

T  
741  
:57c  
269  
24/1/69  
3

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA



--

LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA  
COMO UNA SOLUCION  
AL PROBLEMA HABITACIONAL DE EL SALVADOR

--

PROYECTO DE INGENIERIA  
PRESENTADA POR  
ALFREDO SALOMON ADUINO  
PREVIO A LA OPCION DEL TITULO DE  
INGENIERO CIVIL

--

SAN SALVADOR

EL SALVADOR

CENTRO AMERICA

1 9 6 9





0609

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR



RECTOR

Dr. José María Méndez

SECRETARIO GENERAL

Dr. J. Ricardo Martínez

FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

DECANO

Ing. Guillermo Imery F.

SECRETARIO

Ing. Rodolfo Jenkins G.

DIRECTOR DE INGENIERIA CIVIL

Ing. Ricardo Martínez G.



E X A M E N   D E   G R A D O

Aseor Académico:

Ing. OSCAR RENE SALEGIO

Consultores :

Ing. ROBERTO HIRLEMANN POHL

Ing. HERIBERTO REYES VENTURA

DEDICATORIA

A MI MADRE :

CIRIACA AQUINO VASQUEZ

## I N D I C E

	Pág. No.
INTRODUCCION	1
EL PROBLEMA HABITACIONAL DE EL SALVADOR	4
SOLUCIONES AL PROBLEMA HABITACIONAL	18
CARACTERISTICAS SOCIALES DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA	21
ASPECTOS URBANOS Y DISEÑO DE VIVIENDAS	26
DIVERSOS TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA	32
FEDERACIONES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA	38
LEGISLACION DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA	41
ADMINISTRACION DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA	46
FINANCIAMIENTO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA	51
CREACION DE LA PRIMERA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR "COVIVU"	57
CONCLUSION	62
ANEXOS	65

## INTRODUCCION

El problema habitacional es en El Salvador, uno de los más graves; y como sabemos es originado por varias causas que se enlazan, como son : el crecimiento de la población, falta de financiamiento a largo plazo, discrepancia entre ingresos familiares y costo de la vivienda, bajo estándar de vida, bajo producto nacional bruto, bajo productividad, etc.

La vivienda en sí, representa a un elemento determinante en el desarrollo individual y colectivo de un pueblo, ya que influye en las reacciones positivas, materiales y espirituales del hombre.

Puede decirse sin temor a equivocarse, que cuando todos los miembros de una comunidad poseen un techo cómodo e higiénico, es una comunidad próspera y feliz, y - que se encuentra encaminada a la obtención de un desarrollo pleno, aspirando a toda clase de servicios, para vivir con mayor holgura y comodidad.

La vivienda constituye por sí misma, un problema de carácter social, y como todos los problemas de este tipo, las causas de su origen son diversas y con una re-

lación directa entre sí, por lo que es imposible plantearlo en una forma clara y por lo tanto su solución no puede ser una, sino múltiple, de tal manera que - tenga incidencia sobre todos aquellos factores que - contribuyeron a conformarlo.

Una de las soluciones del problema habitacional, ha sido la de las Cooperativas de Vivienda en sus diversas manifestaciones, y se cree que pueden ayudar a solucionar el problema en una forma eficaz y rápida, ayudadas por Asociaciones que las complementen, que aunque no son estrictamente de Cooperativas de Vivienda, busquen el bienestar colectivo sin pensar en obtener ganancias por ello, y que por supuesto estén interesadas en la solución del problema habitacional.

Exponemos aquí el problema habitacional de El Salvador y un sistema que puede ayudar a su solución:

#### LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

En sus múltiples formas, como decir las Cooperativas de Vivienda propiamente dichas, las Cooperativas de edificación de Vivienda, Federaciones de Cooperativas de Vivienda, Auto-Construcción, etc. Las características Sociales de los programas de Vivienda, los Aspectos Urbanos y de Diseño de las Viviendas, la Legislación, Admi-

nistración y Financiamiento de las Cooperativas de Vi  
vienda y por último una descripción de lo que puede ser  
la pionera en el país : La Cooperativa de Vivienda de  
los Empleados del Instituto de Vivienda Urbano "COVIVU".

Creemos firmemente que las personas que forman nuestra  
comunidad deben de contribuir a solucionar sus propios  
problemas de habitación, pero necesitan que haya difu-  
sión de medios, que les permitan lograrlo, ese ha si-  
do el objeto del presente estudio, con el que pretendem  
os despertar la inquietud de la colectividad.

## I.- EL PROBLEMA HABITACIONAL DE EL SALVADOR

El problema de la vivienda, es un problema de carácter social, y como tal se le debe buscar su solución.

Los Gobiernos intervienen cada vez en forma más creciente, auxiliados por entidades internacionales como el Banco Interamericano de Desarrollo ( BID ), la Agencia para el Desarrollo Internacional ( AID ) y otras, - en el financiamiento de Programas de vivienda de interés social, que forman parte de su política social y económica.

En nuestro país, existen dos entidades gubernamentales que están encargadas de encontrarle solución al problema habitacional, que son : la Financiera Nacional de la Vivienda, que opera a través de Asociaciones de Ahorro y Préstamo de carácter privado y cuyo campo de acción es la vivienda de tipo medio; y el Instituto de Vivienda Urbana, cuya finalidad es construir viviendas de interés social, que ha logrado llevar a cabo - directamente con la colaboración del BID, dos programas masivos de vivienda, uno de 5.060 viviendas, totalmente terminado y otro de 4.695 viviendas que se encuentra aún en ejecución.

Se ha logrado movilizar otros recursos, en este caso, el aporte de trabajo personal por medio de los métodos cooperativos de ayuda propia auxiliada (auto-construcción).

En otros países, se han adoptado medidas tributarias de excepción, con el fin de estimular la edificación de un mayor número de viviendas de interés social, protección a la industria de la construcción para un desarrollo adecuado, medidas todas que deberían de ser adoptadas por nuestro Gobierno, con el fin de lograr que se le proporcione vivienda a un mayor número de Salvadoreños que la necesitan.

Como las causas que originan el problema habitacional son universales, así las estudiaremos aquí y luego expondremos el caso particular de El Salvador.

#### A.- CAUSAS

- a) Crecimiento de la población
- b) Baja productividad
- c) Bajo producto nacional bruto
- d) Bajo estandard de vida
- e) Diferencia entre los ingresos familiares y el costo de la vivienda.
- f) Migración de la población rural a los centros urbanos

#### a) Crecimiento de la población

Es lógico suponer que si la población crece, crece también el número de grupos familiares, que demandan servicios, entre ellos la vivienda; como el crecimiento económico del país no camina a la par con el demográfico, lo que redundará en la poca producción de viviendas, que no alcanza ni a cubrir las necesi-

dades de ese incremento por lo que se crea un déficit anual de viviendas que trae también otras consecuencias como son la creación de mesones, tugurios e invasión de terrenos urbanos.

b) Baja Productividad

Debido a que en nuestro país la disponibilidad de capital no es suficiente y la tecnología de que se dispone es incipiente, para atender las necesidades cada vez mayores que demanda la población, de donde se deriva su baja productividad (poco aprovechamiento de capital y de trabajo en la explotación de un recurso, la producción de un bien o la prestación de un servicio). lo que ocasiona a su vez, lo siguiente: bajo rendimiento de las explotaciones de producción y de servicios, que inciden en el bajo PNB y por lo tanto en los ingresos familiares y bajo rendimiento en la industria de la construcción que motiva el hecho de que se produzcan menos viviendas y a mayor costo.

Todo lo mencionado, o sea, los bajos rendimientos, bajos ingresos de las familias, costos unitarios altos e ínfima producción de viviendas, son factores que tienen una incidencia negativa en la situación de vivienda y agravan mayormente el problema habitacional.

c) Bajo producto nacional bruto

Como referimos antes, uno de los resultados de la baja productividad es el Producto nacional bruto (valor total en el mercado de todos los bienes y servicios - producidos por un país durante un año).

Para tener un punto de referencia es más prudente tomar como base el PNB/habitante, o sea la división entre el PNB total y el número total de habitantes del país; el cuadro que se acompaña nos muestra el PNB/hab. para diversos países y podemos observar que varía para la América Latina entre USA \$122.3 para Bolivia hasta USA \$ 799.0 para la Argentina; El Salvador aparece con USA \$ 267.5 siendo el tercero en importancia para Centro América, abajo de Costa Rica USA \$361.6 y de Nicaragua USA \$ 288.4 y sobre Guatemala USA \$257.7 y de Honduras USA \$251.7, todos los datos anteriores son para el año 1961.

Si comparamos con países como Estados Unidos USA \$3,330.0 Suecia USA \$2,280, Canadá USA \$2,260.0, Suiza USA -- \$2,190.0 y de países con bajo PNB/hab, con relación a sus vecinos del viejo mundo, no nos queda duda de lo exiguo del PNB/hab. de la América Latina.

Por supuesto que por haberse tomado promedios debe hacerse las salvedades correspondientes y que son de tipo geográfico, una, y socio-económico la otra, es decir, -

que depende del grado de desarrollo en que se encuentran las diversas zonas del país y las categorías socioeconómicas de que se compone su conglomerado, que como generalmente sucede en América Latina, los extremos de estas categorías están notablemente separados por los bajísimos ingresos de unos y los inmensos de los otros.

Lo anterior contribuye a que la población tenga una baja o nula capacidad de ahorro y por lo tanto es limitada la disponibilidad de capitales que podrían ayudar al financiamiento de nuevas viviendas.

d) Bajo estandar de vida

Cuando se ha satisfecho normalmente las necesidades de alojamiento, alimento, vestuario, educación, transporte, higiene y recreación, en una colectividad en particular y en un lapso determinado, podemos afirmar que esa comunidad goza de un buen estandar de vida.

Se ha determinado que una de las características de los países en vías de desarrollo es aquella en la que las familias consumen más del 50% de sus ingresos en alimentación, lo que se traduce en insatisfacciones en otros renglones de su existencia, como decir, la vivienda.

e) Diferencia entre los ingresos familiares y el costo de la vivienda

Lo expuesto anteriormente ha demostrado que fuertes --

sectores de la población de Latinoamérica poseen bajos ingresos.

Por este motivo, les es imposible a estos sectores, -pretender adquirir una vivienda en las condiciones del mercado y no sólo esto, sino que muchas veces ni siquiera pueden adquirir vivienda cuyo financiamiento es a largo plazo, por carecer del pago inicial o por no poder pagar las cuotas mensuales de amortización.

De todo lo anterior, podemos concluir lo siguiente:

- a) En todos los países de Latinoamérica, el déficit de vivienda incide profundamente en las capas -media y baja de la población.
- b) Aún cuando el problema es general (rural y urbano) es en los centros urbanos en donde se agudiza más.
- d) Debido a que la disponibilidad de recursos económicos es limitada y no alcanza para abarcar todos los procesos del desarrollo del país (la inversión en vivienda es uno de ellos), es recomendable se intensifique la labor estatal, tomando las medidas pertinentes, como decir, legislar la manera de utilizar todos los recursos del país, uno de ellos la colaboración de los propios interesados formando Cooperativas de Vivienda.

f) Migración de la población rural a los centros urbanos

La migración de la población rural a los centros urbanos ha ocasionado por supuesto un aumento en la población de difícil pronóstico, lo que ha traído como consecuencia a la vez, la proliferación de grupos marginales, más que - todo en San Salvador, ejemplos de los cuales son : La - Fortaleza, Quiñónez, El Manguito, etc.

g) Fenómenos naturales

Es otra causa que se debe de tener muy en cuenta en nues- tro país, expuesto siempre a los movimientos sísmicos y a sus consecuencias, como decir, la creación de nuevos - tugurios aún en zonas céntricas de la ciudad, como se -- puede ver en San Salvador.

## EL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL SALVADOR

### 1.- MAGNITUD

A guisa de comparación, y para reflejar la gravedad del problema en nuestro país, daremos a continuación algunos datos sobre tasas de crecimiento demográfico proporcionados por las Naciones Unidas y en los que la América Latina se lleva los honores en cuanto a magnitud :

(x) <u>CONTINENTE O PAIS</u>	<u>%</u>
AMERICA LATINA	2.4
OCEANIA	2.3
AFRICA	2.2
ASIA, NORTEAMERICA Y RUSIA	1.7
EUROPA	0.7

Como dijimos antes, América Latina es la que presenta la tasa más alta de crecimientos con 2.4%, pero lo más alarmante es para El Salvador, país en donde la tasa alcanza la cifra de 3.5% que origina la considerable necesidad promedio de 10.000 viviendas por año; la producción de viviendas es de aproximadamente 4,000 viviendas por año, lo que trae como consecuencia, el hacinamiento y la promiscuidad en medios carentes de

(x) Naciones Unidas, Department of Economic and Social Affairs  
"Report on the world Social Situation"

lo más elemental en cuanto a higiene.

Las Cooperativas no han podido extender sus servicios hasta las capas de ingresos más reducidos; aunque últimamente los sistemas cooperativos han tenido gran difusión, ya no adoptando estructuras como Cooperativas, - sino como en nuestro medio los programas de Auto-Constructucción que ha ejecutado con éxito y realiza en la actualidad el Instituto de Vivienda Urbana, en los que - el ahorro monetario es reemplazado por la inversión de trabajo personal.

El crecimiento urbano en el período intercensal 1930-1950, para el Salvador, está compuesto así : 46% por aumento natural y 54% por inmigración, lo que revela la incidencia en forma directa de ésta última dentro - del problema.

El último Censo de Habitación verificado en nuestro país es el de 1961, de acuerdo al cual, el déficit era de - 106.622 viviendas; la población urbana de 966.899 habitantes y el número de viviendas 188.200.

Las viviendas se clasificaron como individuales, colectivas y cuartos.

En cuanto a la calidad estructural de las viviendas, -

se ve que el bahareque tiene preponderancia con 44.9% siguiéndole el adobe con 32.1% y concreto y mixto con 11.8%. La mayor aceptación del bahareque se debe a su bajo precio, y su uso no requiere una alta capacitación técnica.

El hacinamiento se muestra en las siguientes cifras :

<u>NUMERO DE PERS./VIVIENDA</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1	7.1
2	11.4
3	14.0
4	15.0
5	14.4
6 a 9	31.9
10 y más	6.2

Viviendas con Servicios sanitarios :

<u>CLASE DE SERV.</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Inodoro	29.9
Letrina	44.4
Otros	25.7

Si analizamos las clases de servicios de la tabla anterior, vemos que la situación más precaria es en la zona o riental en donde sobresale Morazán con 2.1% de viviendas con inodoros, 20.2% con letrinas y 77.7 de otros.

