

¿...y mi derecho a la vivienda?



Modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua



Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

Reperto Santa Alegría, calle L-B Nº 7, Ciudad Delgado, San Salvador, El Salvador, C.A.

Apartado Postal 421, teléfono: (503) 2536-3500; Fax (503) 2276-3953

E-mail: direccion@fundasal.org.sv; Facebook: Fundasal El Salvador; Youtube: Fundasal_El Salvador



Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima

HÉROES DE PIDRAS ROJAS

ACOVIAMET

13 DE ENERO

ACOV-INDEPENDENCIA

ACOVIAMFU

ACOOPVALO

ACOVIPRI

ACOVIVAMSE

ACOV-UVD

**Modelo de Cooperativismo de
Vivienda por Ayuda Mutua**

ACOVINUSEFA

ACOVIAM 30 DE MAYO

GÉNESIS

ACOVIDTRASS

ACOVIFI

ACOVICHSS

ACOVIFANTRA

ACOVICOM

ACOVICUPA

ACOVHSAL

ACOVIALEGRÍA



1ª edición (2017)

Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL)

Equipo de redacción

Unidad Ejecutora de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (UE-CVAM)

Unidad de Planificación y Estudios (UPE)

Edición y corrección de estilo

Natalia Quiñónez

Diagramación y diseño

Pedro Fernando Cornejo Reyes

Diseño de cubierta

Pedro Fernando Cornejo Reyes

Imágenes

Archivo FUNDASAL

San Salvador, El Salvador, marzo 2017

Contenido

PRESENTACIÓN

1. ANTECEDENTES.....	1
2. MARCO CONCEPTUAL.....	9
2.1. Conceptualización del problema.....	9
2.2. Enfoque	10
2.3. Fundamento Metodológico.....	11
2.4. El Modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua	12
2.5. Valores	14
2.6. Principios.....	15
3. OBJETIVOS DEL MODELO.....	17
3.1. Objetivo General	17
3.2. Objetivos Específicos.....	17
4. PILARES DE INTERVENCIÓN	19
4.1. Autogestión	19
4.2. Ayuda Mutua.....	21
4.3. Propiedad Colectiva	21
4.4. Equipo de Asesoraría Técnica (EAT)	22
5. ETAPAS DE LAS COOPERATIVAS.....	25
5.1. Etapa de Formación	25
5.2. Etapa de pre-obra	29
5.3. Etapa de Obra.....	32
5.4. Etapa de Convivencia	35
6. MARCO FINANCIERO	37
6.1. Principales Actores.....	37
6.2. Componentes del Financiamiento	37
7. MARCO INSTITUCIONAL	41
8. MARCO LEGAL Y NORMATIVO	43
8.1. Leyes relacionadas	43
8.2. Aspectos Contractuales.....	45

ANEXOS

“...nuestro sueño era un terreno y una casita.
Después de tantos años nos dimos cuenta que solos no podíamos,
la clave era la unión entre iguales”

Cooperativista 13 de Enero

PRESENTACIÓN

La presente propuesta del Modelo de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM) para El Salvador detalla en su desarrollo los valores, principios y pilares que han caracterizado dicha modalidad de intervención en todas sus experiencias de implementación desde el año 2004. La descripción del Modelo expuesta en el presente documento surge a partir de la visión y experiencia construida desde la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), la cual ha contado con el apoyo infranqueable de la cooperación solidaria brindada por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) y el Centro Cooperativo Sueco (SCC), ahora We Effect, durante más de 15 años de relación.

La mercantilización de la vivienda ha generado históricamente exclusión, profundizando brechas estructurales de desigualdad socioeconómica, diferenciando formas privadas y populares de producción del hábitat y vivienda, y estigmatizando aún más la precariedad de los asentamientos empobrecidos. Es por ello que el Modelo CVAM tiene como objetivo buscar la generación de una modalidad de organización autogestionaria que facilite el acceso a un hábitat adecuado para las familias salvadoreñas de escasos recursos económicos. Para una mejor comprensión del Modelo, este documento se ha estructurado en apartados que permiten partir desde un entorno amplio, abarcando los antecedentes, marco conceptual, objetivos, principios, valores y la identificación de la población meta, así como el papel de los Equipos de Asistencia Técnica (EAT) para hacer viable este Modelo. Además, se presenta el proceso de desa-

rollo de una Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM), como organización que contribuye a elevar la calidad de vida de las familias cooperativistas a través de la vivienda, como una alternativa organizada de subsistencia y resistencia ante los regímenes de exclusión y precarización existentes.

Como parte del ciclo de formación de la cooperativa¹, se presenta la propuesta del marco financiero para la construcción de vivienda adecuada, el cual muestra las modalidades de financiamiento claves para su desarrollo: Ayuda Mutua, el crédito y el subsidio. También se muestran los marcos institucionales y legales necesarios para garantizar un entorno jurídico favorable para el desarrollo de las cooperativas en el país. Sin embargo, ambos aspectos plantean retos aún pendientes para el Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua en El Salvador, que significan una lucha constante a favor del reconocimiento del Modelo CVAM como solución alternativa de vivienda adecuada por parte del Estado.

¹ A lo largo de este documento, se entenderá por cooperativa a una Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua.

“Cada gota de sudor que nosotros derramamos,
se está viendo en las casas construídas”

Cooperativista ACOVIHSAL

1. ANTECEDENTES

A partir de una investigación que en 1996 llevó a cabo FUNDASAL entre un grupo de cooperativas agropecuarias de El Salvador², quedó clara la necesidad e importancia de apoyar a este movimiento, que si bien presentaba cierto nivel de organización, precisaba de asistencia técnica en las áreas social, jurídica, constructiva y financiera para llevar adelante proyectos de tipo socioeconómico y de mejoramiento del hábitat. Para darle continuidad a los buenos resultados obtenidos con la ejecución del proyecto Obsidiana, que consistió de la provisión de vivienda rural para casi 2 mil excombatientes del Frente Farabundo Martí para la Liberación Nacional (FMLN), se elaboró una propuesta de proyecto de vivienda rural para una de estas cooperativas agrícolas: Héroes de Piedras Rojas (HPR).

Es así como en 1999 el SCC, hoy We Effect, comienza a financiar en El Salvador el trabajo formativo y organizativo desarrollado con HPR, enfocado como vivienda cooperativa, y convirtiéndose así en el primer esfuerzo de FUNDASAL en este ámbito. Con HPR, que no fue constituida inicialmente como una CVAM, el proyecto fue retomado como experiencia piloto de cooperativismo, orientada a atender las necesidades de vivienda de una población desposeída y sin alternativas habitacionales a raíz de la diáspora rural que causó el Conflicto Armado. Este momento se define entonces por la apuesta política que asume FUNDASAL para proveer a cierto número de familias de una solución habitacional mediante el cooperativismo.



Vivienda cooperativa Héroes de Piedras Rojas, Villa Victoria, Cabañas

² FUNDASAL, *Asentamientos rurales y hábitat popular*, 1997.

En el 2001, el Fondo Nacional para la Vivienda Popular (FONAVIPO) conformó quince cooperativas de vivienda con familias afectadas por los terremotos ocurridos ese año. Catorce de ellas, al verse frustradas por la falta de apoyo desde FONAVIPO, se desintegraron, quedando una hasta la fecha: la cooperativa 13 de Enero. Catalogada como proyecto piloto, esta cooperativa comenzó en el año 2002 a ser atendida por FUNDASAL, la cual dos años más tarde incorporó el acompañamiento a estas cooperativas dentro del nuevo Programa de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua. Fue en el 2004 también que, a través del SCC, se generaron los primeros acercamientos con FUCVAM³, mediante la realización de pasantías, intercambios y firmas de convenios.

Otro de los esfuerzos que marcaron el rumbo del Cooperativismo de Vivienda en El Salvador fue la realización de encuentros centroamericanos con pobladores y técnicos a partir de ese mismo año. Estos marcaron el inicio de la utopía cooperativista de vivienda en la región centroamericana. Ese mismo año, FUNDASAL crea el primer Equipo de Asistencia Técnica (EAT) para las cooperativas. Junto al Programa de Centros Históricos que ya funcionaba en la institución, se retoma el Modelo CVAM para ejecutar intervenciones de rescate de la función habitacional en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS), y se crea la Asociación Cooperativa de Vivienda del Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS). La conformación y constitución legal de esta cooperativa marcó el inicio de

Vivienda cooperativa 13 de enero, La Libertad



³ FUCVAM surgió en la década de 1960 en Uruguay, como una respuesta a las necesidades habitacionales de los sectores más empobrecidos. A la fecha aglutina a más 400 cooperativas de vivienda, favoreciendo a más de 50 mil familias de bajos recursos en el país suramericano.

otra etapa del trabajo de FUNDASAL en el cooperativismo de vivienda, pues significa un importante avance en términos de un primer reconocimiento jurídico-legal de las bases organizativas y normativas

que fundamentan el funcionamiento de una CVAM, y de uno de sus principales bastiones de lucha a favor de la propiedad en función social: la propiedad colectiva.

La experiencia obtenida por FUNDASAL, y su estrecha relación con FUCVAM, permitieron vislumbrar que esa forma de trabajo colectivo se podía convertir en una referencia importante para el desarrollo de un modelo alternativo ante la necesidad de vivienda en El Salvador. Aunque exista un cierto nivel de divergencia de datos entre instituciones que le dan seguimiento estadístico al problema del déficit habitacional en el país⁴, todas ellas resumen una amplia y clara necesidad de construir vivienda adecuada, así como de mejorar los entornos habitacionales en los que residen y se desenvuelven los sectores poblacionales más desposeídos.



⁴ En 2012, con datos de 2009, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) determinó que el déficit habitacional lo conformaba un 58 % de hogares salvadoreños. Hacia 2013, el Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) cifró el déficit cualitativo en más de 413 mil hogares a nivel nacional.

En este contexto, el Modelo CVAM se presenta como una nueva alternativa para la participación ciudadana en la búsqueda y obtención de una vivienda adecuada, de un modelo de vida autogestionario y sostenible, el cual FUNDASAL retoma metodológicamente y gestiona su implementación con el fin de demostrarle al Estado que se trata de una modalidad viable de hacer efectivo el derecho humano a la vivienda adecuada por parte de la población más empobrecida. Es por ello que FUNDASAL comienza a facilitar importantes recursos humanos y materiales para estudiar a profundidad el movimiento cooperativista nacional y latinoamericano, capacitar a un equipo multidisciplinario en el tema, diseñar un modelo de vivienda cooperativista que se aplique en El Salvador, y ponerlo en marcha, contando con el apoyo de organismos solidarios de cooperación y de expertos internacionales que acompañan el impulso del cooperativismo de vivienda.

Creados los Programas desde FUNDASAL, se identifica la necesidad del fortalecimiento organizativo dentro del Modelo CVAM. En el 2006, se crea un plan de estrategias que consistieron en: a) La creación de la Mesa de Coordinación con las cinco cooperativas existentes hasta ese momento⁵ en función de la conformación de la futura Federación Salvadoreña de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM); b) el crecimiento del movimiento cooperativista a través de la conformación de más cooperativas; c) el desarrollo de un

⁵ Cooperativa 13 de Enero, Cooperativa Héroes de Piedras Rojas, Asociación Cooperativa de Vivienda Centro Histórico de San Salvador (ACOVICHSS), Asociación Cooperativa de Vivienda Histórica Santa Lucía (ACOVHISAL) y la Asociación Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua San Esteban (ACOVIVAMSE).

proceso de capacitación del liderazgo cooperativista para que conduzca al movimiento; y d) el desarrollo de proyectos piloto. Todo este proceso impulsado por el EAT, contempló la creación de la Mesa Cooperativa, el énfasis en el crecimiento y expansión territorial de nuevos grupos cooperativos, la capacitación y formación del liderazgo que a futuro conduciría la Federación, y la concreción de proyectos piloto.

La primera de las estrategias se concretó en el 2010, cuando se logra dar el salto cualitativo de la Mesa Cooperativa a la constitución de la FESCOVAM con la participación de diez cooperativas legalizadas hasta ese momento. En ese año se crea la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria (COCEAVIS), plataforma de coordinación para el movimiento cooperativista regional hacia la que convergen los distintos organismos de segundo grado que se encuentran activos en Centroamérica hasta la fecha: la Mesa Guatemalteca de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (MEGCOVAM), la Mesa Coordinadora de Cooperativas de Vivienda del Sur de Honduras, el Concejo Hondureño de la Vivienda Solidaria (COHVISOL), la Central Nicaragüense de Cooperativas de Vivienda Comunidades Dignas (CENCOVICOD), el grupo pre-cooperativo costarricense COVIFUDAM y FESCOVAM. Al respecto, COCEAVIS surge para unificar, dirigir e impulsar los esfuerzos de incidencia política encauzados a difundir y promover al Modelo CVAM como respuesta a la problemática habitacional de cada uno de los países del istmo.

