

2ej
26



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO

FACULTAD DE CIENCIAS POLITICAS Y SOCIALES

**LA COOPERATIVA DE VIVIENDA, SU
ORIGEN, NECESIDAD, ORGANIZACION
Y FUNCIONAMIENTO**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

**LICENCIADO EN CIENCIAS POLITICAS
Y ADMINISTRACION PUBLICA**

P R E S E N T A :

JOSE ANGEL MARTINEZ REYES



México, D. F.

1987



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

C O N T E N I D O

Introducción.

Capítulo Primero

Caracterización general de la problemática habitacional en México.

El déficit de vivienda (1); Movimientos migratorios y crecimiento acelerado de las grandes ciudades (3); Crecimiento demográfico (5); Escasez de recursos financieros (7); Inadecuación del marco técnico, jurídico y administrativo (9); Escaso desarrollo de la industria de la construcción y carácter oligopólico del mercado (10); Carácter especulativo del mercado de tierra para la vivienda (11); Insuficiente participación social organizada (14); La demanda de vivienda (15); Acción del Estado en Materia de vivienda (17).

Capítulo Segundo

El cooperativismo.

Conceptualización (21); Historia de la cooperación (22); Clasificación de las cooperativas (25); Desarrollo cooperativista en México (29).

Capítulo Tercero

Sistema Cooperativo de vivienda.

Qué es una cooperativa de vivienda (33); Características del cooperativismo de vivienda (33); Tipos de cooperativas de vivienda (35); Estructura organizativa de las cooperativas de vivienda (39); Ventajas del cooperativismo de vivienda (46); Integración social de una cooperativa de vivienda (48).

Capítulo Cuarto.

Propuesta para el fomento y organización de la cooperativa de vivienda.

Intervención gubernamental en materia de cooperativismo de vivienda (50); Problemática de las cooperativas de vivienda (57).

Propuestas para la resolución de la problemática:

I. Responsabilidad gubernamental (60).

a.- Aspectos administrativos (60); b.- Aspectos legales (62).

c.- Apoyo técnico (62); d.- Apoyo financiero (63).

II.- Esquema de organización y funcionamiento (65).

Aspectos organizativos (65); Integración y constitución (65); Bases reglamentarias (71); Sistema organizativo (74); Estructura orgánica-funciones (77); Asesoría técnica (87); Sistema de financiamiento (90); Control administrativo (94); Desarrollo de los proyectos habitacionales (101); Producción de viviendas y de materiales de construcción (101); Sistema de distribución habitacional (107); Administración Habitacional (109); Prestación de servicios de mantenimiento, conservación y mejoramiento habitacional (112).

Conclusiones (115).

Bibliografía. (124).

INTRODUCCION.

La presente investigación tiene como propósito, analizar el problema de la falta de viviendas en nuestro país, determinando las causas que lo agudizan, y plantear una alternativa que permita a partir de la intervención organizada de la comunidad, minimizar el impacto del déficit habitacional que prevalece.

La escasez de vivienda, es uno de los graves problemas nacionales; ya que se ha agudizado al ritmo del crecimiento económico y demográfico que experimenta nuestro país, sometido a un proceso de industrialización y a una acelerada expansión urbana, lo que ha provocado que la carencia de viviendas adecuadas se convierta en presiones de demanda, resultantes muy por encima de la capacidad de oferta al respecto. En consecuencia, el déficit de vivienda ha crecido año con año y gran parte de la población ha permanecido al margen de las posibilidades reales de obtener su vivienda, afectando fundamentalmente a las clases económicas más débiles.

Este fenómeno ha dado lugar a que los grandes sectores de la población, se vean impedidos para obtener una vivienda decorosa, pues de una parte se ven imposibilitados para adquirirla a los precios que prevalecen en el mercado y por la otra los oferentes se resisten a nuevas opciones en materia de vivienda ante una real o supuesta falta de atractivo en sus márgenes de utilidad.

De ahí la necesidad de buscar soluciones en donde converjan los esfuerzos conjuntos de los sectores público, privado y social.

En éste sentido, el cooperativismo a través de sus distintas modalidades mantiene como rasgo definitivo su capacidad de organizar a los sectores más necesitados de la población, a los efectos de que enfrenten eficazmente sus problemas vitales; y en particular en vivienda, múltiples experiencias, nacionales y extranjeras, demuestran que el cooperativismo adquiere significación social ya que es capaz de organizar a éstos sectores para abordar el proble-

ma habitacional en todas sus complejas dimensiones.

En tal virtud, aquí se propone, a partir del análisis de la problemática habitacional y con base a la caracterización general del movimiento cooperativo, una serie de medidas de fomento, promoción y organización, necesarias para apoyar el desarrollo de las cooperativas de vivienda. En donde resalta la importancia de la participación de las dependencias de la Administración Pública Federal y Estatal, mediante el mejoramiento y racionalización de los mecanismos administrativos, jurídicos, financieros y de asistencia técnica, con que se dispone.

Complementariamente, se propone un sistema de organización cooperativa en donde se conjunen integralmente todas las etapas que -- son necesarias para la organización de la comunidad, la planeación las acciones de diseño, construcción y administración de las viviendas y materiales; en virtud de que en la actualidad las cooperativas de vivienda existentes, se han dedicado a un sólo aspecto del proceso habitacional; como ha sido la construcción de un sólo conjunto habitacional; la compra de materiales y/o la contratación de servicios de administración, mejoramiento, mantenimiento y conservación de las viviendas, con el siguiente incremento de gastos y desperdicios de recursos.

De tal forma, se busca que los socios de la cooperativa se organicen a fin de abatir costos de materiales y mano de obra; mediante la fabricación de materiales adecuados, la aportación del trabajo personal en obra colectiva de ayuda mutua; y la intervención especializada en actividades de gestión cooperativista y autoadministración de los conjuntos habitacionales.

En suma, el documento en cuestión, no pretende abarcar todo el universo de las normas cooperativistas, sino que plantea una manera de atender el proceso cooperativista de vivienda, en sus aspectos de planeación, organización, ejecución y control. Ya que existen algunos estudios al respecto, elaborados por instituciones públicas y privadas relacionadas con la vivienda. En sí éste traba-

jo recoge las experiencias escritas y vividas por el sector cooperativista de vivienda; pero además de sistematizar dicha información, plantea un modelo administrativo que contiene los principios básicos del funcionamiento cooperativista, apoyado por un esquema de organización que contiene la definición de funciones específicas para cada nivel jerárquico, modalidad de que adolecen la mayoría de los documentos elaborados al respecto; además de la determinación de acciones que el Sector Público debería cumplir en apoyo al cooperativismo de vivienda, como una manera de darle fuerza a ésta opción para minimizar al denominado problema de la vivienda.

CAPITULO PRIMERO

CARACTERIZACION GENERAL DE LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EN MEXICO.

En México el problema de la vivienda presenta caracteres de constante agudización a pesar de la mayor participación del Estado en los últimos años. En consecuencia en el presente capítulo se mencionan y analizan las principales causas que determinan la magnitud del problema de la vivienda.

El déficit de vivienda.

El déficit de vivienda se puede entender como el conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento determinado y en un territorio definido. Numéricamente se expresa mediante el cálculo aproximado de:

- a) déficit absoluto o carencia de vivienda, es decir, la diferencia entre el total de familias y el total de unidades de vivienda;
- b) déficit relativo o condiciones inadecuadas de habitabilidad, es decir, requerimientos para aliviar el hacinamiento en viviendas con espacio insuficiente, y requerimientos de sustitución de viviendas totalmente deterioradas de acuerdo con el estado físico de los materiales que las constituyen.

Invariablemente, el total de viviendas requeridas en un país está constituido por el número de familias existentes, pues se considera que cada familia debe poseer su propia vivienda. Sin embargo, todas aquellas familias que viven en lugares que no cumplen con un estándar mínimo establecido, tienen una necesidad insatisfecha que es necesario cubrir, el número de éstas será, en esencia, el monto del déficit habitacional existente.

En el año de 1980, la población en México era de 67.5 millones de habitantes y se estimó para la misma fecha, un inventario de 12.2 millones de viviendas, lo que permite calcular una densidad -

domiciliaria media de 5.5 personas por casa. Por otra parte, las viviendas deterioradas sumaron 4.2 millones de unidades (34.4% del inventario total) que da idea de un alto déficit de tipo cualitativo.... (1)

El déficit habitacional si bien es el resultado en cierto grado de un desajuste de mercado, de carencia de suelo urbano y existencia de prácticas especulativas, encuentra su causa de fondo en la falta de empleo y el bajo ingreso, que limitan el acceso de una gran parte de la población a la vivienda y a otros satisfactores, ya que siempre deberá asociarse el problema de escasez de vivienda al grado de desarrollo de los países que lo enfrentan. Desde luego si a ello se agregan otros factores, tales como la mala planeación, desorden institucional, acentuados aumentos en los costos de los materiales y de la edificación, el alto costo del suelo, etc., se puede observar en nuestro país una tendencia creciente al deterioro habitacional... (2).

En la actualidad se estima que el déficit total de viviendas es de 10 millones, de los cuales el 4.7 corresponde a reposición, 3.8 a rehabilitación y mejoramiento 1.5 a los nuevos requerimientos. En 1980, aproximadamente el 10% de las familias vivían hacinadas con otra u otras familias en una misma vivienda; entre el 30 y 40% del conjunto de viviendas contaba con un sólo cuarto; más del 23% tenía piso de tierra; casi el 62% era de techo y/o muros - construidos con materiales inapropiados; más del 50% carecía de los servicios de agua potable y de drenaje al interior domiciliario; 25 % carecía de energía eléctrica; más del 33% se encontraba en situación jurídica irregular; casi el 62% de las viviendas se habían edificado en condiciones de alto riesgo y más del 65% había sido construido con métodos no convencionales por sus propios usuarios.. (3)

(1) Velázquez De La Parra, Manuel: La situación de la vivienda urbana en México. Coloquio "Desarrollo Urbano en México, problemas y perspectivas", 1983; (p.9)

(2) Idem. (9)

(3) SEDUE; Programa de Mediano Plazo del Sector Desarrollo Urbano y Vivienda; México 1984, (p. 6)

Movimientos migratorios y crecimiento acelerado
de las grandes ciudades.

La problemática de la vivienda en México se deriva de la gran inercia de un patrón territorial tradicionalmente disperso en unas regiones y centralizado en otras, agravada por la insuficiente - práctica de una política regional, urbana y de vivienda.

El incremento de la población y su éxodo hacia las ciudades, constituye una manifestación típica de la cultura moderna. Cada día son más numerosos los núcleos humanos que se instalan en las ciudades, con la consecuente demanda de servicios públicos y de habitación. Cuantitativamente la población se ha transformado de rural a urbana y en ese proceso se ha ido manifestando un doble fenómeno demográfico; la concentración de población, actividades y oportunidades en pocas grandes ciudades, y la dispersión en innumerales localidades pequeñas.

El crecimiento urbano y la expansión de las ciudades, contribuyen directa y definitivamente a agudizar el problema habitacional por sus efectos multiplicadores en la relación entre necesidades y satisfactores. Como consecuencia, los servicios relacionados con la vivienda son insuficientes y en su mayoría improvisados por la velocidad con que se trata de cubrir su dotación. En estas condiciones se desequilibra la relación entre la demanda y la oferta de vivienda, porque las necesidades del crecimiento natural de la población, ya de suyo alta, son de mayor grado, al generarse requerimientos adicionales provenientes del crecimiento demográfico social por la migración interna de los grupos de población que se incorporan.

El fenómeno de urbanización, es decir el proceso de la concentración de la población en espacios limitados formando núcleos urbanos de importancia, es parte de una tendencia creciente mundial. En el caso de México, es a partir de 1950 cuando este proceso se -

acentúa y cobra mayor fuerza. En ésta época se origina también un acelerado crecimiento de la población total, pues mientras de 1940 a 1950 aumenta en unos 6 millones, de 1950 a 1960 lo hace en 9 millones, y de 1960 a 1970 en 13 millones. La esperanza de lograr mayores ingresos en la ciudad, mejor educación para la familia, y mejores servicios son las causas que provocan una corriente migratoria constante del campo hacia los centros urbanos. Al ir industrializándose determinadas zonas, se va realizando una corriente migratoria hacia ellas, por considerar la gente que ahí encontrará las ventajas enumeradas... (4)

Con esto se ha agravado el problema habitacional pues, al afectar el mercado de la tierra, no solo en la ciudad sino también en zonas aledañas, se genera el tráfico especulativo y la rápida elevación de sus precios. El incremento de la demanda de vivienda urbana, por su parte, ha sido tal que cada vez es más difícil su atención y explica en parte las invasiones de tierras, es decir los asentamientos irregulares y la proliferación de ciudades perdidas.

Numéricamente, la distribución regional de la población en México es desigual, ya que mientras en diez entidades se agrupa el 64% de la población, en otros 22 estados con una superficie dos veces mayor que esas 10 entidades, solamente habita el 36% de la población. El grado de concentración es mayor en las áreas metropolitanas de México, Guadalajara y Monterrey, donde vive aproximadamente el 25% de la población total del país, y más del 35% de la población urbana económicamente activa. En las seis entidades con mayor población: Distrito Federal, Estado de México, Veracruz, Jalisco, Puebla y Guanajuato, se asienta casi el 45% de la población total. Por el contrario, en 5 estados: Quintana Roo, Baja California Sur, Colima, Campeche y Aguascalientes, que en forma conjunta participan con el 9.5% del territorio, solamente se asienta el 2.4% de la población (5)

(4) Trejo, Luis Manuel; El problema de la vivienda en México. - Fondo de Cultura Económica, Col. Archivo del Fondo No. 15 - 1974. (p. 18)

(5) Velázquez de la Parra, Manuel; op. cit.; (p. 5)

Crecimiento Demográfico

La población en México ha registrado una de las tasas de crecimiento más elevadas de América Latina y del mundo. Por siglos, -- desde la Colonia hasta el Porfiriato, nuestra población tuvo un -- crecimiento demográfico débil, siendo a partir del tiempo de la Revolución Mexicana y de la formación del México contemporáneo, cuando la población empieza su intenso crecimiento, que no terminó sino hacia la mitad de la década de los setentas. Acentuándose esta disminución entre 1977 y 1981, período en que la tasa de crecimiento -- pasó del 3.2 al 2.6%. Esto se produjo por los cambios en el patrón reproductivo de los grupos de ingresos medios y altos preponderantemente urbanos, que propiciaron una baja en la natalidad de 40 a 33 nacimientos por cada mil habitantes en el período antes mencionado, por lo que a principios de 1982 se podía pensar en una tasa de crecimiento del 2.5%.

La tasa anual de crecimiento de la población, en 1983 del orden del 2.5%, aún cuando estaba decreciendo, seguía resultando elevada frente a la tasa promedio mundial del 1.9%, y sobre todo en relación a las cifras de los países desarrollados.

La dinámica del elevado crecimiento demográfico ha superado el inventario habitacional, lo que ha producido un rezago que resulta muy difícil de resolver con la estructura actual. Considerando -- que en el país había en 1980, 67.5 millones de habitantes, 40% más que en 1970; la tasa de crecimiento anual fué en ese período de -- 3.3%. El crecimiento demográfico, en números relativos, fué más -- intenso en aquellos Estados objeto de grandes inversiones y que en consecuencia ofrecieron mayores oportunidades de empleo. Tal es -- el caso de Quintana Roo y el Estado de México. El primero aumentó su población en 138%, como resultado de las corrientes migratorias que tuvieron como punto de destino Cancún, principalmente. El Estado de México, también duplicó su población en la década pasada. Los municipios aledaños al Distrito Federal fueron los que mayor -- crecimiento manifestaron contribuyendo a la expansión del Área Me-

tropolitana del Valle de México. Otros Estados con un alto incremento de su población fueron: Baja California Sur con 73%; Morelos y Querétaro con 51%; Tabasco y Sinaloa con 50 y 49% respectivamente... (6)

En 1950 el país contaba con 25 millones 791 mil habitantes y había un total de 5 millones 259 mil 208 viviendas, de éstas, el 43.4% contaba con agua potable, el 37.7% tenía muros de tabique, 19.8% de madera, 41.7% de adobe y 7.5% de embarro. Diez años después la población sumaba 34 millones 933 mil y el número de viviendas aumentó a seis millones 409 mil; la densidad domiciliaria era de 4.9 personas. Del total de viviendas, el 64.1% eran propias, el 32.3% tenía agua potable, el 28.9% contaba con drenaje y el 17.5% tenía energía eléctrica. El 24.1% tenía muros de tabique, el 9.2% de madera, el 49.7% de adobe y el 7.5% de embarro. Para el año de 1970, la población había llegado a los 48 millones 225 mil; el número de viviendas alcanzaba los ocho millones 286 mil; la densidad domiciliaria era de 6.5 personas; el 54.1% eran viviendas propias; el 61% contaba con agua potable; el 38.5% con drenaje y el 58.9% con energía eléctrica. El 44.1% tenía muros de tabique, el 30.1% de adobe y el 77% de embarro. En el censo de 1980 se tenían 67 millones 388 mil habitantes con 12 millones 217 mil viviendas y una densidad domiciliaria de 5.8 personas. El 66.8% de viviendas propias, 71.2% con agua potable, 49.2% con drenaje, 74.6% con energía eléctrica, 57% con muros de tabique, 10.5% de madera, 21.1% de adobe y 5.0% de embarro..... (7)

Los incrementos de población en éstos años fueron: Entre 1950 y 1960, 35.4%; entre 1960 y 1970, 38.09% y entre 1970 y 1980, 39.73%. En cambio los incrementos en el número de viviendas fueron: en el primer decenio 21.86%; en el segundo 29.29% y en el tercero 47.44%. Se espera que para 1990 el incremento de población alcance el 28.97% es decir, 86 millones 905 mil 900 y el número de viviendas llegue a 19 millones 478 mil, lo que significará un incremento del 59.43%, y la densidad domiciliaria prevista sería de

(6) Idem. (p. 4)

(7) SEDUE, SSV.; Programa Operativo Anual 1984 de Vivienda; México 1983; (p.4)

4.5 personas. Y para el año 2000, la población esperada sería de 106 millones 570 mil 400, incremento del 22.63% decenal, y el número de viviendas alcanzaría los 25 millones 700 mil, con una densidad domiciliaria de 4.1 personas (8)

Escasez de recursos financieros.

El acelerado crecimiento demográfico y la desmesurada expansión urbana influyen en conjunto a agravar el déficit habitacional en nuestro país, a ello habrá que aumentar la desequilibrada distribución del ingreso como factor determinante en el denominado problema de la vivienda.