Viviendas con Abastecimiento de Agua :

<u>TIPO DE SERV.</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Cañería	76.8
Pozo	8.0
Otros	15.2

Si consideramos la situación en los Departamentos, resulta que el de la Paz, es el que se encuentra peor servido, con 52.5% de viviendas con cañería, 13.5% por pozo y 34.0% por otros medios.

Tenencia de la Vivienda Urbana :

<u>CALIDAD DEL OCUPANTE</u>	<u>PORCENTAJE</u>
Propietario	40
No propietario	60

Por Departamento, se ve que el de Chalatenango presenta el mayor porcentaje de propietarios, con 78%, y menores los de Santa Ana y San Salvador, con 25% y 29% respectivamente; de donde deducimos que, donde el desarrollo urbano ha sido mayor, por ser mayores las exigencias constructivas, el porcentaje de propietarios es menor.

#### DEFICIT DE VIVIENDA URBANA

Para visualizar mejor el problema habitacional, determinaremos el déficit real de las viviendas y para ello, es ne-

cesario analizar dos aspectos básicos :

- 1.- Hacinamiento y promiscuidad
- 2.- Reposición por deterioro gradual

Decíamos que hay hacinamiento cuando habitan más de 2 personas por cuarto. Este concepto de hacinamiento es muy relativo, ya que pueden habitar más de 2 personas en una habitación y no haber promiscuidad; sin embargo, así se define en el Plan mencionado en la nota 1; y en esta situación se encontraban, según el Censo de 1961, 277.383 personas. Si consideramos que la familia Salvadoreña consta de 5 miembros, resulta que se necesitan - 55.477 viviendas para solucionar este aspecto.

Deben de sustituirse algunas viviendas por haber cumplido su vida útil y por deficiencias en su estructura.

La siguiente tabla nos muestra como se estima la reposición de viviendas por deterioro gradual:

(+) CLASE ESTRUCT.	% REPOSIC	NUMERO VIV. A REP.
Concreto y mixto	--	--
Bahareque	40	33.815
Adobe	40	24.153
Madera	75	5.947
Otros	100	<u>13.135</u>
		77.050

Al sumar al número de viviendas que se necesitan por ha-

+ ) fuente. Plan de la nación para el Desarrollo Económico y Social 1965-1969, El Salvador.

cinamiento (55.477) con las de reposición por deterioro gradual ( 77,050), nos resulta 132.527 viviendas que representan el déficit real para 1961.

Pero las cifras anteriores, como decimos, se refieren a 1961, por lo que deberemos calcular las correspondientes a los años subsiguientes hasta el de 1966; para lo cual deberá deducirse de las viviendas adecuadas, el número de viviendas que hayan cumplido su vida útil, más las necesarias por el crecimiento de la población, menos las construidas - cada año.

La reposición anual de viviendas se estima así : (+)

<u>CLASE ESTRUCT.</u>	<u>VIDA UTIL (AÑOS)</u>	<u>% ANUAL REPOSIC.</u>	<u>VIV. A REPON.</u>
Concreto y mixto	80	1.25	25
Bahareque	40	2.50	1.268
Adobe	40	2.50	906
Madera	25	4.00	78
		Total .....	<u>2,277</u>

Se hace notar que la reposición calculada para los sistemas de concreto y mixto, ha tenido su origen en los planes de re-urbanización, y en vista de que el 85.2% de tales viviendas se han construido en los últimos diez años, y toda vía no ha transcurrido su vida útil.

(+) Plan de la Nación para el Desarrollo Económico y Social -- 1965-1969, El Salvador.

Déficit de Viviendas para los años posteriores al Censo de Habitación de 1961.

	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>	<u>1966</u>
Déficit de arrastre	132.500	141.300	148.680	157.460	165.240
Rep. anual	2.300	2.300	2.300	2.300	2.300
Por crecim. población	7.700	7.800	8.000	8.400	8.600
SUB-TOTAL	142.500	151.400	158.980	168.160	176.140
Menos:					
construídas	1.200	2.720	1.520	2.915	3.600
DEFICIT TOTAL :	141.300	148.680	157.460	165.245	172.545

## SOLUCIONES AL PROBLEMA HABITACIONAL

Se conocen tres tipos de solución, a saber :

- a) la del sector público
- b) la del sector privado
- c) la cooperativa

Por supuesto que cuando se dice que hay tres soluciones no queremos decir que deben hacerse en forma independiente, ya que generalmente se relacionan, con el fin de construir el mayor número de viviendas.

### a) Solución del sector público

En nuestro país la entidad del Estado que está encargada - del Problema Habitacional es el Instituto de Vivienda Urbana.

### b) Solución del Sector Privado

Se puede decir que la " solución del sector privado ", es la intervención más o menos notable de la libre empresa a la construcción de viviendas, por medio de sus recursos económicos y técnicos.

Por supuesto que el sector privado no está interesado en mayor grado en la construcción de viviendas de interés social, ya que como sabemos, el interés de los capitalistas

es obtener utilidades de su inversión lo cual es poco probable que se obtenga construyendo viviendas económicas.

La Empresa privada tiene preferencia entonces en construir o financiar viviendas para las clases de niveles superiores de ingreso o en otro tipo de negocios.

Sin embargo, colabora en la solución en tres formas :

- a) Construcciones para arrendamiento simple  
(poco usual actualmente)
- b) Construcción de viviendas para venderlas libremente en el mercado.
- c) Inversiones efectuadas por las empresas industriales con el fin de que sus obreros obtengan casa propia.

Esta modalidad ha sido adoptada parcialmente por el IVU en su programa de Terceras partes con el fin de estimular la participación de la empresa privada en la solución del problema; proporcionando la empresa y el futuro adjudicatario un 30% del valor total de la vivienda.

En Francia se votó una ley en 1953 por medio de la cual se obliga a una empresa con 10 o más trabajadores a invertir al año, en viviendas, el 1% de los salarios pagados en el mismo.

El Estado, con el fin de estimular el capital privado, puede tomar medidas proteccionistas, en cuanto a la inversión para la construcción de viviendas de bajos arrendamientos.

c) La Solución Cooperativa

Esta solución puede estar enmarcada dentro del sector público como del privado.

puede ser público cuando existe el apoyo económico del Estado en una escala considerable; privada, por cuanto existe la iniciativa y acción directa en la construcción de las casas por los interesados.

De esta última solución tratamos con más detalle en este trabajo.



## II.- CARACTERISTICAS SOCIALES DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA

Al formular programas de vivienda debe de considerarse no sólo los aspectos fisiológicos de las personas, sino que también los anímicos para que la provisión de un techo vaya acompañado de comprensión y mutuo respeto que debe existir entre los miembros de una comunidad; todo ésto se logra en gran medida con la participación de técnicos especializados en el problema.

Como mencionamos al principio, la vivienda debe de proyectarse considerando además de los aspectos de ventilación, iluminación, etc.; los de índole psicológica, como decir: aislamiento de las personas, provisión de espacios para que la vida en familia tenga un desarrollo normal, así como también para el desenvolvimiento de una actividad social normal.

Los aspectos sociales y humanos que contienen las diversas etapas de los programas de vivienda son de acuerdo a M. Josephine Albano:

### a) ETAPA PREPARATORIA

Debe de realizarse una encuesta, cuanto más amplia mejor, que manifieste de manera contundente las condiciones socio-económicas y culturales de las diversas familias del sector que se piensa favorecer.



Esta encuesta proporcionará al Ingeniero y al Arquitecto, aspectos básicos en lo que concierne al proyecto mismo de la vivienda.

La intervención del investigador social en esta etapa es de gran importancia siempre que se ejecute dentro de un alto espíritu de equipo de trabajo con los demás profesionales (Ingeniero, Arquitecto, Antropólogo, Experto en Salud Pública, etc.)

b) ETAPA DE PLANEAMIENTO:

Debido a que el proyecto debe de incluir los servicios de carácter comunal, la intervención del técnico social se hace necesaria, y deberá actuar en equipo, interpretando los aspectos sociales y las necesidades de los futuros habitantes de todo el conjunto desde el punto de vista social.

c) ETAPA DE EJECUCION:

En esta etapa el técnico social debe de realizar la ardua tarea de seleccionar a los futuros participantes del proyecto, especialmente si se trata de un programa de Ayuda Mutua.

Según la señora Albano deben de tomarse en cuenta los factores siguientes:

1.- Grupo Familiar

(composición, constitución y número de miembros)

2.- Presupuesto familiar

(Salarios, gastos y deudas)

3.- Falta de alojamiento o dispersión de la familia

4.- Condiciones y mantenimiento de la vivienda actual

5.- Localización del empleo

Una vez ejecutado el proyecto de vivienda ya sea por los sistemas tradicionales o por el de la cooperativa, la existencia de un servicio social se vuelve más imperativo, y debe de perseguir los objetivos de :

- a) Proporcionar a los adjudicatarios los medios para su desarrollo integral.
- b) Estimularlos para el cambio de hábitos y superar sus niveles de instrucción y salud.
- c) Capacitarles para una participación más activa en los problemas que afronta el país.
- d) Lograr de manera progresiva la responsabilidad moral y material del mantenimiento de sus viviendas.

Para la realización se debe:

- a) Hacer latente en cada habitante su valor personal
- b) Capitalizar los sentimientos de solidaridad y deseo de ayudar a los demás.
- c) Hacer participar a los elementos locales en la organización, dirección y ejecución de los planes sociales.

Únicamente cuando se consideran todos los factores anteriores se logra además de la integración y participación de sus miembros

bros a labores específicas, una real dinámica comunal que representa cabalmente la integración del nuevo grupo a su comunidad.

d) ETAPA DE EVALUACION:

Se examina objetivamente los resultados del planeamiento y ejecución de los proyectos con el fin de determinar cuales han sido las causas de fracaso o mala marcha, para corregirlos y evitar que sucedan en los nuevos proyectos.

Con el fin de que se cometa un mínimo de errores durante la ejecución se debe efectuar una evaluación por procesos, para poder corregirlos durante la construcción.

ASPECTOS SOCIALES DE LA COOPERACION

La cooperación se origina cuando existe una necesidad o un deseo que se debe o se quiere subsanar, pero que no se puede efectuar en forma individual, sino que requiere que haya una acción conjunta del grupo que deberá desarrollar sus actividades sin esperar ganancias por ello.-

- a) Funciones limitadas a cubrir las necesidades de los asociados.
- b) Que la solución cooperativa sea mejor vehículo para resolver el problema particular.

c) Que esté basada en el concepto verdadero de la cooperación.

A continuación se presenta un cuadro sinóptico de los componentes inseparables y que deben de mantener sus fuerzas en equilibrio (Asociación y Empresa) y los principios que la rigen.

OPERATIVA	Asociación:	Principio de igualdad	principios sociales (Reg.las relaciones entre socios	a) Libre ingreso y libre retiro b) Cada socio 1 voto c) Neutralidad política y religiosa. d) Educación.
	Empresa:	Principio de equidad	Principios Económicos (Reg.relaciones entre socios y empleados)	a) Interés limitado al capital b) Reparto de excedentes de acuerdo al uso.

### III.- ASPECTOS URBANOS Y DISEÑO DE VIVIENDAS.

#### I.- ASPECTOS URBANOS

La vivienda es la materia fundamental que encierra dentro de sí toda la vida hogareña y las acciones que realiza día a día la familia que la habita.

Existe una relación de carácter variable entre las diversas familias, lo que trae consigo la formación de agrupaciones, como decir, Colonia, Barrio o Vecindad.

Lo anterior se traduce en vínculo más estrechos y continuos con otros núcleos y de éstos con el resto de la ciudad, ya que ésta ofrece diversos tipos de servicios: públicos, sociales, culturales, recreativos, asistenciales y de intercomunicación.

Cuando se estudia el proyecto para viviendas cooperativas, es indispensable que se especifiquen las particularidades del programa a realizar por un grupo de socios.

Los elementos de juicio previos, que se deben de conocer, son de cinco tipos, a saber: Sociales, Económicos, Culturales, Administrativos, Técnicos.

Daremos a conocer en una forma escueta en qué consiste cada uno de ellos:

#### Sociales:

Número de miembros del grupo y de las familiar en particular, - por edades y sexo.

Costumbres

Clase de vida que desarrollan

Ocupación y sitio donde la desempeñan

Probable participación en algún proceso de la obra

Procedencia

#### Económicos:

Capacidad de Ahorro y de Pago

Fuentes de Financiamiento

Cronograma de ejecución

#### Culturales:

Educación Cooperativa

Condiciones particulares del sitio

Metas

#### Administrativos:

Organización

Posible participación en las etapas de la construcción

Asignación de tareas

Adjudicaciones

Mantenimiento

Ampliaciones

#### Técnicos:

Situación del lugar

Conocimiento de los recursos que se puedan utilizar

Calidad y grado de la especialización de la mano de obra

Cronograma de ejecución

Adquisición de materiales y equipo

Transportes

⇒ Las viviendas construídas por medios cooperativos, comprenden una inversión que se ha efectuado en forma paulatina y debido a un esfuerzo sistemático de los asociados y una sociedad constituida por un conjunto de mentes que se han compenetrado de un mismo problema.

Para lograr esa comunión de individuo-sociedad, se necesita de una organización eficiente para que el objetivo común sea realizado en forma efectiva y que sea de una duración indefinida.

Por supuesto que no sólo lo anterior es necesario, sino que se deben de tomar en cuenta previamente diversos factores con el objeto de seleccionar los terrenos más adecuados en donde se --llevará a cabo el proyecto.

Hay condiciones generales que se deben de llenar, como decir, Sanidad propia del terreno y del medio que lo rodea. Orientación, iluminación, corrientes de aire y todo aquello que influirá en las futuras viviendas.

Factores de seguridad con respecto a inundaciones o sismos tomando las providencias del caso en la selección del subsuelo.

Agrabilidad del sitio por el paisaje alrededor, situación dominante, probable construcción de jardines y sitios de recreo. Posición del terreno con respecto a la red vial que lo vincula --

con el resto de la ciudad.

Para esto último es necesario determinar las distancias, tiempo y formas disponibles para el viaje diario al trabajo, escuela y centros comerciales.