Los procesos de capacitación y formación de liderazgos consistieron de visitas a diferentes organismos cooperativistas ya existentes. Además, como parte del convenio de WE, FUCVAM y

FUNDASAL, se enviaron a varios líderes y lideresas del cooperativismo de vivienda salvadoreño a Montevideo, Uruguay, para que conocieran la experiencia del Modelo y el funcionamiento de la Federación en su país de origen. En relación al desarrollo de proyectos pilotos, con la finalidad de demostrar la posibilidad y efectividad del Modelo CVAM en nuestro país, en el año 2008 se concretan los primeros proyectos habitacionales para las Cooperativas Héroes de Piedras Rojas (HPR), en la zona rural del departamento de Cabañas, y 13 de Enero, en la zona semiurbana de La Libertad. Además, en el 2010 se concretiza un nuevo e importante logro para el Modelo CVAM: se finaliza la primera experiencia urbana, a través del rescate de la función habitacional en el CHSS, con la construcción de los edificios de la Cooperativa ACOVICHSS. A la fecha, hay 147 familias cooperativistas que ya cuentan con su solución de vivienda cooperativista.



Complejo habitacional San Esteban, barrio San Esteban, Centro Histórico de San Salvador

Desde 2011 hasta la actualidad, el fortalecimiento del Modelo a través de la constitución de nuevas cooperativas, además de la concreción de proyectos piloto de vivienda y experiencias adicionales, se ha venido convirtiendo en una mejor situación habitacional para las familias cooperativistas, producto de su trabajo en conjunto con los esfuerzos institucionales para dicho propósito. FUNDASAL ha promovido el Modelo CVAM por medio de capacitaciones y asistencia técnica otorgada a las 24 cooperativas⁶ ya legalizadas, que cuentan con más de 700 familias asociadas, en su mayoría encabezadas por mujeres (70 %). Estas se encuentran en una gran parte del territorio salvadoreño, abarcando áreas tanto urbanas como rurales en al menos ocho departamentos del país. Algunas cooperativas han logrado gestionar tierras y financiamiento para ejecución de proyectos de vivienda cooperativista bajo el régimen de propiedad colectiva.

Las cooperativas acompañadas por FUNDASAL participan incesantemente en la reivindicación de su derecho al hábitat adecuado ante las instituciones respectivas del Estado, y han sabido liderar un proceso de lucha incansable por el acceso al suelo y a financiamiento asequible para desarrollar vivienda bajo el Modelo CVAM en el país, la cual se ha concretado en distintos decretos favorables a la causa cooperativista. Son ejemplares los históricos logros de las cooperativas del CHSS, quienes obtuvieron recientemente la ratificación de fondos de cooperación para la construcción de sus viviendas. Sin embargo, se continúa trabajando para lograr las reformas necesarias al marco legal

vigente a la fecha, con la finalidad de incorporar instrumentos y medidas que propicien condiciones para un desarrollo favorable y sostenible de las CVAM en el país.

A través de la representatividad de FESCOVAM, el movimiento cooperativista salvadoreño ya ha formado parte de múltiples iniciativas de reforma al marco legal e institucional actual, como el *Anteproyecto de Ley Especial de Vivienda de Interés Social* (ALVIS), la *Política y Ley Nacional de Vivienda y Hábitat* (PNVH y LNVH), y las reformas a la *Ley General de Asociaciones Cooperativas* (LGAC), en firme apoyo de reivindicar el pleno derecho humano a la vivienda y el hábitat adecuados para los sectores más empobrecidos. Para hacer efectivos sus esfuerzos de incidencia política en relación a estas iniciativas, FESCOVAM se ha incorporado a organizaciones sociales afines, como la Comisión Nacional de Pobladores (CONAPO), y otras plataformas de coordinación multisectorial importantes, como el Grupo Gestor que lidera la formulación de la PNVH y LNVH.

Finalmente, a lo largo de más de 10 años de una enriquecedora experiencia institucional en cuanto a divulgación y promoción del Modelo CVAM en Centroamérica, FUNDASAL ha podido dar cuenta de que éste constituye una alternativa de vivienda y tenencia del suelo que contrarresta tendencias históricas de especulación sobre la tierra y exclusión de los sectores más empobrecidos de la realización de su derecho humano a un hábitat adecuado. De hecho, los proyectos habitacionales concretados por FUNDASAL bajo la línea del Cooperativismo de Vivienda han significado un importante aporte a favor del Modelo CVAM como una solución habitacional viable y asequible para la población más desposeída, tanto en el área rural como urbana,

⁶ Ver Anexo 1: Información sobre las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua en El Salvador, a diciembre 2014.

inclusive en el marco de la revitalización de Centros Históricos.

Después de todo, el principal propósito de FUNDASAL al apoyar el Cooperativismo de Vivienda, más que erradicar la necesidad de vivienda en el país, se encuentra orientado a impregnar a la población más necesitada de una vivienda de un proyecto de vida, de una transformación socio-política que le convierta en un actor protagónico de su propio desarrollo, y con ello, demostrarle al

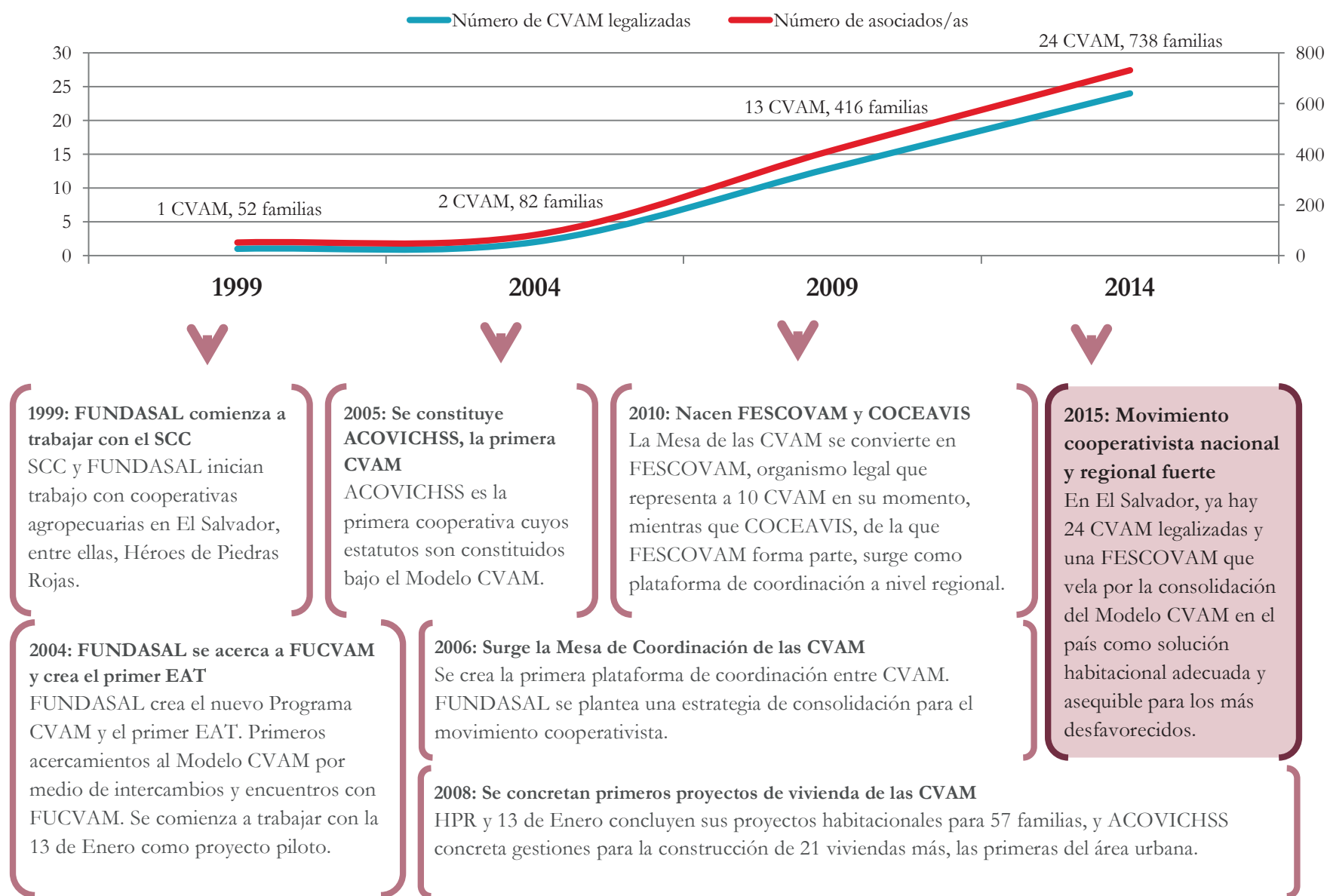
Estado que el Modelo tiene el potencial de reducir el déficit habitacional si se asume como política estatal. Este es uno de los principales desafíos que, hasta la fecha, todavía deberán enfrentar los actores comprometidos con el Modelo CVAM: que este se convierta en una apuesta por la que las instituciones del Estado, movimientos sociales a favor del hábitat y población cooperativista organizada trabajen juntos hacia un mejor futuro habitacional para los más desfavorecidos.



Complejo habitacional cooperativa
ACOVIVAMSE, Centro Histórico de San
Salvador



ESQUEMA 1. Evolución experimentada por el Modelo CVAM y el movimiento cooperativista en El Salvador, 1999 – 2015.



Fuente: Elaboración propia.

“...estaba dando con la piocha, pensaba -¿será posible esto?-
hasta que vi ampollas (llagas) en mis manos...entonces creí”

Cooperativista ACOVIVAMSE

2. MARCO CONCEPTUAL

2.1. CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROBLEMA

La población más excluida o que difícilmente reúne los requisitos individuales para acceder a una vivienda por medio del mercado es el resultado de una dinámica social, económica y política caracterizada por la marginación, debido a la concentración de los recursos que limita la posibilidad de que muchas familias de bajos recursos disfruten de un hábitat que dignifique su calidad de vida. Esta dinámica cobra fuerza en el marco de la implementación de un modelo socioeconómico de corte neoliberal en el país durante los últimos 20 años, a partir de la firma de los Acuerdos de Paz en 1992, que rompe con más de una década de conflicto armado sin contemplar un pacto social para el reconocimiento de la necesidad impostergable de las mayorías por habitar en una vivienda adecuada, ni de modalidades alternativas para dar respuesta a estas demandas. De esta manera, se perfila una sociedad que requiere de intervenciones más justas y comprometidas con las grandes mayorías populares, tendientes a satisfacer sus necesidades.

La producción de vivienda en el país se rige bajo un gran paradigma dominante, el de la visión mercantilista de la vivienda, según la cual tienen acceso a ella únicamente las familias con suficiente capacidad económica para adquirirla, pues la finalidad de producir vivienda es meramente lucrativa. Esta se desenvuelve dentro de un régimen económico de libre mercado y un Estado cuyo grado de intervención se ha reducido históricamente a facilitar las condiciones de libre mercantilización de la vivienda, con la implementación de políticas destinadas a incentivar la producción de vivienda de interés

social desde la oferta más que impulsar políticas subsidiarias o modelos alternativos de solución habitacional.

Antagónicamente contrapuesta a la visión mercantilista, la producción de la vivienda como derecho humano se plantea como un proceso inherente y fundamental para alcanzar un nivel de vida digno en el marco de una sociedad capitalista y profundamente desigual socioeconómicamente como la salvadoreña. Al verse la vivienda como un derecho humano, se promueve su asequibilidad sin importar el nivel de ingreso de quien la necesite, algo que el Estado debe velar por garantizar para las mayorías populares.

De acuerdo con el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de las Naciones Unidas poseer una vivienda adecuada implica garantizar:

- Seguridad jurídica de la tenencia.
- Disponibilidad de servicios básicos.
- Espacios suficientes y adecuados para el disfrute y desarrollo de los residentes.
- Ventilación e iluminación adecuadas (confortabilidad).
- Entorno socio-ambiental y territorial seguro y saludable.
- Espacios y complementos para el sano esparcimiento, la convivencia comunitaria y el fortalecimiento de tejidos sociales.

Para responder coherentemente a la realidad de las familias empobrecidas del país, FUNDASAL promueve el Modelo CVAM como una modalidad participativa e inclusiva de solución habitacional, rompiendo con el esquema asistencialista que caracteriza a muchas otras iniciativas tradicionales de dotación de vivienda, enfocándose en que las familias con ingresos menores a los cuatro salarios mínimos vigentes tengan acceso a una vivienda adecuada y que dignifique su calidad de vida.