La mayor parte de la población trabajadora tiene insatisfechas sus necesidades de vivienda debido a que los mecanismos de distribución de la riqueza y la anárquica organización de la actividad productiva nacional condicionan su bajo nivel de ingresos, lo que limita su poder adquisitivo y las posibilidades de atender sus demandas de esta necesidad básica. En nuestro país se dispone de un reducido financiamiento para la vivienda. Una pequeña parte, generalmente con un alto subsidio, se canaliza a través de instituciones públicas (v. gr. instituciones de seguridad social), y está a disposición únicamente para vivienda de patrocinio público. Muy poca de ella llega al sector pobre. Se dispone de pocas instituciones del sector privado que ofrezcan financiamiento para vivienda y, los que lo hacen, es a corto plazo a grupos de mayor ingreso.

Los mecanismos de crédito en vigor han resultado insuficientes para estimular la construcción, y la acción del Estado no ha sido suficientemente amplia y eficaz para establecer una política que la regule y fomente en forma adecuada. El único organismo del sector público dedicado a la solución del problema de la vivienda de los estratos económicos más bajos, es el Fondo Nacional de la Habi

tación Popular (fonhapo) y los otros organismos como el Fondo de la Vivienda para los trabajadores del Estado (fovissste), el Instituto del Fondo de la Vivienda de los Trabajadores (infonavit), el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (fovi), el Fondo de la Vivienda de las Fuerzas Armadas (fomivi), etc., atienden las necesidades de la población fundamentalmente asalariada en programas de vivienda terminada, para empleados federales, trabajadores organizados, militares y población en general.

Los sistemas financieros no han sabido enfrentarse a la realidad económica y social de los sectores de más bajos ingresos. Además de la escasez de recursos financieros, no hay mecanismos e instrumentos que garanticen los créditos otorgados a los sectores de menos recursos. Las personas de estratos socioeconómicos muy bajos no son sujetos de crédito entre ninguna institución bancaria. Los sistemas de financiamiento bancarios están destinados a grupos de ingresos superiores al salario mínimo, con tasas de interés excesivamente altas.

El aumento indiscriminado de costos de la vivienda constituye otro factor limitante en la ejecución de programas habitacionales. La vivienda nueva tiende a disminuir sus patrones de calidad y confort; ante la inflación y, sin posibilidad de acción inmediata, sus deficiencias en el medio urbano afectan de distinto modo a los grupos sociales por niveles de ingreso; los de ingresos bajos conviven hacinados y en viviendas de ínfima calidad y sin opción a la vivienda propia unifamiliar; los de ingresos medios en su mayoría están sujetos al arrendamiento a costos tales que se cancela la posibilidad de su acceso a la vivienda propia y, los de ingresos altos, aparentemente no tienen problema ya que generalmente no sólo cuentan con vivienda propia sino que incluso suelen ser arrendadores o hasta productores-vendedores de vivienda unifamiliar y multifamiliar.

Inadecuación del marco técnico, jurídico
y administrativo

La falta de un acuerdo en la concepción del mínimo de bienes--
tar en materia de vivienda ha propiciado que la mayoría de ellas -
esten fuera de la legalidad, ya que para la obtención de permisos
y licencias de construcción existen variados y complicados mecanism
os, así como normas contradictorias y con frecuencia demasiado -
exigentes que retardan y encarecen la obtención de la vivienda.

La Subsecretaría de Vivienda de la SEDUE, al desarrollar su --
Programa de Mediano Plazo para el período 1984-1988, consideraba -
dentro del diagnóstico del problema habitacional, que lo extenso,--
disperso y contradictorio de la legislación así como los vacíos -
existentes, impiden establecer una política integral en materia ju
rídica. Además se presenta, el exceso de requisitos y trámites le
gales para la producción de vivienda que encarece sus costos; fal-
ta de integración en las disposiciones existentes en materia de -
tierra para vivienda, así como en los instrumentos jurídicos que -
vinculen la propiedad social agraria con la propiedad privada urban
a; tampoco existen las normas para la vivienda del sector social
y las disposiciones para la regulación y control de las reservas -
territoriales que se incorporan al mercado inmobiliario no son -
efectivas.

Dentro del mencionado programa de mediano plazo de vivienda, -
se menciona también que en el plano administrativo se observa desarar
ticulación y dispersión de las acciones e inversiones; concentra--
ción excesiva en la administración federal; carencia de coordina--
ción entre las autoridades y organismos que inciden en la materia;
falta de precisión, competencia y facultades para asignar responsas
bilidades en la programación de vivienda; sectorización anárquica
en unos organismos y falta de ella en otros.

La coordinación institucional en la ejecución de programas ofici
ales de rehabilitación y mejoramiento de vivienda urbana y rural,
y la asignación o aprovechamiento de los recursos humanos, económici

cos y tecnológicos para este fin, han sido diferentes, como también lo ha sido el apoyo a las cooperativas de vivienda que no cuentan con una oferta significativa de recursos financieros, de asesoría técnica, ni de estímulos fiscales. Son inadecuados también la reglamentación y administración de los gobiernos municipales y estatales para la operación de tierra para vivienda y el control de las reservas territoriales.

Escaso desarrollo de la industria de la
construcción y carácter oligopólico del mercado

No obstante la demanda creciente en la construcción de vivienda, los procesos industrializados son todavía de escasa aplicación y prevalecen los de carácter artesanal. Además, la capacidad instalada de la industria generadora de insumos para la construcción se caracteriza por una inadecuada distribución geográfica, especialmente en relación con la ubicación de los centros de población que requieren de suministros baratos. A esto se agregan las prácticas oligopólicas en su comercialización, que generan inmoderadas alzas estacionales en los precios y obligan a los constructores de bajos ingresos a servirse de materiales que están fuera del mercado de insumos.

La constitución de los parques de materiales generalmente se efectúa después que ha sido iniciada la ejecución de los programas de construcción, lo que origina que su administración no se coordine con la de los programas e impide su correcta utilización. Por otra parte, no se cuenta con un inventario completo de sistemas tecnológicos de construcción ni con análisis de atributos. El sistema de construcción por coordinación modular, aún cuando ya se emplea, no es de aplicación generalizada, lo que deja ver por una parte el atraso de la industria de la construcción, y por la otra, que el camino de la dependencia tecnológica tampoco ofrece grandes soluciones.

Es importante mencionar que durante el período 1971-1980 y especialmente a partir de 1973, como consecuencia del proceso inflacionario, los incrementos en los costos de la edificación de viviendas de interés social fueron superiores al incremento promedio de los precios de los bienes de consumo, como consecuencia del incremento de los precios de los materiales de construcción, de la especulación con la tierra y de los costos de financiamiento.

En consecuencia, una de las principales causas del retraso y encarecimiento en los programas de construcción habitacional, pública y privada, es la escasez y la elevación de precios de los materiales de construcción, componentes y equipos. Nuestra industria produce cantidades insuficientes, a costos que crecen por encima del nivel general de la economía. La elaboración artesanal de muchos de los elementos los hace incosteables e imperfectos; la especulación, ocultación, deficiente distribución y la escasez, provocan competencia entre los constructores o los organismos, para acaparar materiales que aseguren el cumplimiento de sus programas de obra.

Carácter especulativo del mercado de tierra para la vivienda

La falta de planeación urbana en México ha dejado en manos de un privilegiado grupo de intereses el acaparamiento de la tierra, de manera que se va concentrando en las pocas manos de quienes tienen recursos para comprar el día de hoy, con el fin de encarecer artificialmente la oferta respectiva en el futuro, lo cual eleva sustancialmente los precios del mercado, y en consecuencia, se despoja a la población trabajadora de una parte significativa de los aumentos de su salario real.

La calidad de la vida urbana depende de la manera en que se use la tierra. Las distancias entre los lugares de trabajo, las viviendas y las zonas de servicios, es uno de los factores que influyen en la calidad de la vida urbana. En esta calidad está implícito el uso apropiado del suelo para beneficio de toda la pobla

ción urbana y no sólo para ciertos estratos sociales.

El suelo es un recurso natural limitado en cantidad que debe satisfacer muchas necesidades. Por ello, es importante una buena planeación de su uso, considerando la naturaleza y magnitud de los requerimientos de tierra del desarrollo urbano futuro.

El rápido incremento en los precios del suelo es un fenómeno común en la mayoría de las ciudades del país, aunque hay grandes diferencias entre ellos. Son muchos los factores que afectan los precios de la tierra, pero uno de ellos es la falta de mecanismos de control de la especulación, lo que deja sin acceso al suelo urbano a una gran parte de la población. El incremento en los precios de la tierra tiene muchos efectos. En primer lugar, genera un alza en los precios de las viviendas. Esto constituye una fuerte limitante para los grupos de bajos ingresos de la población, quienes se ven forzados a adquirir viviendas lejos de la ciudad, elevando sus costos de transporte, o a invadir tierras. En segundo lugar, incrementa la riqueza de los fraccionadores y propietarios de bienes raíces.

La especulación a que está sujeta la vivienda y la dependencia que tienen sus problemas respecto de las leyes del mercado, aunque de carácter estructural por provenir del mecanismo distributivo y de un desajuste entre las necesidades socialmente definidas y la producción de viviendas y equipamiento, se presentan como coyunturales debido a que la elevación immoderada del precio de la tierra y su concentración en el sector inmobiliario privado, dan lugar a la subutilización de áreas potencialmente aptas para vivienda, así como a la incorporación de tierras agrícolas al crecimiento urbano.

Con respecto a la acción del Estado, en esta materia está ausente una política adecuada de reservas territoriales; existe insuficiente canalización de recursos e ineficiencia de los tres niveles de gobierno para ofrecer tierra mediante una política integral que haga posible el control de los precios y dé congruencia a la

acción de los distintos organismos que intervienen en el mercado de tierra.

Con ello se ha presentado en el país en los últimos años escasez y comercio especulativo del suelo urbano, encareciendo la vivienda y acarreado el asentamiento irregular de millones de personas en sitios inadecuados y en viviendas precarias.

En este sentido, los problemas relacionados con el suelo y marginación urbana han resultado, entre otras razones, de la limitada capacidad del aparato gubernamental para responder a la dinámica de cambio que imponen los complejos procesos de urbanización y demográficos, la falta de previsión en la materia y las irregularidades del mercado inmobiliario.

En 1983 existía una demanda de 13,000 hectáreas, para dar respuesta a las necesidades de crecimiento de los principales centros de población del país y, de seguir la tendencia, entre 1983 y 1988 se requerirán 112,000 hectáreas. (9)

Finalmente, en las localidades más importantes del país, aproximadamente el 50% de su población no se encuentra en posibilidades de adquirir suelo dentro del mercado libre, de carácter especulativo. Así, tienen que acudir, entre otros mecanismos al tráfico ilegal de tierras, predominantemente de origen ejidal y comunal, ascendiendo ya a más de 27,000 hectáreas las solicitadas para expropiación con el objeto de regularizarlas y poder dotarlas de los satisfactores urbanos mínimos.

(9) SPP, SEDUE; Foro de Consulta Popular, Desarrollo Urbano y Vivienda. México 1983; (p.23).

Insuficiente participación

social organizada.

Durante la última década, la política nacional de vivienda ha sido objeto de un reforzamiento que ha hecho factible una mayor canalización de recursos financieros, en apoyo y promoción a la ejecución de programas de vivienda, en los que se incorporen diversos sectores de la población, particularmente los de menores ingresos.

De 1951 a 1970 el sector social participó con el 64.6% de la producción nacional de vivienda; el sector privado con el 27.6% y el sector público con el 7.8%. De 1971 a 1980, los porcentajes de participación fueron 65.0, 16.3 y 18.7% respectivamente. Los organismos de vivienda del sector público efectuaron entre 1977 y 1982, 849,402 acciones (de urbanización, introducción de servicios al interior de viviendas, lotes con servicios, mejoramiento, rehabilitación, pie de casa, vivienda progresiva y vivienda terminada). La producción total anual de viviendas por cada 1,000 habitantes aumentó de 6.53 a 6.90 unidades. En el mismo período la producción del sector público creció de 0.45 a 2.42 viviendas en promedio por cada 1,000. Como se puede observar, alrededor de las dos terceras partes del inventario de vivienda del país han sido producidas por el sector social; sin embargo, esto se ha hecho de manera espontánea, no organizada ni planificada, lo cual ha significado que la mayor parte de las viviendas construidas carezca de los mínimos de seguridad, calidad y control oficial y que el proceso de edificación en términos generales no haya contado con la normatividad básica del desarrollo urbano. La participación social promovida por los organismos de vivienda se ha reducido a la aportación de datos, mano de obra o pagos de cuotas de mantenimiento, lo que en la mayoría de los casos induce gastos adicionales para modificaciones posteriores y falta de integración social. (10)

(10) SEDUE, SSV. Programa de Mediano Plazo 1984-1988; op. cit. (p. 10).

La comunidad ha sido incorporada paulatinamente en distintas - fases del proceso de vivienda, en algunos casos en la ejecución de los programas como sucede en los de autoconstrucción generados por el sector público, o bien en la administración de los conjuntos habitacionales a partir de las asociaciones vecinales que con mayor o menor éxito han sido generadas. No obstante estos esfuerzos, - aún no se ha logrado aprovechar la participación de la comunidad - en el proceso integral de la vivienda.

La demanda de vivienda.

México como país en vías de desarrollo con una estructura poblacional muy joven ha confrontado una serie de problemas derivados - de las necesidades de habitación, que requieren una atención especial de los sectores público y privado.

Las necesidades de vivienda no se refieren únicamente al concepto de casas, sino también a las necesidades de suelo, infraestructura, servicios y equipamiento urbanos, es decir, a todos aquellos factores que intervienen en la calidad de vida y en el bienestar - de la población.

Sin olvidar los esfuerzos realizados por el Sector Público en materia habitacional, principalmente durante los últimos diez años, las necesidades de habitación se han incrementado considerablemente hasta alcanzar volúmenes de gran magnitud, debido al rápido crecimiento de la población, al desarrollo económico, que ha implicado un aumento de la población urbana y a los incrementos registrados en los costos, lo cual ha ocasionado que la producción y oferta de vivienda haya sido inferior al crecimiento de las necesidades generando un rezago con crecimiento progresivo.

Por otra parte, si se toma en cuenta las proyecciones o tendencias de la población al año 2,000, aún con los cálculos más conservadores, pasaremos a ser de 70 millones de habitantes en 1980 a - 100 millones de personas. Lo que indica que para satisfacer las -

necesidades de vivienda, originadas por el crecimiento natural de la población, por el rezago existente y por la reposición de las viviendas deterioradas, habrá que edificar durante éste período una cantidad mayor al inventario nacional existente, mismo que requirió de un período que se mide en siglos para su realización.

El rápido aumento de la población del país ha generado cuantiosas demandas futuras de vivienda. Si se parte del precepto de que a toda familia corresponde una vivienda digna y decorosa, que ofrezca suficiente protección, higiene, privacidad y comodidad a sus ocupantes, en el lapso de 1980-2000, las necesidades de vivienda únicamente por incremento de población resultan de 7.6 millones de unidades, que equivale al 66% de las viviendas que existían en 1980. Si se agregan las necesidades provenientes por deterioro, reposición y hacinamiento, el número de viviendas por construir o mejorar resulta superior al total de viviendas existentes en 1980. (11)

Atendiendo a que las necesidades totales de vivienda se obtienen de la suma de las viviendas nuevas más las viviendas de reposición en el lapso 1980-2000, las necesidades globales ascenderán a 16.1 millones de viviendas. De esta suma, el 48% se refieren a los requerimientos de la nueva población y el 52% a la reposición de la vivienda deteriorada y al rezago habitacional. (12)

Las necesidades de vivienda nueva se mantendrán casi constantes a lo largo del período. La demanda estimada será de un promedio de casi 400 mil unidades de vivienda nueva por año, más las que deban reponerse o repararse por deterioro. Las necesidades de vivienda por reposición predominan en las entidades y centros de población que cuentan con un mayor número de habitantes. Por el contrario, en las localidades prioritarias, que es donde se desarrollarán los proyectos estratégicos para el desarrollo nacional se -

(11) Velázquez de la Parra, Manuel; La situación de la vivienda en México; - 1983, op. cit., (p. 16).

(12) Idem. (p. 17).

demandará una cantidad mayor de viviendas nuevas. México, pues, - afronta una situación sin precedentes en cuanto a las necesidades de vivienda en ésta y en la próxima década o sea en los próximos - 17 años, se tendrá que construir un número de casas-habitación mayor al que existe como inventario total en países como Canadá, Argentina e incluso España.

Acción del Estado en materia de vivienda

La acción del Estado en materia de vivienda tiene una larga historia, desde el año de 1925 cuando se establece la Dirección de Pensiones Civiles que se aboca a construir viviendas y proporcionar crédito para ese fin a los empleados federales y el Fondo de Habitaciones Populares para la población abierta, que se creó en los cincuentas. En los años sesentas cobró importancia la política estatal para la vivienda, constituyéndose el Programa Financiero de Vivienda que canalizó recursos derivados del ahorro privado a la construcción de vivienda.

A partir de 1973, con la operación de los fondos de vivienda - (fononavit, fovissste, fovimi-issfam, fovi, y el propio fonhapo), se inició una nueva etapa del esfuerzo del sector público para la vivienda, logrando movilizar cantidades crecientes de capital para la vivienda de interés social. Entre 1970 y 1980 la producción de vivienda del sector público se quintuplicó.

En 1925 se inició la acción del sector público para dotar de vivienda a sus trabajadores, al ponerse en marcha, dentro de la Dirección de Pensiones Civiles, el programa de crédito y construcción de vivienda para empleados federales. En 1959 esta Dirección pasó a formar parte del ISSSTE. En 1972 se creó el Fondo de Vivienda del ISSSTE. (Fovissste).

Por otra parte, en 1933 el Banco Nacional de Obras y Servicios

Públicos (Banobras) comenzó a financiar obras de vivienda, para lo que se creó dentro de ese organismo el Fondo de las Habitaciones Populares. A partir de abril de 1981 se modifican las bases para de organización y operación de ese fondo mediante la constitución del Fideicomiso del Fondo de las Habitaciones Populares.

En 1934, el Departamento del Distrito Federal inicia también la construcción de vivienda popular. En 1970 se forma la Dirección de Habitaciones Populares del DDF, la que a partir de 1977 pasó a formar parte de la Comisión de Desarrollo Urbano del DDF (Codeur).

Dos decenios después de que el DDF empezará la construcción de vivienda popular, comenzaron a surgir otras manifestaciones de interés por éste tipo de vivienda; en 1953 el Instituto Mexicano del Seguro Social dió principio a la construcción de vivienda para renta a sus derechohabientes; sólo construyó 10,600 viviendas, pues en 1962 abandonó esta actividad.

