
- l) Instalación drenajes
- m) Otros

FUENTES DE INFORMACION

Y

BIBLIOGRAFIA

FUENTES DE INFORMACION:

FENACOVU, Federación Nacional de Cooperativas de vivienda

BANVI, Banco Nacional de la Vivienda.

BANDESA, Banco Nacional de Desarrollo Agrícola.

INACOP, Instituto Nacional de Cooperativas

- S. G. C. P. E., Secretaria General del Consejo de Planificación Económica

" BIBLIOGRAFIA "

"Las Cooperativas como método de Desarrollo de Regiones y Comunidades."

Secretaria General, O.E.A.

1964

- "Financiamiento de la vivienda a través del cooperativismo en Guatemala."

Tesis de Graduación

Isais Armas Arriaza

Facultad de Ciencias Económicas, Universidad de San Carlos de Guatemala.

1975.

- Revista Informativa Cooperando.

Ministerio de Agricultura.

Guatemala C.A.

- "Manual de métodos modernos de planificación, programación y control de procesos productivos."

Instituto Técnico de Capacitación y Productividad.

Junio de 1978.

- "Información General del Movimiento Cooperativo en Guatemala".

INACOP

Mayo de 1980.

- "Proyecto de Vivienda de la Cooperativa El Modelo, R.L."

FENACOVI.

- "Busqueda del mejor rendimiento de la tierra urbana".

Tesis de Graduación

Jorge Adrover Barrundia

Facultad de Ingeniería, Universidad de San Carlos de Guatemala.

Febrero de 1975.

- "Política Nacional de Vivienda", BANVI. Junio de 1975.

Mendez
Br. FERNANDO MENDEZ CARRILLO

Arq. ROBERTO BURBANO RODRIGUEZ

[Signature]
Lic. JORGE MARIO ARRIOLA MALDONADO

IMPRIMASE

[Signature]
Arq. MIGUEL ANGEL SANTACRUZ O.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central
Sección de Trámite