Ubicación de los centros comunales que existen determinando, por sus funciones, el valor que tengan para la Cooperativa.

Todo lo anterior será de una valiosa ayuda en la selección del terreno y en la programación futura de los servicios con que deberá contar la comunidad.

Por todo lo dicho se concluye que para efectuar una selección del terreno en donde se encuentre se sopesan factores de técnica y social.

## DISEÑO DE VIVIENDAS

Existen muchos factores que influyen en el diseño, ya sea de -- las viviendas en sí o del conjunto de ellas.

Cuando se decida qué material emplear, se toma en cuenta sus bon-- dades estructurales y de manejabilidad, su costo, duración y el mantenimiento que requerirán.

La clase de la vivienda vendrá como consecuencia de las encuestas, investigaciones y reuniones que se realicen, de lo que se derivará también el número de espacios, áreas, tamaño de lote, áreas de uso colectivo, etc.

La disposición del conjunto puede dar soluciones de agradabilidad.

Se pueden proyectar viviendas aisladas o en grupo, alternando y -- cambiando dimensiones en los frentes y lo alto de ellas, ocupando los sitios de uso común, como jardines, parques, veredas, alumbrados, etc.

El mérito de la Cooperativa, radica más que todo en la contribución que el grupo dá a la ciudad con su ejemplo en la disposición arquitectónica de las viviendas y del conjunto, lo cual en cierto modo significa progreso para la ciudad.

Cuando se diseñan viviendas de interés social se debe de obtener -- el máximo provecho de los recursos de que se dispone. Es decir, que se debe de ser simple en la concepción estructural, en los acaba-

dos y en los demás elementos que la componen.

Con el objeto de obtener un rendimiento óptimo, se debe de evitar en lo posible el desperdicio de los recursos, los cuales pueden originarse por el mal uso del terreno, arreglo inadecuado de las áreas colectivas, distribución arquitectónica deficiente, aumento del tiempo destinado a la construcción, uso improductivo del equipo y herramientas, etc.

Una de las alternativas de solución que puede redundar en la economía y eficacia de la construcción, es el uso de elementos básicos de uso múltiple (paneles, puertas, ventanas).

Esto por supuesto, debe estar en estrecha relación con la disposición de elementos fijos soportantes como parte indispensable de la estructura y de elementos movibles cuya aplicación y ajuste, sean variables.

La anterior manera de organizar el diseño, siempre que sea lógico y factible, puede llevarnos a una producción de elementos de construcción cuyos costos unitarios sean bajos.

Las labores de investigación técnica y analítica ayudarán a efectuar una selección adecuada de los materiales a usar, los acabados que se debe de dar, los detalles de la construcción y en fin diseño parcial o total de la vivienda.

## V.- DIVERSOS TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

### SOLUCIONES COOPERATIVAS;

Las soluciones cooperativas en el problema de la vivienda son muy diversas, o más amplio es el problema que se pretende atacar; pero se podría definir como tales, las que, en forma general, llenen - dos condiciones esenciales: acción conjunta y fines de servicio, - nunca de lucro.

Por supuesto que se pueden encontrar en un gran número de organizaciones las dos condiciones expresadas, que van desde las Asociaciones informales, como decir, las de Esfuerzo propio y Ayuda Mutua, hasta las de muy diversos tipos "clásicos" ó "Rochdaleanos".

No se pretende de manera alguna presentar las soluciones cooperativas como una medicina que dé resultados permanentes e infalibles; sino como una solución que hay que aplicar, técnicamente, entre otras ya que como cualquier empresa con raíces humanas está expuesta al éxito o fracaso, a ventajas y desventajas.

El gran escritor Chileno Carlos Burr en su obra "LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA", ha resumido notablemente las ventajas que presentan las soluciones cooperativas y que son:

- 1) Movilizar fuerzas sociales en beneficio colectivo cuya motivación carece de carácter lucrativo.
- 2) Adiestrar a los participantes en el conocimiento del sistema cooperativo y en la administración de empresas.

- 3) Estimular la iniciativa de los propios interesados, proporcionando una oportunidad de creación que falta en la iniciativa estatal al substituir por valores sociales la mera búsqueda de ganancia que guía a los empresarios privados.
- 4) Permitir la planificación social de la vivienda, en función del servicio y en el interés general de la comunidad.
- 5) Eliminar la necesidad de un financiamiento total por parte del Estado en la edificación de viviendas.
- 6) Poner en acción la capacidad latente del pueblo, impulsando su iniciativa, espíritu de empresa y confianza en sí mismo.
- 7) Promover el acceso a la propiedad y a la responsabilidad, actuar como antídoto contra la concentración del poder político y económico en manos de una minoría.
- 8) Reducir la intervención de la política en lo que concierne a la selección de los usuarios y prioridades en los planos generales de construcción.
- 9) Tender a la estabilización del valor de la propiedad inmueble.
- 10) Aliviar la administración pública o semi-pública de una tarea administrativa. #

A todo lo anterior se puede agregar con certeza, una de las ventajas de mayor trascendencia, como es la que origina el operar proyectos en gran escala ya que a mayor número de viviendas: menos gastos administrativos, mayores beneficios, menores costos.

Pero las soluciones cooperativas, como dijimos antes presentan --  
desventajas, como decir, financiamiento inadecuado, carencia de a-  
sesoramiento, proyectos anti-económicos, falta de dirigentes capa-  
ces, incomprensión de los asociados, desconocimiento de las prácti-  
cas del cooperativismo, grupos heterogéneos, etc.

Por lo que hacemos un ligero análisis de las soluciones cooperati-  
vas más comunmente usadas en una clasificación si se quiere, arbi-  
traria.

- a) COOPERATIVAS DE VIVIENDA PROPIAMENTE DICHAS
- b) COOPERATIVAS DE EDIFICACION DE VIVIENDA
- c) COOPERATIVAS Y ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO
- d) ORGANISMOS COMPLEMENTARIOS
- e) FEDERACIONES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA
- f) PROGRAMAS DE AUTO-CONSTRUCCION  
(Esfuerzo propio y Ayuda Mutua)

a) COOPERATIVAS DE VIVIENDA PROPIAMENTE DICHAS

Cuando la relación que existe entre socio-cooperativa-vivienda  
persiste después de la construcción de la vivienda y se conti-  
núa indefinidamente mientras se ocupe, decimos que se trata de  
una Cooperativa de Vivienda propiamente dicha; con respecto a -  
este tipo, el autor ya citado Carlos Burr dice "de acuerdo a --  
los principios cooperativos ortodoxos, la sociedad se reserva -  
todos los derechos de propiedad sobre los terrenos y habitacio-  
nes, limitándose los socios a la posesión de un cierto número -  
de acciones de la sociedad que traducen su aporte financiero --  
personal.

Los socios ocupan las viviendas en el carácter de usufructuarios indefinidos, pagando por su uso una suma periódica o renta de ocupación que se calcula teniendo en consideración la amortización e intereses de las deudas que la cooperativa contrajo para hacer posible la financiación de las viviendas, impuestos, reparaciones, gastos de conservación y mantenimiento, seguros, fondos de reserva, etc.

b) COOPERATIVA DE EDIFICACION DE VIVIENDA

Este tipo contrario al anterior, presenta la característica de -- romper los vínculos de la relación socio-cooperativa-vivienda, una vez está construída ésta, ya que los socios las adquieren en propiedad individual y consecuentemente tienen libertad de disponer de ellas como mejor les parezca.

Presenta el inconveniente de no ceñirse estrictamente al concepto clásico de las Cooperativas, debido a que al disponer el socio de su vivienda como mejor le plazca, tiene la oportunidad de lucrarse con un bien creado de un esfuerzo común, por supuesto que esto se puede evitar si se legisla adecuadamente, o por una campaña -- previa que haga conciencia en todo el grupo, que debe permanecer unido para resolver y disfrutar de los bienes comunes que se logren con el esfuerzo colectivo.

c) COOPERATIVAS Y ASOCIACIONES DE AHORRO Y PRESTAMO PARA VIVIENDA

A raíz de la promulgación de la carta de Punta del Este y la creación luego del Banco Interamericano de Desarrollo, fué organizada

en nuestro país la entidad del Estado denominada Financiera Nacional de la Vivienda, la cual opera a través de tres Asociaciones de Ahorro y Préstamo: Ahorro y Vivienda S.A. (hoy Atlacatl), Crédito Inmobiliario S.A. y Construcción y Ahorro S.A.

El sistema de la Financiera Nacional de la Vivienda ha logrado - construir 1059 viviendas, en 3 años, y se han beneficiado numerosas personas de la clase media baja, ya que el límite máximo del costo por vivienda incluyendo terreno urbanizado es de \$25,000.00.

Si bien cierto es que el sistema facilita la obtención de crédito a sus asociados (ahorrantes), también lo es el hecho de que los socios capitalistas de las Asociaciones de Ahorro y Préstamo (en su mayoría dueños de ferretería, socios de fábricas de materiales de construcción y banqueros), obtienen un beneficio mayor. Las mencionadas Asociaciones operan como verdaderos Bancos, conceden sus créditos al 9% de interés anual, lo que trae como consecuencia un aumento excesivo en los costos de las viviendas.

Por lo anterior, aún cuando el incentivo para ahorrar fuera menor, las Asociaciones deberían de pagar por las cuentas de ahorros el 4% (igual que los Bancos, como máximo el 5%, con el fin de que los créditos sean concedidos al 7% y como máximo el 8%.)

Haremos una comparación entre los diferentes tipos de interés (7%, 8% y 9%) y a diversos plazos (10, 15 y 20 años), para ver la incidencia directa que tienen en el costo real de la vivienda.

Como el costo máximo admisible es de ₡ 25,000.00, lo tomaremos como base descontándole el 10% que debe ahorrar previamente la persona que obtendrá el crédito o sean ₡2,500.00 con lo que el préstamo real se reduce a ₡22,500.00

<u>PLAZOS</u>	<u>TIPOS DE INTERES</u>	<u>CUOTA MENSUAL</u>	<u>COSTO TOTAL VIVIENDA</u>
10 años	7 %	₡ 261.23	₡ 33,847.60
	8 %	272.93	35,251.60
	9 %	285.08	36,709.60
15 años	7 %	202.28	38,910.40
	8 %	215.10	41,218.00
	9 %	228.15	43,567.00
20 años	7 %	174.38	44,351.20
	8 %	188.10	47,644.00
	9 %	202.50	51,100.00

del cuadro anterior se desprende que al ser el tipo de interés más bajo se obtendría un beneficio colectivo mayor, ya que se podría optar por un plazo menor y podrían participar mayor número de personas que actualmente no lo hacen por sus limitados ingresos.

#### d) ORGANISMOS COMPLEMENTARIOS

Estos están formados por personas o agrupaciones, como decir, Cooperativa de Profesionales dedicados a los estudios y proyectos de vivienda, Cooperativa de Obreros de la construcción, Cooperativa de Productores de Materiales de construcción, cuyos miembros no obtienen el beneficio directo de la vivienda pero si son excelentes colaboradores para la consecución de los fines que persigue una Cooperativa de Vivienda.

## ) FEDERACIONES DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Las cooperativas de Vivienda pueden agruparse para formar Federaciones, de tal manera de obtener mayor efectividad de que si funcionarían solas.

El movimiento cooperativo que se realiza entre Cooperativas de Vivienda constituye un movimiento valioso principalmente en países en proceso de desarrollo como el nuestro, ya que moviliza un considerable potencial humano y económico.

Una de las metas primordiales que persigue una Federación de Cooperativas de Vivienda es afirmar que las Cooperativas Asociadas realicen su máxima contribución a los intereses de tipo social del país en particular en lo que se refiere a elevar el nivel de vida de sus habitantes.

La Federación logra estos objetivos estableciendo normas y contribuyendo con la prestación de servicios a las Cooperativas Asociadas, en pago de éstos recibe una retribución adecuada.

Cuando se estima necesario, la Federación puede solicitar ayuda al Gobierno Central, pero nunca es conveniente que se convierta en una entidad estatal, aún cuando en su seno directivo puede estar representado el Gobierno.

Las actividades de una Federación se pueden circunscribir a:

- 1.- Promoción de programas educacionales para cada cooperativa.
- 2.- Asistencia técnica y legal a las Cooperativas Asociadas.
- 3.- Asistencia en la obtención de financiamiento para nuevas Cooperativas.

4.- Supervisión y entrenamiento adecuado del personal administrativo de cooperativas de vivienda.

5.- En general toda Federación debe estar preparada para cubrir cualquier eventualidad como decir:

Gestión para la promulgación posterior de Leyes y Reglamentos - que faciliten el desarrollo de Cooperativas de Vivienda, asistencia a familias de bajos niveles de ingreso, preparación de estudios técnicos para el uso de nuevos materiales y métodos de construcción, así como la adaptación de métodos que han dado óptimos resultados en otros países, estudio de costos y alternativas de tipos de vivienda.

#### ) PROGRAMAS DE AUTO-CONSTRUCCION

Estos programas comprenden las modalidades conocidas como Esfuerzo Propio y Ayuda Mutua, que si bien no son estrictamente Cooperativas formales, son un buen ejemplo de cooperación, porque llevan dentro de sí la acción conjunta y el espíritu de servicio.

Lo valioso de estos programas es que se logra estimular a los futuros beneficiarios en la participación activa en la solución de sus propios problemas.

La Auto-construcción no es de manera alguna una solución de tipo universal y no siempre tiene éxito en sus propósitos, pero sus alcances son inmensos si se realiza con el conocimiento técnico, la organización y los medios financieros adecuados. Lo anterior, ha quedado demostrado en nuestro país por los proyectos que en él ha realizado el IVU, 4 en total: dos en el centro Urbano Santa Lucía, (200

260 viviendas = 460 viv.); uno en el Centro Urbano José S. Cañas - (112 Apartamentos multif.) y otro en la ciudad de Sonsonate; esperando poder iniciar la etapa de la construcción en las ciudades de San Miguel (126 viviendas), Usulután (100 viv.) y Chalatenango (46 viv.), Santiago de María (83 viviendas).

Los participantes han aportado en trabajo el equivalente al 10% -- del costo total de las viviendas (costo de urbanización, terreno y administración), lo que representa aproximadamente \$ 515,500.00, con lo que ellos mismos se han ayudado y han colaborado con el Instituto al no tener que desembolsar éste la cifra mencionada.