En 1954 se creó el Instituto Nacional de la Vivienda, que llegó a considerarse como uno de los mayores avances del gobierno federal en la materia. Posteriormente, por ley en febrero de 1970, se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Rural (INDECO), que desapareció a fines de 1981, en su lugar se crearon instituciones de vivienda en cada entidad federativa apoyadas por un fideicomiso constituido en Banobras.

En 1955 se inició la construcción de vivienda para militares por medio de pensiones militares, que en 1973 se transforma en el Fondo de Vivienda Militar (Fovimi) y en el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas de México (Issfam), organismos que se abocan tanto a la construcción de viviendas para alquiler como para venta. Asimismo, algunos otros organismos también empezaron a construir viviendas para sus empleados, tal es el caso de Pémex, que en 1958 inició y ha continuado programas de construcción de viviendas.

En 1963, se crea el Fondo de la Vivienda (Fovi) y el Fondo de Garantía para la Vivienda (Foga), fideicomisos del Banco de México, cuya función es aprobar y garantizar inversiones bancarias en vivienda de interés social, a partir de un encaje legal establecido por el gobierno federal. El Fideicomiso para la Construcción de Casas de Obreros de la Industria Azucarera (Ficcola) inicia en 1969 un programa de construcción de vivienda para obreros de la actividad azucarera.

En 1972 se crea el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), con el que se conjugaron los intereses de los sectores público, privado y social, para la construcción de vivienda. En diciembre de 1979 se aprobó el Programa Nacional de Vivienda (PNV) en el cual el gobierno federal establecía un marco general para su acción en la materia, así como las bases de coordinación con los gobiernos estatales y municipales y con los sectores social y privado. El PNV planteaba que para el período de 1978 a 1981 era necesario que el Estado realizara un total de 729 mil acciones. A finales de 1981, ya se habían realizado 559 mil acciones, que representan el 77% de las metas previstas. Buena parte de esas acciones fueron de vivienda progresiva, lote con servicios y de mejoramiento de vivienda.

Cuantitativamente, se presume que hasta 1976, el Programa Financiero de Vivienda (fovi-foga), había llevado a cabo a partir de 1963 la construcción de 146,987 viviendas, con más del 52% del total realizado, por su parte el INFONAVIT con casi 80,000 viviendas promovía casi el 29% de las acciones, en un plazo de cuatro años incluyendo el año de su fundación. En orden de importancia el FOVISSSTE participó con el 8% del total de viviendas, BANOBRAS e INDECO integran el 10% restante. El total de viviendas construidas en el período ascendió a 278,373 unidades con una inversión de 26,533 millones de pesos. *

* Datos referidos en: SAHOP, Programa Operativo de Administración y Mantenimiento de Conjuntos Habitacionales; México 1981; Estructura y características de la inversión pública en vivienda. (s/p).

Desde el punto de vista de la inversión efectuada por organismos, el INFONAVIT aportó casi el 50% del total de recursos, comparada con el 28% de 13 años de acción del Programa Nacional de Vivienda, este hecho destaca el incremento sufrido en los costos de la construcción en ese lapso. Por su parte FOVISSSTE y BANOBRAS invirtieron el 16% y 11% respectivamente de la inversión total.*

Para 1977-1980 el total acumulado de viviendas promovidas por el sector público fué del orden de 573,931 y para llevar a cabo su construcción se invirtieron 133,442 millones de pesos. La participación mayoritaria en cuanto a viviendas construidas correspondió al Programa Financiero de Vivienda con el 42% del total, y el INFONAVIT con 201,633 viviendas participó con el 35% del total. El FOVISSSTE por su parte ocupó el tercer lugar en importancia como en el período anterior. De acuerdo a la inversión realizada el INFONAVIT aplicó recursos que significaron más del 42% del total y el Programa Financiero de Vivienda aportó el 30%. Resulta interesante observar que en el período de 1977 a 1980 la acción pública de vivienda, superó a las acciones acumuladas en todos los períodos previos. *

(*) Datos referidos en: SAHOP, Programa Operativo de Administración y Mantenimiento de Conjuntos Habitacionales; México 1981; Estructura y características de la inversión pública en vivienda. (s/p).

CAPITULO SEGUNDO

EL COOPERATIVISMO

En el siguiente capítulo se hará mención, a manera muy general, sobre los aspectos conceptuales, históricos y descriptivos del desarrollo cooperativista, en los países con más incidencia y en el caso de México.

Conceptualización.

La cooperativa se define como una asociación de personas que se propone asegurar fundamentalmente a sus miembros, y eventualmente a elementos extraños, el mejor y el más regular servicio al más bajo precio. Su objeto no es la obtención del máximo beneficio, sino la mejor distribución del máximo de ventajas entre sus miembros.

La cooperativa se distingue fundamentalmente, porque no persigue lucro; las ganancias obtenidas se destinan para constituir diversos fondos sociales (tales como pensión para socios, ayuda a enfermos o inválidos, fomento cooperativo, etc.); el sistema económico que se establece es comunitario; sus funciones no son puramente económicas, sino también sociales.

El grupo social de una cooperativa une sus esfuerzos para alcanzar conjuntamente su mejoramiento socioeconómico, sobre principios de igualdad de derechos y obligaciones. Ese mejoramiento puede buscarse por el lado del consumo o por el de la producción.

En las cooperativas se pueden distinguir dos clases de vida. - Una que se refiere a la actividad y transacciones que los socios tienen con la cooperativa; y otra llamada parte social que se relaciona con el socio como persona humana, a quien se le invita a participar en la discusión de los problemas comunes, en las elecciones de sus directivos, a organizar actos culturales, recreativos, etc. Una cooperativa con una parte social bien organizada, es una escuela donde los asociados aprenden a tratar las cuestiones que -

se refieren a su propia vida en común, aumentando el sentido de -
responsabilidad social y creándose al mismo tiempo un ambiente agra-
dable de convivencia y armonía.

Historia de la cooperación.

La cooperación es tan antigua como lo son los primeros grupos humanos que habitaron el planeta y se ha dado en todas las formas - de organización social; sin embargo, no es sino hasta el siglo pasado cuando la cooperación vino a ser la característica fundamental de un grupo social que se formó para alcanzar mejores niveles de vida por medio de la cooperación misma.

La cooperativa moderna surgió en un punto de la historia en el que las ideas de ayuda mutua y de una economía ordenada y regulada, en la cual cada individuo tenía sus deberes y derechos, estaban muy debilitadas y la vida económica había cedido a un individualismo - competidor desenfrenado.

El individualismo parecía haber dado todo lo que podía de sí, y agotada su fecundidad, empezaba a retroceder. La tendencia que se dibujaba en lo sucesivo era la de una vuelta a lo colectivo. A causa del progreso técnico, el tiempo implicaba la ruptura con las viejas rutinas; así con la iniciativa individual y la libre empresa, se encontraba desfasada. Desde la Revolución Industrial las - nuevas técnicas exigían, para ser aplicadas, la agrupación de los - trabajadores en amplios talleres donde el trabajo fuera colectivo, y la constitución de capitales cada vez más enormes que pronto al - ser insuficientes las fortunas individuales, imponían la sociedad - anónima. A causa del acondicionamiento hecho a la clase obrera por el capitalismo, sobre todo en las primeras décadas, las condiciones de trabajo inhumano cuando la burguesía se enriquecía y acumulaba capitales, sólo podía desencadenar una reacción, una profunda re- - vuelta. Tras haber buscado en vano un remedio a su suerte los tra

bajadores comprendieron que era necesario un profundo cambio de orden social, y que su única arma residía en la asociación, gracias a la cual su número podía, de debilidad, llegar a ser fuerza.

El movimiento cooperativo se inicia en Inglaterra, desde el siglo XVIII, con las llamadas cooperativas de consumo. En los Estados Unidos de América, a principios de 1800, con un intento para crear las cooperativas de producción. En Francia más tarde. En Alemania, aparece también por la misma época, con las cooperativas de crédito (las cuales trataban de beneficiar a campesinos y otras clases populares).

Como casos concretos de antecedentes históricos del cooperativismo podemos citar: En 1834, cuatro obreros parisinos fundaron la "Association Chrétienne des Bijoutiers en Doré", con un capital de 600 francos. A pesar de éste comienzo más que modesto, la empresa - dió un buen resultado, al punto de tener hasta ocho sucursales en París; se mantuvo hasta 1873, sin agrupar nunca, ciertamente, más - de 17 miembros. Fué la primera cooperativa de producción. En - 1844, en Rochdale, suburbio industrial de Manchester, Inglaterra, - 20 obreros tejedores, todos en la miseria, algunos en paro forzoso, suscribieron no sin pena una libra cada uno, y fundaron la sociedad de los "Equitable Pionners". Esta fué la primera cooperativa de - consumo, no que haya sido creada, pero sí que triunfó brillantemente. Pronto imitada en toda Gran Bretaña y después en el extranjero, fué el origen de todo el movimiento cooperativo actual. (I)

En Inglaterra existían sociedades cooperativas para construir viviendas, en parte para recibir pequeñas inversiones y, en parte - para hacer préstamos a fin de que la gente de pocos recursos pudiera comprar casa, considerándose dentro de las cooperativas de crédito urbanas. Las sociedades constructoras de tipo francés o italiano, formadas por obreros calificados preparados para encargarse de contratos de construcción, denominados sociedades obreras de - producción. La ciudad jardín cooperativa de Freidorf es una empresa del movimiento de consumidores suizo. Sin embargo, hay un tipo

(I) Laserre, Georges: El Cooperativismo; Ed. Oikos Tau; Barcelona, España 1972. Ia. ed. (p. 7-8)

de sociedad cooperativa para la vivienda, en el que la gente que quiere una casa forma una sociedad, compra materiales y construye la casa o contrata constructores con ese propósito, y más tarde ella las habita. El tipo más sencillo de éstas sociedades puede verse en algunos países balcánicos, donde los habitantes decidieron derrubar las casas viejas y mal acondicionadas y reconstruir el pueblo de un extremo a otro. Esto se hacía totalmente por medio del trabajo voluntario y la mayoría de los materiales (ladrillo, madera, tejas) serían locales. Se empezaría con una casa, que debería estar completamente reconstruida antes de que se atacara la siguiente.

Después de la primera guerra mundial, miembros del ejército retirados y empleados públicos sin trabajo, de Austria y Alemania, -- construyeron ellos mismos sus casas, de un modo más o menos parecido, aunque, por regla general, sólo los materiales se compraban en forma cooperativa y la mano de obra era individual. Con mayor frecuencia, y para proyectos de una escala más importante, la construcción efectiva de apartamentos y grupos de casas la hacían profesionales, tal vez una sociedad cooperativa de trabajadores, bajo contrato; pero la responsabilidad del diseño, financiamiento y administración posterior, estaban en manos de una sociedad cooperativa formada por la gente para la que se construían las casas. Una gran parte de la zona residencial de Varsovia se reconstruyó en ésta forma después de la primera destrucción de la guerra de 1914-1918. -- Fué el principal medio de dar viviendas a la nueva clase media de empleados públicos y profesionales que surgió en todos los países liberados de Europa Central y Oriental, después de la primera derrota de Alemania. Tuvo un gran éxito en los países escandinavos y, -- al terminar la segunda guerra mundial, los llamados proyectos de vivienda de "bajo costo" de Francia y Alemania, se realizaron mediante una combinación de acción estatal y cooperativa, en ocasiones con elementos de la empresa privada. En fecha reciente han estudiado la idea en Asia y en Africa donde la clase media que ha surgido siente la necesidad de nuevas viviendas de tipo occidental.

Clasificación de las cooperativas

Las formas que han adoptado las cooperativas en diversos países, han sido influenciadas por costumbres locales, leyes y factores socioeconómicos. Sin embargo, en este trabajo se consideran cooperativas a aquéllas organizaciones que siguen los principios cooperativos esenciales, independientemente de su estructura o forma legal. Las cooperativas en consecuencia se pueden agrupar en: cooperativas de producción; cooperativas de consumo; y para nuestro caso en particular, cooperativas de vivienda.

Cooperativa de producción:

Son aquellas organizaciones que producen bienes o servicios para vender al público, pero exclusivamente pueden trabajar en ellas los socios o los candidatos e ingresar a la cooperativa, en calidad de prueba; únicamente puede haber trabajadores eventuales en casos especiales. Dentro de este tipo de cooperativas se consideran las salineras, pesqueras, mineras, forestales, agropecuarias, manufactureras, transportistas, turísticas, editoriales, etc. En estas, son los mismos trabajadores quienes organizan la producción y responden de su marcha; también aportan el capital. En el mercado se comporta como una empresa capitalista, puesto que trata de vender al precio más elevado, a efecto de repartir entre los socios el mayor beneficio posible, con la particularidad de que el reparto no se hace en proporción al capital aportado.

Cooperativa de consumo:

Es una cooperativa que se organiza para que sus socios adquieran de ella los artículos de consumo doméstico que necesitan en sus hogares, o para obtener de la cooperativa bienes o servicios que utilizan en sus actividades personales de producción. Generalmente, las cooperativas de consumidores no pueden distribuir productos o servicios a quienes no son socios. Esta cooperativa se constituye entre consumidores con el fin de satisfacer, a los menores precios posibles, sus necesidades personales o familiares y

en la que el beneficio realizado, salvo que se dedique a la constitución de fondos de reserva, se restituye a los asociados en proporción de las compras efectuadas por cada uno de ellos. El capital es aportado por los usuarios y puede ser aumentado por acuerdo general; el derecho de voto es igual para todos y el interés recibido por el capital prestado es limitado. Las reglas fundamentales que caracterizan a la cooperativa de consumo son: Adhesión libre; poder democrático, un hombre, un voto; reparto de los excedentes entre los miembros, prorata de sus operaciones con la sociedad; tanto por ciento limitado del interés al capital.

Cooperativas de vivienda:

Estas cooperativas que vienen a ser las antiguas sociedades de construcción de casas baratas o económicas, tienen en los momentos actuales una gran importancia, dada la gran dificultad que para los obreros y clases modestas existe en la adquisición de viviendas. Estas cooperativas son las que tienen por objeto la construcción de casas exclusivas para sus socios, a fin de proporcionarles un hogar digno, higiénico y decoroso.

Existe la modalidad de los que se asocian y aportan su trabajo personal para construirse ellos mismos la vivienda, de la que después serán propietarios. Aunque la clase de cooperativa de vivienda que más se ha extendido es la agrupación de quienes desean hacerse de una vivienda propia, contratando para ello los servicios de un constructor. Su financiamiento se consigue mediante los créditos a largo plazo que proporcione el Estado. Después los socios van pagando las cuotas de amortización en plazos mensuales.

Pueden darse dos grandes tipos de cooperativa de vivienda: En uno de ellos, la cooperativa es productora de viviendas y las vende al público; es una cooperativa de producción. Es muy útil porque deja amplios beneficios a sus socios trabajadores y colabora en la resolución del problema de la vivienda. Por otra parte la organización de los consumidores, de los que habitan la vivienda; cuando -

éstos se organizan para obtenerla, se trata de una cooperativa de consumo y es la más importante: los que necesitan vivienda unen sus esfuerzos para obtenerla, deciden cómo la quieren, dónde, de qué valor, cómo se organizan para obtener los terrenos y para construir.

Si bien la cooperativa de vivienda, tuvo su origen en Europa, es necesario considerar que pronto se extendió por todo el mundo. Las cooperativas de vivienda se han desarrollado tanto en los países europeos como en América del Norte y del Sur, en Africa, Asia, Australia y Nueva Zelanda.

En Gran Bretaña, las cooperativas de crédito a la construcción, son las "building societies", reciben préstamos y depósitos de sus miembros y de otros ahorradores. Además, los primeros deben suscribir acciones por el 7 u 8% de la suma deseada, prestan para adquirir o construir una vivienda. *

En Francia, las cooperativas de alquiler atribución (acceso a la propiedad), compran el terreno y construyen. El candidato a una vivienda se adhiere a la cooperativa y suscribe acciones para la fracción del coste de su vivienda -del 15 al 35%- no cubierta por las subvenciones del Estado o por préstamos. La construcción acaba, es primero arrendatario, paga un alquiler para cubrir los intereses y la amortización, pero además tiene a su cargo la conservación, incluyendo las grandes reparaciones. Terminada la amortización llega a ser propietario y abandona la cooperativa, que se disuelve cuando todo ha sido amortizado. *

En las cooperativas de alquiler simple, el arrendatario suscribe acciones que constituyen su aportación inicial. Pero permanece siempre arrendatario. El alquiler ayuda a la amortización del préstamo recibido, así como a la conservación y a los diversos cargos. Su importe disminuye considerablemente al final de la amortización. Pero el arrendatario permanece copropietario del inmueble y miembro

(*) Laserre, Georges; op. cit. (p. 52).

de la cooperativa, que continúa funcionando para la gestión y la conservación. Esta solución que no resulta cara al usuario, hace que estas cooperativas sean accesibles a categorías de débil renta*

Las viviendas de alquiler cooperativo; en líneas generales su mecanismo es igual al anterior, pero el cooperador tiene derechos más importantes que los de un arrendatario; se encuentra a mitad del camino de un propietario. Puede vender sus acciones con el derecho a la vivienda que comportan y elegir a su comprador. Es especialmente de fórmula sueca pero ha dado resultados positivos en los Estados Unidos de Norteamérica. El cooperador conserva bien su vivienda y se interesa en el bien de la cooperativa. La gestión democrática del inmueble crea vínculos entre los habitantes y hace nacer núcleos de vida social en los nuevos conjuntos. Pero el derecho de reventa plantea un delicado problema: produce posibles operaciones especulativas poco conformes con el espíritu cooperativo. Por medio de una reglamentación se intenta detener éste derecho; limitaciones de precio y aceptación del comprador por la cooperativa.

En Canadá, las cooperativas de autoconstrucción, sobre todo de acceso a la propiedad, permiten a sus miembros suministrar en común un trabajo manual para la construcción de la vivienda de cada uno, lo que es una buena preparación para una gestión cooperativista ulterior. Las cooperativas de construcción se agrupan en federaciones o uniones, que pueden desempeñar, como es el caso de Suecia, un importante cometido: comprar en común, en incluso fabricación, de los materiales de construcción, investigaciones y pruebas técnicas y emisiones de préstamos. En ese país las cooperativas de construcción, han experimentado un gran desarrollo; han construido alrededor del 20% de viviendas nuevas, han creado notables realizaciones y han conseguido grandes progresos en urbanismo, sobre todo en los aspectos humanos y sociales (2).

