

ALVARO JOSÉ SANCHEZ SOTO

94460598

CONTRATO # 319

ANALISIS Y OPORTUNIDADES DE MEJORA QUE SE PUEDEN APLICAR EN LA ORGANIZACIÓN HABITATCOOP. Desde mi experiencia desde la Unidad Administrativa de Organizaciones Solidarias y desde otras áreas del conocimiento.

LA ORGANIZACIÓN HABITATCOOP

El proceso de mejora para una cooperativa multiactiva de financiamiento, construcción y servicios de vivienda en 2025 se centra en la eficiencia operativa, la gestión de riesgos financieros y la integración con políticas gubernamentales de vivienda social.

1. Fortalecimiento de la Gestión Financiera

En 2025, el entorno competitivo exige que las cooperativas ajusten sus modelos de crédito debido a la reducción esperada en las tasas de interés y la inflación. El proceso de mejora debe incluir:

Gestión de Liquidez y Riesgo: Implementar modelos de provisión por pérdida esperada para mitigar el riesgo de crédito, que sigue siendo alto.

Secciones Especializadas: Si la cooperativa realiza actividades financieras con asociados, debe operar bajo secciones especializadas autorizadas por el ente de control (como la Superintendencia de Economía Solidaria).

Acceso a Líneas de Crédito: Aprovechar las nuevas líneas de crédito lanzadas por el Gobierno nacional en noviembre de 2025, diseñadas específicamente para que las cooperativas canalicen recursos hacia el mejoramiento de vivienda.

2. Optimización del Servicio de Construcción y Vivienda

La mejora en la fase constructiva se orienta hacia la estandarización y la calidad:

Estándares de Calidad: Adoptar lineamientos de "Proyectos Tipo" (como los de vivienda de interés social rural nueva) para disminuir costos y tiempos de ejecución.

Gestión de Subsidios: Integrar en el proceso la asignación de subsidios familiares de vivienda rural y urbana (ej. programas como "Mejora tu Casa"), que en 2025 pueden alcanzar hasta 15 SMMLV para zonas urbanas y 22 SMMLV para rurales.

Fomento de la Autoconstrucción: Incluir programas de autoconstrucción dirigida y adquisición de lotes propios, servicios clave en el estatuto de cooperativas líderes del sector.

3. Mejora Organizacional y Gobernanza

Para el Año Internacional de las Cooperativas (2025), se promueve un modelo de gestión más transparente:

Gobierno Democrático: Reforzar la participación de los socios en la toma de decisiones, asegurando que el Consejo de Administración supervise rigurosamente los planes y presupuestos anuales.

Manuales de Funciones: Documentar formalmente los procesos de cada sección (crédito, construcción, servicios) mediante manuales de funciones y procedimientos operativos para reducir errores administrativos.

Capacitación Continua: Cumplir con el requisito de educación solidaria (mínimo 20 horas) para todos los asociados y directivos, asegurando que la gestión se base en principios de ayuda mutua y responsabilidad social.

4. Marco Normativo de Referencia

El proceso debe estar alineado con la Ley 79 de 1988 y la Ley 454 de 1998 de Colombia, que regulan la naturaleza de las cooperativas multiactivas y sus actividades de ahorro y crédito.

Los procesos de intervención de Habitat-Coop (Cooperativa Multiactiva de Vivienda y Servicios Complementarios) se caracterizan por un modelo de Desarrollo Integrado de Actores y Sectores, enfocado en la creación de comunidades sostenibles más que solo en la construcción de unidades físicas.

A continuación, se detallan sus fases y pilares de intervención en los territorios para 2025:

1. Modelo de "Ciudadelas Cooperativas"

Habitat-Coop no se limita a la vivienda; su intervención busca dotar al territorio de infraestructura social integral:

Espacios Socioculturales: Construcción de restaurantes cooperativos para seguridad alimentaria y zonas de recreación para salud física y mental.

Entornos Productivos: Creación de espacios para emprendimiento (modelo Coopreneur) y redes de comercialización cerca de las viviendas para generar empleo local, especialmente para mujeres cabeza de hogar.

Servicios Complementarios: Integración de servicios de salud, educación y movilidad que reducen el impacto ambiental negativo en el territorio.

2. Gestión Técnica y Tecnológica

La cooperativa aplica innovación para reducir costos y garantizar durabilidad:

Tecnologías Sociales: Implementación de procesos constructivos innovadores que permiten el ahorro familiar y la reinversión en la propia comunidad.

Supervisión Técnica: Realización de inspecciones rigurosas y verificación de materiales para asegurar estándares de calidad y mitigar riesgos ante desastres naturales.