## V.- LEGISLACION DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

En primer lugar, mencionaremos los fundamentos de una sociedad - cooperativa para luego analizar las Cooperativas de vivienda particular.

La Sociedad Cooperativa

### La Sociedad Cooperativa dentro del derecho

La Sociedad Cooperativa junto con las Asociaciones y fundaciones constituyen las personas jurídicas de derecho privado, sin ánimo de lucro.

### Características jurídicas de la Sociedad Cooperativa

Las características jurídicas esenciales de la sociedad cooperativa se derivan de los principios básicos de la doctrina cooperativa.

Los preceptos doctrinarios universalmente aceptados de la cooperación son considerados en leyes sobre la materia como disposiciones normativas, como decir:

- 1) Principio de libertad y voluntariedad
- 2) Principio de la democracia
- 3) Principio que demuestra el carácter no lucrativo
- 4) Principio de neutralidad política y religiosa y estímulo a la educación.

#### 1) PRINCIPIO DE LIBERTAD Y VOLUNTARIEDAD

Es corriente que al mismo tiempo que las leyes son terminantes en cuanto a la libertad de ingreso y de retiro, contengan como una necesidad jurídica las características de variación en cuanto al capital social y en cuanto a los socios.

Se dice en algunas leyes que las cooperativas deben de registrar se por las reglas siguientes:

Respetar los principios de libre adhesión y retiro voluntario.

Estar integrados por un número variable de socios.

Tener capital variable e ilimitado

## 2) PRINCIPIO DE LA DEMOCRACIA

La aplicación de este principio no sólo corresponde al de -- las normas relativas a la igualdad de derechos y deberes de los socios, sino que también los que normalizan las funciones de los organismos directivos y fiscalizadores.

En cuanto a este principio se dice que:

"todos los socios tienen igualdad de derechos y obligaciones"

"Rige el principio del control democrático, teniendo cada socio derecho a un voto, cualquiera que sea el número y el valor de sus aportaciones"

## 3) PRINCIPIOS QUE DEMUESTRAN EL CARACTER NO LUCRATIVO

Con respecto al carácter no lucrativo de las Cooperativas las leyes contemplan tanto principios tradicionales como "interés limitado al capital" y "distribución de excedentes netos o beneficios en proporción al uso de los servicios de la sociedad" como a los de no variación del valor de las acciones y la no repartición de las reservas y fondos sociales ni aún en el caso de disolución o liquidación de la Cooperativa.

#### 4) PRINCIPIO DE NEUTRALIDAD POLITICA Y RELIGIOSA Y ESTIMULO A LA EDUCACION

Las disposiciones legales en cuanto a educación hacen énfasis en la educación específicamente cooperativa.

Las Cooperativas deben de conservar neutralidad política y religiosa, efectuar actividades de educación cooperativa y procurar establecer entre ellas federaciones o sociedades intercooperativas.

#### LA SOCIEDAD COOPERATIVA COMO CONTRATO

Cuando un determinado número de personas decide fundar una Cooperativa, celebran un verdadero contrato, en cuyas cláusulas se consigna la voluntad de los socios fundadores.

Los acuerdos deben de constar en los documentos de constitución y en los estatutos; la constitución de la sociedad se puede hacer por derecho privado o de escritura pública, según sean las exigencias del lugar.

Por supuesto que el Contrato entre la Cooperativa y sus fundadores tiene el carácter de "contrato de libre discusión" pero para los que ingresen con posterioridad es de "adhesión" debido a que para su ingreso no pueden discutir el contenido de los Estatutos; éste no quiere decir que no pueden hacer proposiciones a la Asamblea General.

#### PERSONALIDAD JURIDICA DE LAS COOPERATIVAS

Existen dos posiciones en cuanto se refiere a la existencia jurídica de las Cooperativas.

1.- En el acuerdo de los deseos de los fundadores que se expre-

sa en los documentos. Unicamente necesita que el Estado la reconozca para poder actuar. Sistema de reconocimiento.

2.- Se produce solamente cuando el Estado concede la personalidad jurídica. Sistema de la concesión.

## LA COOPERATIVA DE VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURIDICO

### Generalidades

Por tratarse de una Sociedad Cooperativa debe de contar como tal con sus características fundamentales, como decir: los principios cooperativos; constitución y reconocimiento de acuerdo a las leyes; debe estar sujeto al control y vigilancia de los consejos administrativos.

### Particularidades

Se precisa el objeto primordial de la cooperativa de vivienda - que depende del sistema de adjudicación que se adopte, puede ser:

- 1) Se entrega la vivienda a título de propiedad exclusiva.
- 2) Se retiene la propiedad de la vivienda y sólo se adjudica a título de arrendamiento.
- 3) Se retiene la propiedad de la vivienda y se adjudica mediante un contrato que se denomina de "utilización".

## RELACIONES DE TIPO JURIDICO ENTRE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA Y SUS ASOCIADOS, ESTATUTOS Y REGLAMENTOS

Como ya hemos visto la Cooperativa de vivienda no es más que un contrato que contiene la voluntad de sus socios. Cuando se trata de los fundadores, el acuerdo se deriva de la libre discusión entre ellos. Para los socios que ingresan posteriormente, el contrato es de adhesión y aceptan lo acordado por -

los fundadores; esto no quiere decir que no tengan el derecho de solicitar modificaciones a los Estatutos en Asamblea General.

Los estatutos deben regirse por las normas ya establecidas y regular la existencia misma de la Cooperativa; el conjunto de obligaciones y privilegios de los socios; su modo de operar, etc.

En el caso particular de las Cooperativas de Vivienda se debe de expresar su finalidad: la adjudicación de la vivienda.

Veremos a continuación normas que tienen relación más directa entre las cooperativas de Vivienda y sus Asociados, estas son:

1o.- Requisitos de ingreso

2o.- Solicitud

3o.- Cuota de afiliación

4o.- Adquisición de acciones

5o.- Garantía por las deudas

6o.- Transferencia de las acciones por

a) fallecimiento del socio

b) retiro voluntario del socio

c) retiro forzoso

#### REGLAMENTO

Como es prácticamente imposible que en los Estatutos se pueda prever todas las circunstancias que se pueden suscitar, entre las Cooperativas y los Socios, los mismos Estatutos deben de contemplar la facultad que se le dará a los organismos administrativos de reglamentar los mandatos de los Estatutos.

El objeto del reglamento es de clarificar, completar y hacer más visible las disposiciones de los Estatutos, pero no puede cambiar ninguna de ellos.

## VI.- ADMINISTRACION DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Podemos decir que toda Sociedad Cooperativa de Vivienda consta de dos elementos:

### ASOCIACION Y EMPRESA EN LA ADMINISTRACION

El Dr. George Fouquet, estableció la distinción entre los dos elementos:

"Habrá por consiguiente que distinguir en la Sociedad Cooperativa dos elementos conjuntos, social el uno, el otro económico".

- a.- "Una Asociación de personas que han reconocido y continúan reconociendo, de una parte la similitud de algunas de sus necesidades y, de la otra, la posibilidad de satisfacerlas mejor por una empresa colectiva, que por medios individuales"
- b.- "Una Empresa común cuyo objetivo particular responda precisamente a las necesidades que se deben satisfacer".

El vínculo entre el elemento Asociación con el elemento Empresa -- dentro de las Sociedades Cooperativas, ha de ser tan estrecho que suprima toda probabilidad de pugna de tal manera de asegurar la solución total del problema que se pretende resolver

Es por lo anterior que en la administración de cooperativas debe de considerarse su existencia.

Aparentemente, en estas circunstancias el proceso administrativo -- resulta más complicado, por supuesto que lo es, pero no por ello deja de ser cierto que la solución cooperativa llena en mejor manera los anhelos del hombre.

Es de hacer notar que las actividades de tipo administrativo se inician con bastante anticipación a la ejecución material de las viviendas en los aspectos educativos, de investigación y todas las formalidades de constitución legal.

La estructura administrativa de la Cooperativa está constituida -- por:

ASAMBLEA GENERAL  
CONSEJO DE ADMINISTRACION  
JUNTA DE VIGILANCIA Y AUDITOR  
COMITES ESPECIALES  
GERENCIA - TESORERIA  
SECRETARIA - CONTABILIDAD

Como mencionamos en el Capítulo II existen diversas formas de soluciones cooperativas y cada una de ellas tiene sus peculiaridades en el aspecto administrativo.

La administración del elemento asociación es de singular importancia ya que contempla la formación de dirigentes, información de los socios, educación de los mismos y de los administradores, relaciones humanas y sociales.

Se requiere una labor firme y decidida del elemento accionista por medio de la educación para crear una verdadera cooperativa de vivienda.

En lo relativo a la administración de la Cooperativa, éste no difiere en mucho con la de otras empresas. Específicamente, en lo referente a las Cooperativas de Vivienda en sus diversos tipos, -

su administración varía de acuerdo a que sean más o menos complicadas.

Si en la Cooperativa de Vivienda propiamente dicha se comienza por la adquisición de los terrenos en donde se ubicará el proyecto, luego por: urbanización, construcción de las viviendas, adjudicación, mantenimiento; entonces las actividades administrativas se vuelven más complejas.

Es evidente que los factores de la administración de la cooperativa depende de la magnitud del proyecto.

Se conocen diversos sistemas para cumplir con los lineamientos:

#### 1.- CONTRATO A PRECIO FIJO

La Cooperativa contrata las obras de construcción si ya dispone de un terreno urbanizado y si no contrata también las de urbanización, generalmente con una empresa seria que por un precio -- pre-fijado se comprometa a realizarlas. Por lo tanto la actividad de la Cooperativa se reduce a proporcionar los fondos necesarios para la ejecución de las obras y a supervisar los trabajos para su correcta realización.

#### 2.- ADMINISTRACION DELEGADA

La Cooperativa delega en el Contratista algunos aspectos de la administración y los demás los asume directamente, entre éstos la adquisición de materiales.

#### 3.- ADMINISTRACION DIRECTA

Es cuando la Cooperativa asume todas las funciones, como decir: elaboración de planos, presupuestos, cálculos, suministro de materiales, dirección técnica, contratos, etc.

## ASPECTOS TECNICOS

La administración de una Cooperativa de Vivienda tiene que afrontar diversos aspectos, entre éstos los más importantes son:

- 1.- LEGALES
- 2.- CONTABLES
- 3.- DE LA CONSTRUCCION

de los cuales se hace a continuación una breve explicación:

### 1) LEGALES

Los más corrientes son: Estatutos de la sociedad, personería jurídica, Reglamentos oficiales afines, estudio de escrituras de -- las propiedades que se adquirirán, conocimiento de los reglamentos sobre urbanizaciones.

Por otro lado tenemos las leyes de Aduana para la importación de los materiales y equipos necesarios en la construcción, contratos con los socios y con personas naturales o jurídicas para la ejecución de las obras, y por último, pleno conocimiento de las regulaciones bancarias principalmente a lo que a hipotecas se refiere.

### 2) CONTABLES

El sistema y número de libros principales y auxiliares necesarios depende de la clase de cooperativa de vivienda que se trate, por ejemplo en la Cooperativa de Vivienda propiamente dicha que mantiene en propiedad las construcciones, se procede así:

VIVIENDAS CONSTRUIDAS	:	ACTIVO FIJO
APORTES SOCIOS	:	CAPITAL (PASIVO)

### 3) DE LA CONSTRUCCION

Es inconcebible que una Cooperativa de Vivienda ignore dentro de su administración estos aspectos.-

Por eso toda Cooperativa de Vivienda, dependiendo de su magnitud, deberá tener dentro de sí un Departamento especializado, contratar los servicios de profesionales capaces, con el fin de que se elaboren debidamente los planos, especificaciones, presupuesto, cálculos y la ejecución misma de las obras.

## VII.- FINANCIAMIENTO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

### FACTORES:

Indudablemente el financiamiento constituye un factor determinante en el problema habitacional, ya que los demás, como decir aprovisionamiento de tierras, dotación de agua potable o de otros servicios puede resultar difícil pero con un financiamiento adecuado se puede obviar.

Existe una diferencia bien marcada entre lo que cuesta una vivienda y los ingresos familiares de los que pretenden adquirir una de ellas; para disipar dicha diferencia se han ensayado diversos sistemas, como son:

La Pre-fabricación, que tiende a rebajar los costos de mano de obra y obtener mayor rendimiento de los materiales.

La Auto-Construcción con sus dos modalidades: Ayuda Mutua y Esfuerzo Propio, capitalizando la mano de obra de los participantes con el fin de necesitar menos financiamiento y procurando que los interesados, de acuerdo a sus responsabilidades terminen sus viviendas respectivamente.

Por otro lado, la tecnificación de la industria de la construcción ha traído como consecuencia un uso más racional de los materiales y la mano de obra.

Pero por supuesto, nunca se llega a cubrir de esta manera el costo total de la vivienda, por lo cual hay que recurrir a diversas fuentes de financiamiento.

## FUENTES DE FINANCIAMIENTO

Fundamentalmente, las fuentes son de tres tipos:

- a) Sector Público
- b) Sector Privado
- c) Sector Externo

### a) SECTOR PUBLICO

Que está constituido por:

- \ Aportes Gobierno Central
- \ Emisión de Valores
- \ Instituciones públicas de Financiamiento de Viviendas (en nuestro medio el Instituto de Vivienda Urbana y la Financiera Nacional de la Vivienda).

### b) SECTOR PRIVADO

Bancos Hipotecarios y de Capitalización

- \ Asociaciones de Ahorro y Préstamo
- \ Bancos Comerciales
- Compañías de Seguros
- Cooperativas
- Futuros adjudicatarios
- Sindicatos obreros

### c) SECTOR EXTERNO

- \ Gobiernos Extranjeros
- \ Instituciones Financieras Internacionales (BID, BIRF, BANCO MUNDIAL, etc.)
- \ Fundaciones

## FINANCIAMIENTO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Existe una variedad extensa de Cooperativas, que se denominan de vivienda, pero que sólo proporcionan un lote de terreno urbanizado, y construyen en forma cooperativa; esto constituye desde el punto

de vista financiero un grupo de deudores individuales que deberán - presentar una garantía hipotecaria individual, de la misma manera que si no existiera la Cooperativa.

Pero hay cooperativas que no se limitan a las funciones mencionadas antes, sino que además proporcionan el financiamiento y ejecución - del mantenimiento de las viviendas.