(2) Laserre, Georges; op. cit. (p.54)

Desarrollo cooperativista
en México

El actual Movimiento Cooperativo Mexicano se impulsa a partir de la Revolución Mexicana y el magonismo de principios de siglo. - En forma marginal e indirecta, el Congreso Constituyente de 1916 - 1917, como resultado de la iniciativa de la diputación yucateca para proteger la producción nacional frente a los monopolios extranjeros, recoge las ideas cooperativistas. Con el triunfo del movimiento constitucionalista, el cooperativismo adquiere un nuevo impulso. La Constitución de 1917, buscando una manera de promover la creación y el mejor funcionamiento de las sociedades cooperativas, las consideró de interés público, estableció que no constituyen monopolios y llegó a calificarlas (refiriéndose a las de habitación), de organismos de utilidad social.

En la administración del Gral. Lázaro Cárdenas, se promulga, - el 27 de diciembre de 1938, la Ley General de Sociedades Cooperativas vigente, luego de haberse promulgado en administraciones anteriores dos leyes: la de 1927 y la de 1933. A partir de dicha Ley de 1938, se le fija su rumbo al movimiento cooperativo y el Estado Mexicano precisa su posición respecto al papel social del cooperativismo mexicano como un instrumento para lograr las transformaciones requeridas por el Plan Sexenal de Gobierno.

De acuerdo a las modalidades que la ley en vigor establece para las organizaciones cooperativas de producción, consumo y escolares, éstas se han desarrollado en diversos campos de la actividad económica, con diferentes características y resultados.

Dentro de las cooperativas de producción, las industriales se caracterizan por ser en su mayoría pequeñas unidades de producción, con escasos recursos tecnológicos y financieros, lo que dificulta su participación real en el mercado nacional. Sin embargo, algunas de ellas han alcanzado niveles de desarrollo considerable en la industria cementera y extractiva, y en aquellos casos en los que el

estado se ha asociado con ellas, como sucede en la industria azucarera, la impresora y de la confección.

Por otro lado, dentro de las cooperativas de consumo, destacan las que tienen por objeto adquirir artículos de primera necesidad - para distribuirlos entre sus asociados, ya que agrupan al 70% de los socios de esta rama. Las otras modalidades que han adoptado las cooperativas de consumo, son las formadas por pequeños comerciantes que adquieren en común artículos al por mayor para revenderlos al menudeo; y las cooperativas que adquieren en común servicios o insumos para satisfacer las necesidades individuales de producción de sus miembros y que se han desarrollado fundamentalmente en el sector agropecuario y entre los artesanos.

Las cooperativas escolares funcionan en escuelas oficiales y particulares de acuerdo al reglamento específico en la materia, bajo la supervisión y control de la Secretaría de Educación Pública; estas cooperativas se integran por maestros, alumnos y trabajadores de los centros docentes con fines exclusivamente educativos.

Hasta el año de 1976, existían 4,291 cooperativas vigentes, de las cuales 2,746 corresponden a las de producción y 1,505 a las de consumo; las primeras agrupan a un número de 142,600 socios y las segundas a 227,094; lo que hace un total de 369,694 asociados al sistema cooperativo... (3)

Aproximadamente existen en el país 61 federaciones regionales de sociedades cooperativas confederadas, que agrupan 1,387 cooperativas distribuidas en las ramas agropecuaria, pesquera, forestal, de las artes gráficas, de calzado, de la construcción, de consumo, panificadora, salinera, de servicios, textil y de transporte.

La Confederación Nacional Cooperativa de la República Mexicana

(3) Comisión Intersecretarial para el Fomento Cooperativo. Plan Nacional de Fomento Cooperativo (anteproyecto), México 1980. (p.10)

na, tiene por objeto formular planes de trabajo, así como coordinar las actividades que contribuyen al fomento de las cooperativas, comprar y vender productos para y de las cooperativas, así como conocer y resolver los conflictos que surjan entre las federaciones y entre éstas y las cooperativas.

La Ley Orgánica de la Administración Pública Federal en su artículo 40, fracción X, faculta específicamente a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, para promover la organización de toda clase de sociedades cooperativas y demás ramas de organización social para el trabajo, en coordinación con las dependencias competentes, así como resolver, tramitar y registrar su constitución, disolución y liquidación.

La evolución del cooperativismo entre los años de 1970 a 1983, presenta las siguientes características: En 1970 las cooperativas activas ascendían a 901 establecimientos, para 1976 eran 1,530 y para junio de 1983 el total de cooperativas activas era de 5,782. En cuanto al tipo de cooperativas, 445 eran de producción, mientras que 456 sociedades eran de consumo. De las 5,782 cooperativas activas al 30 de junio de 1983; 4,562 cooperativas son de producción y 1,220 cooperativas son de consumo, alcanzando las de producción una cobertura ocupacional de 219,010 socios, mientras que las de consumo agrupan a 292,744 socios consumidores. Con ello el total de socios llega a ser de 511,754. (4)

En cuanto a las cooperativas de vivienda, uno de los principales problemas que han frenado su desarrollo, ha sido la ausencia de recursos financieros y las escasas posibilidades de ahorro e inversión de los cooperativados y de amplios estratos poblacionales, -- susceptibles de cooperativarse. Por tal razón el capital suscrito en éstas cooperativas es reducido generalmente e insuficiente para el consumo o la producción de vivienda, aunado a los sucesivos incrementos en los costos de la industria de la construcción.

(4) Idem. (p.2-9)

En relación con la vinculación entre cooperativas de vivienda y el sector oficial, ha predominado la falta de difusión de los apoyos que se pueden canalizar a las primeras, de manera tal que a las cooperativas existentes y a las potenciales, se les ha dificultado y hasta impedido, el acceso a fuentes de financiamiento y apoyo tecnológico. La falta de promoción y difusión de éstas cooperativas, principalmente en las regiones consideradas como prioritarias y estratégicas, bien por los problemas de vivienda y población que enfrentan o en la consolidación de un desarrollo integral de las actividades económicas, ha excluido a la alternativa cooperativa en forma individual o su integración en programas regionales o estatales en la materia.

C A P I T U L O T E R C E R O

SISTEMA COOPERATIVO DE VIVIENDA.

En el presente capítulo, se pretende describir los aspectos relativos a la definición, características generales y ventajas del cooperativismo de vivienda. Las normas que rigen el cooperativismo en sus distintas modalidades, son muy conocidas y obviamente un sistema como el cooperativo de vivienda, basa toda su acción en las mismas. El propósito del desarrollo de éste tema no es insistir en ellas, sino el de introducirse más en detalle en las particularidades que orientan las acciones del cooperativismo en el campo específico de la vivienda.

Qué es una cooperativa de vivienda

Una cooperativa de vivienda es una sociedad regida por los principios cooperativos y constituida por un grupo de personas decididas a enfrentar colectiva y organizadamente la necesidad común de vivienda. Constituyéndose en un instrumento que permite organizar el conjunto de recursos y esfuerzos y estructurar la acción del sector social en la producción de su vivienda, coadyuvando a la solución de su problema habitacional; particularmente cubriendo a los no asalariados que no se encuentran considerados por los diversos mecanismos financieros.

Características del cooperativismo de vivienda

La cooperativa de vivienda tiene su fundamento legal en las disposiciones de la Ley General de Sociedades Cooperativas y su Reglamento, así como en la Ley Federal de Vivienda. Por lo que para ser una sociedad legalmente constituida, debe llevar a cabo una serie de procedimientos, tales como: permisos, estudio de bases constitutivas, viabilidades, constitución y una serie de registros y -

autorizaciones ante diferentes instancias, con las cuales estará -
sujeta a supervisión y vigilancia.

En sus bases constitutivas se establecen los objetivos del pacto social y se faculta a la Asamblea General para tomar los acuerdos conducentes al desarrollo de esos objetivos y además, aprobar - reglamentos internos, convenios, contratos y todo aquello que conlleve a un mejor desarrollo de la organización. Así pues la cooperativa surge como una sociedad con personalidad jurídica propia y - con capacidad legal para el logro de sus objetivos.

El cooperativismo de vivienda es un movimiento popular basado en el ejercicio real de la solución de problemas comunes a un grupo por medio de servicios y sin afán de lucro, y por una eficiente organización del grupo basada en la responsabilidad individual y - colectiva.

Es una organización de largo desarrollo porque sus productos son de dos clases:

- a) Uno económico.- La adquisición de terrenos, su urbanización y la construcción de viviendas para los asociados implica - una operación fundamentalmente económica, de organización, capitalización, planificación e inversión productiva de todos los recursos disponibles.
- b) Otro social.- Todos los servicios de administración, organización de servicios comunales y equipamiento de los conjuntos habitacionales son de índole social, en el entendido -- que, de la eficacia en que se desempeñen, va a depender la posterior convivencia urbana y comunitaria de los beneficiarios.

El cooperativismo de vivienda es una organización que debe de responder a las necesidades de los mismos asociados. Ya que una - cooperativa de vivienda no construye para el mercado tradicional, - si no para sus socios, claramente determinados en sus requerimientos habitacionales y capacidades económicas.

Finalmente, el cooperativismo de vivienda, es una organiza- -

ción que no persigue fines de lucro; toda vez que trabaja sólo a través del esfuerzo solidario, económico y organizativo de todos los socios de modo que todos sin excepción obtengan al costo lo que necesitan.

Tipos de cooperativas de vivienda

El texto constitucional en la fracción XXX del Apartado A del artículo 123, se refiere en general a las "sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas en plazos determinados". En cambio la Ley General de Sociedades Cooperativas no hace referencia a las cooperativas de vivienda. Sin embargo de la interpretación del artículo 52 de la misma, las cooperativas de vivienda se consideran en general como de consumo. Esta legislación es muy amplia y de su interpretación depende la acción cooperativa en vivienda. Sin embargo es indispensable que la misma dependa de normas jurídicas específicas que contemplen modalidades organizativas, constructivas y de tenencia que las experiencias de otros países han demostrado como positivas.

I. Unidades cooperativas de vivienda.

Son aquellas que constituidas por un mínimo y un máximo de socios, tienen por finalidad proporcionar vivienda y servicios complementarios a los mismos, construyendo o adquiriendo con ese objeto un inmueble o un conjunto habitacional.

Las unidades cooperativas a su vez se pueden clasificar de muy distinta manera según el sistema de tenencia adoptado o la modalidad constructiva utilizada y aún según la combinación de ambos criterios expuestos.

I.I. Según el sistema de tenencia, las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de USUARIOS o de PROPIETARIOS.

I.I.I. Unidades cooperativas de usuarios o de propiedad colectiva.

La propiedad de las viviendas es siempre de la cooperativa, mientras que el socio tiene:

- a) El derecho de uso de la vivienda y seguridad de posesión. Nadie se lo puede quitar a menos que sea expulsado.
- b) La propiedad del valor de la vivienda. O sea que es dueño del capital aportado tanto en forma de ahorro previo como de mano de obra y amortización.

Esto permite:

- 1.- Cambio. Al ser la cooperativa propietaria de todas las viviendas, le otorga al socio el derecho de usar la vivienda que más le convenga de acuerdo a sus necesidades familiares y posibilidades muy variables en el tiempo.
- 2.- Venta controlada y no lucrativa. El socio sólo puede vender a la cooperativa que le devuelve al socio lo que ha aportado hasta ese momento con los ajustes de revaluación acordados. La vivienda entonces no entra al libre mercado inmobiliario.
- 3.- Control de las personas que ingresan a las viviendas. La cooperativa, al seguir siendo propietaria de la vivienda que pueda quedar vacante, le adjudica el derecho de uso a aquella persona que reúna las condiciones para ser socio.
- 4.- Hipoteca única. La que puede hipotecar es la cooperativa que es la propietaria, y lo hace para fines comunitarios.

I.I.2. Unidades cooperativas de propietarios.

Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen al

beneficiario el derecho de propiedad exclusivo e individual sobre la vivienda adjudicada, así como el derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble a que alude el artículo 10. de la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles.

A partir del momento en que la cooperativa adjudique - las viviendas en propiedad, los socios podrán o no continuar integrando la cooperativa, según lo establezcan los estatutos.

Los socios serán los dueños cada uno, de la vivienda - que ocupan y tendrán escritura individual al término - del crédito o en forma inicial con reserva de dominio - en favor de la cooperativa. Al verse finalmente satisfecho el objeto que dió lugar a la sociedad, los socios pueden optar por su disolución, o bien continuar en la cooperativa para el mantenimiento del conjunto.

I.1.3. Arrendamiento.

En este tipo de cooperativa, los socios adquieren el de recho a la vivienda como arrendatarios con posible opción a compra y administran el mantenimiento y conservación del inmueble arrendado. Este tipo de cooperativa puede promover y construir viviendas y retener la propiedad de ellas, transfiriéndolas a sus miembros a título de arrendamiento simple y delegando en ellos la - administración de las mismas. Esta modalidad constituye una alternativa importante en la producción privada de viviendas para arrendamiento.

1.2. Según el sistema escogido para construir, las unidades cooperativas se pueden clasificar en unidades cooperativas de AUTO CONSTRUCCION o AYUDA MUTUA y unidades cooperativas de AHORRO Y PRESTAMO.

1.2.1. Unidades cooperativas de autoconstrucción o ayuda mutua.

Las cooperativas utilizan el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas bajo dos modalidades:

- Mediante la autoconstrucción, el socio y sus familiares aportan trabajo en la autoconstrucción.
- Mientras que la ayuda mutua es el trabajo comunitario, aportando por los socios cooperadores para la construcción de conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

1.2.2. Unidades cooperativas de ahorro y préstamo.

Las cooperativas construyen mediante la contratación con empresas constructoras, ya sea cooperativas o particulares. Previamente a la obtención del financiamiento requieren de los socios un aporte preliminar en dinero lo suficiente para garantizar el préstamo hipotecario que se obtenga.

II.- Cooperativas matrices de vivienda.

Las cooperativas matrices reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aporte de ahorro sistemático y con la finalidad de asistirlos en la organización de secciones o unidades cooperativas filiales, para la definición y realización de sus propios programas de obtención de crédito, adquisición de terrenos, proyectos, construcción y adjudicación de vivienda.

2.1. Secciones o unidades cooperativas filiales.

Adjudicados los terrenos a la cooperativa matriz, ésta estará en condiciones de pasar de inmediato a ser ejecutora de los programas. En función de los terrenos disponibles, de su ubicación, capacidad y tipo de proyecto factible, es posible la formación y desarrollo de las secciones o unidades filiales, que adoptarán las formas operativas que más convengan a la situación socio-económica de sus integrantes.

Así los fines de las secciones o unidades cooperativas filiales - son:

- a) Recibir de la matriz, las unidades o conjuntos habitacionales construidos o adquiridos por la misma.
- b) Complementar y/o ampliar las unidades de vivienda de los grupos o conjuntos habitacionales.
- c) Resolver las necesidades de equipamiento de las viviendas de los asociados.

2.2. Instrumentación de la promoción y ejecución de los proyectos - por una cooperativa matriz.

- Integración de los grupos que forman la matriz, constitución de los órganos de decisión: consejos de administración, vigilancia, comisiones respectivas y obtención de la personalidad jurídica.
- Elaboración de un programa de promoción a fin de constituir listas de espera para la posterior formación de las secciones que se integrarán en el momento de que la matriz disponga de los terrenos a lo largo del tiempo.
- Recopilación sistemática de información a fin de aplicar los criterios de selección adoptados, a los socios que se encuentran en lista de espera.
- Difusión sistemática de información a los asociados que formarán las secciones sobre objetivos del sistema cooperativo, ahorros, responsabilidades en el programa, etc.
- Información completa a los asociados acerca del desarrollo de los programas, sus realizaciones, sus exigencias, sistemas de construcción adoptados, etc.

Estructura organizativa de las cooperativas de vivienda

La organización formal de una sociedad cooperativa se establece a partir de la determinación de procedimientos o líneas de acción para interrelacionar y coordinar las actividades propias del

grupo de asociados a efecto de lograr el cumplimiento de determinados objetivos. Las instituciones cooperativas, se desempeñan como organizaciones complejas que operan bajo un alto grado de formalidad, el cual se traduce en una estructura ordenada de autoridad - (niveles jerárquicos) y especialización del trabajo (división funcional).

Las cooperativas en general, operan dentro de un sistema democrático, bajo una denominación social, y con capital variable, que integra la participación de la totalidad de sus socios a través de las siguientes instancias que constituyen su estructura interna - básica... (1)

I.- Asamblea general.

- I.1 Consejo de administración
- I.2 Consejo de vigilancia
- I.3 Comisiones.

La asamblea general, es la instancia que celebran los interesados para establecer las bases constitutivas o sus modificaciones, y - constituye la autoridad máxima de la cooperativa, debiéndose integrar por todos sus socios; sus acuerdos son obligatorios, y se encarga de resolver sobre todos los asuntos de importancia para la - cooperativa y establecer las reglas generales que deben normar el funcionamiento social. Se debe de integrar por un presidente de - debates, un secretario y escrutadores.

El consejo de administración, es el órgano ejecutivo de la asamblea general y tiene la representación de la sociedad y la firma social, y se integra con un presidente; un secretario, un tesorero, vocales; y comisionados que sean necesarios.

El consejo de vigilancia, es un órgano que se integra con un número no mayor de cinco miembros, cuya finalidad esencial es la de supervisar todas las acciones de la sociedad. Con el número de miembros establecido se designan un presidente, un secretario y tres voca--

(1) Ley General de Sociedades Cooperativas; México 1938. (pp. 1).

les, con igual número de suplentes.

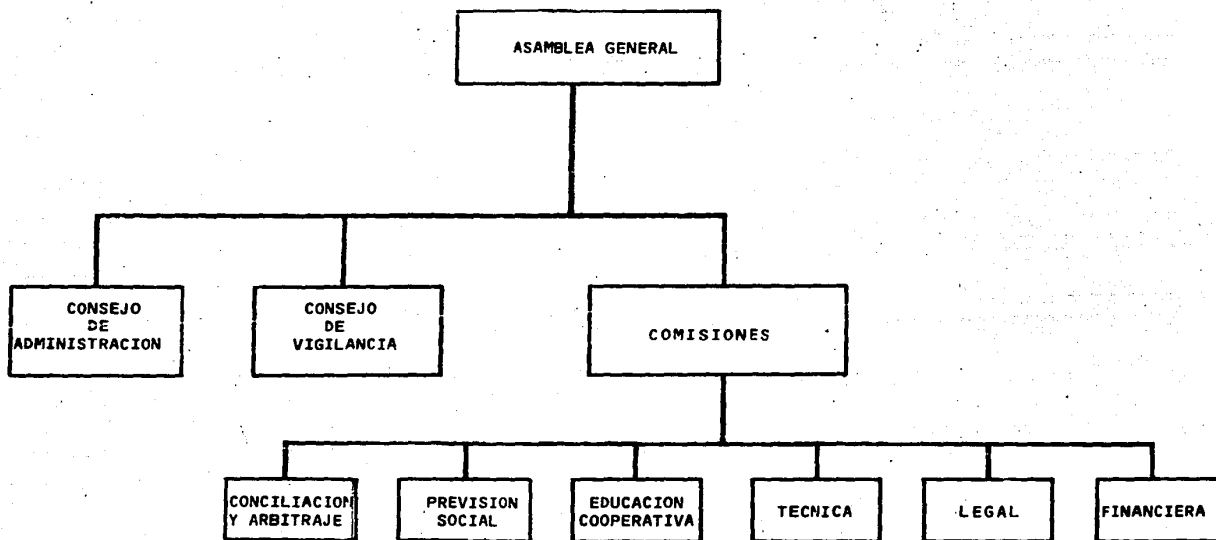
Las comisiones, son órganos de apoyo, especializados en atender un aspecto específico del funcionamiento de la cooperativa, y que pueden ser de conciliación y arbitraje; de previsión social; de educación cooperativa; técnica; legal; de finanzas, etc., y se pueden integrar por un presidente, un secretario, y un tesorero o un vocal.