3. Intervención Financiera y de Subsidios (Actualizado 2025)

En 2025, el proceso se alinea con las nuevas normativas de vivienda en Colombia:

Apalancamiento de Subsidios: Facilitan el acceso a subsidios de mejoramiento de vivienda que, según el Decreto 413 de 2025, pueden alcanzar hasta 22 SMMLV (\$31.321.200) para zonas rurales y hasta 18 SMMLV para urbanas.

Inembargabilidad y Ahorro: Las viviendas gestionadas bajo este modelo cooperativo mantienen beneficios de inembargabilidad, protegiendo el patrimonio de los asociados.

4. Gobernanza Territorial y Participación

La intervención se basa en la autopromoción y la democracia participativa:

Control de los Socios: Los asociados participan directamente en la toma de decisiones sobre la distribución del espacio y la priorización de obras.

Cultura Ciudadana: Fomento de la corresponsabilidad en el mantenimiento de los bienes públicos y la gestión del hábitat integral.

Para gestionar proyectos específicos, los asociados pueden realizar trámites ante la Secretaría Distrital del Hábitat para programas como "Mejoramiento de Vivienda" o el Ministerio de Vivienda para subsidios rurales.

Desde las entidades Del Estado colombiano como la unidad administrativa especial de organizaciones solidarias puede ayudar a la organización Habitat-Coop a través de diversos mecanismos, principalmente mediante la articulación de políticas públicas, el acceso a financiación preferencial y la provisión de subsidios, especialmente en 2025.

1. Articulación de Subsidios Familiares de Vivienda

El principal apoyo del Estado es a través de la canalización de subsidios de vivienda, en sus diferentes modalidades:

Subsidio para Mejoramiento de Vivienda: El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, ha invitado al sector cooperativo a sumarse activamente a la política de mejoramiento de vivienda. Habitat-Coop puede gestionar estos recursos para sus asociados, que para 2025 pueden ascender hasta 22 SMMLV en zonas rurales y 18 SMMLV en zonas urbanas, conforme a la normativa vigente.

Subsidio para Construcción en Lote Propio: La cooperativa puede actuar como gestor o ejecutor de proyectos donde el asociado tiene el lote, facilitando el acceso al subsidio para la edificación de la vivienda.

Oferta Preferente y Vivienda Nueva: En ciudades como Bogotá, Habitat-Coop puede postular proyectos a programas de "Oferta Preferente" de la Secretaría Distrital del Hábitat, donde se reservan viviendas para beneficiarios de subsidios específicos.

Subsidios a la Tasa de Interés: El Estado puede ofrecer subsidios a la tasa de interés de créditos hipotecarios, haciendo más asequible la financiación a largo plazo para los asociados de la cooperativa.

2. Acceso a Líneas de Crédito Preferenciales

El Estado promueve la creación de líneas de crédito específicas a través de entidades financieras, a las cuales las cooperativas pueden acceder para financiar sus proyectos o para que sus asociados obtengan microcréditos:

Líneas de Crédito para Mejoramiento: En noviembre de 2025, el Gobierno Nacional lanzó líneas de crédito específicas a través de cooperativas y fondos de empleados para el mejoramiento de vivienda. Habitat-Coop puede apalancar estos recursos.

Fondo Nacional del Ahorro (FNA): El FNA administra cesantías y contribuye a la solución del problema de vivienda de los afiliados, siendo un aliado potencial para los asociados de Habitat-Coop.

3. Asistencia Técnica, Normativa y Planeación

El Estado por medio de organizaciones como la unidad administradora especial de organizaciones solidarias o la SAE, pueden proveer herramientas y marcos de acción para fortalecer la gestión de la cooperativa:

Desde la unidad administradora especial de organizaciones solidarias se podría ayudar a capacitar en:

Asistencia Técnica Integral (ATI): El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ofrece acompañamiento técnico y social continuo para la ejecución de proyectos de vivienda, incluyendo la modalidad de autoconstrucción dirigida por la comunidad.

Marcos Normativos y Legales: El Estado regula el sector y puede establecer normativas específicas (como el Decreto 413 de 2025) que faciliten la operación de

las cooperativas y les otorguen seguridad jurídica en la gestión de proyectos de interés social.

Planeación Urbana y Rural: UN-Habitat y otras agencias promueven que los Estados fortalezcan la capacidad legal e institucional de los gobiernos locales y adecuen las normas de planificación para integrar asentamientos informales y proyectos cooperativos de manera efectiva.

4. Beneficios Tributarios

Como entidad del sector solidario, Habitat-Coop goza de un régimen tributario especial que le permite reinvertir sus excedentes en beneficio de la comunidad asociada, lo cual es un apoyo estatal indirecto para su sostenibilidad financiera.