El financiamiento de tipo cooperativo consiste como paso inicial en fundar una Cooperativa que es la propietaria del terreno y, consigue el crédito para todas las viviendas y es por supuesto la dueña de las mismas, por lo menos en el lapso que dure la deuda. La garantía hipotecaria por lo tanto, es por todas las viviendas.

Los socios son responsables de su deuda ante la Cooperativa, y ésta por el total ante la Empresa Financiera que ha concedido el crédito. Mientras los socios permanezcan pagando, no son propietarios de sus viviendas pero sí co-dueños de la Cooperativa, la que está dirigida en forma democrática por ellos mismos.

Se han propuesto con éxito algunas soluciones, con el fin de evitar que la Institución ponga objeciones debido a que la suma es considerable y la mayoría de los socios no cuentan con grandes recursos, ni grandes referencias comerciales y no cuentan con experiencia en esta clase de operaciones, tales soluciones pueden ser:

- a) Cooperativa Matriz
- b) Empresa Promotora
- c) Institución Asesora

e) COOPERATIVA MATRIZ

Es aquella que percibe ahorros provenientes de sus asociados y - por lo tanto, cuenta con sumas considerables, además por ser su organización de carácter permanente adquiere una experiencia notable.

Por otro lado el hecho de ser permanente, le permite contar con un crédito envidiable y el poder tener en su seno dirigentes especializados y permanentes que por lo mismo han adquirido un sólido prestigio.

b) EMPRESA PROMOTORA

Esta es una empresa que opera sin afán de lucro pero que adquiere el compromiso de financiar y construir las viviendas, luego organiza, administra y asesora la Cooperativa hasta que sus miembros la puedan administrar sin riesgo alguno.

c) INSTITUCION ASESORA

Una Cooperativa se puede formar con o sin la asesoría de una Institución especializada, lo cual es más conveniente.

Esta Institución asesora:

- 1.- La organización de la Cooperativa misma
- 2.- Selección de lotes
- 3.- Construcción de viviendas
- 4.- Obtención del préstamo, y
- 5.- En general, todo lo relacionado con el fin que se persigue:  
"la construcción de la vivienda"

## ETAPAS DEL FINANCIAMIENTO

Estas pueden ser:

- a) Organización
- b) Adquisición del terreno
- c) Urbanización
- d) Asesoría
- e) Construcción
- f) Mantenimiento y Administración

Se dá a continuación en qué consiste el financiamiento de cada uno de ellos:

### a) ORGANIZACION

Se financia con las cuotas que tienen que aportar los futuros socios y sus gastos constituyen los de constitución, adelantos que se le hacen al Profesional encargado del Proyecto (Ingeniero o Arquitecto), o a una Institución Asesora, de las que hemos hablado antes, la opción del terreno, la educación cooperativa de los socios, de oficina, que incluye equipo, personal y local si lo hubiera.

Si el grupo de socios se organizara después de construídas las viviendas, los gastos mencionados anteriormente se le cargan al costo de las viviendas, el cual deberá pagar el socio.

### i) ADQUISICION DEL TERRENO

Depende de la capacidad del ahorro de los socios, si es pequeño el terreno se puede adquirir al contado; si no lo es, entonces

se resume a un financiamiento a un plazo breve, de 5 años o mayor, de acuerdo a las circunstancias, el cual se puede efectuar a través de los Bancos Comerciales, Cooperativas de Ahorro y -- Crédito o por el propietario mismo del terreno.

c) URBANIZACIÓN

Se puede hacer también a un plazo breve y con las mismas fuentes en general que la adquisición del terreno.

d) ASESORIA

Se ha determinado que el costo de la asesoría técnica completa, oscila entre 2% y 3% del costo total del proyecto, se acostumbra pagar por adelantado, pero una vez que se ha obtenido el crédito.

e) CONSTRUCCIONES

Por medio de un préstamo hipotecario a largo plazo, generalmente entre los 15 y 20 años.

f) MANTENIMIENTO Y ADMINISTRACION

Aproximadamente se ha determinado que con el 3% de las cuotas pagadas por los socios mensualmente, se cubren los gastos de mantenimiento y administración.

Su financiamiento se deriva de un aumento en las cuotas mensuales.

## CREACION DE LA PRIMERA COOPERATIVA DE VIVIENDA EN EL SALVADOR

### " C O V I V U "

Recientemente se inició un movimiento entre los empleados del Instituto de Vivienda Urbana, encaminado al establecimiento de la primera Cooperativa de Vivienda en El Salvador.

Después de charlas preliminares, se firmó por votación, un Comité Asesor, integrado por un Arquitecto, un Economista y el Autor de este trabajo, que será en encargado de hacer viable el anhelo de todo el grupo: obtención de casa propia.

Como paso preliminar, se elaboró un cuestionario para efectuar una encuesta entre todos los aspirantes a participar en esta empresa, con el fin de determinar su capacidad de pago y necesidades y poder así proyectar una vivienda que satisficiera -- las condiciones anteriores, a la mayoría.

A continuación presentamos un cuadro-resumen del resultado de la encuesta mencionada :

<u>No.</u>	<u>INGRESO FAMILIAR</u>	<u>ALQUILER MENSUAL</u>	<u>CUOTA QUE PUEDE PAGAR</u>	<u>No. MIEMBROS</u>	<u>No. DORM.</u>
1	₡ 650.00	₡ 25.00	₡ 150.00	6	5
2	1,200.00	150.00	200.00	4	3
3	500.00	-.-	150.00	3	3
4	725.00	125.00	150.00	4	4
5	500.00	60.00	150.00	3	3
6	1,200.00	200.00	200.00	4	3
7	700.00	100.00	150.00	6	4
8	660.00	23.00	150.00	4	3
9	600.00	45.00	150.00	6	4
10	680.00	150.00	200.00	8	4
11	560.00	125.00	150.00	3	3
12	500.00	35.00	100.00	5	3
13	800.00	250.00	150.00	8	4
14	730.00	110.00	160.00	5	3
15	1,100.00	221.97	150.00	5	4
16	1,000.00	125.00	200.00	8	3
17	1,000.00	100.00	200.00	4	4
18	980.00	50.00	125.00	4	3
19	600.00	-.-	200.00	4	3
20	425.00	69.52	125.00	5	3
21	600.00	75.00	175.00	6	4
22	650.00	200.00	180.00	3	3
23	1,000.00	0.-	250.00	8	3
24	750.00	60.00	150.00	5	3
25	900.00	-.-	150.00	3	4
26	425.00	40.00	150.00	2	2
27	575.00	150.00	100.00	3	3
28	525.00	25.00	150.00	4	3
29	600.00	-.-	150.00	5	4
30	1,000.00	-.-	200.00	6	5
31	1,000.00	-.-	125.00	6	3
32	730.00	180.00	150.00	3	4

PASAN .....

.....VIENEN

<u>No.</u>	<u>INGRESO FAMILIAR</u>	<u>ALQUILER MENSUAL</u>	<u>CUOTA QUE PUEDE PAGAR</u>	<u>No. MIEMBROS</u>	<u>No. DORM.</u>
33	₡ 1,200.00	₡ 40.00	₡ 150.00	6	3
34	1,100.00	118.00	200.00	5	5
35	700.00	36.00	150.00	5	3
<hr/>					
	₡26,865.00	₡2,888.49	₡ 5,640.00	169	121
	767.57	82.53	161.14	5	4

I N G R E S O S	N U M E R O D E M I E M B R O S P O R F A M I L I A								T O T A L
	2	3	4	5	6	8			
De 425 a 500	1	2		2					2
De 500 a 600		2	2	1	2				7
De 601 a 700		1	1	1	2		1		6
De 701 a 800		1	1	2			1		5
De 801 a 900		1							1
De 901 a 1000			2		2		2		6
De 1001 a 1100				2					2
De 1101 a 1200			2		1				3
<b>T O T A L E S :</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>4</b>			<b>35</b>

Se estima que el costo total de la vivienda será de ₱ 20,000.00, de los cuales se puede deducir ₱2,000.00 como pago inicial, con lo que habría que financiar el resto, o sea ₱18,000.00 para lo cual se propone el siguiente plan de pagos, a diferentes plazos y al 9% anual.

PLAZO	CUOTA MENSUAL
10 años	₱ 228.06
15 años	182.52
20 años	162.00

Si consideramos que lo aceptable como cuota mensual es el 25% del ingreso familiar, vemos que las 13 familias con ingresos de ₱500.00 a ₱700.00 pueden financiar su vivienda en 20 años y las 17 entre ₱701.00 y 1,200.00 pueden escoger entre 15 y 10 años.

No. de pers.	NUMERO DE HABIT/FAM.					TOTAL	%
	2	3	4	5			
2						1	2.86
3		5	2			7	20.00
4		6	2			8	22.86
5		5	2	1		8	22.86
6		2	3	2		7	20.00
8		2	2			4	11.42
TOTAL	1	20	11	3		35	100.00

Como se deduce del cuadro anterior, las frecuencias más altas se dan en las casas de familias de 4 y 5 miembros.

La frecuencia más alta en cuanto a cuartos deseables es de 20 (57.14%); en el caso de 3 cuartos y de 12 en el de 4 (31.43 %)

Pero si consideramos que el mayor número de familias (23) constan de 4, 5 y 6 miembros, lo más recomendable es que la vivienda conste de 4 cuartos

## CONCLUSION

Se ha expuesto aquí, en forma hasta cierto punto breve, en qué consisten las Cooperativas de Vivienda.

Debe hacerse notar, que en El Salvador, hasta hoy, no se ha --  
llevado a cabo un programa estrictamente de Cooperativas de --  
Vivienda, por lo que los esfuerzos realizados son incipientes  
y tímidos, si los comparamos con el desarrollo que han tenido  
otros países.

Pero para formar Cooperativas, necesitamos primero formar coo-  
peradores, ya que como sabemos, una gran mayoría de la pobla-  
ción posea un bajo nivel de educación. Debe establecerse por -  
lo tanto, una política de educación cooperativa en todos los -  
órdenes, previa a la formación de Cooperativas, con el fin de  
que ésta se funde en bases firmes.

El Estado debe de contribuir emitiendo leyes que permitan la -  
creación de Cooperativas de Vivienda.

Es imperiosa la formulación de un Plan de Renovación urbano, -  
ésto es, que las condiciones de habitabilidad en las diversas  
zonas de las ciudades sean similares. Decimos que es imperiosa  
porque es obligación del Estado elevar las condiciones de esos  
sectores de la ciudad que se consideran bajo de lo normal; así  
como también dictar normas para impedir que las viviendas que  
cumplan con los requisitos mínimos, se deterioren.

Por lo tanto, para lograr lo anterior se tendrían que efectuar  
las actividades siguientes:

ERRADICACION

REHABILITACION

CONSERVACION

Las tres actividades anteriores, generarían acciones de tipo - cooperativo, como vemos:

### ERRADICACION

Se debe efectuar la erradicación en las áreas marginales en -- donde es imposible llegar a cumplir con los requisitos mínimos de bien vivir. Al remover las estructuras existentes tendría - que efectuarse una reconstrucción de la vecindad. Es en este momento cuando entra a funcionar la Cooperativa de Habitación, que se podría ejecutar en terrenos bien ubicados, en los cuales se edificarían apartamentos, los cuales justificarían la inversión a realizar, por la alta densidad que se lograría.

### REHABILITACION

Se hará en los sitios en donde no sea necesario demoler, sino - que mejorar las viviendas.

Los vecinos deben de organizarse cooperativamente, para efectuar obras de servicio colectivo (escuelas, parques, arreglo de ca- lles).

### CONSERVACION

Aunque el Estado a través de inspectores puede ayudar a la con- servación, evitando que casas que se encuentran en buen estado se deterioren; daría resultados óptimos si la comunidad hiciera suya la iniciativa por medio de sistemas de cooperativas.

TIPO DE VIVIENDA MÁS ADECUADO PARA LAS COOPERATIVAS  
DE VIVIENDA EN LAS ZONAS URBANAS.

Las viviendas unifamiliares, como sabemos, pueden ser aisladas por pares (duplex), o en hilera. Así para un mismo tamaño, como es obvio la aislada necesita más terreno que la pareada, y ésta más que la en hilera. Y aún cuando las viviendas en hilera, constituyen el tipo más económico (menos lote, menos fachada, - disminuye la longitud de los acueductos y alcantarillados), sólo justificaría su uso en donde la tierra sea abundante y barata -- (nos referimos a viviendas para grupos de bajos ingresos), además, ésto trae como consecuencia la complicación de los transportes y los servicios comunales.

En las ciudades se deben formar cooperativas a base de edificios - de apartamentos, debido a que la tierra es cada vez más escasa y más cara.

Al mismo tiempo por tener que utilizar los espacios comunes y el condominio hacen que la solución de tipo cooperativo se fortalezca.

Se debe de incrementar el uso de la Auto-Construcción en los sectores de la población con recursos más limitados, con el fin de que puedan obtener su vivienda propia, con una participación directa en la construcción.

Esta solución se debe de adoptar también para la erradicación de tugurios.

A N E X O S

COOPERATIVA DE VIVIENDA  
EMPLEADOS " INSTITUTO DE VIVIENDA URBANA "  
SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C. A.

ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO

Nombre del Proyecto \_\_\_\_\_

Fecha \_\_\_\_\_

INFORMACION GENERAL

Nombre \_\_\_\_\_ Sexo \_\_\_\_\_ Edad \_\_\_\_\_

Jefe de Familia (Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_

Dirección Postal \_\_\_\_\_

Dirección Residencial \_\_\_\_\_

Ocupación Principal \_\_\_\_\_

Dirección del Trabajo \_\_\_\_\_

¿Conoce usted otro oficio? (Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_

¿Cual? \_\_\_\_\_

¿Incapacidad física alguna? \_\_\_\_\_

¿Sabe leer? (Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_ ¿Escribir? (Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_

Grado de Escuela más alto alcanzado \_\_\_\_\_

Estado Civil \_\_\_\_\_ Nombre del Cónyuge \_\_\_\_\_

CUADRO FAMILIAR

Total residentes en el hogar \_\_\_\_\_

Número de hijos \_\_\_\_\_ Menos de 18 años \_\_\_\_\_

Mayores de 18 años \_\_\_\_\_ Hembras \_\_\_\_\_ Varones \_\_\_\_\_

Número de hijos trabajando \_\_\_\_\_ En la escuela \_\_\_\_\_

Otras personas en el hogar \_\_\_\_\_

Explique \_\_\_\_\_

¿Cuántos dormitorios necesita su familia? \_\_\_\_\_

INGRESOS DE LA FAMILIA

¿Está el solicitante trabajando? (Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_

Si no es regular, cuantas semanas al año trabaja? \_\_\_\_\_

Ingreso Mensual \$ \_\_\_\_\_ Ingreso semanal \$ \_\_\_\_\_ Otros Ingresos \_\_\_\_\_

Ayuda de hijos u otros miembros de la familia \$ \_\_\_\_\_

Mensual \$ \_\_\_\_\_ Semanal \$ \_\_\_\_\_

Total Ingreso anual \$ \_\_\_\_\_

¿Qué clase de seguro posee? \_\_\_\_\_

¿Cuanto dinero puede aportar como pago inicial en acciones al grupo?  
\_\_\_\_\_

#### IV.- CONDICIONES DE LA VIVIENDA ACTUAL

¿Dónde vive actualmente? \_\_\_\_\_

Propia \_\_\_\_\_ Alquilada \_\_\_\_\_

¿Cuánto paga de renta mensualmente? \_\_\_\_\_

Si tuviera que hacer un préstamo para hacerse de su propia casa, --  
¿cuanto estima usted podría pagar mensualmente? \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Posee usted alguna propiedad inmueble, tales como: casa, solar, --  
finca, etc. \_\_\_\_\_ (Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_

Describalo indicando sitio donde radica y valor aproximado \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

#### - GRUPOS ORGANIZADOS

¿A qué organización pertenece usted? \_\_\_\_\_

¿Ha tomado usted participación en la dirección de estos grupos?

(Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_ ¿Por cuanto tiempo? \_\_\_\_\_

¿Está usted enterado del Programa de Cooperativas de Viviendas?

(Sí) \_\_\_\_\_ (No) \_\_\_\_\_

¿En qué forma se enteró? \_\_\_\_\_

#### .- REFERENCIAS DE CREDITO (tres)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

1st. ESTUDIO SOCIO-ECONOMICO  
página No. 3

.- OBSERVACIONES Y COMENTARIOS

---

---

---

\_\_\_\_\_  
Firma

COOPERATIVA DE AHORRO Y VIVIENDA  
"EMPLEADOS I.V.U." (EN FORMACION)

¿QUE ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

Cooperativa significa trabajar conjuntamente. En una Cooperativa de vivienda, los socios trabajan conjuntamente para ser dueños y dirigir y controlar la administración de la comunidad en que viven. Con sus ahorros forman el capital de la cooperativa hasta reunir una cantidad que, sumada a préstamos que pueden obtenerse, permitan entregar una vivienda a cada socio.

¿CUAL ES EL PRIMER PASO PARA LA OBTENCION DE SU VIVIENDA POR MEDIO DE UNA COOPERATIVA?

El establecimiento de una política de ahorros. La Unión de los esfuerzos individuales en un poderoso esfuerzo colectivo es la base de las cooperativas de vivienda. Si mil obreros y empleados se asocian y contribuyen con lo que pueda cada uno a la Cooperativa, digamos 10 colones al mes, tendrán 10 mil colones al mes, 60 mil en seis meses, 120 mil colones al año, y con esta cantidad de dinero algo se puede hacer.

¿CUALES SON SUS VENTAJAS?

Por medio de las cooperativas de vivienda se consiguen muchas ventajas. En una Cooperativa, por ejemplo, cada familia paga el costo real de su vivienda, eliminando las ganancias de terceros. Existe la libertad para mudarse cuando se estime conveniente; la Cooperativa, usualmente, se encarga de buscar el reemplazante del socio que se retira.

En una Cooperativa se puede permanecer mientras se cumpla con los pagos mensuales. A todos los efectos prácticos, la familia es propietaria de la casa.

La Cooperativa es la responsable, tanto por los pagos hipotecarios como ante el público en general. Los socios están libres de preocupaciones por mantenimiento; la cooperativa se ocupa de todas las reparaciones mayores, de los seguros, la presentación exterior y otros servicios. Por otra parte, la vivienda cooperativa tiene una ventaja singular. Sus miembros ejercen el control de la comunidad y establecen regulaciones razonables destinadas a mantenerla como un lugar seguro y decente en donde vivir.

#### ¿QUIÉNES PUEDEN PERTENECER A UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

En general, las Cooperativas tienen registro abierto. De acuerdo con esto, cualquiera que quiera hacer uso de sus servicios y está en condiciones de pagar por ellos, podrá formar parte de la misma.

#### ¿CUÁNTO ASCIENDE EL PAGO INICIAL?

Es variable. Mientras mayor sea el pago inicial, menor será la cantidad mensual que tiene que pagar cada miembro por su parte proporcional en la hipoteca de la Cooperativa. Los financiadores, naturalmente, desean que los socios tengan la mayor cantidad de fondos propios invertida en las viviendas.

#### ¿CÓMO SE CALCULAN LOS PAGOS MENSUALES?

En una cooperativa típica los pagos mensuales incluyen:  
La cuota hipotecaria incluyendo amortización e intereses  
La cuota del seguro contra incendio, viento y responsabilidad civil.

La cuota para los impuestos sobre la propiedad, alcantarillados, aceras y calles, etc.

- La cuota de gastos comunes, incluyendo reparaciones, mantenimiento, etc.

El aporte de reservas especiales para reposiciones e imprevistos.

La cuota para los gastos de organización, asesoría jurídica y -- contabilidad.

Los aportes para otros gastos que acuerden los Directores.

- Si hay un superávit a final de año, los Directores pueden añadirlo a las reservas de la Cooperativa, o reembolsarle esa cantidad a los miembros de la misma.

#### LES SON SUS RESPONSABILIDADES?

- .- Pagar una cuota de incorporación a la Cooperativa.
- .- Hacer efectivos oportunamente sus pagos mensuales.
- .- Usar su vivienda únicamente para propósitos de residencia para no interferir con los derechos de los demás.
- .- No subarrendar sin permiso de la Cooperativa. Los subarrendamientos fuera del control de la Cooperativa desvirtúan su carácter de grupo organizado y su derecho a aprobar cada familia que reside en ella.
- .- Conservar la propiedad en buenas condiciones para reducir al -- mínimo los costos de mantenimiento.
- Aceptar las reglas que establezcan los Directores y que provienen de la experiencia. Pueden ser pocas o muchas y por cierto modificables en reuniones de los miembros. Un administrador o un Comité responden por su cumplimiento. En su mayoría son -- cuestiones de sentido común y se relacionan con el uso de campos deportivos o de juego, estacionamiento, basura y desperdicios, animales, etc.

### ¿LE SUCEDE SI USTED NO PUEDE EFECTUAR SUS PAGOS MENSUALES?

Los Directores en la mayor parte de los casos están listos para ayudarlo en una emergencia de tipo económico, para llegar a una solución aceptable a ambos. Cualquier familia puede tener problemas en algún momento. Por eso que la Cooperativa acumula reservas para cumplir las obligaciones de ella cuando Ud. no puede cumplir con la suya. Estas reservas, en la mayoría de los casos son suficientes aún cuando muchos socios se vean obligados a entregar sus acciones y no haya reemplazantes listos para cubrir la vacante. Si la Cooperativa se enfrenta con serias dificultades y agota sus reservas de modo que no puede hacerle frente a sus obligaciones, todavía quedan otras responsabilidades. En casos de extrema gravedad, los acreedores pueden posponer los vencimientos hipotecarios y los organismos gubernamentales, el pago de los impuestos. Pero, aún en las peores circunstancias, la mayoría de las Cooperativas no pueden transferir sus deudas a los miembros ni hacerlos responsables por las pérdidas.

### ¿UNO SE MUDE, COMO TRANSFIERE SU VIVIENDA?

Usualmente, la Cooperativa tiene la primera opción para comprar su acción o acciones, a un precio fijo. Esto impide la especulación. Los acuerdos sobre reventas protegen los intereses de la organización y del socio. Este, por lo menos recupera su inversión inicial, que puede necesitar para comprar otra vivienda. Casi todas las Cooperativas disponen de reservas para readquirir las acciones de los miembros que se retiran.

## ¿CÓMO SE VIVE EN UNA COMUNIDAD COOPERATIVA?

Una Cooperativa es una democracia en miniatura. Los miembros la administran según su voluntad. Eligen sus Directores, los cuales señalan la política de la sociedad y designan un administrador responsable por las operaciones cotidianas. Los socios actúan conjuntamente para establecer el tipo de comunidad en que desean vivir.

Cada uno de ellos tiene derecho a vivir como le convenga, siempre y cuando no interfiera con el derecho de los demás, pueden asistir a reuniones y servir juntos en los Comités. Sin embargo, la familiaridad no es obligatoria. Si se prefiere trabajar en actividades de interés personal, la Cooperativa no obliga a participar en las actividades comunes. Muy de tarde en tarde las Cooperativas necesitan de la ayuda de las autoridades para allanar o resolver dificultades entre sus integrantes.

En una comunidad ordinaria, los vecinos están unidos por lazos comunes: escuelas, gobierno, clubs cívicos, actos de la comunidad.

En una Cooperativa de Vivienda, los vecinos tienen todos estos lazos además de un común interés por sus viviendas. Democracia, cordialidad, propósitos comunes, medios de allanar argumentos y discusiones, lazos de comunidad más estrechos, todo esto explica el por qué los incidentes son muy poco frecuentes entre miembros de cooperativas.

Los miembros de Cooperativas han usado la misma como base para otras empresas en común, tales como: un supermercado, una Cooperativa de Crédito, un plan de seguro de automóviles, una escuela, un --

club de natación, un plan de salud, campamentos, bibliotecas, etc.

## PROYECTO DE ESTATUTOS

### PARA LA COOPERATIVA DE VIVIENDA " COVIVU " (1)

#### Título I

##### DENOMINACION, OBJETO, DOMICILIO Y DURACION

###### Art. 1.-

Se constituye una Sociedad Cooperativa de Vivienda, de capital variable e ilimitado número de asociados, que se llamará "Sociedad Cooperativa de Vivienda de Empleados del Instituto de Vivienda Urbana , - "COVIVU".

###### Art. 2.-

Serán objetivos de la Sociedad los siguientes :

- a) Suministro de viviendas al costo y sin propósito de lucro a sus asociados.
- b) Adquisición de terrenos para construir en ellos las viviendas - que se transferirán a los socios, todo de acuerdo a los planos de agrupamiento urbanístico, de urbanización y construcción.
- c) Construcción en terrenos propios de los asociados, viviendas para ellos mismos.
- d) Impulso progresivo de toda la organización de la comunidad, promoviendo la creación de cooperativas complementarias.

###### Art. 3.-

El domicilio de la Cooperativa será la ciudad de San Salvador, capital de la República de El Salvador. Su duración será ilimitada, a menos que se emitan leyes que dispongan lo contrario.

#### Título II

##### DEL CAPITAL SOCIAL Y ACCIONES

###### Art. 4.-

El capital social inicial, totalmente suscrito será de ₡ 20,000.00 dividido en 400 acciones de ₡ 50.00 cada una, las que se pagarán así :

- c) 20% al contado ; y
- b) lo demás, de la manera que lo determine el Consejo de Administración, que se deberá enterar en la Caja Social, dentro de los 8 meses siguientes. Se podrá aumentar el capital.

Art. 5.-

La suscripción de las acciones por parte de los asociados se determina por el valor relativo de la extensión en metros cuadrados del terreno ya urbanizado en que se construirá su vivienda, de acuerdo con la clasificación y valorización técnicas que practicará el Consejo de Administración, y que será sometida a la Junta General de Socios.

Art. 6.-

El aporte de los asociados en acciones se destinará exclusivamente a la adquisición de los terrenos, la urbanización y la construcción. No se podrá utilizar para costear gastos de administración, gastos generales y gastos de divulgación cooperativa. Para estos gastos debe de fijarse una cuota proporcional, que se regirá por el Art. 41 de estos Estatutos.

Art. 7.-

Las acciones de capital que los socios están obligados a aportar por lo menos al 15% del costo total de la vivienda incluyendo el costo del terreno, su urbanización y edificios sociales; se considerará cumplido este requisito cuando la sociedad tenga la totalidad de su terreno urbanizado.

Cuando la Cooperativa obtenga su personalidad jurídica y tenga adquiridos los terrenos se deberá aprobar a propuesta del Consejo de Administración, el proyecto de viviendas que la Cooperativa se propone construir, incluyendo también los edificios sociales y los costos -- aproximados del total de la obra.

Art. 8.-

Las acciones pagadas por los asociados servirán como garantía de sus obligaciones con la Cooperativa. Esta garantía sólo se podrá hacer-

efectiva, una vez que se haya agotado el fondo de Responsabilidad - que le corresponde constituir al socio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 42 de los presentes Estatutos.

Art. 9.-

Las acciones de los socios no generarán interés.

Art. 10.-

Podrán ser socios de la Cooperativa todos los empleados del Instituto de Vivienda Urbana y particulares que a juicio de la Asamblea General tengan relaciones directas con el Instituto.

Los empleados de la Cooperativa podrán ser socios pero no tendrán derecho a voz ni voto en las Juntas Generales, así como tampoco podrán intervenir en la determinación de la política administrativa de la so ciudad.

Art. 11.-

Los socios tendrán los siguientes derechos :

- a) Realizar con la sociedad todas las operaciones propias de esta clase de Instituciones.
- b) Cualquiera sea el número de acciones que posea, cada socio tendrá solamente derecho a un voto en las elecciones de las Asambleas Generales Ordinarias y Extraordinarias, derecho que se ejecutará de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de los presentes estatutos.  
Nota : (Cada Cooperativa en especial, indicará las restricciones de admisión de socios al grupo a que ellas pertenezcan y con las salvedades que corresponda).
- c) Elegir y poder ser elegidos para los cargos administrativos de la sociedad y fiscalizar la gestión económica de la misma pudiendo examinar los libros, inventarios y balances, durante los 8 días anteriores a la fecha de la Junta General, que debe pronunciarse sobre dichos documentos.
- d) Participar en los beneficios de la institución y aprovechar de todos sus servicios.

- a) Presentar cualquier proyecto o proposición al estudio del Consejo, el que decidirá su rechazo o inclusión en la orden del día de la Junta. Toda proposición o proyecto presentado por veintecos socios a lo menos, con anticipación de 15 días a la Junta General, será presentado a la consideración de ésta.