Con éstas características se puede delinear la estructura orgánica de una unidad cooperativa de vivienda:

1. Asamblea general.
 - 1.1. Consejo de administración.
 - 1.2. Consejo de vigilancia.
 - 1.3. Comisión de conciliación y arbitraje.
 - 1.4. Comisión de previsión social.
 - 1.5. Comisión de educación cooperativa.
 - 1.6. Comisión técnica.
 - 1.7. Comisión legal.
 - 1.8. Comisión de finanzas.

Esta estructura se plasma en la siguiente gráfica de organización:

ESTRUCTURA INTERNA DE UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA



En cuanto a la cooperativa matriz de vivienda, es importante señalar que son organizaciones con capacidad de promover proyectos de viviendas en forma continuada y permanente para atender las necesidades de sus asociados, organizados en secciones o unidades - cooperativas filiales de vivienda. Operan con lista abierta de socios, integra un número ilimitado de socios y realizando tantos proyectos como grupos se formen en la cooperativa.

Conforme a las características enunciadas, una cooperativa matriz de vivienda se puede estructurar por las siguientes instancias:

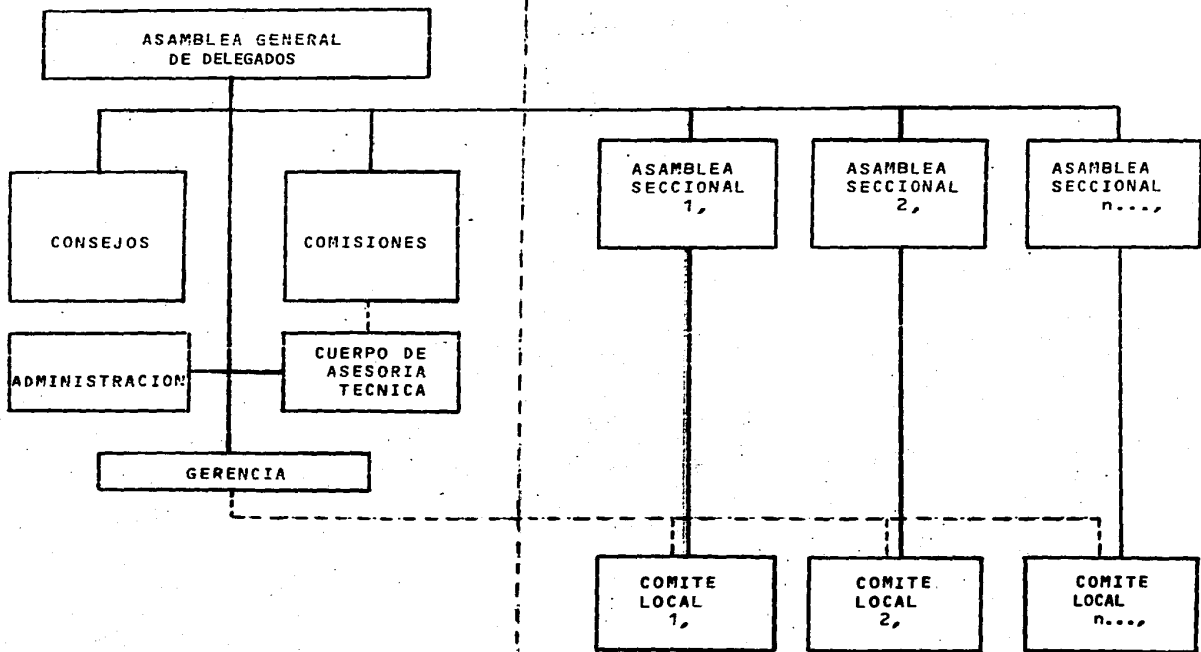
1. Asamblea de Delegados.
 - 1.1. Consejo de Administración.
 - 1.2. Consejo de Vigilancia.
 - 1.3. Comisiones.
 - 1.4. Gerente.
 - 1.5. Secciones o Unidades cooperativas.
 - 1.6. Comité Local.
 - 1.7. Cuerpos técnicos asesores.

Las cooperativas matrices pueden tener como atribuciones:

- Construir unidades o conjuntos habitacionales en forma continuada y permanente para satisfacer la demanda de los asociados organizados en secciones o unidades cooperativas filiales.
- Adquirir terrenos, realizar y administrar en todos sus aspectos los trabajos de urbanización necesarios y la construcción de las viviendas.
- Prestar asistencia técnica a las secciones o unidades filiales por sí o mediante la contratación de un instituto de asistencia técnica especializado en cooperativismo de vivienda.
- Organizar y fomentar el ahorro sistemático entre los socios.

- Efectuar acopio de materiales y/o elementos de construcción e incluso emprender directamente la fabricación de los mismos cuando lo estime necesario o conveniente y, por último,
- Conceder préstamos a las secciones o unidades cooperativas filiales para el mejor cumplimiento de los fines previstos pudiendo a los efectos constituir una sección de ahorro y préstamo.

ESTRUCTURA DE UNA COOPERATIVA MATRIZ DE VIVIENDA



Ventajas del cooperativismo
de vivienda

Las cooperativas de vivienda tienen ciertas ventajas sobre los proyectos convencionales de vivienda, ya sea de renta o de venta. Esto es especialmente importante respecto a los proyectos dirigidos a familias de ingreso bajo o medibajo, donde incluso el más pequeño ahorro es importante.

Las ventajas son económicas, técnicas y sociales:

I.- Ventajas económicas.

Se reducen los costos ya que se asegura el control de todo el proceso productivo de las viviendas por los propios interesados, - eliminando así a los intermediarios que especulan con la vivienda.

En efecto:

- El cooperativismo de vivienda junta en una sola entidad la oferta y demanda del mercado tradicional de vivienda. Trabaja para personas predeterminadas;
- Interviene en el proceso financiador, productor y de asignación de las unidades habitacionales imponiendo sus procedimientos y sistemas de acuerdo a la conveniencia de los asociados;
- Incorpora eficazmente las economías de ahorro de todos los asociados, en dinero, materiales o trabajo de modo de maximizar los escasos recursos disponibles;
- Obtiene créditos en condiciones favorables ya que los grupos organizados están en mejores condiciones de recurrir a un mercado de capitales complejo y alejado del interés de la mayoría y aún de formar mecanismos financieros propios;
- Construye masivamente, disminuyendo los costos de construcción, urbanización y de asesoría técnica;
- Puede intervenir directamente en la producción con la consiguiente disminución de los costos;

En síntesis, en lo económico el cooperativismo de vivienda significa: La única posibilidad de acceso para amplios sectores de

la población de bajos ingresos, en especial los no asalariados. - La menor inversión por unidad de vivienda entre todos los sistemas de producción ensayados por el aporte organizativo de los beneficiarios; lo que constituye de por sí un capital de invaluable importancia.

2.- Ventajas técnicas.

Permite en lo urbano, facilitar la planeación al establecer programas masivos evitando la construcción individualista, anárquica e ineficiente.

Trabaja a partir de soluciones de vivienda no acabada. Como organización de largo desarrollo, el cooperativismo de vivienda, - permite llevar a la práctica la conformación progresiva de las viviendas de acuerdo a las posibilidades económicas y a las necesidades de expansión de los asociados, tan cambiantes a lo largo del tiempo.

Dispone de la asistencia técnica de instituciones sin fines de lucro especializadas en cooperativismo de vivienda. Las mismas trabajan sobre el detalle de los requerimientos de los asociados - e interpretan para éstos los requerimientos urbanos y los de las demás instituciones.

Emprende sus propias investigaciones en el campo de la vivienda y su contexto urbano y estructural más amplio, para la elaboración de las soluciones que los procesos requieren.

3.- Ventajas sociales.

- Asegura la participación activa y organizada de los usuarios.
- Coadyuva a la comprensión por los asociados de los problemas sociales y económicos que los afectan.
- Ayuda a establecer una nueva estructura urbana en base a comunidades organizadas a través de procesos que han hecho suyos.
- Establece servicios complementarios de equipamiento comunitario como parte de las soluciones habitacionales.

Integración social de una
cooperativa de vivienda

a) Sectores sociales que cubre:

La vivienda cooperativa se concibe como alternativa a la producción individualizada de vivienda que realizan los sectores de bajos ingresos y como nuevo camino para la promoción y gestión social de proyectos habitacionales que complementará la acción de los agentes públicos y privados.

La vivienda cooperativa es una forma de producción habitacional abierta a todos los sectores sociales y a todos los organismos que realizan programas habitacionales.

b) Homogeneidad del grupo:

Para el buen desarrollo de un proyecto habitacional y demás actividades de una cooperativa de vivienda, los socios que la integran tienen un rango similar de ingresos y aspiraciones semejantes lo que evita conflictos y retrasos en el trabajo de grupo.

c) Número de socios.

El número mínimo de diez, opera para unidades cooperativas de vivienda que disponen de terrenos pequeños, como es el caso de un edificio aislado en áreas urbanas ya desarrolladas. En función de garantizar un proceso social dinámico y un buen nivel participativo de todos sus miembros, se considera que alrededor de 50 constituye el número ideal de socios de una unidad cooperativa de vivienda, pudiéndose tomar como máximo la cantidad de 200 miembros. La cooperativa matriz, al ser abierta permite integrar un número ilimitado de miembros y realizar múltiples proyectos o unidades cooperativas integradas, cada una de ellas, por un número variable de socios.

d) Promoción inicial:

Al provenir el primer impulso para formar la sociedad, de los interesados mismos, se facilita la labor de la cooperativa, especialmente en su etapa inicial, ya que los socios se ven obligados a estar mejor informados y esto hace que haya un mayor compromiso en el trabajo.

e) Participación de los socios en el trabajo cooperativo:

Como es una organización social, la cooperativa puede agrupar a todas aquellas personas de la clase trabajadora, en la cual la participación de los interesados es el elemento motor que propone y discute, además de sus propios estatutos y reglamentos, los proyectos de su vivienda y las formas necesarias para lograrlo.

La participación social en la toma de decisiones es pues fundamental y va más allá al desarrollar las tareas y las comisiones y hasta el trabajo comunitario durante todo el proceso y pacta sanciones para aquellos que faltan al cumplimiento de sus obligaciones. También establece la forma de constitución del capital social y crea mecanismos de ahorro para incrementarlo y contar, de ésta manera, con recursos para cubrir anticipos o enganches para la adquisición de predios o créditos y en consecuencia, puede constituir fondos de apoyo a los socios que por causas de fuerza mayor, tuvieron retrasos o bien para posibles liquidaciones a socios renunciantes.

Con esta participación de los socios cooperativistas en todas las actividades de su organización, es razonable que se dé un proceso educativo y la reducción considerable de costos, así como una conciencia de que lo que obtiene el grupo es para sí, y no para otros, evitando así la especulación.

CAPITULO CUARTO

PROPUESTA PARA EL FOMENTO Y ORGANIZACION DE LA COOPERATIVA DE VI--VIENDA.

Para que la cooperativa de vivienda, pueda lograr sus objetivos de verdadera participación social, es necesario que se implanten medidas de promoción y fomento del movimiento cooperativo y - que éstas organizaciones cuenten con un sistema organizativo congruente con los requerimientos del proceso habitacional. Por tanto es propósito de éste capítulo enunciar las acciones de apoyo - que el Sector Público debe realizar para lograr su integración y - consolidación definitiva.

Antes de entrar de lleno al establecimiento de medidas, es necesario mencionar la actividad actual del Sector Público, en cuanto al cooperativismo de vivienda y la situación prevaleciente en - éstas organizaciones.

Intervención gubernamental en materia de cooperativismo de vivien- da.

En los últimos años, el Gobierno de la República, ha establecido instancias administrativas, instrumentos jurídicos y programá-
ticos, que en general han dado pauta al desarrollo de cooperativas
de vivienda, de donde se pueden resaltar los siguientes:

La Comisión Intersecretarial de Fomento Cooperativo.

A nivel de coordinación gubernamental y atendiendo a la necesidad de congruencia entre las dependencias del ejecutivo federal competentes para fomentar la organización de sociedades cooperativas de índole general, se creó con carácter permanente la Comisión Intersecretarial de Fomento Cooperativo*. En la cual participan -

*) Creada por acuerdo presidencial, expedido el 11 de mayo de 1978.

todas aquellas Secretarías que de acuerdo con la Ley Orgánica de - la Administración Pública Federal realizan, en la rama que constituye su actividad, funciones de fomento cooperativo. La Comisión - fué establecida como instrumento del Gobierno Federal para coordinar las acciones en materia de fomento cooperativo como órgano de planificación.

Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

A esta dependencia le ha correspondido por ley, dos aspectos importantes del desarrollo cooperativo; por un lado, atendiendo la promoción, planeación, organización y coordinación del sistema cooperativo a nivel nacional, cumpliendo un papel central en la integración e instrumentación de los planes de fomento cooperativo. - Por otro lado en cuanto al registro y control de sociedades cooperativas, ha correspondido a ésta Secretaría la facultad de resolver todo lo relacionado con la constitución, registro, control, disolución y liquidación de las sociedades cooperativas.

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

El Sector Público, en el marco de la modernización administrativa, ha reordenado la organización del gobierno para instaurar la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), lo que implica un nuevo sector administrativo de vivienda. El conducto ejecutivo para la acción, en cuanto a su conducción, normatividad y coordinación instrumental, ha quedado bajo la responsabilidad de ésta Secretaría (y particularmente de la Subsecretaría de Vivienda) en su calidad de coordinadora sectorial de la participación de las dependencias de la administración pública federal, la de las entidades federativas y la correspondiente a las acciones de los sectores privado y social.

Por lo tanto dentro de las actividades federales de fomento - esta Secretaría tiene encomendado promover el desarrollo urbano de la comunidad y la promoción para la constitución y registro de sociedades cooperativas de vivienda y materiales de construcción, -

así como tiene la obligación de emitir dictámenes de vivienda de interés social y de viabilidad en la integración de cooperativas de vivienda.

En el aspecto de financiamiento, la promoción de proyectos habitacionales realizados por el Estado, se ha efectuado por diferentes organismos públicos que atienden a sus derechohabientes o a la población en general; estableciendo mecanismos de financiamiento y apoyo a la vivienda cooperativa.

FONHAPO.

En México existen múltiples organismos que financian programas de vivienda, pero a la fecha sólo el Fideicomiso del Fondo de las Habitaciones Populares cuenta entre sus fines el financiamiento a programas de vivienda de las sociedades cooperativas. Fundamentalmente éste fideicomiso, encamina sus acciones a la atención del sector de la población principalmente no asalariada, cuyos ingresos anuales no son superiores a la cantidad de multiplicar por 2.5 veces el salario mínimo de un año de la zona económica donde se reside y pretenda adquirir una vivienda popular para habitarla, siempre que no sea propietaria de otro inmueble.

PROGRAMA FINANCIERO DE VIVIENDA (FOVI-FOGA).

En el año de 1963, el Gobierno Federal inicia un programa que representa uno de los esfuerzos más importantes en materia de habitación: El Programa Financiero de Vivienda. La implantación de éste programa se funda en la consideración de que los recursos del Estado son insuficientes para satisfacer la demanda de habitaciones, por lo que se estima conveniente utilizar parte de los ahorros del público captados por las instituciones de crédito, para que con la inversión de éstos recursos complementados con otros gubernamentales, se atienda en mayor proporción la demanda de vivienda.

Para la adecuada utilización de los recursos financieros, tan

to del Estado como los provenientes de las instituciones de crédito y con el objeto de imprimir dinamismo al Programa Financiero de Vivienda, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público constituyó - en el Banco de México, S.A., con fecha 10 de abril de 1963, un fideicomiso denominado Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). Teniendo como función principal promover la construcción o mejora de vivienda de interés social, orientando la inversión de las instituciones de crédito para que los programas vayan de acuerdo con las necesidades económicas y sociales de cada región y se realicen conforme a condiciones y requisitos urbanísticos para la construcción de viviendas decorosas e higiénicas. Fovi desempeña el papel de un organismo de servicio, tanto para las instituciones mencionadas como para los promotores y constructores de vivienda, ya que les proporciona orientación de tipo financiero, legal, técnico y socioeconómico, sobre la mejor manera en cada caso concreto, de preparar y desarrollar los programas de vivienda de interés social.

En la misma fecha de constitución del FOVI, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público estableció otro fideicomiso en el Banco de México, S.A., denominado Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA) con el objeto de com pensar a las instituciones de crédito, los costos de los créditos que otorgan para vivienda de interés social y darles una mayor garantía en la operación de dichos créditos para evitarles quebrantos.

Ambos fideicomisos se encontraban integrados administrativamente y operaban bajo una misma dirección. Las funciones de éstos organismos eran esencialmente normativas, además de complementar la tasa de interés de las hipotecas y garantizar los préstamos que otorga la banca nacionalizada a través del programa financiero de vivienda.

INFONAVIT-FOVISSSTE.

El Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Traba-

jadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda para los Trabajadores al Servicio del Estado (FOVISSSTE), son organismos descentralizados del Gobierno Federal que fueron creados en 1972, cuyo objetivo es otorgar créditos para la adquisición de vivienda, gestión de programas de compra de tierras y el prefinanciamiento de las obras de urbanización y construcción. Cubren gran parte de la población asalariada, formada por trabajadores y empleados al servicio del estado, que en su totalidad representan casi la cuarta parte de la población económicamente activa.