Las prioridades que rigen las propuestas del Modelo son las siguientes:

- La asequibilidad de la vivienda adecuada para familias de escasos recursos.
- Generar tejido social y sanas relaciones de convivencia.
- Garantizar la seguridad de la tenencia de las familias sobre la vivienda.
- La expansión progresiva de grupos cooperativos sobre la base de la aceptación del Modelo como una alternativa viable de solución habitacional y desarrollo humano.
- La transformación de marcos legales para el desarrollo de la vivienda cooperativista.

2.2. ENFOQUE

El enfoque de la vivienda está relacionado con la visión del derecho humano a la vivienda y a la ciudad, cuya responsabilidad de garantizar ese derecho corresponde al Estado, sobre la base del ejercicio pleno de la ciudadanía organizada que colectiviza las acciones y sus beneficios a partir de la autogestión y liderazgo de las familias asociadas, así como el reconocimiento y desarrollo de sus potencialidades.

Es decir que, bajo este esquema de acción, es la población cooperativista la que se convierte en sujeto de transformación sociopolítica, bajo el principio fundamental de la solidaridad: que la consciencia trascienda del interés individual por asegurar una vivienda hacia la lucha colectiva por la realización del derecho humano al hábitat ade-

cuado. Este enfoque también reconoce la integralidad del hábitat como objeto de la dignificación de la persona, la cual trasciende de los proyectos hacia un modelo de vida, a la transformación del pensamiento y los valores, tanto a nivel personal como colectivo.

La vivienda que concibe y pretende brindar el Modelo a la población cooperativista es uno que rompe con los esquemas tradicionales, tecnicistas de "lo mínimo / básico", pues se trata de hacer de la vivienda un bien en función del desarrollo multidimensional, a nivel personal y colectivo, de sus habitantes. El Modelo se diferencia, sobre todo, porque considera a la vivienda como un bien de uso, y nunca un bien de cambio.

2.3. FUNDAMENTO METODOLÓGICO

El fundamento metodológico del Modelo CVAM se basa en la educación popular, la cual tiene como principios la horizontalidad del aprendizaje y la posibilidad de generar comunicación entre educador y educando, respetando el conocimiento que estos poseen y eliminando la visión de que "el que enseña es el único que sabe".

El paradigma de la educación popular se sustenta en cuatro elementos básicos para lograr sus objetivos:

- 
 - o **Proceso de conocimiento colectivo:** La metodología empleada debe partir de los saberes que el grupo ha acumulado y generar el análisis crítico de su realidad para su transformación. Ello implica para los miembros del EAT tener la claridad que, en la conjunción de sus conocimientos con los del grupo, se logrará crear conocimiento colectivo.
 - o **Educación para el cambio:** El proceso de formación implica que las personas y los grupos deben adquirir un nivel de conciencia que tenga como resultado la apropiación de un compromiso orientado a protagonizar los cambios del entorno físico, social y político, con el fin de combatir el asistencialismo y el paternalismo. Por ello, la intencionalidad es que sean las mismas organizaciones quienes se apropien de su proceso de cambio a través de sus
- estructuras como los organismos de dirección de la Federación, las cooperativas y los comités, por ejemplo, el Comité de Educación.
- o **Formación de conciencia crítica para el surgimiento de un movimiento social:** El protagonismo de los/as asociados/as y el colectivo dependerá del grado de conciencia que desarrollen, puesto que es la conciencia la que motiva y moviliza la participación. Este proceso debe apoyarse en la interrelación, lo que les permitirá crear estructuras que los fortalezcan para generar procesos de incidencia sobre aspectos de interés para ellos mismos. En este sentido, su formación debe ir orientada a la dotación de herramientas de análisis de la realidad y hacia su conversión en protagonistas de su desarrollo.
- o **Adecuación a las particularidades de cada grupo:** En el entendido que los grupos cooperativistas están conformados por diferentes tipos de personas, la metodología debe adaptarse al carácter heterogéneo de los grupos, y de los cambios que cada uno de ellos pueda atravesar. Así, el proceso formativo debe ser comprensible y manejable por parte de familias campesinas y de origen urbano, con jóvenes y adultos, neolectores, analfabetas y personas que han pasado por procesos educativos formales; en fin, debido a que la variedad de educandos es amplia, así debe serlo también el abordaje educativo.

2.4. EL MODELO DE COOPERATIVISMO DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA

El Modelo CVAM es una filosofía y modalidad de organización popular que propone una solución alternativa y solidaria de vivienda adecuada, sobre todo para familias de bajos ingresos tanto del ámbito urbano como rural. Implica insertarse en un modo de vida que crea tejido social, promueve la convivencia solidaria y está abierta a la formación de alianzas con otros movimientos sociales para la incidencia política. En concordancia con lo anterior, se define como Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua a una asociación voluntaria de personas, con personalidad jurídica, de duración indefinida y responsabilidad limitada, en las que los individuos se organizan democráticamente a fin de satisfacer sus necesidades de vivienda y promover el mejoramiento del hábitat; a través de la Ayuda Mutua, Autogestión y Propiedad Colectiva.

El Modelo privilegia entonces como población participante en las CVAM a toda persona o grupo familiar con las siguientes características:

- o **Empleo formal o informal:** El aspirante a una CVAM puede ser trabajador del sector formal con un ingreso fijo, así como también pertenecer al sector informal de la economía y poseer un ingreso variable.
- o **De áreas urbanas o rurales:** El Modelo nació para dar respuesta al problema de vivienda tanto del sector urbano como rural, adecuado a cada una de las condiciones de la realidad nacional.
- o **Familia constituida:** formada por una pareja con hijos, una pareja sin hijos, o padres o madres solos con hijo/a/s. También se tomarán en cuenta aquellas personas asociadas que son solas sin hijos, pero viven con sus padres o uno de ellos; así como a los que forman parte del grupo familiar al que sostienen económicamente. Aunque el Modelo es primordialmente para familias constituidas, también se atienden personas solas. Todas las diferentes situaciones en relación a los grupos familiares serán aceptados.
- o **Ingresos familiares:** Personas mayores de 18 años con un límite superior hasta los cuatro salarios mínimos. Ese ingreso debe garantizar que el Modelo apoyará a familias de bajos ingresos que no tienen otra posibilidad de adquirir una vivienda adecuada, además de cubrir los compromisos financieros de cada asociado/a con la cooperativa, definidos a partir de una propuesta financiera acorde a sus condiciones.
- o **Que carezcan de bienes inmuebles o que no tengan solucionado el problema de vivienda:** Se entiende que si una persona ya posee vivienda o cualquier otro inmueble que le permita acceder a una vivienda no puede ser parte de los que se benefician del Modelo, pues conlleva un fuerte componente subsidiario.
- o **Dispuestos a participar en los procesos de Ayuda Mutua:** Que el/la asociado/a pueda contar con la disposición o participación

directa de su familia en los procesos de la cooperativa que requieran apoyo constante.

- o **Aceptación de la propiedad colectiva de la vivienda:** Como principio del Modelo CVAM, es indispensable la aceptación de este tipo de propiedad.
- o **Que asuman y practiquen los principios y valores cooperativos.**
- o **Compromiso con participar en procesos para el fortalecimiento del movimiento CVAM y con otras banderas de lucha relacionadas al derecho a la vivienda:** Esto tendrá como resultado el fortalecimiento y sostenibilidad del movimiento cooperativista y de las diferentes iniciativas que la misma impulse.



VALORES Y PRINCIPIOS

Para la sostenibilidad y sustentabilidad del Modelo CVAM en el país, es importante tener a la base sus valores y principios, definidos de la siguiente manera:

2.5. VALORES

El Modelo CVAM retoma los valores universales del cooperativismo, aceptados y reconocidos por la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), organismo rector del cooperativismo a nivel internacional. Estos son:

- o **Ayuda Mutua:** Se da cuando dos o más personas se socorren y cooperan entre sí para lograr las metas individuales o colectivas propuestas.
- o **Responsabilidad:** Es la obligación de responder por los propios actos. Es también la base para garantizar el cumplimiento de los compromisos adquiridos.
- o **Democracia:** Cuando los/as asociados/as mantienen el control de la cooperativa y participan activamente en la toma de decisiones por medio de asambleas generales, en órganos sociales a través de sus representantes, o en otros espacios de poder.
- o **Igualdad:** Consiste en ofrecer el mismo trato y condiciones de desarrollo a cada asociado/a, sin discriminación de sexo, etnia, clase social, credo y capacidad intelectual o física.
- o **Equidad:** Es la noción de justicia de dar a cada cual lo que se merece o ha ganado según sea su grado de participación o aporte, reconociendo sus condiciones y características especiales; es decir, tomando en cuenta las diferencias.
- o **Solidaridad:** Es la adhesión libre y voluntaria a una causa o empresa, creando una relación humana de mutuo apoyo donde la felicidad particular depende de la felicidad colectiva. Es entonces la comunidad de intereses, sentimientos y propósitos.
- o **Honestidad:** Es la honradez, dignidad y la decencia en la conducta de los/as asociados/as. La persona honesta es incapaz de robar, estafar o defraudar.
- o **Transparencia:** Cuando la información es administrada entre asociados/as y dirigentes de manera clara, veraz y oportuna. En la base de la transparencia está la confianza, la comunicación y la franqueza. Se oponen a ella el encubrimiento y el engaño.
- o **Responsabilidad social:** Está implícita en el cooperativismo, pues se vincula al compromiso con el desarrollo de la comunidad. Por ello las cooperativas son agentes activos en la generación de empleo y en la justa distribución del excedente.
- o **Preocupación por los demás:** Busca lograr el bienestar material y espiritual de los/as asociados/as y demás personas que le rodean. El cooperativista auténtico estará permanentemente buscando soluciones a los problemas sociales.

2.6. PRINCIPIOS

Los principios cooperativos son lineamientos por medio de los cuales las cooperativas ponen en práctica sus valores. Estos son:

- o **Membresía abierta y voluntaria:** Las cooperativas son organizaciones voluntarias y abiertas a todas aquellas personas dispuestas a utilizar sus servicios y aceptar las responsabilidades que conlleva ser miembro, sin discriminación de género, raza, clase social, preferencia política y religiosa.
- o **Control democrático de los miembros:** Los miembros de las cooperativas las controlan democráticamente, participando activamente en las definiciones de las políticas y en la toma de decisiones. Los que son electos para representar a sus cooperativas responden ante sus miembros. En la base, todos los miembros tienen igual derecho de voto (un miembro, un voto) y se organizan bajo procedimientos democráticos.
- o **Participación económica de los miembros:** Todos contribuyen de manera equitativa y controlan democráticamente el capital de la cooperativa, del cual una parte es de propiedad colectiva. La asignación del excedente se realiza según los siguientes propósitos: para el desarrollo de la cooperativa mediante la creación de reservas – de la cual al menos una parte debe ser indivisible –, para beneficios de los miembros en proporción con sus aportes, y para el apoyo a otras actividades según lo apruebe la Asamblea.
- o **Autonomía e independencia:** La base para la creación de autonomía e independencia en una cooperativa está dada por sus valores, como la Ayuda Mutua, responsabilidad, democracia, igualdad, equidad y solidaridad, así como por sus principios éticos, como la honestidad, transparencia, responsabilidad social y preocupación por los demás.
- o **Educación, capacitación e información:** Las cooperativas brindan educación y capacitación a sus miembros, a sus dirigentes electos, gerentes y empleados, para contribuir a una mayor eficiencia en su desarrollo. En materia de información, las cooperativas informan al público en general, particularmente a jóvenes y creadores de opinión, acerca de la naturaleza y beneficios del cooperativismo.
- o **Cooperación entre cooperativas:** Trabajando de manera conjunta con otras cooperativas, por medio de estructuras locales, nacionales, regionales e internacionales, estas sirven a sus miembros de manera más eficiente y eficazmente, y con ello fortalecen al movimiento cooperativo. Esta cooperación se manifiesta, por ejemplo, en el apoyo que las cooperativas dan en el proceso constructivo a una que esté en obra.
- o **Compromiso con la comunidad:** La cooperativa trabaja para el desarrollo sostenible de su comunidad por medio de políticas aceptadas por sus miembros. De esta manera, los beneficios generados trascienden a sus asociados/as y a su cooperativa, ya que llegan hasta las comunidades vecinas.
- o **Visión colectivista de la organización:** Dentro de la cooperativa, la visión de desarrollo que predomina debe ser en función de un mayor bienestar para el colectivo de asociados/as. Este principio contribuye a consolidar el carácter contra-hegemónico del cooperativismo, que supedita los intereses particulares o individuales a los del colectivo, de las mayorías, y no se realizan acciones o toman decisiones para privilegiar a una minoría.