Art. 12.-

Son obligaciones de los socios :

- a) Satisfacer oportunamente sus compromisos con la cooperativa.
- b) Suscribir en acciones las cantidades que proporcionalmente le corresponden, de acuerdo con los artículos 4, 5 y 6 de los presentes Estatutos.
- c) Cumplir con el resto de las obligaciones que los presentes Estatutos, la Junta General Ordinaria y el Consejo de Administración les impongan.
- d) Desempeñar satisfactoriamente las comisiones o cargos que se les encomienden.
- e) Asistir con puntualidad a todos los actos o reuniones a que sea convocado.
- f) Observar personalmente y exigir de los demás consocios el fiel cumplimiento de los presentes Estatutos y de los reglamentos internos que se dicten.
- g) Comportarse, como conviviente, con el respeto y dignidad que se debe a sí mismo y al resto de sus consocios.

Art. 13.-

La calidad de socio se pierde :

- a) Por renuncia escrita dirigida al Presidente del Consejo de Administración y aceptada por este último.
- b) Por fallecimiento, sin perjuicio de lo que establece el Artículo 41, número 4, letra c) de los presentes Estatutos.
- c) Por traspaso o enajenación del aporte social, autorizado por el Consejo de Administración.

d) Por exclusión pronunciada por el Consejo de Administración, basada en las siguientes causales :

1. Faltar reiteradamente el socio, al cumplimiento de sus obligaciones pecunieras con la cooperativa, de cualquier especie que estas fueren.
2. Causar daño de palabra, de obra, o por escrito, a los fines sociales. Se entenderá que un socio causa daño a los fines sociales cuando afirma falsedad sobre las operaciones sociales o respecto de sus administradores.
3. Por no conducirse con la dignidad y pulcritud compatibles - con su calidad de conviviente.
4. Por aprovechar su calidad de socio de la Cooperativa, para - negociar particularmente y por cuenta propia con terceros ajenos a la misma, en asuntos generales de la cooperativa.

Art. 14.-

Todo socio podrá retirarse de la Cooperativa en cualquier tiempo, debiendo dar aviso por escrito al Consejo de Administración a lo - menos con 90 días de anticipación a la fecha que se proponga hacer lo, adoptándose las medidas necesarias para proceder a la transferencia de sus acciones a un nuevo asociado. Para este efecto, se - considerará el valor de las acciones de acuerdo a su valor nominal y no podrán transferirse a un valor superior a éste.

El socio que se retira tendrá derecho a que se le reembolse, fuera de la parte que le corresponde del Fondo de Responsabilidad, el valor total neto de la amortización de los préstamos a que se hubiere obligado, y que hubiere pagado hasta ese momento.

#### Título IV

##### DEL PATRIMONIO SOCIAL

Art. 15.-

Todo el patrimonio de la Sociedad estará bajo el control directo - del Consejo de Administración. Se considerarán como patrimonio de

la Sociedad, los terrenos adquiridos por ella, estén o lo lotizados; su urbanización y construcción; además, todos los fondos de responsabilidad, reserva y cualquier clase de fondos especiales que se acuerde constituir. Y en general todos los derechos y obligaciones de la Cooperativa.

## Título V

### DE LA FINANCIACION

#### Art. 16.-

La Cooperativa podrá financiar la parte del proyecto de viviendas que sus asociados no pueden hacer con créditos a corto y largo plazo, que podrán contratarse con garantía del terreno, su urbanización y cualquier otros bienes de su propiedad.

#### Art. 17.-

Para los efectos puramente administrativos internos, la cooperativa dividirá, entre sus asociados, la o las obligaciones que contrate, incluyendo amortización, intereses y gastos, quedando ellos obligados a reembolsar a la misma, las sumas proporcionales que les correspondan. Este reembolso se realizará a base de cuotas sociales que fijará el Consejo de Administración o con las cuotas que establece el convenio de uso y goce de la vivienda, de acuerdo con el Art. 41.

Se deberá dejar claramente establecida, la suma que corresponde a amortización neta de la deuda, con el objeto de hacer el reembolso que corresponda al socio que desee retirarse.

#### Art. 18

El ejercicio financiero de la Sociedad empezará el día 1.º de Noviembre y terminará el día 31 de Octubre

## Título VI

### DE LAS JUNTAS GENERALES

#### Art. 19

La Junta General de Socios es la máxima autoridad de la Cooperativa y representa al conjunto de sus miembros. Sus acuerdos obligan a los socios presentes y ausentes, siempre que hubieren sido tomados en la forma establecida por los Estatutos y no fueren contrarios a las leyes y reglamentos.

#### Art. 20

Habrán Juntas Generales Ordinarias y Extraordinarias.

La Junta General Ordinaria se efectuará en el mes de Noviembre de cada año, y en ella se presentará el Balance, Inventario y Memoria del ejercicio anterior, se acordará la distribución de excedentes y se procederá a las elecciones determinadas por los Estatutos. En las Juntas Ordinarias podrá tratarse de cualquier asunto relacionado con los intereses sociales, a excepción de los que corresponden a las Juntas Extraordinarias.

#### Art. 21

Sólo en la Junta General Extraordinaria podrá tratarse de las siguientes materias:

- a) De la reforma de los Estatutos.
- b) De la modificación al objeto de la Sociedad.
- c) De la enajenación de los bienes raíces de la Sociedad.
- d) De la disolución anticipada y de la prórroga de la vigencia de la sociedad, cuando procediere.
- e) De la fusión e incorporación con otras sociedades cooperativas, las que sólo podrán realizarse con instituciones de igual finalidad y debidamente constituidas.
- f) De las reclamaciones contra los Consejeros para hacer efectivas las responsabilidades que por la ley les corresponden.
- g) De la incorporación a una Unión o Federación de Cooperativas.

h) En general, de todo acto que se relacione con las finalidades del contrato social

Los acuerdos a que se refieren las letras a) b) c) d) y g) serán reducidos a Escritura Pública que suscribiré en representación de la Junta de Socios, la persona o personas que esta designe.

#### Art. 22

La convocatoria se hará con carta certificada enviada con diez días de anticipación, a lo menos, a los socios que tengan sus domicilios registrados en la Sociedad. Deberán publicarse, además, dos avisos en uno de los periódicos de mayor circulación del domicilio social, dentro de la semana que antecede a la Junta General. Se colocarán también -- cartulones en lugares visibles en las oficinas de la Sociedad, en los -- que se expresará el día, lugar, hora y objeto de la reunión.

#### Art. 23

Las Juntas Generales, serán convocadas por el Presidente del Consejo de Administración o por el Consejo mismo, en virtud de un acuerdo especial.

#### Art. 24

Las Juntas Generales serán legalmente instaladas y constituidas si a ellas concurriré, a lo menos, la mitad más uno de sus asociados. Si no se reuniere este quorum se citará nuevamente, en la misma forma señalada para la primera reunión y la Junta General se celebrará -- con los socios que asistan. El Consejo está obligado a hacer la segunda convocatoria dentro de los quince días siguientes. No obstante, ambas citaciones podrán hacerse conjuntamente y para una misma fecha.

#### Art. 25

Los acuerdos en las Juntas Generales se tomarán por la mayoría absoluta de los votos presentes o rerepresentados en la Junta,

Art. 26

En las Juntas Generales no se admitirán representaciones, salvo en los casos de ausencia del ocupado de la salud social o de enfermedad grave. Queda a criterio de la Junta General determinar las causas.

Art. 27

En las elecciones de miembros del Consejo de Administración y de la Junta de Vigilancia, cada socio sufragará una sola vez y en una sola cédula, que contendrá un nombre para consejero, uno para suplente, uno para la Junta de Vigilancia y para un suplente de ésta.

Art. 28

De las deliberaciones y acuerdos de la Junta, se dejará constancia en un libro especial que será llevado por el Secretario. Estas actas serán un extracto de lo ocurrido en la reunión y serán firmadas por el Presidente o por el que haga sus veces, por el Secretario y por tres socios elegidos en la misma Junta.

## Título VII

### DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Art. 29

El Consejo de Administración tiene a su cargo la administración superior de los negocios sociales, en conformidad a los Estatutos y a los acuerdos de la Junta General.

Art. 30

El Consejo de Administración se compondrá de cinco miembros propietarios y de tres suplentes, y serán elegidos por la Junta General Ordinaria.

Los suplentes reemplazarán a los propietarios cuando éstos, por fallecimiento, ausencia de larga duración u otra causa no pudieran conti-

nuzar definitivamente en el desempeño de sus funciones. El reemplazo durará por todo el tiempo que falte el titular a quien se suple, para cumplir su período, cubriendo los suplentes ser llamados en el orden de precedencia determinado por las mayorías obtenidas en la elección respectiva. Los cargos de Consejeros recibirán su desempeño sin remuneración alguna, no podrán percibir comisiones, honorarios ni emolumentos por gastos de representación de ninguna especie.

#### Art. 31

Las condiciones para ser Consejero son las siguientes:

- 1º Ser socio activo y tener más de 21 años de edad
- 2º No haber sufrido condena por delito contra las personas, la propiedad o el honor; y
- 3º Tener su residencia en el lugar del domicilio social.

Los Consejeros durarán tres años en sus funciones y se renovarán anualmente por parcialidades.

De la renuncia de los Consejeros conocerá el propio Consejo.

#### Art. 32

Son atribuciones y deberes del Consejo de Administración:

- a) Designar y poner término a los servicios del Gerente;
- b) Fijar las cuotas sociales y especiales para gastos de administración;
- c) Tener a su cargo la administración superior de las operaciones sociales y hacer cumplir y ejecutar sus resoluciones por medio del Gerente;
- d) Examinar los Balances e Inventarios presentados por el Gerente conformarlos él mismo, pronunciarse sobre ellos y someterlos a la Junta General, previa revisión e informe de la Junta de Vigilancia.
- e) Cobrar y percibir las sumas adeudadas a la Cooperativa y hacer los pagos que corresponda, suscribir, endosar, aceptar y cancelar los documentos comerciales. El Consejo podrá delegar esta facultad en el Gerente, cuando así lo re

- quiera el giro de los negocios;
- f) Verificar la adquisición de los bienes inmuebles, contratar empréstitos y constituir las garantías suficientes, previa autorización de la Junta General, cuando ésta fuere necesaria;
  - g) Designar comités de Directores, bajo su supervigilancia, para el cumplimiento de determinados propósitos, y dictar los reglamentos internos necesarios;
  - h) Acordar las bases generales de los contratos en que sea parte la Sociedad;
  - i) Acordar aumentos de capital;
  - j) Colocar entre terceros o entre asociados, las acciones cuya emisión, hubiere sido acordada;
  - k) Admitir socios y excluírlos, según las disposiciones de los Estatutos y Reglamentos;
  - l) Facilitar a los mismos el ejercicio de sus derechos y velar por el cumplimiento de sus obligaciones;
  - m) Fijar las fechas en que los socios pueden hacer uso y goce de los terrenos, habitaciones y servicios sociales;
  - n) Constituir el fondo de responsabilidad y otros fondos, de acuerdo con los presentes Estatutos;
  - o) Preocuparse especialmente del desarrollo de las operaciones sociales;
  - p) Decidir sobre el ejercicio de las acciones judiciales, transigir y comprometer. Para transigir y comprometer se necesitará el consentimiento de la Junta General;
  - q) Ejercer las demás facultades que los presentes Estatutos le conceden.

### Art. 33

El Consejo cada año nombrará un Presidente, un Vicepresidente y un Secretario.

Celebrará sus sesiones periódicamente en los días y horas que el mismo Consejo acuerde. Los acuerdos se tomarán por mayoría de votos de los miembros presentes y, en caso de empate, decidirá el que pre

side.

De las deliberaciones y acuerdos se dejará constancia en un libro especial de actas, los que serán firmados por quien hubiera presidido la sesión y autorizadas por el Secretario.

## Título VIII

### DEL GERENTE

#### Art. 34

El Gerente será nombrado por el Consejo de Administración, ejercerá sus funciones de acuerdo con las instrucciones que éste le suministre y bajo su inmediata vigilancia. El Consejo deberá asignar un sueldo al Gerente que esté de acuerdo con las posibilidades económicas de la Sociedad, suscribiéndose el contrato correspondiente.

Antes de hacerse cargo del puesto, el Gerente deberá constituir una fianza de acuerdo con las instrucciones del Consejo de Administración.

#### Art. 35

Son atribuciones y deberes del Gerente:

- a) Representar judicial y extrajudicialmente a la Sociedad pre via delegación del Consejo de Administración y conferir en juicio mandatos especiales;
- b) Organizar y dirigir la administración de la misma;
- c) Presentar al Consejo de Administración, al término de cada ejercicio, un Balance e Inventario General de los bienes so ciales;
- d) Cuidar que los libros de contabilidad y de Socios sean lle vados al día y con claridad de lo que será responsable di recto;
- e) Dar las informaciones que le fueren solicitadas por el Con sejo, y asistir a sus sesiones;
- f) Nombrar y exonerar a los empleados que demande el servicio, y responsabilizarlos por el desempeño de sus funciones;

- g) Ejecutar los acuerdos del Consejo y de la Junta General;
- h) Facilitar las visitas que efectúen los encargados del control de las sociedades cooperativas;
- i) Dar a los socios durante los ocho días precedentes de las Juntas Generales y a la Junta de Vigilancia, durante el período de sus funciones, todas las explicaciones que se le pidan sobre la marcha de los negocios sociales, y
- j) Firmar con el Presidente de la Sociedad o con el miembro del Consejo que se designe, los cheques de las cuentas bancarias de la cooperativa, y previa delegación del Directorio, cobrar y percibir las sumas adeudadas a la Institución hacer los pagos que correspondan, suscribir, endosar y hacer protestar los documentos comerciales que requiere el giro de los negocios de la sociedad.

#### Art. 36

Ni el Gerente ni los empleados de la cooperativa podrán dedicarse por cuenta propia a ningún trabajo o negocio similar o que tenga relación con el giro de la Cooperativa.

### Título IX

#### DE LA JUNTA DE VIGILANCIA

#### Art. 37

La Junta de Vigilancia será elegida por la Junta General de Socios y se compondrá de tres miembros propietarios y dos suplentes. El reemplazo de los propietarios por los suplentes se hará en los casos y de acuerdo al procedimiento señalado para el Consejo en el artículo 30 de estos Estatutos.

La Junta de Vigilancia durará en sus funciones un año y sus miembros podrán ser reelegidos.