En resumen, el financiamiento a la vivienda de interés social en México se efectúa básicamente a través de dos sistemas institucionales, el de las aportaciones empresariales y gubernamentales - del 5% sobre el salario y sueldo básico de los trabajadores, que da lugar a la creación de los fondos administrativos por INFONAVIT, FOVISSSTE y FOVIMI (Fondo Militar), y que se destinan a una demanda específica de derecho-habientes; y el que se refiere al Programa Financiero de Vivienda, coordinado por el Banco de México a través de los fideicomisos FOVI y FOGA nutridos por los recursos del sistema bancario que se canalizan a este rubro, como inversión obligatoria de la propia banca y de los recursos de dichos fideicomisos para sectores de población en general, como lo es el Fideicomiso Fondo para las Habitaciones Populares, bajo la coordinación sectorial de BANOBRAS.

En el marco jurídico y programático, el Sector Público ha establecido una serie de instrumentos, que en conjunto representan el marco normativo y de inducción en donde se desenvuelve el cooperativismo de vivienda.

LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS.

Contiene inicialmente los principios básicos a los que deben sujetarse todas las cooperativas. Como se ha mencionado, la Ley establece dos tipos fundamentales de cooperativas: Las de producción y las de consumo. Las primeras son organismos cuyos miembros se -

asocian con el objeto de trabajar en común en la producción de mercancías o en la prestación de servicios al público. Las de consumo son aquellas cuyos miembros se asocian con el objeto de obtener en común bienes o servicios para ellos, sus hogares, o sus actividades individuales de producción. La cooperativa de vivienda por sus características se clasifica como cooperativa de consumo y está sujeta por lo mismo a las regulaciones de aplicación general.

LEY FEDERAL DE VIVIENDA. (I)

Contempla dentro de sus instrumentos y apoyos el cumplimiento de la política nacional de vivienda; la promoción y fomento a las sociedades cooperativas de vivienda y de otras formas de gestión solidaria. Así mismo confiere a la SEDUE la facultad de fomentar, en coordinación con los gobiernos de los Estados y Municipios, la organización de sociedades cooperativas, organizaciones comunitarias y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de vivienda.

Dentro del capítulo VII de la Ley, se establece que son sociedades cooperativas de vivienda aquellas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios

PROGRAMA OPERATIVO DE VIVIENDA COOPERATIVA. (2)

Buscaba establecer y apoyar un sistema de producción de vivienda, para lo cual se planteó la acción organizada del sector social, racionalizando el esfuerzo de la comunidad en un proceso planificado para reducir sus costos y que permitiera contar con una vivienda adecuada.

(1) SEDUE, Ley Federal de Vivienda; D.O. 7 de febrero de 1984, México 1a. ed., (p. 7, 9, 22)

(2) SAHOP; Programa Nacional de Vivienda; Programa Operativo de Vivienda Cooperativa, México 1979, 1a. ed. (p.82)

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO 1983-1988. (3)

Se considera dentro de las líneas generales de acción para la vivienda el impulso a la construcción de la infraestructura de servicios y la autoconstrucción, a través de la participación organizada de la comunidad, así como la creación de cooperativas de vi-vienda y de materiales de construcción.

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA 1984-1988. (4)

Considera dentro de sus proyectos estratégicos, el fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de la organiza-
ción social; el cual plantea el establecimiento y apoyo de un sistema de producción de vivienda sustentado en la acción organizada del sector social, tanto por medio de adecuaciones instrumentales, como mecanismos de asistencia técnica y acciones directas.

PROGRAMA NACIONAL DE FOMENTO COOPERATIVO. (5)

Surge por la necesidad de continuar otorgando la cooperativismo mexicano los apoyos encaminados a favorecer su fortalecimiento y reorientación de acuerdo con los objetivos nacionales de desarrollo. Este programa conjunta el esfuerzo de las diversas entidades y dependencias del Gobierno Federal que tienen que ver con el fomento cooperativo. Las acciones que se pretenden desarrollar dentro del sector desarrollo urbano y ecología en función de los lineamientos establecidos en materia de fomento cooperativo y en congruencia con la apertura programática de los diferentes sectores de la administración pública, se ubican en la organización de cooperativas para la adquisición, construcción, mantenimiento y repa-ración de vivienda cooperativa. En este sentido, las acciones pro-

- (3) S.P.P.; Plan Nacional de Desarrollo 1983-1988, México 1983; - 1a. ed.; (p. 255).
- (4) SEDUE; Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988; México 1984, 1a. ed.; (p. 155).
- (5) S.T.P.S.; Comisión Intersectorial de Fomento Cooperativo; Programa Nacional de Fomento Cooperativo -proyecto-; México 1983, anexos; (p. 19).

gramadas dentro de éste sector con incidencia en el fomento cooperativo son: promoción y organización; consolidación; y, reactivación de sociedades cooperativas de vivienda.

Problemática de las cooperativas de vivienda.

En la actualidad, existen muy pocas cooperativas para la construcción de viviendas y un reducido número de cooperativas que producen materiales para la construcción. Sin embargo, es importante destacar el papel preponderante que pueden jugar las cooperativas de vivienda como aliadas del Estado para evitar la especulación y el encarecimiento de los materiales básicos de construcción.

Son variables y numerosas las causas a que se atribuye el escaso desarrollo de las cooperativas de vivienda y sus limitaciones. Entre las más importantes están:

- a.- La existencia de una política contradictoria que, de una parte propone "ventajas" para las cooperativas y, de otra, no proporciona los instrumentos de operación; lo que se refleja en la ausencia de mecanismos e instrumentos, principalmente de tipo legal, adecuados al sistema cooperativo.
- b.- Insuficiencia y falta de fluidez en la tramitación de los apoyos crediticios y financieros.
- c.- Un sistema normativo de leyes y reglamentos de construcción, fraccionamientos y condominios confuso e irreal; y que además no reglamenta la propiedad cooperativa, obstaculizando los trámites para la obtención de permisos y licencias de construcción de los conjuntos habitacionales cooperativos.
- d.- Falta de una mejor difusión y apoyo para la agilización de trámites y procedimientos administrativos cooperativos.
- e.- Exigencia de garantías para otorgar créditos que resultan inadecuados y onerosos para los pobladores de escasos recursos, ya que la tierra que pueden adquirir a un precio acorde con su capacidad de pago, generalmente está en condiciones de irregularidad, -

para ser aceptada como garantía real.

f.- Alta especulación y estructura monopólica en el mercado de bienes y servicios que demanda la cooperativa; principalmente de la tierra urbana, materiales de construcción e insumos básicos para la producción de la vivienda y los servicios.

g.- Falta de apertura de casi todas las instituciones financieras para otorgar créditos a organizaciones cooperativas, o bien para la realización de diferentes programas que éstas requieren (compra de tierra, urbanización, construcción), pues con frecuencia se condiciona la realización de uno de ellos con la introducción forzosa de otro (vrg. compra de tierra, sólo si ésta se urbaniza).

h.- Créditos insuficientes y condicionados con la capacidad de pago del jefe de familia, para poder realizar vivienda en mejores condiciones cuantitativas (superficie construida) y cualitativas (calidad de construcción).

i.- Falta de estímulos fiscales de apoyo a la producción de vivienda para sectores de bajos ingresos y, más aún cuando son ellos mismos quienes la promueven (los pocos estímulos que existían fueron cancelados).

j.- Falta de asistencia técnica adecuada que permita la optimización de los recursos y el mejoramiento de sistemas de organización y producción, así como la resolución de las necesidades sentidas de los socios con la participación activa de los mismos.

k.- Entre los problemas de apoyo resaltan los relacionados con el acceso al financiamiento, no obstante de existir una cobertura amplia en infraestructura y recursos de las instituciones que atienden las demandas crediticias de las cooperativas, la mayoría se encuentra marginada para su obtención. Esto obedece, por un lado, a las limitaciones que presenta la operatividad y a los criterios de las instituciones crediticias, sujetos primordialmente a la rentabilidad comercial del proyecto y las garantías exigidas a la cooperativa que, por sus características enunciadas no llega a cubrir satisfactoriamente, al igual que el cumplimiento de los requisitos legales mínimos exigidos. Por otra parte, la infraestructura estatal y las políticas de promoción y fomento para las cooperativas -

no ha tenido el impacto esperado por falta de información y divulgación, y un seguimiento de las acciones realizadas entre las cooperativas, lo que impide conocer la trascendencia y los cambios inducidos en la formación de los socios y en el funcionamiento de la cooperativa.

l.- La falta de coordinación y participación efectiva entre las - instituciones gubernamentales con atribuciones para el fomento cooperativo de vivienda y las que de alguna manera también realizan - esta actividad, por un lado, ha ocasionado duplicidad de funciones y vacíos para la atención de ciertas actividades realizadas por - cooperativas. Por otro lado, el alargamiento y desfazamiento para la constitución y registro de nuevas cooperativas, que en algunos casos ya cumplidos los requisitos tarda más de lo estipulado por - la Ley.

m.- En el aspecto de organización, registro y vigilancia se presentan irregularidades y retrasos; falta de orientación adecuada en - los procedimientos y requisitos legales; rezago de asambleas por - calificar, atraso en la atención de solicitudes de cooperativas para practicar visitas de inspección y elaboración de padrones de socios. La revisión contable y de los estados financieros de las - cooperativas observa una acentuada desorganización y falta de control, propiciando que las cooperativas no remitan sus estados financieros como lo señala la Ley General de Sociedades Cooperativas y su Reglamento impidiendo cumplir con la vigilancia contable. Las - visitas de inspección se realizan cuando estas organizaciones presentan irregularidades muy graves, y no en forma generalizada y - programada.

Propuestas para la resolución de la problemática.

Toda vez analizados los mecanismos e instrumentos de la Administración Pública relacionados con el cooperativismo de vivienda y definida la situación de dichas organizaciones; dentro de éste - apartado se plantean inicialmente las posibles medidas que el Sector Público podría establecer como apoyos; así también se propone un esquema de organización y funcionamiento de la cooperativa de -

vivienda.

I.- RESPONSABILIDAD GUBERNAMENTAL.

Las acciones que el Estado puede considerar en materia de promoción y fomento cooperativo de vivienda, son los estímulos y apoyos sobre financiamiento; asistencia técnica y organizativa; y simplificación administrativa; en los siguientes términos:

a.- Aspectos administrativos.

- Para fomentar, en coordinación con los gobiernos de los estados y municipios, la constitución de organizaciones cooperativas, es necesario que la SEDUE además de proporcionar asistencia técnica, debe establecer un mecanismo de supervisión y control, que vislumbre todo el proceso de una cooperativa desde su constitución, organización, funcionamiento interno y procesos técnicos de producción, a efecto de evaluar tanto sus resultados como las desviaciones en que puedan incurrir. Con lo que se podría obtener mayor información en cuanto a convenios y reglamentos internos que la sociedad cooperativa celebre con sus socios para el cumplimiento de créditos obtenidos en común, así como estados financieros, inventarios, tanto físicos, como de aportaciones sociales; para proponer las medidas correctivas pertinentes.
- En cuanto a materiales de construcción y tecnología es importante la intervención del Estado en la producción y distribución de insumos, como un mecanismo de competencia y control de la producción privada. Mediante la creación de empresas mixtas, paraestatales o descentralizadas para la producción de materiales; la reducción del costo de los insumos de vivienda a través de acuerdos entre organismos públicos y empresas de materiales y la reapertura o ampliación de programas oficiales de distribución de materiales; y la inclusión como productos básicos sujetos a control de precios de los materiales de construcción más utilizados.
- Para agilizar y simplificar los trámites para autorización y -

registro, permitiendo con ello a la cooperativa cubrir los registros indispensables para obtener la sanción correspondiente, es necesario descentralizar y desconcentrar los dictámenes para la formación de las sociedades cooperativas con objeto de hacer expeditos los trámites de registro y que las cooperativas no incurran en gastos innecesarios. Estas actividades podrían hacerse por medio de las Delegaciones Estatales de la SEDUE y los Institutos de Vivienda Estatales. Además de que se podrían vincular las relaciones entre instituciones fomentadoras y financieras para apoyar a las sociedades cooperativas en la elaboración de proyectos con viabilidad económica, acordes a las necesidades de cada región o zona. Dicho apoyo debe brindarse por personal de reconocida capacidad técnica y con base en una uniformidad de criterios.

Complementariamente, se podría establecer un organismo dentro de la SEDUE, que proporcione asesoría jurídico-administrativa para la tramitación de obras, registro de licencias de construcción por cooperativa, así como promover convenios por cooperativa entre las diversas instituciones oficiales, para lograr, las exenciones correspondientes a los impuestos.

- En materia de tierra para vivienda, es importante la intervención del Estado en el mercado especulativo del suelo a través de un estricto control social de los terrenos urbanos mediante la creación de una sola dependencia gubernamental a la cual se transfiera la propiedad y el control de la tierra urbana, tanto la de futura ocupación como la pendiente de ser regularizada. - Lo que permita al Estado ofrecer tierra barata, mediante la adquisición, sea por compra o expropiación de suelo urbano, destinado a vivienda para sectores de muy bajos ingresos, usufructuable para las organizaciones cooperativas.

Unido a ello, se debe de modificar el actual marco jurídico en materia de tierra con el fin de crear mecanismos jurídicos más estrictos para impedir las acciones ilegales de los agentes especuladores de la tierra, replantear la actual política de regulación de tierra que impide la titulación en propiedad privada de la tierra ocupada en forma ilegal y su asignación jurídica -

exclusivamente como usufructo, o bien en propiedad cooperativa.

b.- Aspectos legales.

- En ésta materia es importante considerar la promoción de adiciones a la Ley General de Sociedades Cooperativas y a su Reglamento, tendientes a establecer las medidas para la constitución y operación de cooperativas de vivienda y de entidades dirigidas a la prestación de asistencia técnica; así como la promoción y adecuación a la legislación civil con objeto de incorporar el régimen de tenencia cooperativa.

Es importante además revisar, analizar y adecuar la legislación imperante en materia de cooperativismo, con el objeto de establecer normas idóneas que permitan el reconocimiento jurídico de las cooperativas convalidando como garantías aparte de la hipotecaria, la organización misma con su personalidad jurídica - su capital social y la solidaridad de sus miembros; como sujeto de crédito para todos los organismos de vivienda, especialmente por los fondos para los trabajadores de los sectores público y privado (INFONAVIT y FOVISSTE).

c.- Apoyo técnico.

Por lo que respecta a las actividades de asistencia técnica, se precisa que las entidades fomentadoras superen las acciones de promoción y organicen servicios especiales como son los de elaboración de proyectos y consultoría, por lo que es necesario que las entidades federativas se comprometan a establecer servicios de asistencia técnica permanente a las cooperativas. Siendo importante que se involucre en este esfuerzo al movimiento cooperativo mediante la Confederación Nacional Cooperativa y las diversas organizaciones de base.

Como apoyo a lo anterior, es necesario fortalecer el sistema de educación y capacitación cooperativa, para que las bases, dirección y administración del sector social cooperativo de vivienda, accedan a procesos ágiles de actualización y formación no sólo en lo que respecta a la naturaleza y organización de las sociedades

cooperativas, sino también en lo que atañe a las particularidades de las diversas actividades económicas. Lo que implica asignar mayores recursos hacia las entidades capacitadoras, a fin de que estén en condiciones de incrementar la preparación y capacitación de los funcionarios públicos directamente relacionados con los labores de gestión y promoción social.

A fin de favorecer la integración y cooperación horizontal del sector cooperativo de vivienda, se propone también desarrollar un sistema nacional de información y comunicación de las sociedades cooperativas; siendo importante realizar una gran campaña de difusión y de publicaciones.

d.- Apoyo financiero.-

En cuanto a financiamiento se estima conveniente ampliar las posibilidades de operación de los organismos de financiamiento cooperativo con que se cuenta, así como las relaciones de éste con el sector tradicional de instituciones de crédito, para que las cooperativas puedan gozar de un servicio oportuno de apoyo financiero.

Es necesario que el apoyo financiero no se sujete a los criterios tradicionales que benefician exclusivamente a las empresas cooperativas que ya están funcionando, y que por esta razón son su jueto de crédito, sino que se extiendan, en una auténtica labor de fomento y promoción a las sociedades cooperativas que están iniciando actividades.

De igual importancia es dar mayor fluidez a los procedimientos administrativos para el otorgamiento de apoyos crediticios y financieros así como de exenciones fiscales; ajustar los sistemas financieros de vivienda y ampliar los programas de fomento que consoliden el sistema cooperativo de vivienda.

Así como existen organismos oficiales ejemplares (vrg. FONHAPO), así deben establecerse estímulos en el tratamiento fiscal para provocar su ordenamiento a las clases necesitadas en lo que se

refiere a impuestos sobre tenencia de la tierra y sobre construcción; desde luego, siempre que se presentaren como grupos organizados.

El FOVI, debe contemplar el financiamiento a la vivienda, entre cuyas características debe establecerse la concurrencia y complementariedad a los recursos de la cooperativa, el crédito global otorgable a la cooperativa en su conjunto y los créditos graduables de acuerdo al proceso de desarrollo de la vivienda.

Estructurar y operar un sistema de financiamiento de vivienda mediante la coordinación de los organismos financieros existentes en torno a la vivienda, para el otorgamiento de créditos a sus respectivos derechohabientes, a través de la cooperativa misma, confeccionando mecanismos conjuntos para el pago de pasivos y recuperación del capital. En este caso, considerando las características del INFONAVIT como una institución en la mejor posición para promover la creación de asociaciones comunales a pequeña escala - que, bajo los principios básicos de cooperación y participación, organicen la movilización de recursos financieros y no financieros hacia la construcción y mejoramiento del hábitat de los asalariados de bajos ingresos, se propone que el Instituto abra una línea de crédito para cooperativas de vivienda de afiliados que funcionen bajo un sistema independiente de autogestión administrativa.

II. ESQUEMA DE ORGANIZACION Y FUNCIONAMIENTO.

Es intención asentar en éste capítulo, dentro de la propuesta de organización y funcionamiento; un modelo de cooperativa en la que se integren los procesos de autoconstrucción, producción de materiales de construcción, autoadministración de los conjuntos habitacionales, y prestación de servicios manuales, técnicos y profesionales a los socios y público en general. Con lo que se permite establecer una opción para los trabajadores de el acceso a la vivienda como bien de consumo y a la producción de vivienda y sus componentes como alternativa de ocupación redituable.

2.1. ASPECTOS ORGANIZATIVOS.

2.1.1. Integración y constitución.

Las actividades que es necesario realizar en forma preliminar a la constitución de una cooperativa de esta naturaleza, son fundamentalmente los aspectos de integración y organización del grupo y de la definición de la forma como éste pretende abarcar su solución habitacional.