“Honestamente, es uno de los mejores éxitos de mi vida.
Nunca pensé en llegar a tener vivienda, creí que iba a alquilar
siempre”

Cooperativista 13 de Enero

3. OBJETIVOS DEL MODELO

3.1. OBJETIVO GENERAL

Contribuir a generar una modalidad de organización autogestionaria que facilite el acceso a un hábitat adecuado para las familias salvadoreñas de escasos recursos económicos, basándose en el principio de la vivienda como derecho humano.

3.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- o Fortalecer la participación consciente, protagónica y organizada de los Cooperativistas de Vivienda por Ayuda Mutua, integrados al movimiento social por la defensa del hábitat adecuado en el país.
- o Contribuir a generar transformaciones en el marco de políticas públicas que garanticen los instrumentos financieros, legales, institucionales, organizativos y de acceso al suelo para la sostenibilidad del Modelo CVAM en el país.



“Las reuniones fueron el pan de cada día;
la capacitación, nuestra fortaleza;
la organización, nuestra herramienta”

Cooperativista 13 de Enero

4. PILARES DE INTERVENCIÓN

Los pilares que dan vida y esencia al Modelo CVAM son la base para generar un proceso autogestionario; constituyen el fundamento de su desarrollo. Estos son descritos a continuación:

4.1. AUTOGESTIÓN

Es la capacidad de los/as asociados/as de participar protagónica, activa y colectivamente en la conducción y toma de decisiones durante su proceso de organización, planificación, administración, control en la construcción del proyecto de vivienda, y convivencia en una CVAM. El Modelo entiende este ejercicio del poder como la participación activa de la población organizada durante todas las fases de la cooperativa: constitución, organización, gestión y administración del proyecto de vivienda, y la convivencia.

La autogestión se caracteriza por lo siguiente:

- o **Democrática:** Es la cooperativa en colectivo la que toma las decisiones, no hay intervención de intermediarios que asuman la responsabilidad de decidir sobre sus asuntos importantes, como tampoco debe hacerlo una sola persona, sea asociada o no; las decisiones deben ser tomadas en colectivo. Sin detrimento a esta característica, la cooperativa debe tomar en cuenta en estas decisiones la asesoría brindada por el EAT que le acompaña durante todas sus etapas, lo que debe contribuir a la implementación de mecanismos de transparencia a todos los procesos.
- o **Disminución de costos:** En el plano constructivo, durante la ejecución del proyecto, es la cooperativa quien administra los fondos y el destino de ellos. La acción colectiva se traduce en la realización de gestiones necesarias para que la etapa de pre-obra y obra incurran en costos que representen ahorros para la cooperativa, por medio de la cotización de precios de materiales con proveedores, la búsqueda de exoneración de impuestos y gestión de permisos de construcción ante gobiernos locales y nacionales, entre otras. Todo ello permite abaratar o disminuir el monto total del proyecto y es traducido como un ahorro a la cuota crediticia de la cooperativa.
- o **Acción directa:** Se da cuando la cooperativa toma sus propias decisiones, sobre todo cuando los/as asociados/as organizan, gestionan y dan cumplimiento a sus propios acuerdos sin intermediarios y de manera democrática.
- o **Apoyo mutuo:** Implica desarrollar plenamente el concepto de solidaridad, como principio ético en el funcionamiento de todas las instancias de la cooperativa.
- o **Inclusión:** Para que la autogestión sea apropiada como principio dentro de la cooperativa, cada miembro del grupo familiar de los/as asociados/as, en las diferentes estructuras de la organización y en la comunidad en general, debe asumirla como principio a nivel personal y colectivo.

- o **Formación:** Significa la constante búsqueda del fortalecimiento organizativo a través del estudio y la actualización permanente sobre el Modelo CVAM, además de las herramientas necesarias para entender y analizar la realidad.

- o **Sustentabilidad:** Los cambios en el hábitat, modelo de vida y sociedad cooperativistas deben ser permanentes, en constante aplicación bajo la visión de lograr los objetivos de desarrollo planteados por la cooperativa para el largo plazo.

4.2. AYUDA MUTUA

Es un proceso educativo socio-constructivo por medio del cual hombres y mujeres asociados/as participan organizados en grupos de trabajo, comparten experiencias, refuerzan valores como la cooperación y la solidaridad, y desarrollan potencialidades en la medida que su cooperativa se organiza, se constituye, se forma, crece, construye su proyecto de vivienda, y se consolida en una comunidad cooperativista.

Sus características son:

- o **Integradora e incluyente:** Los/as asociados/as son tomados en cuenta para la toma de decisiones, y participan en las obras y actividades de la cooperativa y del movimiento donde impera el valor de la colectividad, fomentando en cada cooperativista un sentido de pertenencia al sentirse incluido/a en la dirigencia de procesos, acciones y actividades que enrumban al colectivo.
- o **Disminución de costos:** Con la participación de los cooperativistas en la etapa constructiva, a partir del aporte cuantificado e individualizado que genera su mano de obra no calificada, se logra disminuir el monto total del proyecto y obtener un ahorro que se traslada a la cuota crediticia de la cooperativa.

- o **Genera capacidades y valores de convivencia:** La cooperativa debe promover desde el inicio la participación del grupo familiar y no solo él o la asociada, para motivar la participación de todos los integrantes familiares como integrantes de una comunidad cooperativista.



Aplicación de principios y valores cooperativistas

La ayuda mutua no debe verse solamente como un espacio de trabajo de las familias asociadas, por lo tanto, debido a su valor tanto económico como social, cada asociado/a debe ser consciente y responsabilizarse de las tareas que su cumplimiento conlleva. Es una de las mejores opciones para lograr la integración del grupo y el uso racional de los recursos de la cooperativa; es por ello que la Ayuda Mutua se aplica en todas las etapas de la organización. En la etapa de obra, el valor económico de la Ayuda Mutua, que no debe superar el 15 % del costo total del proyecto de vivienda, pasa a formar parte del capital social que el tesorero de la cooperativa calcula en base a las 21 horas mínimas por semana que cada asociado/a debe trabajar, y

las transfiere a la cuenta del capital social de cada asociado/a, quien tiene derecho a la devolución de todo su aporte en términos monetarios si este opta por retirarse. Las actividades de la Ayuda Mutua incluyen todo tipo de trabajo realizado en la obra y que se relaciona directamente a la construcción, no así las actividades administrativas u horas funcionales, las cuales son aportes adicionales de los/as asociados/as involucrados en los organismos de dirección. Para la implementación de la Ayuda Mutua durante la obra, la cooperativa se reorganiza incluyendo otros comités adicionales a los reglamentarios según los estatutos: Obra, Trabajo, Compras, Bodega y Vigilancia.

4.3. PROPIEDAD COLECTIVA

La propiedad colectiva de bienes muebles e inmuebles de las cooperativas es el derecho comunitario que comparten todos los/as asociados/as para su aprovechamiento, uso y goce en común. La propiedad colectiva rescata, además del carácter social de las viviendas y su concepción como derecho humano, la función social de la propiedad, figura que tiene pleno respaldo constitucional y contribuye a evitar la especulación mercantilista de la vivienda, al no permitir al usuario disponer de ella como bien de cambio. Es un seguro de vivienda familiar y contribuye a que el/la asociado/a no sea víctima de la especulación, ya que no puede alquilar la vivienda ni enajenarla.

Entre sus ventajas están:

- Tejido social colectivo en la convivencia cotidiana.
 - Alternativa a la propiedad privada.
 - La vivienda es sostenible en el tiempo y permite a los/as asociados/as mantenerla y heredarla.
 - Sentido de pertenencia y de identidad.
 - Rescate histórico y cultural.
- Ser cooperativista da identidad, y la identidad logra cimentarse al tener como base la propiedad colectiva, pues esta otorga múltiples beneficios a los grupos familiares asociados a las cooperativas. Por un lado, se colectiviza la visión de la propiedad como alternativa a la propiedad privada, ya que les garantiza no sólo el acceso a una vivienda adecuada, sino también a la sostenibilidad de la tenencia de la vivienda en el tiempo.



El uso y habitación de las viviendas es formalizado entre el/la asociado/a como usuario y la cooperativa como propietaria, por medio de un contrato cuya vigencia está determinada por la permanencia del/la asociado/a dentro de la misma. Por lo anterior, y como parte de este aprendizaje cooperativo, el/la asociado/a debe ser consciente de que la vivienda es un bien de uso por medio del cual se asegura el bienestar del grupo familiar y no una mercancía sujeta a la especulación.

4.4. EQUIPO DE ASESORARÍA TÉCNICA (EAT)

Es un grupo multidisciplinario de profesionales asociados/as legalmente sin fines de lucro, con el propósito de ofrecer servicios de asesoría, supervisión y capacitación a las CVAM, en el área social, administrativa/financiera, jurídica y técnico-constructiva. Tiene como misión asesorar, orientar, capacitar y dar asistencia técnica a las cooperativas, desde su conformación hasta la etapa de convi-

encia. El Equipo desarrolla un proceso de capacitación continua y acompañamiento especializado permanente para orientar a la cooperativa hacia la búsqueda de la autogestión. Este proceso no depende de un solo saber, sino de un Equipo multidisciplinario cuyos conocimientos puedan ser apropiados por los cooperativistas.

Características

La interdisciplinariedad que caracteriza al Equipo, como un proceso continuo que interrelaciona un conjunto de conocimientos técnicos, establece procedimientos y metodologías de trabajo que posibilitan un enfoque integral hacia los grupos destinatarios, les lleva a comprender la realidad como un todo diverso y complejo. El Equipo mantiene una relación con la cooperativa que se construye sobre la base de un mutuo entendimiento

del Modelo y de un compromiso social legalmente amparado en un contrato que establece los derechos y obligaciones de ambas partes, incluida una remuneración económica que dependerá de la magnitud del proyecto. La relación con la cooperativa debe valorarse constantemente, sometiendo los avances a procesos de evaluación permanente y respetando sus iniciativas autogestorias.

Principios

- o **Integralidad:** El Equipo está conformado de forma interdisciplinaria. Cada área desarrolla su especialidad de manera coordinada con las otras áreas, bajo una visión integral de la intervención.
- o **Flexibilidad:** El Equipo tiene la capacidad de adaptar los procesos de asesoría y capacitación en las diferentes áreas según las realidades y contextos que enfrentan las cooperativas.
- o **Horizontalidad:** La función de asesoría y acompañamiento se desarrolla bajo una relación de mutuo respeto y reconocimiento de las capacidades del grupo, a nivel interno y con las cooperativas.
- o **Transparencia:** El EAT debe garantizar el buen uso de los recursos asignados a las cooperativas para la ejecución del proyecto y su respectiva rendición de cuentas.
- o **Respeto a la autonomía cooperativa:** Se reconoce, en términos prácticos y teóricos, que es la cooperativa la que tiene el poder de decisión bajo la orientación de los asesores.

Equipo de Asistencia Técnica de FUNDASAL, le acompaña el representante de We Effect



El Rol del EAT

Asesoría social:

- Sensibiliza y forma a favor de la apropiación de los principios y valores del Modelo CVAM.
- Promueve y asesora la organización de la cooperativa en cada una de las etapas.
- Capacita a los órganos de dirección y administración.
- Desarrolla procesos formativos para la creación de conciencia crítica y capacidad de incidencia política.



Asesoría administrativa-financiera:

- Asesora y capacita el proceso administrativo de manejo de los recursos de la cooperativa.
- Asesora, capacita y supervisa los procesos de administración en la ejecución de los proyectos de la cooperativa.

- Garantiza el seguimiento presupuestario del proyecto de vivienda.
- Elabora estudios socioeconómicos y capacita a la cooperativa en la administración de los créditos de vivienda.

Asesoría legal:

- Capacita y asesora en el proceso de legalización de los grupos pre-cooperativos.
- Asesora, capacita y acompaña a las cooperativas en la elaboración e implementación de los instrumentos legales en cada una de las etapas.
- Formula junto a los interesados los estatutos que regirán el funcionamiento y organización de la cooperativa.
- Capacita a los miembros del grupo en un mejor entendimiento de los estatutos y órganos de funcionamiento de la cooperativa.
- Da seguimiento a la correcta aplicación de los instrumentos legales de la cooperativa.

Asesoría técnico-constructiva:

- Capacita y asesora en el proceso de preparación y gestión del proyecto de vivienda, que incluye la selección del terreno.
- Desarrolla procesos de diseño participativo con los/as asociados/as para definir el diseño de la urbanización y las viviendas.
- Supervisa, asesora y capacita a las cooperativas en los diferentes procesos constructivos.
- Garantiza la correcta aplicación de las normas, especificaciones técnicas y planos constructivos en la ejecución del proyecto de vivienda.
- Apoyo en el seguimiento físico y presupuestario del proyecto de vivienda.