Art. 38

Son atribuciones de la Junta de Vigilancia:

- a) Comprobar la exactitud del Inventario y de las cuentas que componen el balance;
- b) Verificar el estado de Caja cada vez que lo estime conveniente, debiendo hacerlo por lo menos dos veces al año;
- c) Comprobar la existencia de los títulos valores que se encuentran depositados en las arcas sociales;
- d) Comprobar cualquier irregularidad de orden financiero o económico-administrativo que se le denuncie o de que conozca, debiendo el Consejo, el Gerente y los demás empleados de la Sociedad facilitarles todos los antecedentes que la Junta estime necesario conocer.

La Junta de Vigilancia deberá informar por escrito a cada Junta General sobre el desempeño de sus funciones, debiendo dar a conocer este informe al Consejo de Administración de la Sociedad, antes de que éste apruebe el Balance. En caso de que la Junta de Vigilancia no presentare su informe oportunamente, se entenderá que aprueba el Balance.

## Título X

### DEL COMITE DE EDUCACION

Art. 39

El Comité de Educación se compondrá a lo menos de tres socios nombrados por el Consejo de Administración. Uno de éstos deberá ser Consejero y será quien presida el Comité.

Ejercerá sus funciones de acuerdo con las instrucciones y bajo la inmediata vigilancia del Consejo. Sus miembros durarán en sus funciones mientras cuenten con la confianza del Consejo.

Art. 40

Corresponderá especialmente al Comité:

- a) Organizar y desarrollar programas de educación cooperativa
- b) Promover la educación del asociado en tal forma que realice el esfuerzo y tenga la constancia que permite a la cooperativa con el esfuerzo propio de sus asociados, adquirir un terreno y urbanizarlo, y en consecuencia cumplir con regularidad el pago de sus acciones y cuotas que aseguren el puntual cumplimiento de las obligaciones contraídas por ésta;
- c) Difundir los principios y prácticas del cooperativismo dentro del radio jurisdiccional de la Sociedad;
- d) En general, promover, de acuerdo con las necesidades de los socios y posibilidades de la sociedad, cualquier actividad educativa, y
- e) Elaborar anualmente un plan de trabajo que deberá ser presentado al Consejo a más tardar en el mes de Enero de cada año y rendir en la misma época un informe de la labor desarrollada.

## Título XI

### DEL CONVENIO DE USO Y GOCE INDEFINIDOS

#### Art. 41

Al momento de la entrega material de las habitaciones a sus asociados, la cooperativa suscribirá con cada uno de ellos un convenio de uso y goce de la vivienda y terrenos que aquellos tendrán derecho a ocupar indefinidamente, o en su defecto, hasta la disolución de la misma. Este convenio deberá contener a lo menos las siguientes cláusulas:

- a) El derecho del socio para ocupar indefinidamente el terreno o vivienda hasta la disolución de la Cooperativa y, en el evento de producirse este último caso, el derecho preferente del socio para adjudicársele en dominio exclusivo;
- b) Las obligaciones del asociado en lo que respecta;

- 1º Al pago proporcional de los gastos comunes
  - 2º, el pago proporcional de los créditos o hipotecas contratados y sus accesorios;
  - 3º, los períodos o fechas en que haya que cancelarse dichas prestaciones;
  - 4º Al pago proporcional del fondo de responsabilidad.
- c) El derecho preferente de los herederos para ocupar, o adjudicarse en su caso, el terreno o la vivienda del socio fallecido;
- d) La descripción de todas y cada una de las obligaciones del socio en cuanto a conviviente;
- e) La declaración de que el socio no podrá introducir mejoras ni ceder a título gratuito u oneroso la vivienda que le corresponda en la cooperativa, sin previo acuerdo del Consejo de Administración y previa autorización de la Oficina conjunta de permisos (Dirección General de Urbanismo y Arquitectura, Municipalidad y Dirección General de Salud)

## Título XII

### DE LOS FONDOS SOCIALES

#### Art. 42

La Cooperativa estará obligada a constituir un fondo de responsabilidad. El fondo de responsabilidad se formará con una cuota equivalente al 5% del servicio de la deuda que corresponda a cada socio.

Esta cuota se pagará periódicamente, en la forma que lo determine la Junta General, conjuntamente con la obligación ordinaria y se depositará en el Banco Hipotecario de El Salvador, en una cuenta especial a nombre de la Cooperativa. El fondo de responsabilidad podrá servir, en caso de urgencia calificada y previo acuerdo del Consejo para satisfacer los compromisos hipotecarios de la Sociedad. Se estimará que existe urgencia en caso de cesantía de alguno de sus asociados, accidente o enfermedad.

Los socios que provocaron la necesidad que la Cooperativa recurra a su fondo de responsabilidad deberán reembolsar a ésta las sumas que les afecten u otorgar la garantía suficiente.

#### Art. 43

La cooperativa formará un fondo de administración, que servirá para sufragar los gastos de constitución de la sociedad.

Para los efectos de este artículo el Consejo de Administración resolverá anualmente, de acuerdo con el índice de depreciación monetaria, el aumento que corresponda aplicar a las cuotas de incorporación

#### Art. 44

Cuando el saldo de las cuotas que le restan pagar a cada asociado sea igual al monto total de su fondo de responsabilidad podrán ser canceladas con este fondo.

### Título XIII

#### DE LA CONTABILIDAD Y BALANCE

#### Art. 45

La Sociedad llevará la contabilidad de acuerdo a normas de buena práctica de la misma y con lo que al respecto determine el Consejo de Administración.

#### Art. 46

El Balance deberá confeccionarse de modo que los asociados puedan darse fácilmente cuenta de la situación financiera de la Institución y de la fortuna social.

Se observarán además las siguientes reglas:

- a) Los terrenos y urbanización no podrán ser evaluados en un precio superior al de compra, excepto cuando lo autorice expresamente la Junta General de Socios.
- b) Los muebles, máquinas, útiles, enseres, etc., deberán evaluarse conforme al precio de adquisición, dejando estableci -

das las amortizaciones que hubieran experimentado.

c) La cuenta Deudores Cooperados deberá indicar en la forma que sea más precisa posible, el saldo cobrable, debiendo castigarse en su oportunidad, el porcentaje estimado como incobrable o hacerse las reservas para los castigos que se consideren convenientes.

#### Art. 47

El Inventario y el Balance, acompañados de los documentos justificativos, se pondrán a disposición de la Junta de Vigilancia a lo menos con unos quince días de anticipación a la fecha que deben presentarse a la Junta General, con el objeto de que ella haga el examen y las comprobaciones que estime convenientes e informe a la Junta General. El resultado del ejercicio financiero se pondrá en conocimiento de la Junta General el día señalado por los Estatutos para que ésta se pronuncie sobre él.

### Título XIV

#### DE LA DISTRIBUCION DE BENEFICIOS

#### Art. 48

Los beneficios líquidos obtenidos por la Cooperativa, se distribuirán de la siguiente forma:

- a) Un 20% a Fondo de Reserva
- b) Un 20% a Fondos de Educación Cooperativa
- c) El saldo, si lo hubiere, se distribuirá entre los socios en proporción a las sumas de dinero que hubieren pagado durante el ejercicio, de acuerdo al convenio de uso y goce indefinidos a que se refiere el TITULO XI de los presentes Estatutos.

Estas sumas se distribuirán en dinero o se dedicarán a amortizar futuras obligaciones de los socios, todo según lo acuerde la Junta General Ordinaria Anual.

## Título XV

### DE LA DISOLUCION Y LIQUIDACION

#### Art. 49

Una vez que la Cooperativa haya pagado la totalidad de las obligaciones hipotecarias contratadas, resolverá en Junta General Extraordinaria, expresamente convocada para este efecto, su disolución o continuación. Si se acepta el acuerdo de la disolución se procederá a la adjudicación individual de las viviendas a los usuarios, socios de la cooperativa.

#### Art. 50

La liquidación de la Cooperativa se hará por medio de una comisión compuesta por tres liquidadores, sean o no socios, designados en Junta General Ordinaria.

#### Art. 51

En lo no previsto por los presentes Estatutos, regirán las disposiciones de la Ley y el Reglamento General sobre Sociedades Cooperativas, las que se declaran incorporadas a ellos.

(1) Adaptado del Estatuto Modelo de Cooperativas de Vivienda dado por Carlos Burr P. en su libro "LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA"

MODELO DE CONTRATO DE OCUPACION Y USO ENTRE  
UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SUS USUARIOS (1)

DISPOSICIONES GENERALES

I

1ª La sociedad cooperativa.....entrega en ocupación y uso indefinido al socio señor.....el departamento(vivienda individual).....del edificio ..... de propiedad de la primera situado en la calle.....Nº....de esta ciudad.El presente contrato concede derecho al usuario para secar ropa en(el lugar común que para el efecto se haya construído)

II

2ªEl presente contrato comenzará a regir desde el.....de..... de 19...y durará indefinidamente.El usuario puede deshusiar el contrato,mediante un aviso dado por escrito a la gerencia de la cooperativa con tres meses de anticipación,presentando simultáneamente su renuncia ante el Consejo de Administración de la cooperativa y poniendo a disposición de ésta las acciones suscritas y todos los comprobantes de los pagos periódicos hechos durante el tiempo que ocupó la vivienda.

III

3ª El valor mensual(trimestral,anual)de la renta de ocupación y uso es de \$.....y comprende además iluminación en las escaleras y pasillos del edificio.La renta debe de depositarse en las oficinas de la gerencia de la cooperativa el día 1ª de cada mes(trimestre o año).

DISPOSICIONES ESPECIALES

I

(1)Adaptación del Contrato Modelo que suscribe con sus usuarios la sección Zurich de la Asociación Suiza de Cooperativas de Vivienda.

4º La vivienda y las extensiones en su caso son entregadas al usuario en excelentes condiciones de uso y sin daños; las puertas con sus respectivas llaves; las ventanas en condiciones normales de funcionamiento. En caso que el usuario advirtiera defectos, deberá dar aviso a la gerencia dentro de los cinco días de descubiertos. La instalación de cocinas es de cuenta del usuario.

5º La cooperativa entrega la vivienda con sus correspondientes instalaciones eléctricas en perfecto estado de funcionamiento. Si el usuario desea hacer alguna modificación en la instalación, agregar extensiones o instalar enchufes, deberá solicitar autorización de la gerencia. Tales mejoras quedarán a beneficio de la cooperativa, a menos que terminado el contrato ésta exija que tales instalaciones adicionales sean extraídas, corriendo del usuario los gastos correspondientes.

6º El usuario está obligado a usar correctamente la vivienda que ocupa.

7º Las reparaciones menores son de cargo del usuario, como por ejemplo, la compostura de chapas, llaves de agua, interruptores, reemplazo de vidrios quebrados, bombillos eléctricos. Al término del contrato, la vivienda debe restituirse en el mismo estado en que fue recibida, salvo el deterioro producido por el uso legítimo.

8º Se prohíbe al usuario;

- a) Perturbar el reposo de los demás convivientes y utilizar la vivienda en forma incorrecta;
- b) Sacudir alfombras o tirar basuras por las ventanas, colgar ropas dentro del departamento con sus ventanas;
- c) Tirar desperdicios en el W.C. o en otros lugares no autorizados;
- d) Colgar cuadros, a menos que se haga mediante clavos especiales;
- e) Sub-arrendar total o parcialmente la vivienda;
- f) Mantener animales domésticos;
- g) Colocar avisos en las puertas del departamento, a menos que se obtenga de la gerencia una autorización especial.

9º La cooperativa tiene el derecho de inspeccionar la vivienda en

cualquier momento, dentro de horas que sean de conveniencia del usuario. En caso de darse término al presente contrato, el usuario está obligado a mostrar la vivienda durante cuatro días a la semana como mínimo, pudiendo indicar los días y las horas de visitas.

10º El atraso en el pago puntual de la renta de ocupación y uso, el mantenimiento indebido de la vivienda, las disputas con los vecinos la vida desordenada o la infracción a cualquiera de las obligaciones que impone el presente contrato dan derecho a la cooperativa para ponerlo término inmediato sin trámite judicial alguno.

11º El usuario declara conocer las disposiciones especiales adoptadas por la cooperativa para la utilización de la vivienda y del jardín, las que se consideran como parte integrante del presente contrato. Se firma por duplicado en dos ejemplares de igual tenor, quedando uno de ellos en poder de cada una de las partes.

=====

## DISPOSICIONES ESPECIALES CONCERNIENTES A LA UTILIZACION DE LA VIVIENDA Y DEL JARDIN.-

### I

#### UTILIZACION DE LA VIVIENDA

1º El usuario no debe de hacer ruidos innecesarios en la vivienda, patios, escalera o jardín. Está prohibido el uso de instrumentos musicales antes de las ocho de la mañana en días laborables y nueve de la mañana en festivos, y después de las diez de la noche. La radio puede utilizarse fuera de estas horas cuidando de no molestar a los vecinos.

2º Se prohíbe arrastrar objetos pesados por la vivienda, escaleras o pasillos. No pueden dejarse en los pasillos ni en las dependencias coches de tiernos, bicicletas ni objeto alguno.

3º Se prohíbe introducir alteración ni modificación alguna en la estructura del departamento, como por ejemplo techos, puertas de comunicación, etc.

## II

### UTILIZACION DEL JARDIN.-

4º El usuario el jardín del edificio con extremo cuidado. Queda prohibido pisar los jardines, cortar flores, colocar bancos, glorietas, etc. La cooperativa se encarga del mantenimiento del jardín, poda de árboles, reemplazos de plantas, etc. Los daños causados por los usuarios o sus familias y los hijos menores que estén a su cuidado, deberán ser indemnizados de acuerdo con una estimación que practicará la gerencia de la cooperativa, pero que no excederá del costo de reparación de tales daños.

. .  
.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Report on the world Social Situation - Departament of Economic and Social Affairs - Naciones Unidas.
- 2.- Plan de la Nación para el Desarrollo Económico y Social 1965-1969 - Consejo Nacional de Planificación y Coordinación Económica - El Salvador
- 3.- Las Cooperativas de Vivienda - Carlos Burr - Editorial Universitaria de Chile.
- 4.- El Factor Humano en los Programas de Rehabilitación de Tugurios - Josephine Albano.
- 5.- Memorias del IVU
- 6.- Segundo Censo de Vivienda - Dirección General de Estadística y Censos.
- 7.- Cursos sobre Cooperativas de Vivienda - Fundación de Cooperativas de Vivienda - AID.