El conocimiento de su realidad económica y el inicio de su capacitación para participar eficazmente en el desarrollo de las diversas actividades que implicará la promoción de su proyecto habitacional, son otros de los aspectos fundamentales. Es importante señalar antes de seguir adelante, que desde los primeros pasos para su integración como cooperativa, el grupo cuente desde el inicio con asesoría técnica adecuada.

a) Aspectos sociales:

Para la integración del grupo, cabe mencionar los siguientes elementos: la conveniencia de que el impulso inicial para formar la cooperativa provenga preferentemente de los interesados, la homogeneidad del grupo en cuanto a ingreso, aspiraciones, etc.; la disponibilidad de los interesados de participar en las actividades

que implica la gestión y realización de su proyecto habitacional; su disposición con recursos económicos (ahorro) y su trabajo directo.

Para conocer las necesidades y posibilidades del grupo, es necesario realizar un estudio socioeconómico, mediante la aplicación de una encuesta a cada jefe de familia.

En la determinación del objeto social de la cooperativa se deben de considerar:

- El tipo de cooperativa de vivienda a constituir.
- El ámbito territorial en el que operará la cooperativa.
- Las posibles secciones que puede promover la cooperativa.
- Los objetivos que se pretenden alcanzar en términos de servicios habitacionales.
- El monto de los certificados de aportación y la forma de cubrirlos.

Para la formación cooperativa de los socios se requiere:

- Información básica sobre lo que es una cooperativa y su funcionamiento (previa a la constitución de la sociedad cooperativa).
- Información a cargo de una comisión permanente de educación - (posterior a su constitución).

De acuerdo con lo anterior, debe mantenerse siempre un programa de capacitación que cubra los siguientes puntos:

- Dinámica de grupos cooperativos. Desarrolla actitudes y habilidades para convivir mejor con mejores resultados. Capacita para analizar mejor los problemas, tomar decisiones y realizar actividades en forma conjunta.
- Principios y doctrinas cooperativas. Permite tener siempre presentes y hacer propios, los principios que animan y hacen posible el éxito de esta organización, así como conocer las mejores formas de organizarse para alcanzar los fines que se persiguen.
- Técnicas de administración de conjuntos habitacionales. Garantizan la mejor ejecución de las obras y su mejor mantenimiento y desarrollo.
- Cursos específicos, según las necesidades. Por ejemplo de auto construcción, compras, electricidad, fontanería, etc., éstos cursos no necesariamente deben impartirse a todos los socios (salvo el primero), sino según las funciones específicas que

que desarrollen dentro de la cooperativa, aún cuando los interesados puedan participar libremente.

b) Aspectos técnicos.

Aquí se contempla la formación técnica de los socios y la asesoría técnica. En la primera es necesario proporcionar a los afiliados servicios de capacitación en cuestiones jurídicas, sociales, financieras, de educación cooperativa, proyecto y realización de obras, etc., con el propósito de que ellos mismos puedan realizar las tareas que requieren su participación activa. En cuanto a la segunda, durante todo el proceso cooperativo es importante contratar los servicios de organismos técnicos multidisciplinarios, - para obtener una asesoría permanente y especializada en las áreas de: formación cooperativa; aspectos urbanísticos, arquitectónicos y de construcción; legal, administrativa, contable y financiera.

c) Aspectos legales y administrativos.

La parte culminante de la etapa previa del proceso de una cooperativa de vivienda, es su constitución formal. Para lograrla el grupo interesado debe cubrir diversas gestiones ante las autoridades competentes, de acuerdo con el siguiente flujo de procedimientos:

PROCESO DE LA CONSTITUCION FORMAL

E V E N T O	DESCRIPCION	RESPONSABLE
1. Solicitud de permiso	Los interesados presentan ante la Secretaría de Relaciones Exteriores una solicitud que incluye los datos generales del solicitante, nombre de la sociedad cooperativa y su objeto social.	Grupo social.
2. Expedición de permiso.	Recibe y analiza la documentación, en su caso aprueba la solicitud, insertando la cláusula de extrangería.	Secretaría de Relaciones Exteriores.
3. Asamblea Constitutiva.	Se constituye la sociedad cooperativa mediante la convocación y realización de una asamblea general.	Grupo social.
4. Documentación Constitutiva.	Se levanta un acta por quintuplicado, en donde se deben incluir los generales de los fundadores y los nombres de las personas que resulten electas para integrar por primera vez los consejos y comisiones, y se inserta el texto de las bases constitutivas.	Grupo social.
5. Certificados de aportación	En la asamblea constitutiva se fija el monto de los certificados de aportación, de acuerdo a las características socioeconómicas de los socios y el tipo de proyectos a realizar, así como el plazo para cubrirlo.	Grupo social.

PROCESO DE LA CONSTITUCION FORMAL		
EVENTO	DESCRIPCION	RESPONSABLE
6. Normas básicas de funcionamiento.	Se formula un proyecto de las Bases Constitutivas que registrarán la vida jurídica de la sociedad cooperativa, y un proyecto de Reglamento Interno - al que se sujetarán los socios para dar vigencia real a las bases constitutivas que se adopten.	Grupo Social.
7. Petición de autorización	Se presenta la documentación constitutiva a la consideración de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.	Grupo Social.
8. Verificación de la documentación.	Procede a verificar si está debidamente integrada la documentación, en los términos exigidos por las disposiciones legales aplicables y tomando en consideración las actividades descritas en el Objeto Social.	Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
9. Opinión de viabilidad.	Envía la documentación a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, solicitando su opinión de viabilidad, como dependencia fomentadora.	Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
10. Estudio de viabilidad	Determina la conjugación de los diversos elementos que pueden garantizar la existencia jurídica, económica y administrativa del organismo cooperativo.	Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.
11. Dictamen de viabilidad	Si la documentación presentada, reúne los requisitos de viabilidad social y viabilidad económica, emite el dictamen respectivo.	Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología.

PROCESO DE LA CONSTITUCION FORMAL

EVENTO	DESCRIPCION	RESPONSABLE
12. Conocimiento del Dictámen	Recibe el dictámen de viabilidad formulado por la SEDUE y comunica su resultado a los <u>interesados</u> .	Secretaría de Trabajo y Previsión Social
13. Remisión de la autorización.	Elabora un oficio de autorización que contiene el acuerdo por medio del cual se considera que el nuevo organismo ha cumplido con los requisitos establecidos por la Ley General de Sociedades Cooperativas y su <u>Reglamento</u> .	Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
14. Registro.	Expide la patente de autorización, registra el acta constitutiva y las bases constitutivas, y hace entrega a la cooperativa de la patente, con lo cual queda jurídicamente constituida y <u>puede</u> iniciar sus actividades.	Secretaría del Trabajo y Previsión Social.
15. Solicitud de autorización de libros.	Inmediatamente después de la <u>autorización</u> , dentro de un periodo no mayor de 90 días, solicita por escrito la autorización de Libros Sociales y de Libros <u>Contables</u> .	Grupo Social.
16. Autorización de Libros.	Recibe y analiza la documentación respectiva, corrobora la <u>legalización</u> por parte de la <u>Secretaría de Hacienda y Crédito Público</u> , y en su caso autoriza su aplicación.	Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

2.1.2. Bases Reglamentarias.

En México, las cooperativas se rigen por la Ley General de Sociedades Cooperativas y su Reglamento. Además de ser ésta una ley con ciertas limitaciones derivadas de su antigua promulgación (1938), no contempla la existencia de cooperativas de vivienda como tales, teniendo éstas que ser reglamentadas e instrumentadas bajo la figura de cooperativas de producción o de consumo; lo cual ha resultado a la fecha inadecuado y a veces inoperante.

Si bien es cierto que las cooperativas de vivienda están reconocidas en algunos textos recientes, ha quedado pendiente la existencia de un cuerpo jurídico específico que las reconozca como tales y de vigencia legal a sus instrumentos básicos.

En tal virtud se deben realizar modificaciones, ya que la Ley General de Sociedades Cooperativas presenta serias deficiencias y ha quedado desactualizada. Las imprecisiones que contiene permiten la existencia de empresas disfrazadas de cooperativas; así mismo no contempla lo relativo al objeto social de las cooperativas de vivienda.

a) Determinación de las normas básicas de funcionamiento.

I. Objeto social.

Al iniciarse el proceso cooperativo de vivienda, los socios deben reunirse para precisar los fines que persiguen y redactar el objeto social de la cooperativa. Deben determinar también los recursos de que podrían disponer (el dinero en efectivo que pueden aportar: cuanto de inmediato y cuanto a plazos; los créditos de que podrán disponer, los bienes que pueden dar en garantía). Por otra parte, el grupo debe estudiar la forma de organización interna que adoptaría la cooperativa de acuerdo con lo dispuesto en la Ley.

Por lo tanto, una cooperativa de vivienda de este tipo, puede fijarse el logro de los siguientes objetivos:

- Obtener en común por cualquier título legal, toda clase de bienes y servicios para construcción, remodelación y/o mantenimiento de casas habitación para los socios de las distintas unidades habitacionales que se organicen, en los terrenos o conjuntos habitacionales que para el efecto adquiriera o posea la sociedad o sus socios, ya sea mediante la autoconstrucción, construcción en común o bien mediante la contratación con empresas constructoras dedicadas al ramo.
- Construir, adquirir, mejorar, mantener y administrar viviendas para sus socios.
- Realizar operaciones, prestar servicios y enajenar los materiales que se produzcan a los organismos públicos de vivienda y a otras sociedades cooperativas. *
- Establecer las secciones de producción que se requieran para obtener por propia mano los materiales necesarios que sea factible producir, para el desarrollo de las actividades de la cooperativa, e incluso construir directamente las viviendas de sus socios.
- Establecer las unidades habitacionales necesarias en lugares que las circunstancias lo requieran, a fin de proporcionar a sus asociados los bienes o servicios que por derecho adquieran.
- Establecer la sección de ahorro y préstamo de sus socios y para sus socios, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 90. de la Ley General de Sociedades Cooperativas y del 460. al 530. de su Reglamento, que facilite la amortización de los adeudos que contraigan los asociados con motivo de las operaciones a que se refieran los incisos anteriores.
- Adquirir o contratar medios de transporte para el acopio y traslado de materiales de construcción, maquinaria y herramienta, partes o piezas prefabricadas, personal y autoconstructores de la cooperativa, socios y familiares de los mismos, cuando las necesidades de la sociedad así lo requieran.
- Celebrar en su calidad de empresa los contratos o convenios que legalmente se recomiende efectuar en su caso, la coordinación con otros organismos; personas físicas o morales que resulte conveniente para el desarrollo del presente objeto social.
- Girar, aceptar, endozar, avalar o emitir títulos de crédito que suscriban sus socios para la realización de toda clase de opera

* Requiere permiso de la Secretaría de Trabajo y Previsión Social.

ciones, actos y contratos, ya sean civiles o mercantiles convenientes al desarrollo del objeto social.

- Prestar asistencia técnica a las unidades habitacionales; ya sea por sí o mediante la contratación de los servicios de un organismo de asistencia técnica a cooperativas de vivienda.

2. Bases constitutivas.

Se pueden definir como el conjunto de normas que regulan, de un modo abstracto y para el futuro, la estructura y funcionamiento de la sociedad cooperativa.

La importancia de estas bases es indudable; en efecto, basta leer someramente por encima la Ley General de Sociedades Cooperativas para darse cuenta del gran número de artículos que hacen referencia al contenido obligatorio que han de tener las bases, sin más limitaciones que las establecidas por la Ley. Es decir puede pactarse lo que se estime conveniente, siempre que no se oponga a lo dispuesto en la Ley.

Las bases constitutivas han de redactarse con anterioridad a la constitución de la cooperativa, ya que han de ser discutidas y, en su caso aprobadas en la reunión anterior a la presentación de la solicitud, y a cuya solicitud deberán acompañarlos formando parte de la documentación presentada.

El trabajo de la comisión de socios que esté encargada de su redacción es relativamente sencillo, ya que se presenta un "modelo tipo", de la clase de cooperativa que se desea formar, para que llene los espacios en blanco dejados para anotar las particularidades específicas de la cooperativa. Habiendo que concretar términos y aspectos tales como: la denominación social, el domicilio, la duración del ejercicio social y el objeto social, que es la parte más importante de su contenido ya que expresa concretamente las actividades a desarrollar. Dichas bases y sus reformas deben ser aprobadas por la asamblea constitutiva.

3. Reglamento Interno.

La cooperativa de vivienda debe precisar en un reglamento interno las normas básicas de funcionamiento que regularán las relaciones entre sus socios y entre éstos y la propia cooperativa.

Aunque las bases constitutivas determinan los objetivos y principios fundamentales en torno a los cuales una cooperativa se organiza, funciona y establece los derechos y obligaciones de sus socios, es necesario precisar con todo detalle la forma en que los mismos se aplicarán en el caso específico de la cooperativa en cuestión. En este sentido, es fundamental que el reglamento interno contemple tanto los aspectos sociales que determinan la característica asociativa de la cooperativa, como los de índole económica que la definen como empresa.

2.1.3. Sistema organizativo.

Han variado mucho los esquemas seguidos en la organización de cooperativas de vivienda. Es muy atractivo el concepto de un grupo de familias con necesidad de casa, batallando juntos para organizar una cooperativa, comprar tierra, diseñar las casas, contratar con un constructor, y después de la realización, administrar la propiedad. Muchos grupos han intentado hacerlo así. Algunos han tenido éxito, muchos han fracasado.

El proceso de realizar juntos un proyecto de vivienda es complicado y los proyectos de cooperativas de vivienda no son excepción. La tarea requiere habilidades organizadoras, financieras, legales, técnicas y administrativas, o dinero para contratarlas. La mayoría de los proyectos emprendidos por los futuros ocupantes fracasan porque los organizadores no tienen la experiencia necesaria y/o porque disponen de recursos financieros inadecuados.

Esto ha sido una debilidad del movimiento cooperativo de vivienda de muchos países en desarrollo, donde ha existido por muchos

años un número substancial de pequeños grupos cooperativos de vivienda. Algunos cuantos han tenido éxito en la construcción de casas para sí mismos pero allí se han quedado. Muchos han adquirido la tierra pero la mayoría no ha ido más allá de su organización jurídica, por lo que no han tenido impacto, o muy poco en la situación de la vivienda en sus respectivos países.

Las cooperativas de vivienda han prosperado en aquellos países donde se han desarrollado organizaciones fuertes, orientadas al consumidor, y que están dedicadas a la promoción de vivienda cooperativa y a la construcción continua de programas de vivienda cooperativa. Aquellos que han tenido un impacto en el desarrollo y crecimiento cooperativo de vivienda pueden clasificarse en:

- Organizaciones de apoyo.
- Organizaciones de servicios técnicos.
- Sociedades de ahorro y construcción.
- Federaciones de cooperativas de vivienda.

En vista de lo anterior, para dar cabida al tipo de cooperativa que se propone, se requiere que el Sector Público en sus tres niveles de gobierno, fomente y apoye la constitución de organizaciones comunitarias, sociedades cooperativas y otras de esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de vivienda, mediante:

- La canalización y aplicación de recursos financieros y asistencia crediticia de amplia cobertura para vivienda de interés social.
- La aplicación de medidas de asistencia técnica, organización y capacitación social.
- Fomentar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de viviendas de interés social por parte de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias.

Por lo tanto, es necesario establecer un sistema organizativo adecuado y lo suficientemente consistente para lograr que la cooperativa propuesta pueda prevalecer ante los embates de su medio ambiente.

Recapitulando sobre el funcionamiento de la cooperativa, es necesario mencionar que una vez que se tiene interesado al mayor número de personas, es conveniente requerir la aportación de ideas - y de trabajo de las personas más competentes. Así pueden organizarse grupos que se interesen en determinados aspectos de la organización. Uno que atienda el aspecto educativo, logrando información sobre educación cooperativa y difundiéndola.

Otro grupo puede hacer estudios socioeconómicos, no sólo de todos y cada uno de los socios, sino también del régimen económico - de la futura entidad y de sus posibles relaciones empresariales.

Un tercer grupo encargado de redactar las bases estatutarias; que no se limite solamente a llenar los espacios en blanco de los modelos tipo de estatutos que les ofrezcan, sino prever y recoger todas las circunstancias especiales que puedan darse en la futura cooperativa, y cuya realidad pueda darse dentro de las Leyes vigentes.

Otro grupo, de información y propaganda, que difundirá las conclusiones a que llegan los grupos anteriores por medio de circulares y avisos murales, etc.; además harán propaganda para obtener - la mayor asistencia posible a las reuniones que se convoquen, por medio de carteles, posters, etc.

Grupo coordinador; este grupo estará integrado por un miembro de cada uno de los grupos anteriores, y tiene por objeto reunir en un organismo central todos los trabajos previos a la constitución de la cooperativa. Pueden también organizar la recaudación de fondos para constituir el capital inicial y poder afrontar los primeros gastos, que, por supuesto han de ir a cargo de la futura sociedad.

Una vez madurado y concretado el deseo de fundar la cooperativa deberán ponerse en contacto con la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, en donde tomarán buena nota de todos los trámites -

formales de documentación que deberán cursar; así mismo pueden - aprovechar para aclarar toda clase de dudas y consultas que tengan.

Observando lo que mandan las leyes para celebrar reuniones pú- blicas, los que desean ser socios celebrarán la Asamblea Constitu- tiva de la cooperativa, sin más formalidad que la mínima de orden, bajo la presidencia de quienes elijan de común acuerdo. En ésta - sesión se reafirmará el propósito de los reunidos de constituir la cooperativa: se leerán y aprobarán, en su caso, el proyecto de las bases constitutivas y el reglamento interior. Se designarán los - responsables de la dirección y operación de la cooperativa.

En ese orden de ideas, dentro de nuestra propuesta, podemos es- tablecer el siguiente esquema de organización y funcionamiento:

Estructura orgánica.

1. Asamblea General.

- 1.1. Consejo de administración.
- 1.2. Consejo de vigilancia.
- 1.3. Comisión de ahorro y préstamo.
- 1.4. Comisión de educación cooperativa y capacitación.
- 1.5. Comisión de asuntos jurídicos y relaciones públicas.
- 1.6. Comisión de finanzas, contabilidad e inventarios.
- 1.7. Comisión de promoción de proyectos habitacionales.
 - 1.7.1. Sección de construcción y mejoramiento de conjun- tos habitacionales.
 - 1.7.2. Sección de administración, conservación y presta- ción de servicios para las viviendas y conjuntos habitacionales.
- 1.8. Comisión de producción de materiales básicos para la - construcción.

Funciones.

I. Asamblea General.

- Velar por el cumplimiento y el respeto a los preceptos y nor- mas establecidas en los estatutos y demás correcciones o ampli- ficaciones recogidas en los reglamentos interiores de la coope

rativa.