5. ETAPAS DE LAS COOPERATIVAS

El fundamento del Modelo se encuentra relacionado con todo un proceso que conduce al empoderamiento de la población y a la formación de seres más políticos, conscientes y luchadores. Los cooperativistas deben visualizarse como parte de la sociedad bajo otro significado: como sujetos protagónicos de su destino y que, como tales, luchan por su propio futuro. Bajo este paradigma, el cooperativista se transforma de un objeto de la sociedad a un sujeto de cambio, que después de crecer con un pensamiento individualista, hace del bien individual el bien común, integrándose a un verdadero colectivo, en el sentido más estricto de la comunidad.

Para llegar al grado necesario de conciencia, el cooperativista debe atravesar un proceso de cambio, el cual se obtiene después de vivir y aprender de las varias etapas de una cooperativa bajo el Modelo CVAM, que son cuatro. Estas etapas están categorizadas según los procesos cooperativistas más enfáticos del momento, o los más fuertes; no obstante, aspectos como la capacitación y la formación en el Modelo CVAM, o la práctica de la convivencia, están presentes en cada una de las etapas descritas a continuación. Las fronteras entre una etapa y la otra, en la vida de una cooperativa, pueden no existir.

5.1. ETAPA DE FORMACIÓN

Esta primera etapa es cuando aparece un nuevo grupo, sin organización, sin identidad jurídica y generalmente sin conocerse entre sí, a partir de un grupo motivado por la idea de estar frente a una oportunidad de obtener una vivienda, necesidad cuya realización le ha sido negada por el sistema. Se subdivide metodológicamente en tres fases, que no deben verse lineales, sino necesarias de cumplir a lo largo de todo el desarrollo del nuevo grupo:

Fase de identificación de grupos

Esta etapa de identificación es muy importante y determinante en la formación y definición del futuro grupo pre-cooperativo.

Existen diferentes maneras de identificar grupos potenciales en esta forma de organización. A continuación, se explican algunas de ellas:

- Diagnósticos e investigaciones socioeconómicas sobre grupos de personas que, en general, carezcan de vivienda.
- Divulgación del Modelo a través de actividades concentradas, como festivales barriales, foros, y eventos de conmemoración.
- A través de gobiernos locales en los cuales se detecte o considere que el problema de vivienda es notorio e importante para las autoridades, para dar a conocer el Modelo CVAM e identificar grupos potenciales a visitar posteriormente. Lo anterior podría incluir el acercamiento a organismos de participación ciudadana identificados en la zona.
- Todos aquellos grupos interesados en buscar solución habitacional que se acerquen a las instituciones que promuevan el Modelo CVAM, sean hoy por hoy FUNDASAL y FESCOVAM,

pueden constituirse o integrarse en un grupo pre-cooperativo.

- Los proyectos pilotos construidos bajo el Modelo CVAM motivan y demuestran su efectividad.

Todo nuevo grupo que muestre interés y voluntad en organizarse en una CVAM deberá cumplir con los requisitos siguientes:

- Número de miembros o potenciales socios: 15 miembros o más, según lo establece la LGAC.
- Las familias interesadas deben habitar en el municipio para facilitar las convocatorias y realización del proceso organizativo y educativo.
- Si el grupo cuenta con un terreno, este debe ser libre de riesgos ambientales, y contar con condiciones que viabilicen su legalización e introducción de servicios básicos.
- Grupos que cuenten con una organización social previa como gremios, clubes, sindicatos y demás tipologías, pueden constituir una CVAM, como organización nueva que se acerca a las distintas instituciones para buscar una solución habitacional.



- Familias que carezcan de bienes inmuebles.
- Personas que cuenten con los requisitos establecidos en el perfil de población participante, según criterios socioeconómicos.

Fase de sensibilización y divulgación del modelo

Este paso es determinante para crear consciencia en los/as futuros/as asociados/as sobre el compromiso que se adquiere al asociarse a una CVAM.

En esta fase, el objetivo es dar a conocer a los nuevos grupos los alcances, dinámicas y pertinencias del Modelo, con el fin de crear espacios de reflexión acerca de las causas que dificultan el acceso de los sectores populares al suelo y financiamiento para una vivienda adecuada, procurando destacar los siguientes aspectos:

- Situación socioeconómica del país.
- Situación del hábitat y de los sectores populares.
- Instituciones que atienden al sector vivienda;
- Acceso al suelo y modalidades de tenencia de la propiedad.
- Importancia de la cooperación entre personas;
- Historia del cooperativismo.
- Instituciones que promueven el Modelo CVAM;
- Características, valores y principios del Modelo CVAM.
- Características de una CVAM, y su relación e interrelación con otras cooperativas.
- Experiencias piloto en El Salvador.
- Otros que se consideren adecuados al grupo específico que se atenderá.

En esta fase, se busca hacer consciencia sobre el hecho de que, bajo el Modelo, la vivienda no es "regalada", sino que se trata de que, al formar parte de una CVAM, sus integrantes puedan adquirir herramientas eficientes y eficaces para la búsqueda colectiva de soluciones a la problemática del déficit habitacional y empobrecimiento que les afecta. Esta fase permite trabajar con las personas que manifiestan un verdadero interés por el Modelo CVAM.

Fase de capacitación

Se inicia el proceso organizativo y de capacitación tomando en cuenta lo establecido en la normativa para la formación de cooperativas aprobada por el INSAFOCOOP, ente rector del cooperativismo en el país, así como todas aquellas temáticas que no están contempladas por la LGAC pero son propias del Modelo CVAM. El resultado de esta fase es la constitución de una cooperativa legalizada y capacitada bajo la asesoría del EAT, el cual desarrolla un Plan de Capacitación.

El Plan de Capacitación comprende aspectos legales, administrativos, financieros y sociales. El Plan desarrolla contenidos referentes a la LGAC y su Reglamento, la administración de la organización, el manejo de recursos financieros y el desarrollo social de la base cooperativista, todos ellos necesarios para el normal funcionamiento del grupo. Mientras el grupo pre-cooperativo no se constituya y legalice como cooperativa, el grupo fundador elige entre sus miembros al Comité Gestor, quienes funcionarán como una directiva provisional encargada de representar y operativizar los procesos de gestión de la personalidad jurídica y demás, con el fin de cumplir con las condiciones y pasos básicos que requiere el INSAFOCOOP para otorgar la personería jurídica.



Estas condiciones y pasos son los detallados a continuación:

- o Listado del grupo pre-cooperativo.
- o Conformación del Comité Gestor (tres asociados/as como mínimo).
- o Organización del grupo fundador.
- o Estudio del anteproyecto de estatutos de forma participativa.
- o Elaboración participativa del plan económico;
- o Curso básico sobre cooperativismo del INSAFOCOOP.
- o Realización de la Asamblea de Constitución, con asistencia y dirección del INSAFOCOOP.
- o Publicación en el Diario Oficial.
- o Obtención de las credenciales para cada miembro de los órganos de dirección.

En esta fase también se trabaja con el grupo la defi-

nición de los aspectos simbólicos que habrán de identificar a la cooperativa, como el nombre, logo, colores y forma de la bandera. Es importante definir indicadores que contribuyan a determinar si el grupo ha logrado desarrollar bien todos los aspectos de formación y capacitación iniciales.

Al finalizar esta fase, el grupo debe contar con lo siguiente:

- o Altos niveles de convicción colectiva acerca de que el Modelo CVAM es su opción legal y organizativa de acceso a una vivienda y hábitat mejores.
- o Estatutos aprobados.
- o Órganos de dirección completos, capacitados y funcionando.
- o Obtención de la personería jurídica.
- o Cumplimiento de aspectos legales, fiscales y tributarios.



5.2. ETAPA DE PRE-OBRA

Esta es la etapa en la que el grupo inicia su accionar en el marco de la legalidad y la organización, y en la que se pone a prueba el funcionamiento de los organismos de dirección. Además de obtener el terreno, esta etapa es una especie de prueba o práctica de lo que será a futuro el éxito o fracaso de la obra de la cooperativa.

Fase de obtención (gestión) del terreno

Se realiza un estudio socioeconómico a los asociados/as para establecer la capacidad de pago, con lo cual se tendrán los elementos para la gestión de compra de un terreno. Posteriormente, con apoyo del EAT, la cooperativa crea una comisión de evaluación de terrenos que se encargue de iniciar un proceso de identificación e investigación de varios terrenos con vocación habitacional.

Para ello, se toman en cuenta los siguientes parámetros y criterios para su selección:

- Ubicación, acceso, tamaño, forma, topografía, factibilidades de servicios, uso del suelo habitacional, conexión con la trama urbanística de la ciudad (en el caso de las cooperativas urbanas), riesgos, medio ambiente, costo por vara cuadrada, entre otros aspectos;
- Búsqueda de probables terrenos por parte de la cooperativa (dos o tres);

- Evaluación y selección técnico-financiera (compatibilizando los ingresos de los cooperativistas con el valor del terreno);
- Investigación jurídica de la situación del terreno en el Registro de la Propiedad, y solicitud de solvencias municipales y tributarias de vendedor y comprador;
- Levantamiento topográfico;
- Obtención de pre-factibilidades;
- Dictamen técnico para compra de terreno, entre la comisión y el EAT;
- Selección final del terreno por parte de la Asamblea General de la cooperativa.

Fase de gestión del financiamiento del suelo

Se basa en el estudio sobre la capacidad de pago de los integrantes de la cooperativa, tomando en cuenta que esa capacidad debe alcanzar para cubrir también el financiamiento de la vivienda. A través del enfoque del derecho de acceso al suelo, se debe instar al grupo a que gestione inmuebles propiedad del gobierno central y/o local, con el fin de abaratar los costos del mismo, y en última instancia privados. Dependiendo de la ocupación que algunos grupos cooperativos tengan sobre el terreno, se hará una investigación acerca del tipo de adquisición; es decir, si es a título municipal por ocupar 10 años, prescripción adquisitiva por ocupar 30 años, o negociación con propietario privado o estatal. Se recomienda que desde el inicio la cooperativa decida crear un fondo de ahorro previo para la compra del terreno y así establecer primas u otro sistema que le disminuya el plazo y la cuota. La cooperativa inicia el proceso de gestión del finan-

ciamiento para el suelo, que puede realizarse a través de FUNDASAL, instancia que posee una línea especial de crédito para las cooperativas como una medida de apoyo al Modelo CVAM.

Fase de formulación del proyecto de vivienda y urbanización

Se realiza de manera participativa entre la cooperativa y el EAT. En esta fase, las cooperativas exponen sus necesidades y aspiraciones, y el EAT las incorpora en un perfil de proyecto viable y factible para la gestión de financiamiento. En talleres de formulación participativa, la cooperativa expresa y consensa sobre cómo quiere el diseño interno de su futuro proyecto, es decir, todo lo referente a distribución espacial, calles, pasajes, zonas de desarrollo comunal, servicios básicos, entre otros.

La cooperativa también define el diseño, tamaño y material con el cual desea construir las viviendas, según su propio concepto de vivienda, y es el asesor constructivo quien asesora y aprueba un diseño final, según los criterios técnicos pertinentes con los que debe contar una vivienda adecuada.

Fase de ensayo para la obra

La etapa de pre-obra es el ensayo general donde se pone en práctica el trabajo de la organización cooperativa antes de asumir formalmente la ejecución del proyecto. En esta fase, se forman y capacitan las nuevas estructuras organizativas creadas para la etapa de obra: el Comité de Trabajo, Comité de Compras, Comité de Obras y otros necesarios según la realidad que se presente en cada proyecto.



Los procesos de aplicación de la Ayuda Mutua, autogestión y administración de recursos son ejecutados y afinados con mayor dedicación a lo largo de esta fase, constituyéndose en un primer paso hacia la consolidación del aprendizaje obtenido, lo cual servirá para enfrentar las futuras obras.

El EAT se encarga de desarrollar los procesos de capacitación continuos y verificar la aplicación de los conocimientos en procedimientos, formularios y reglamentos. Particularmente, se espera cubrir los siguientes aspectos:

- El rol de los nuevos comités;
- Administración de Ayuda Mutua;
- Elaboración de reglamento de Ayuda Mutua;
- Elaboración de contratos;
- Gestión de compras;
- Gestión de bodegas;
- Tareas de vigilancia;
- Elaboración de registros contables;
- Administración de los fondos;
- Administración de la obra;
- Concreción de procesos constructivos.

Las actividades consideradas como parte de la Etapa de Pre-Obra son la limpieza del terreno, construcción de bodegas, casas comunales, letrinas, pozos, sistemas de agua, entre otras. Estos distintos talleres deberán proveer de los instrumentos técnicos a las cooperativas para que sus órganos de dirección y comités puedan presentar a la Asamblea un Plan de Actividades para su aprobación, en conjunto con el EAT.

El Consejo de Administración, con asesoría del EAT, organiza y forma los Comités, cuya funcionalidad estará regulada por reglamentos, manuales y procedimientos elaborados de forma participa-

tiva⁷. Durante todo este proceso, los distintos integrantes del EAT se han incorporado gradualmente y deberán evaluar en forma conjunta y permanente la evolución del grupo cooperativo. Al finalizar la Pre-obra, se debe realizar una evaluación del funcionamiento y nivel de coordinación entre el EAT, los Comités y los demás órganos de dirección de la cooperativa, con el fin de realizar los ajustes necesarios para prepararse para la obra.



⁷ Ver en Anexo 2 el Esquema de Instrumentos Reglamentarios y Manuales de Funcionamiento de las Cooperativas.

5.3. ETAPA DE OBRA

Después de haber concluido la etapa de la pre-obra, y haber evaluado y superado los vacíos identificados, la cooperativa entra en un proceso de readecuación organizativa que la deja apta para la construcción de su proyecto de vivienda.

Fase de reorganización y capacitación para la obra

Implica la elaboración y presentación de la estrategia de atención por parte del EAT, para saber cuáles serán los canales y los espacios para la debida coordinación entre asesores y cooperativa, la reestructuración organizativa de los comités, el reforzamiento de la capacitación para la autogestión y Ayuda Mutua, y la revisión y actualización del reglamento de la Ayuda Mutua.

Fase de ejecución del proyecto de vivienda

Aprobada la estrategia de ejecución del proyecto por parte de la cooperativa, se da seguimiento a lo administrativo, constructivo, legal y social. Se debe aplicar los roles a asumir por la cooperativa y el EAT respectivamente, los cuales deben mantener el protagonismo de las obras en los cooperativistas. Será responsabilidad del Equipo velar por el cumplimiento de lo descrito anteriormente.

Se debe tener todos los permisos y factibilidades aprobadas para la construcción de la obra y, en función del permiso de la habitabilidad, se debe gestionar con anticipación la recepción de los servicios básicos. Aun cuando en la anterior etapa de Pre-Obra se haya hecho ejercicios y evaluacio-

nes del funcionamiento de las diferentes estructuras creadas para la administración del proyecto, acá debe haber claridad de los roles de cada una y su coordinación con el EAT, de la forma en que se describe a continuación.

Funciones de los comités

Comité de Compras: Es el responsable de cubrir los requerimientos de materiales, servicios y herramientas en los tiempos previstos, según las especificaciones técnicas del programa de suministros, para satisfacer las demandas del proceso de ejecución del proyecto de acuerdo a un uso racional de los fondos recibidos. Este comité se conforma de 3 a 5 miembros, entre los cuales se recomienda que uno asuma las tareas de tesorería del Consejo de Administración.



Este cargo será asesorado por el área administrativo/financiera, y tendrá por tareas las siguientes:

- Adquisición de materiales y servicios, compra o alquiler de máquinas, herramientas y equipos, contratación de empresas, y demás requerimientos que surjan durante el proceso constructivo, según el programa de suministros.
- Solicita y gestiona las cotizaciones, evalúa ofertas y se encarga de la adquisición de productos de calidad a los precios más accesibles del mercado, según el procedimiento que acuerde la cooperativa.

- Seguimiento a las órdenes de compras contratadas, asegurándose de que los suministros sean colocados por los proveedores en los sitios seleccionados para el acopio de los mismos, en coordinación con el bodeguero del proyecto.
- Realizar los llamados a licitación y pedidos de precios solicitados para la compra de insumos; además del estudio y análisis de ofertas de los mismos.
- Realización de informes correspondientes.
- Trasladar al Consejo de Administración recomendaciones a considerar para la toma de decisión sobre compras o contrataciones.

Comité de Trabajo: Este comité debe administrar la Ayuda Mutua, controlar y organizar la participación de cada una de las familias asociadas que integran la cooperativa, definiendo cómo cumplirán con la cantidad de horas semanales que tienen por obligación (veintiún horas semanales por asociado/a), pasar asistencia y definir cómo se pagarán las horas no trabajadas. Además, pasarán reporte diario al Comité de Obra para que este pueda coordinar las obras a realizar con el asesor técnico-constructivo y el maestro de obra. Este Comité es directamente asesorado por el área social.

Entre sus funciones están:

- Llevar el control de asistencia y horarios de cada asociado/a.
- Diseñar las programaciones de trabajo semanal y mensual equitativamente, según la disponibilidad de tiempo de cada asociado/a.
- Establecer planes de recuperación de horas con los/as asociados/as que lo precisen.

- Contabilizar las horas de trabajo de cada asociado/a (21 horas semanales como mínimo y un máximo acordado por la cooperativa).
- Proponer al Consejo de Administración la aplicación de sanciones establecidas en el Reglamento de Ayuda Mutua, reglamento interno y estatutos, en los casos de inasistencias, omisiones o faltas disciplinarias.
- Supervisar y promover una participación disciplinada y eficiente en las labores constructivas.
- Garantizar la práctica de medidas de seguridad industrial en la obra de acuerdo a un manual previamente elaborado.
- Garantizar, en coordinación con el Comité de Obra, el cumplimiento del cronograma de trabajo por Ayuda Mutua, según las necesidades del proceso constructivo.

Comité de Obra: Tiene como responsabilidad fundamental lograr el cumplimiento del cronograma de ejecución del proyecto y prevenir atrasos en el mismo, con el acompañamiento del asesor técnico constructivo.

Entre sus funciones están:

- Mantener informado al Consejo de Administración y a la Asamblea en todo lo relacionado con la marcha del proyecto.
- Colaborar en la planificación general de la obra, así como con la elaboración de los planes de trabajo mensual y semanal.
- Colaborar en la evaluación de las actividades realizadas y en el control de calidad de los

- trabajos, utilización de materiales y todo aquello que se traduzca en el mejor uso de los recursos.
- o Distribuir las funciones y tareas en cada equipo, en conjunto con el maestro de obra, dependiendo de las características, potencialidades y habilidades de cada asociado/a.
 - o Dar seguimiento al proceso e identificar dificultades en el avance de la programación del proyecto, para que el Consejo de Administración tome las decisiones adecuadas.

Comité de Bodega: Se responsabiliza del cuidado, resguardo, salidas y entradas de las herramientas y materiales de construcción, considerando que la pérdida o desperdicio de alguno de ellos implica pérdidas para la cooperativa.

Este Comité es atendido por el asesor administrativo/financiero. Entre sus funciones están:

- o Realizar periódicamente inventarios selectivos;
- o Kardex de inventario actualizado;
- o Control de préstamos de herramientas actualizado;
- o Elaborar el auxiliar de inventarios actualizado.

Comité de Educación: Teniendo reglamentada su conformación y funcionamiento en los estatutos, y junto a la atención del asesor social, su papel durante la Ayuda Mutua se define en las siguientes tareas:

- Tendrá a cargo la atención a la niñez y juventud que sean parte de los grupos familiares de los/as asociados/as participantes en la Ayuda Mutua, a través de la administración de una guardería con atención integral;

- Mantener un clima de armonía entre los/as asociados/as de la cooperativa, con la promoción de actividades de integración durante la Ayuda Mutua.
- Planifica y ejecuta la estrategia educativa durante las Jornadas Solidarias.
- Atiende, junto al asesor social, los problemas que surgen durante el proceso constructivo, con un enfoque de resolución de conflictos.

Jornadas solidarias con otras cooperativas

Implican la puesta en práctica del principio de cooperación entre cooperativas, dado que una o más de ellas contribuyen al proceso constructivo de otra que se encuentre en etapa de obra.

Esto se manifiesta en los siguientes aportes:

Aporte Social: Facilita el intercambio de experiencias organizativas y constructivas, y la cohesión e integración de grupos cooperativos a lo largo del proceso constructivo que implica una obra en ejecución. Contribuye a la consolidación del grupo, lo que motiva a otros grupos que no están en la etapa de construcción a fortalecer sus lazos internos y los que se tienen con otras cooperativas.

Aporte Económico: Las jornadas solidarias contribuyen económicamente a la disminución de los costos del proyecto en razón del aporte de la mano de obra de los/as asociados/as de otras cooperativas. La que recibe el aporte se ve beneficiada con un flujo de horas que, en la medida que se inviertan de forma ordenada y planificada, contribuyen a un avance positivo de la obra, con consecuencias económicas directas.

Aporte Político: Las jornadas solidarias se visualizan como espacios de reflexión y motivación que logran crearle identidad, integración y visión al proyecto político de la solución de la problemática habitacional bajo la aplicación del Modelo CVAM. Ello fortalece al movimiento cooperativista de vivienda como un movimiento social de trascendencia nacional y regional.

Esta etapa concluye con el sorteo de las viviendas, que se lleva a cabo una vez finalizado el proyecto. Al igual que todos los demás procesos de la cooperativa, esta fase deberá realizarse de manera transparente, democrática y a satisfacción de todos los/as asociados/as. Como parte de esta actividad,

existirá un espacio que no sobrepasará las 24 horas siguientes al sorteo para establecer negociaciones bilaterales entre asociados/as que deseen acordar permutas de manera consensuada. Los asesores social y jurídico deberán normar y acompañar todo este proceso.

Al tener asignada su vivienda a través del sorteo, los/as asociados/as inician su traslado a las viviendas, las cuales deben contar con las conexiones de todos los servicios básicos necesarios, previamente solicitados y gestionados por la cooperativa y los asesores técnicos. Este traslado debe llevarse a cabo de manera coordinada y organizada para evitar contratiempos.

5.4. ETAPA DE CONVIVENCIA

Aunque la práctica de la convivencia inicia con la misma formación inicial del grupo y se mantiene a lo largo de su evolución dentro del Modelo, esta cobra una importancia particular luego de que ha concluido la obra, cuando los/as asociados/as se trasladan con sus familias a las viviendas y comienzan a surgir y visualizarse otro tipo de relaciones y necesidades, para cuya resolución y desarrollo, el apoyo tanto de la cooperativa como de FESCOVAM son herramientas importantes.

La cooperativa comienza a trabajar más enfáticamente en garantizar una sana convivencia en sus relaciones vecinales, en configurar sus estrategias de apertura hacia las comunidades colindantes, y trabajar proyecciones conjuntas de desarrollo. A FESCOVAM le corresponde asumir el seguimiento a las bases cooperativistas que se encuentren en esta etapa, continuar fungiendo como representantes de sus intereses como partícipes del movimiento

cooperativista nacional ante las plataformas de incidencia política respectivas, y atender las demandas de acompañamiento o asesoría que surjan en relación a la consolidación de una mejor convivencia colectiva.

Con el fin de establecer pautas consensuadas para un mejor desarrollo de este proceso, hay una serie de instrumentos reglamentarios que se elaboran colectiva y participativamente, siempre aplicando criterios de equidad de género, cuando la cooperativa alcanza esta etapa: Reglamento de Sorteo, de Convivencia, de Administración y Mantenimiento y, Fondo de Socorro⁸.

Dada su complejidad, esta etapa consta de distintos procesos:

⁸ Ver Anexo 2.

Reestructuración interna

Implica la reorganización estructural de la cooperativa en función de la creación de los comités necesarios para darle seguimiento y sostenibilidad a la obra física y a la coexistencia entre asociados/as. El Comité de Educación juega un papel importante a favor de mantener vivo el Modelo CVAM con los/as asociados/as y sus grupos familiares. Además, se crean otros comités, según necesidades que vayan surgiendo.

Consolidación de relaciones vecinales y apertura a la comunidad

Aunque toda la experiencia social en la que se sumergen las familias cooperativistas –a lo largo de toda su vivencia como asociadas a una CVAM– se trata de construir y solidificar relaciones cimentadas en la solidaridad y la equidad entre pares, el énfasis que se le imprime a trabajar en la consolidación y fortalecimiento de los vínculos vecinales durante la etapa de convivencia es primordial. Se facilita el emprendimiento de una amplia diversidad de actividades de integración para propiciar la comu-

nicación constante entre las familias asociadas, que hasta este momento, por lo general, no estaban adaptadas a las interrelaciones vecinales entre sí; a convivir en un mismo vecindario o complejo habitacional. Sin embargo, este proceso creador de tejido social no debe ser exclusivamente hacia dentro de la cooperativa; se incide también porque en sus proyecciones de desarrollo y convivencia incluyan a comunidades vecinas, con el objetivo de expandir el efecto de las buenas prácticas cooperativistas al entorno, integrarse socialmente a la ciudad, y dar a conocer el modo de vida que promueve el Modelo CVAM a la población.

Iniciativas autogestionarias

Se refiere a la generación de nuevos proyectos de infraestructura, fortalecimiento del tejido social e iniciativas productivas, con el correspondiente asesoramiento técnico de las áreas involucradas según el tipo de proyecto a gestionar. El asesoramiento constructivo podrá apoyar a la cooperativa en caso de que existieran obras adicionales o se requiriera mantenimiento para obra física.

6. MARCO FINANCIERO

El derecho de la población salvadoreña a una vivienda está definido en el Art. 119 de la Constitución Política, el cual establece que “se declara de interés social la construcción de viviendas”, y que será el Estado el que “procurará que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de su vivienda”. Al declarar la construcción de viviendas actividad de interés social, el Estado asume la obligación de destinar recursos y esfuerzos para brindar vivienda a la población salvadoreña que no la posea, llevando a

cabo incluso expropiación de inmuebles (terrenos, vivienda, edificaciones) a particulares para ser utilizados con fines habitacionales.

En ese sentido, el Modelo CVAM es una modalidad bajo la cual al Estado se le exige cumplir con dicho mandato constitucional a través de la designación de financiamiento estructural que garantice vivienda adecuada para los sectores de más escasos recursos.

6.1. PRINCIPALES ACTORES

Estado: Debe elaborar e implementar políticas públicas que permitan a las CVAM tener acceso a subsidio y créditos acorde a las capacidades económicas de sus asociados/as. Ello implica facilitar y proveer los recursos financieros necesarios, y establecer líneas de financiamiento mediante la firma de convenios dentro de un marco legal que garantice la entrega directa, ágil y oportuna del financiamiento a las cooperativas.

Gobiernos locales: Como autoridades descentralizadas del Gobierno, deben facilitar el pleno acceso de la población local a programas estatales o municipales de vivienda de interés social, o de

mejoramiento de las condiciones habitacionales, que se encuentren alineados con una política pública gubernamental vigente, sobre todo si esta se encuentra dirigida a las familias de más escasos recursos. También pueden fungir como plataforma local de incidencia política ante las instituciones pertinentes.

Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua: Tienen por objeto facilitar a sus asociados/as vivienda mediante la Ayuda Mutua a través de la gestión de los recursos necesarios, garantizando una administración transparente y eficiente.

6.2. COMPONENTES DEL FINANCIAMIENTO

La inversión por vivienda estará financiada de la siguiente manera:

$$\text{Inversión} = \text{Ayuda Mutua} + \text{Subsidio} + \text{Préstamo}$$

Ayuda Mutua

Como las horas de Ayuda Mutua forman parte del costo del proyecto y parte del aporte social de cada asociado/as, su equivalente en términos económicos deberá ser incluido en el monto a devolver en caso de retiro del asociado/a, junto al capital social.

El aporte considerado por trabajo de Ayuda Mutua deberá ser equivalente a un máximo del 15 % del costo total del proyecto, dependiendo del tipo de vivienda que se construya, los materiales constructivos y del número de familias que participen, entre otros factores. Aportes adicionales en términos sociales y económicos los puede proveer el trabajo de otros cooperativistas a través de su participación en jornadas solidarias. Las familias que por causas extremas y justificadas no puedan realizar la totalidad de las horas con trabajo físico durante la Ayuda Mutua, deberán cancelar a la cooperativa el costo del día de trabajo para la contratación de un auxiliar que cubra las horas establecidas y las horas adicionales con actividades alternativas, completando así las 21 horas semanales.

La cooperativa analizará las causas justificadas por las que el/la asociado/ano pueda realizar las horas de Ayuda Mutua, ya que el Modelo exige la participación bajo dicha metodología.

Aparte también puede existir un fondo constituido a partir de aportes de los/as asociados/as, para formar un ahorro previo.

Estos fondos, provenientes de los excedentes de actividades colectivas para recaudación de fondos, donaciones directas y otros aportes, serían obtenidos por la cooperativa antes de la ejecución del

proyecto. El ahorro previo tiene como finalidad disminuir la carga del crédito o cubrir los gastos de la inversión inicial, además de imprevistos generados durante la ejecución de la obra. El ahorro previo no constituye una condición para optar al financiamiento de la vivienda.

Crédito

Es el fondo asignado a la cooperativa con carácter reembolsable en cuotas mensuales, y será determinado de acuerdo a la capacidad de pago del grupo familiar de los/as asociados/as.

Para determinar la capacidad de pago de la cooperativa, se tomarán en cuenta los siguientes criterios:

- Nivel de ingreso del grupo familiar de los/as asociados/as.
- Número de miembros por familia.
- Valor de la canasta básica alimenticia por el número de miembros del grupo familiar vigente, según datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos (DIGESTYC).
- Nivel de afectación del ingreso familiar máximo, es decir, el 20 % del ingreso.

$$CP = (Iind - CBAind) * AfecMax * Nmgf$$

CP: Cuota a pagar

Iind: Ingreso individual

CBAind: Valor individual de la Canasta Básica

AfecMax: Afectación máxima (20 % del ingreso)

Nmgf: Número de miembros del grupo familiar

Condiciones financieras del crédito

Garantía: Garantía hipotecaria sobre el terreno y la edificación. En las CVAM, existirá una hipoteca única de la cual es titular la cooperativa, con tal de que asuma la condición de deudora ante la institución financiera.

Plazo: El período de tiempo se pactará entre la cooperativa y la institución financiadora, y no deberá exceder los 25 años. Para determinar el plazo, se debe tomar en cuenta la capacidad de pago de los/as asociados/as de la cooperativa y el valor del crédito que le corresponderá cancelar a cada uno/a.

Tasa de Interés: Interés preferencial menor al ofrecido en el sector vivienda por la banca privada; debe ser también subsidiada.

Fondo de Socorro: Período de gracia con un máximo de 6 meses, durante el cual los/as asociados/as pagan la cuota del crédito a la cooperativa, pero esta no paga a la institución financiadora con el propósito de conformar un Fondo de Socorro. Este Fondo es utilizado por la cooperativa para cubrir insolvencias, como enfermedades, pérdida temporal de la fuente de ingreso, entre otras eventualidades que retrasen el pago de cuota del/la asociado/a. El uso de este Fondo permite que la

cooperativa no refleje mora con el financiador y su uso estará reglamentado por la misma.

Destino de los fondos: Los fondos asignados podrán ser destinados para la compra de terreno, pre-inversión y la construcción del proyecto habitacional. Deberán ser entregados directamente a la cooperativa por desembolsos en base al presupuesto y avance de la obra, y la adecuada liquidación de este.

Subsidio

Es el aporte económico que recibe la familia asociada a la cooperativa a través de la contribución de la cooperación internacional o estatal, y que se destina a cubrir el costo del proyecto que la familia no alcanza a pagar con su nivel de ingresos. Es un aporte que se utiliza para acceder al terreno y la solución habitacional, con el fin de que la familia beneficiaria no tenga la obligación de reintegrarlo. Este componente es un elemento básico del Modelo y debe ser el resultante del costo total del proyecto menos el importe de Ayuda Mutua y el Crédito, garantizando a la vez que las familias de menores ingresos obtengan un subsidio mayor al percibido por las de mayores ingresos.

Es decir, que a menor ingreso y mayor el tamaño del grupo familiar, menor es la cuota mensual a pagar y

mayor debe ser el monto del subsidio.

$$S = CTP - AM - Cr$$

S: Subsidio

CTP: Cuota total del proyecto

AM: Ayuda Mutua

Cr: Crédito

Otra forma de aplicar el subsidio es en base al monto que se otorga como una partida en efectivo, diferenciada por familia, y que se entregará simultáneamente con el préstamo hipotecario sin retorno. Este monto dependerá de la evaluación previa de las condiciones de cada familia para facilitar la asequibilidad de la vivienda. Para optar al subsidio, el grupo familiar debe reunir los siguientes requisitos:

- Ingresos familiares hasta 4 salarios mínimos.
- No debe ser beneficiario de ningún otro programa que brinde soluciones habitacionales definitivas.

- Debe presentar la carencia de bienes.
- Que esté constituido como grupo familiar.
- El beneficiario directo debe ser mayor de 18 años.
- El beneficiario directo debe ser salvadoreño.

Para efectos de esta propuesta, se determinará como costo del proyecto los gastos o inversiones necesarios para realizar un proyecto de vivienda, tales como pre-obras, terreno, terracería e infraestructura, permisos de construcción, herramientas, materiales y costos de la asistencia técnica.

7. MARCO INSTITUCIONAL

Las CVAM son organizaciones que han iniciado su proceso de desarrollo desde hace menos de una década, sin haber logrado permear aún en las políticas de los gobiernos de turno. En este sentido, las instituciones que les atiendan y favorezcan un desarrollo más amplio y apropiado para su consolidación como movimiento son pocas. Las instituciones cuyo accionar actualmente se relaciona con el desarrollo del cooperativismo en general, y de las cooperativas de vivienda en particular, son:

- **Instituto Salvadoreño de Fomento Cooperativo (INSAFOCOOP):** Es una Corporación de Derecho Público, con autonomía en los aspectos económicos y administrativos, creada por el Decreto Legislativo N°560, que fue promulgado el 25 de noviembre de 1969. Es la institución rectora del Movimiento Cooperativo Salvadoreño.

Los servicios que ofrece el INSAFOCOOP para las cooperativas son los siguientes⁹:

- Asesoría para la constitución e inscripción de una cooperativa¹⁰.
- Reactivación de una asociación cooperativa.
- Reforma de estatutos.

⁹ Para mayor información, consultar:

www.insafocoop.gob.sv

¹⁰ No incluye asesoría especializada para una CVAM.

- Legalización de Libros.
- Legalización de sistemas contables.
- Asesoría de aperturas contables.
- Servicios de Fiscalización.
- Otros tipos de servicios establecidos por los distintos departamentos de la institución.
- Capacitaciones a asociaciones cooperativas, tales como cursos básicos sobre cooperativismo, planificación estratégica, formación de comités, historia del cooperativismo en El Salvador y otras relacionadas al tema.

- **Vice Ministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano (VMVDU):** Forma parte del Ministerio de Obras Públicas (MOP). Es el ente encargado de la regulación del sector vivienda en el país, y de la creación de políticas públicas que promuevan la generación y acceso a la vivienda de interés social, bajo cualquier modalidad. Internamente, el VMVDU ha creado su Departamento de Cooperativismo de Vivienda con la finalidad de dar respuesta a este nuevo tipo de organización.
- **Municipalidades:** Cada gobierno o asociación municipal debe fungir como entidad descentralizada del Estado a nivel local, inclusive para la ejecución de proyectos y programas de vivienda de interés social.
- **Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL):** Fundada en 1968, es una institución privada sin fines de lucro que trabaja a favor de la población excluida y cuyo objetivo es la promoción integral de la

persona, la familia y la comunidad entre los sectores menos favorecidos de El Salvador. Asimismo, tiene la visión de ser una institución innovadora, solidaria, propositiva, sostenible y comprometida con el desarrollo humano y la transformación sociopolítica, con el fin de contribuir a la superación de la vulnerabilidad y la exclusión de los sectores populares.

FUNDASAL cuenta con un Programa Institucional de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua que trabaja por promover al Modelo CVAM como solución al déficit habitacional del país, desde una modalidad alternativa de producción y acceso a la vivienda, y bajo un enfoque del hábitat adecuado como derecho humano. Igualmente,

desde la Unidad Ejecutora de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (UE-CVAM) de FUNDASAL, se apoya todo requerimiento de formación y asesoría técnica para las cooperativas.

- **Federación Salvadoreña de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM):** La Federación defiende los principios del Modelo CVAM, promueve la organización cooperativista y contribuye a la consolidación del movimiento a través de la sensibilización y la incidencia política. Representa a las 24 CVAM existentes en el país hasta la fecha.



8. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

El presente Modelo será aplicable especialmente a familias organizadas en CVAM, cuyos estatutos estipulen la propiedad colectiva de la tierra y otorguen la calidad de usuario sobre la vivienda construida. Tal como se ha planteado anteriormente a lo largo del presente documento, el movimiento cooperativista de vivienda en El Salvador tiene su accionar definido y delimitado por una

serie de leyes, normativas y reglamentos, detallados a continuación. Las estipulaciones legales vigentes, no obstante, fallan en reconocer de manera más amplia la calidad de las CVAM como agentes productores de vivienda (lo que implica que reciban financiamiento directamente) y actores políticos de esencial importancia para el desarrollo de políticas estatales de vivienda de interés social.

8.1. LEYES RELACIONADAS

Constitución de la República de El Salvador¹¹: En el Art. 114, se manifiesta que el Estado protegerá y fomentará las a habitantes de El Salvador tienen derecho a asociarse libremente y a reunirse pacíficamente para cualquier asociaciones cooperativas, facilitando su organización, expansión y financiamiento. En el Art. 7, se establece que los r objeto lícito. En el Art. 23, se estipulan garantías a la libertad de contratación conforme a las leyes, lo cual le permite a las cooperativas asegurar un sistema de propiedad colectiva sobre el establecimiento de contratos de uso y habitación de las viviendas con sus asociados/as.

También contiene disposiciones referentes al uso de la propiedad privada para fines sociales. Los Art. 2, 11 y 22 parten de asegurar el derecho a la propiedad que tiene toda persona, hasta que, posteriormente, el Art. 103 reconoce y garantiza el "derecho a la propiedad privada en función social". Esta figura de propiedad sobre tierra rústica, según menciona el Art. 105, puede ser cooperativa o bajo cualquier otra modalidad asociativa.

Adicionalmente, en el Art. 144 se reconoce que los tratados internacionales firmados por el Estado salvadoreño constituyen leyes de la República, y cuando exista el conflicto de una ley con un tratado, prevalecerá el tratado. Esta disposición contribuye a amparar el desarrollo del Modelo CVAM en el Art. 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos¹², y en el Art. 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos¹³, los cuales rezan que toda persona tiene derecho a la propiedad tanto privada como colectiva, sobre todo si es en función de un interés social.

Ley General de Asociaciones Cooperativas y su Reglamento: En su Art. 10, se manifiesta que son Cooperativas de Vivienda las que tienen por objeto procurar a sus asociados/as vivienda mediante la Ayuda Mutua y el esfuerzo propio. En los Art. 90 al 97 del Reglamento, se regulan los requisitos para adquirir vivienda, la forma de administrar el proyecto de vivienda y la oportunidad de establecer víncu-

¹¹ GOES. *Constitución de la República de El Salvador*. 1983.

¹² ONU. *Declaración Universal de Derechos Humanos*. 1948.

¹³ OEA. *Convención Americana sobre Derechos Humanos*. 1969.

los con instituciones nacionales e internacionales para la obtención de financiamiento. Sin embargo, las estipulaciones anteriores necesitan reformas para adecuarse a los principios del Modelo. A la fecha, aún no se contempla para El Salvador la figura de la propiedad colectiva, lo que dificulta la implementación pertinente y efectiva del Modelo.

Leyes Especiales:

- o Disposiciones Generales del Presupuesto¹⁴

Art. 148. Los bienes inmuebles propiedad del Estado y de sus instituciones oficiales autónomas, que no sean necesarios para el desarrollo de sus actividades propias, se podrán transferir de conformidad con las regulaciones de este artículo:

Numeral 5. En igualdad de condiciones, las Asociaciones Cooperativas tendrán derecho preferente para adquirir los inmuebles propiedad del Estado y de sus instituciones oficiales autónomas que se enajenen de conformidad a estas regulaciones.

- o Estatutos de las Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua

Este Modelo presenta los primeros estatutos de las CVAM en El Salvador, que incluyen expresamente los siguientes aspectos:

- Propiedad Colectiva del inmueble.
- Se otorga al/la asociado/a la calidad de usuario sobre la vivienda construida.
- La forma de adjudicación de la vivienda.
- Formación del Comité de Vivienda.
- Modo de proceder en caso de disolución del matrimonio de un/a asociado/a, con respecto a la vivienda.
- La creación de un Reglamento de Convivencia.
- Constitución de un Comité de Trabajo.
- Constitución de un Comité de Obra.
- Constitución de un Comité de Compras, entre otros procesos.

¹⁴ GOES. *Disposiciones Generales de Presupuestos*. 1983.

8.2. ASPECTOS CONTRACTUALES

Las relaciones contractuales de las cooperativas tendrán las siguientes formas:

- o Entre la cooperativa y el ente financiero que le otorgará el crédito para el proyecto de vivienda: En este caso, el contrato será realizado mediante Escritura Pública y con garantía hipotecaria sobre el inmueble adquirido.
- o Entre la cooperativa, el EAT y terceros: Este se podría manejar a través de contratos de consultoría, cuyo periodo tenga como punto de partida la formación de la cooperativa hasta la ejecución de las obras, y el pago se pueda realizar cuando el préstamo sea recibido. Todos estos aspectos deberán ser plasmados en el contrato. Con terceros puede ser de acuerdo a la necesidad, por ejemplo, contratos de obra con albañiles, de suministro, entre otros necesarios.
- o Entre la cooperativa y el/la asociado/a, en cuanto al modo de adquirir la vivienda: Se deberá realizar mediante contrato de uso y habitación de la vivienda.

En conclusión, para asegurar una mayor consolidación de las CVAM, se necesita de un marco jurídico

que profundice el efecto de sus acciones y le reconozca a las cooperativas más ámbitos de intervención. Ello refiere particularmente a la aprobación de un marco legal que le dé vida legal a los siguientes aspectos, bajo el enfoque de la vivienda y el hábitat adecuados como derechos humanos, para el pleno reconocimiento y apoyo de diferentes modalidades de producción social del hábitat, y de la población organizada como actor decisorio en la orientación de recursos relacionados a políticas habitacionales acordadas:

- Financiamiento estructural y permanente,
- Reconocimiento y certificación de los EAT.
- Reconocimiento y participación de las cooperativas como agentes productores de vivienda.
- Reconocimiento de subsidios y Ayuda Mutua como formas de financiamiento para proyectos de vivienda cooperativa.
- Reconocimiento explícito de la propiedad colectiva en la LGAC.
- Acceso a suelo urbanizable y habitable.

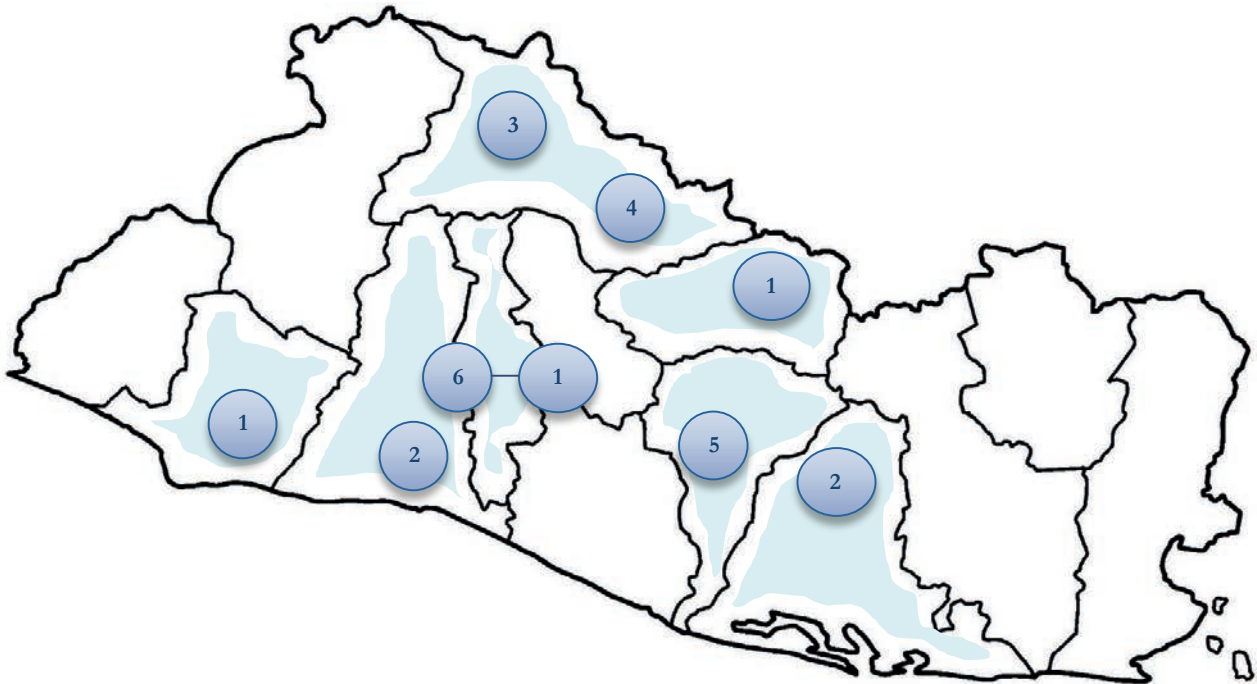




ANEXOS



ANEXO 1.
COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA EN EL SALVADOR, A DICIEMBRE 2016.



Nº	Departamento	Cooperativa	Nº	Departamento	Cooperativa
1	Sonsonate	ACOVIAM 30 DE MAYO	11	San Salvador	ACOVINUSEFA
2	La Libertad	ACOVILL (13 de Enero)	12		ACOVIPRI
3	Chalatenango	ACOVIAMET	13		ACOVIVAMSE
4		ACOVICUPA	14		ACOVIFAMTRA
5	San Vicente	Génesis	15		ACOVIDTRASS
6	San Salvador	ACOV-INDEPENDENCIA	16		ACOVICHSS
7		ACOV-UVD	17		ACOVICOM
8		ACOOPVALO	18		ACOVHSAL
9		ACOVIAMFU	19	Cabañas	Héroes de Piedras Rojas
10		ACOVIFI	20	Usulután	ACOVIALEGRÍA

Fuente: Elaboración propia.



ANEXO 2

ESQUEMA DE INSTRUMENTOS REGLAMENTARIOS Y MANUALES DE FUNCIONAMIENTO DE LAS COOPERATIVAS

Estatutos	• Contiene las principales reglas que se deben poner en práctica para lograr el buen funcionamiento de la cooperativa. • Regula las relaciones entre los asociados de la cooperativa. • Establece la finalidad, naturaleza y objetivos de la cooperativa. • Estipula los requisitos de ingreso a la cooperativa y las condiciones bajo las cuales hay pérdida de la calidad de asociado/a (por fallecimiento, exclusión o retiro voluntario).
Reglamento Interno	• Desarrolla disposiciones que por mandato de los estatutos necesitan desarrollarse, ampliarse, explicarse, de igual manera se incluyen procesos internos de carácter administrativo.
Reglamento de Ayuda Mutua	• Establece condiciones, normas de conducta, derechos, deberes y sanciones para el desarrollo de la obra, así como también la asignación de horas semanales que deberán cubrir los asociados. • Estipula las funciones y alcances de los Comités que se crean en esta etapa de la cooperativa (obra, compra, bodega, trabajo, etc.).
Reglamento de Sorteo	• Regula el proceso de adjudicación de las viviendas a cada uno de los asociados, en la que definen la dinámica del sorteo, se socializa para que este sea aprobado en Asamblea General de Asociados/as.
Reglamento de Mantenimiento, Administración y Convivencia	• Retoma las disposiciones que se aplican al Modelo CVAM de la ley inmobiliaria por pisos y apartamentos. • Regula lo relativo a las áreas comunes, derechos y obligaciones de los asociados respecto al proyecto habitacional. • Define normas disciplinarias, multas y lineamientos para la mejora y cuidado de las viviendas y áreas comunes.
Reglamento de Fondo de Socorro	• Es un reglamento que regula la utilización del fondo que se constituye en los seis meses de gracia antes de comenzar el pago del crédito. • Define la cobertura y circunstancias de acceso para utilizar el Fondo de Socorro. • Especifica el procedimiento para hacer uso del Fondo de Socorro por parte de los cooperativistas y el reintegro de este.
Contrato de habitación	• Es un contrato entre cooperativa y asociado/a. Establece las obligaciones del asociado respecto al cuidado y mejoras de la vivienda y áreas comunes. • Establece causales de terminación del contrato y establece el no pago por tres meses como causal directa de exclusión de la cooperativa. • Regula casos especiales, como el de fallecimiento. Le concede al/la asociado/a y a su grupo familiar el derecho de usar la vivienda por tiempo indefinido.

Fuente: Elaboración propia.



Referencias bibliográficas

BID. *Un espacio para el desarrollo: Los mercados de vivienda en América Latina y El Caribe*. 2012. Bouillon, C. P. (ed.). Washington, EUA.

FUNDASAL. *Asentamientos rurales y hábitat popular*. 1997. Documento de estudio N° 23. San Salvador, El Salvador.

GOES. *Constitución de la República de El Salvador*. 1983.

Disponible en: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/constitucion-de-la-republica>

GOES. *Disposiciones Generales de Presupuestos*. 1983.

Disponible en: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/disposiciones-generales-del-presupuesto>

GOES. *Ley General de Asociaciones Cooperativas*. 1986.

Disponible en: <http://www.asamblea.gob.sv/eparlamento/indice-legislativo/buscador-de-documentos-legislativos/ley-general-de-asociaciones-cooperativas>

INSAFOCOOP. *Sitio oficial*. Disponible en: www.insafocoop.gob.sv/

OEA. *Convención Americana sobre Derechos Humanos*. 1969.

Disponible en: http://www.oas.org/dil/esp/tratados_b-32_convencion_americana_sobre_derechos_humanos.htm

ONU. *Declaración Universal de Derechos Humanos*. 1948.

Disponible en: <http://www.un.org/es/documents/udhr/>