- Conocer y resolver todos los asuntos de importancia de la cooperativa.
- Establecer las bases generales para la formulación de los planes económicos y financieros de operación, así como los presupuestos de ingresos y egresos.
- Determinar los reglamentos de administración, de trabajo, y los que se juzguen convenientes para el mayor desarrollo de la cooperativa.
- Resolver la admisión, exclusión y reparación voluntaria de los socios.
- Nombrar, facultar y remover a los miembros de los consejos y comisiones, y evaluar su gestión.
- Establecer las cuotas a cargo de los socios para constituir los fondos de operación.
- Examinar y en su caso aprobar el estado de cuenta anual y el presupuesto anual.
- Revisar y modificar en su caso las bases constitutivas y el reglamento de la cooperativa, dentro de las disposiciones legales aplicables.
- Las demás que le confiere la Ley General de Sociedades Cooperativas y su Reglamento, y demás disposiciones legales aplicables.

1.1. Consejo de Administración.

- Realizar cualquier acto que sea conveniente para la buena marcha de la sociedad y para su engrandecimiento y extensión.
- Presentar informe a la asamblea de las operaciones realizadas y los beneficios obtenidos.
- Mantener contacto con la Confederación Nacional de Sociedades Cooperativas, con instituciones de asistencia técnica, con los organismos rectores oficiales del cooperativismo, y con autoridades judiciales.
- Recabar y conservar los libros y la documentación relacionada con la cooperativa, y ponerlos a la consideración de los socios.
- Establecer los sistemas, métodos y procedimientos para la ad--

ministración y conservación de viviendas e instalaciones.

- Ejecutar los acuerdos de la asamblea que le correspondan y celebrar contratos.
- Sesionar dos veces por mes y enviar a la Secretaría del Trabajo y Previsión Social, copias de las actas de asambleas y de la juntas de consejos y comisiones.
- Nombrar y delegar funciones a un gerente para la coordinación de trabajos de comisiones y secciones.
- Designar a los responsables para el manejo de las secciones.
- Fijar las facultades de los comisionados del consejo de administración.
- Llevar el control de la inclusión de socios.
- Resolver provisionalmente los casos no previstos en las disposiciones legales.
- Realizar el ejercicio presupuestal de acuerdo con lo que se disponga en las bases constitutivas.
- Convocar, efectuar y controlar las asambleas ordinarias y extraordinarias.
- Coordinar y supervisar los trabajos encomendados a las comisiones y secciones.
- Realizar las demás funciones, y cumplir y cuidar que se observen, las obligaciones que establecen a su cargo la Ley, el reglamento interior, las bases constitutivas, y demás disposiciones legales aplicables.

1.2. Consejo de vigilancia.

- Fiscalizar y comprobar la documentación y contabilidad de la - cooperativa.
- Vigilar que el consejo de administración lleve a cabo el cum--plimiento de las funciones que tiene encomendadas.
- Dar su conformidad, en su caso, a la realización de las obras necesarias.
- Revisar estados de cuenta y examinar las inversiones de los -- fonsos sociales.
- Vigilar el estricto cumplimiento de las bases constitutivas y demás reglamentaciones.

- Convocar a la asamblea cuando el consejo de administración no lo haga a su requerimiento.
- Emitir dictamen sobre la memoria y los estados financieros del consejo de administración.
- Las que le señale la Ley, el reglamento interior y las bases constitutivas.

1.3. Comisión de ahorro y préstamo.

- Conceder préstamos a los socios.
- Recibir las cuotas de los socios, y las aportaciones que libremente entreguen.
- Depositar las aportaciones de los socios en la institución bancaria designada con anterioridad.
- Proporcionar préstamos de emergencia a los miembros para sus actividades individuales de producción o para fines de consumo.
- Distribuir las utilidades que se obtengan por las operaciones que se practiquen.
- Informar al consejo de administración y al consejo de vigilancia de las operaciones de préstamo realizadas.
- Manejar el fondo de previsión social y desarrollar obras de carácter social.
- Llevar registro y control de socios de cooperativas filiales.
- Establecer los sistemas de préstamo y recuperación para socios externos.
- Proporcionar préstamos a miembros de otras cooperativas.

1.4. Comisión de educación cooperativa y capacitación.

- Proporcionar a los socios e integrantes de grupos de trabajo, los elementos teórico-prácticos necesarios para el adecuado funcionamiento de la cooperativa en materia de fundamentos filosóficos, aspectos organizativos y administrativos y en caso necesario de autoconstrucción y procesos constructivos.
- Planear la capacitación y ejecutar los cursos diseñados al efecto.

- Administrar el fondo social para el fomento educativo y de capacitación.
- Formar una biblioteca con libros que se refieran principalmente a temas cooperativos, así como de cultura en general.
- Tramitar la obtención de cursos de capacitación otorgados por instituciones oficiales y privadas con incidencia en el cooperativismo de vivienda.

1.5. Comisión de asuntos jurídicos y relaciones públicas.

- Conocer las dificultades que se susciten entre los órganos de la cooperativa y los socios.
- Recibir las inconformidades que sean presentadas por los socios.
- Realizar los estudios que se requieran y emitir un dictámen sobre esas inconformidades.
- Coordinar las tareas legales en las diferentes etapas del proceso habitacional, que lo requieran.
- Mantener una relación constante con los asesores legales.
- Participar en la capacitación de los socios en aspectos jurídicos.
- Organizar la participación de los socios en la tramitación de permisos y licencias.
- Participar en la elaboración de convenios.
- Participar en la elaboración y revisión de estatutos, reglamentos y normas de funcionamiento de la cooperativa.
- Tener al corriente a los socios de la marcha de las operaciones y de la sociedad.
- Recoger las inquietudes de los asociados, bien personalmente o a través de un buzón de iniciativas.
- Promover visitas a otras cooperativas o invitar a otras cooperativas a visitar la suya.
- Desarrollar actividades informativas, editando un boletín u hoja informativa sobre la cooperativa, ya sea quincenal o mensual.

1.6. Comisión de finanzas, contabilidad e inventarios.

- Coordinar las tareas financieras en las diferentes etapas del proceso habitacional.
- Registrar y controlar las operaciones de negocio con terceros y llevar una cuenta personal del capital aportado por cada socio, su actividad y los retornos que le corresponden.
- Estudiar las alternativas de financiamiento y proponer el monto de los certificados de aportación y las cuotas factibles de ahorro y/o amortización.
- Llevar la caja chica de la sociedad y diseñar mecanismos adecuados para reunir las cuotas de los socios, cuando se trate de créditos globales.
- Promover el cumplimiento puntual de los pagos así como continuar fomentando el ahorro.
- Proporcionar apoyo para la capacitación contable y administrativa de los socios.
- Controlar los documentos en que se relacionan los bienes, valores y créditos, que constituyen el patrimonio de la cooperativa, así como de las obligaciones que se tienen pendientes de pago.

1.7. Comisión de promoción de proyectos habitacionales.

- Ubicar los posibles terrenos a adquirir en las zonas que sean de interés para la cooperativa, y que cuenten con la infraestructura, equipamiento urbano, transporte y otros servicios necesarios.
- Seleccionar el terreno más adecuado por parte de la asamblea de socios, en base a información recabada y a las opiniones de los asesores.
- Efectuar la negociación definitiva del precio de compra y de la forma de pago del terreno seleccionado.
- Elaborar los proyectos urbanísticos y arquitectónicos que permitan realizar las gestiones para obtener los permisos de obra necesarios y el financiamiento de la construcción.
- Determinar el tipo de programa habitacional más conveniente a realizar.

- Efectuar las diversas gestiones relacionadas con la obtención de los permisos y licencias necesarias para la ejecución de la obra.
- Contratar el financiamiento para las obras de construcción.
- Organizar y realizar la construcción de las viviendas, mediante la ejecución directa o trabajo constructivo y la coordinación y control de las obras.
- Determinar los criterios para seleccionar a la gente a la que se otorgarán los lotes o viviendas, ya sea por sorteo o mediante lista de espera.
- Realizar convenios con las autoridades correspondientes para la urbanización y fraccionamiento del terreno, introducción de servicios públicos, obras de equipamiento urbano, apoyos en asesoría e impuestos y derechos que se pagarán.

1.7.1. Sección de construcción y mejoramiento de proyectos habitacionales.

- Supervisar por parte de la cooperativa, las obras que se realicen en la fase de construcción.
- Realizar cuando se le pida los estudios necesarios para desarrollo un sólo conjunto habitacional.
- Organizar los trabajos comunales de construcción.
- Supervisar el control y manejo adecuado de la bodega de materiales.
- Informar a la cooperativa sobre todos los asuntos relacionados con el proyecto y construcción del conjunto habitacional y sus servicios complementarios.
- Realizar la reposición de habitaciones en estado de deterioro parcial o total.
- Mejorar las condiciones de salubridad, seguridad y habitabilidad de viviendas deterioradas ya construídas.
- Mejorar o construir techos, ventanas, puertas, instalaciones eléctricas, así como construir habitaciones para ampliar la vivienda.
- Prestar asesoría para realizar la reparación de viviendas.

1.7.2. Sección de administración, conservación y prestación de servicios para las viviendas y conjuntos habitacionales.

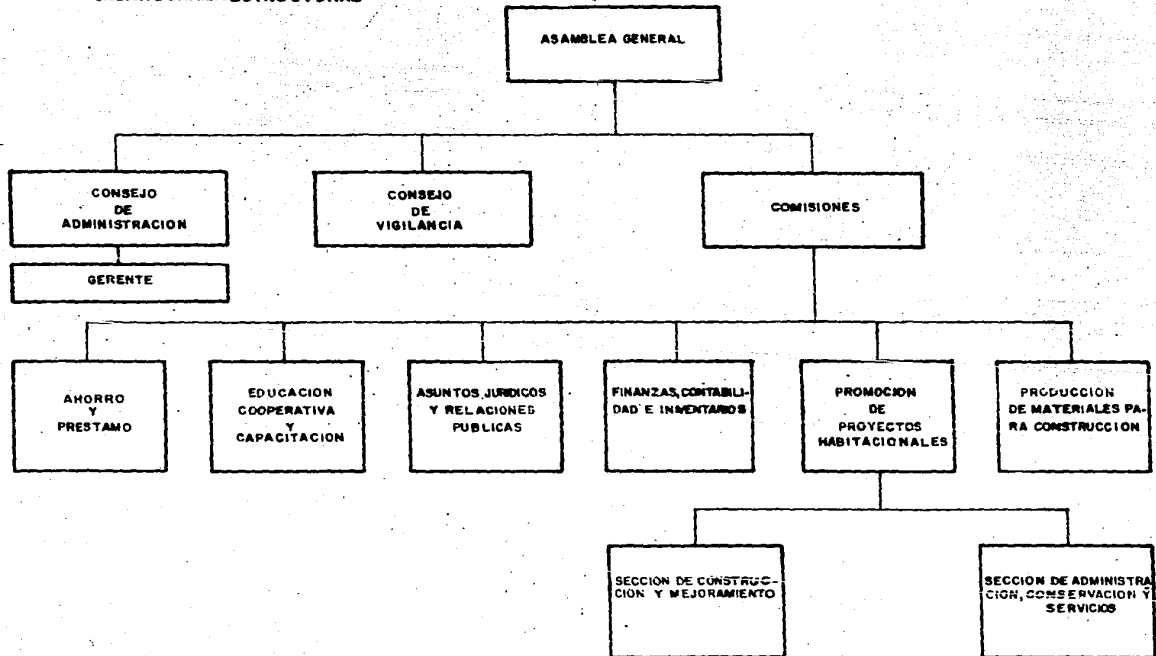
- Verificar que se entreguen las viviendas a los socios en condiciones adecuadas.
- Elaborar manuales operativos para regular el uso de las viviendas y para la administración de las unidades habitacionales.
- Establecer las cuotas especiales por concepto de administración y mantenimiento.
- Detectar necesidades y elaborar programas de conservación, protección, restauración y mantenimiento preventivo y correctivo.
- Realizar el mantenimiento preventivo de los edificios e instalaciones de las unidades habitacionales.
- Atender y orientar adecuadamente a los residentes, en las consultas y problemas que se presenten en materia de mantenimiento o relacionado con éste.
- Registrar y controlar todas las operaciones de conservación y administración de los conjuntos habitacionales, elaborando los informes respectivos.
- Diseñar programas de orientación y promoción de la comunidad para el uso de los espacios, tanto interiores o familiares como exteriores o comunes.
- Coadyuvar en la capacitación de los socios en aspectos de administración y mantenimiento.
- Solicitar asesoría e información a instituciones públicas relacionadas con la administración habitacional.

1.8. Comisión de producción de materiales básicos para la construcción.

- Producir los insumos que necesiten los socios en el proceso de construcción, conservación y mejoramiento.
- Celebrar convenio de concertación con las dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal para obtener asesoría, estímulos y simplificación de trámites para la producción de materiales.

- Realizar un inventario que permita conocer los bancos de materiales existentes en la región para su futura explotación.
- Realizar los trámites necesarios de la concesión para la explotación de canteras, minas de arena y otros materiales que se requieran para obras de conservación y mejoramiento.
- Planear la producción de materiales en base a los requerimientos de construcción.
- Determinar los procesos técnicos a los cuales deben ser sometidos los materiales para producirlos de acuerdo a las especificaciones solicitadas.
- Supervisar el desarrollo de las actividades de producción.
- Efectuar pruebas de control de calidad de los materiales producidos.
- Elaborar y ejecutar programas de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y equipo necesarios para la producción de materiales.
- Llevar a cabo el envío de los materiales a los lugares donde se realicen las obras.
- Investigar la aplicación de nuevas técnicas de explotación y procesamiento de materiales.

ORGANOGRAMA ESTRUCTURAL



2.1.4. Asesoría técnica.

Considerando la especificidad del cooperativismo de vivienda - en cuanto reviste cierto grado de complejidad para su organización, puesta en marcha y operación eficiente, se requiere de asesoría - técnica en diversos campos especializados.

Es conveniente considerar que para garantizar una buena marcha de su proceso, el grupo interesado en formar la cooperativa cuenta con asesoría especializada desde los primeros pasos. Para ello es indispensable que se establezca con oportunidad un convenio de ase soría con algún organismo capacitado para proporcionarla.

La asistencia técnica debe dirigirse tanto a la organización - de la cooperativa como al desarrollo de proyectos, la obtención de créditos y licencias, la atención de problemas legales, la ejecución de obras y la administración de la cooperativa.

Los servicios de asistencia técnica que requiere la cooperati- va, son los siguientes:

a) Servicios de promoción:

Comprenden la formación de grupos sociales organizados, capa- ces de dar solución adecuada a los problemas habitacionales de - los individuos y las familias que los componen.

En tal sentido se distinguen tres etapas de trabajo:

- **Información:** Mediante la cual se informa y orienta a los - grupos e individuos sobre el propósito del - programa.
- **Identificación de los grupos:** Aquí el conjunto de personas interesadas se definen e - identifican a través de gru- pos.
- **Organización:** En ella, el conjunto de personas se obliga - jurídica y socialmente dentro de los estatutos a trabajar a través de la modalidad de acción cooperativa más conveniente.

b) Servicios de consultoría:

Consisten en aconsejar y proporcionar elementos técnicos a los grupos, sobre los procedimientos y objetivos que deben cumplirse - para lograr las soluciones habitacionales que les motivaron a organizarse. Esto presupone que los grupos son quienes ejecutan y deciden con toda responsabilidad las acciones a realizar.

El servicio de consultoría se puede dar en los siguientes aspectos:

- Constitución legal de la cooperativa.
- Adquisición de terrenos.
- Financiamiento del programa.
- Planificación y proyecto de las obras de urbanización y/o construcción del conjunto habitacional.
- Análisis de costos, materiales y proveedores.
- Contratación de las obras de urbanización y/o construcción, y supervisión de las mismas.
- Entrega de las viviendas, administración y mantenimiento del conjunto habitacional y complementación futura de las construcciones y/o equipamiento comunitario.

c) Servicios de ejecución directa:

- Proyectos urbanísticos y arquitectónicos.
- Diseño y sistematización de elementos y sistemas constructivos adecuados.
- Análisis de costos, materiales y proveedores.
- Especificaciones y presupuestos.
- Dirección o supervisión técnica de la obra.
- Asistencia social.
- Administración y contabilidad.

Esto supone, la creación y promoción de instituciones serias, dedicadas y especializadas en todos los aspectos técnicos que requiera el grupo organizado, pero es recomendable también una legislación que reglamente éste tipo de agrupaciones profesionales, para evitar el lucro y la creación anárquica y disfrazada de éstas.

Por otro lado la Confederación Nacional de Cooperativas, sin duda debe reflexionar respecto a los actuales sistemas de fomento, sus posibilidades financieras y lo más importante su capacidad de atención y asesoría en materia de organización y aspectos económicos.

La relación de trabajo organismo de asistencia técnica-cooperativa, debe estar regida necesariamente por un contrato que especifique los derechos y obligaciones de ambas partes, para lograr una mayor responsabilidad y eficiencia en el trabajo. De lo contrario la asesoría técnica puede convertirse en una intromisión en la organización interna del grupo o bien hacer que la cooperativa delegue en sus asesores las tareas que le corresponden, tomando una actitud pasiva en el trabajo.

Aunque a la fecha no existe ninguna regulación específica sobre la forma en que deben operar los organismos de asistencia técnica a cooperativas de vivienda, es conveniente que éstos llenen ciertas características, entre las que son fundamentales las siguientes:

- Demostrar capacidad técnica y experiencia en los diversos campos en que debe proporcionarse asesoría a los grupos.
- No tener fines de lucro por lo que su figura jurídica deberá ser también cooperativa o asociación civil.
- Que el cobro de sus servicios se fije en base a un porcentaje razonable del costo total del proyecto.
- Que llene los requisitos legales y administrativos que en su oportunidad definan las Secretarías de Desarrollo Urbano y Ecología y del Trabajo y Previsión Social, para su registro y operación.

2.1.5. Sistema de financiamiento.

El sistema financiero de la cooperativa de vivienda se puede definir como el conjunto de recursos económicos que se deben obtener para apoyar la gestión interna en todas las etapas del proceso habitacional, y se pueden dividir en dos tipos: Los que se constituyen por las cuotas y aportaciones de los socios, y los créditos externos que se pueden solicitar.

a) Cuotas y aportaciones.

Desde un principio, el grupo debe determinar el capital de la cooperativa con objeto de iniciar su integración a la mayor brevedad posible.

El capital se integra con las aportaciones de los socios, con los donativos que reciban y con el porcentaje de los rendimientos que se destinen para incrementarlo. Las aportaciones pueden hacerse en efectivo, bienes, derechos o trabajo; y conforme a la Ley, están representados por certificados.

En la asamblea constitutiva, se determina el monto de los certificados de aportación, tomando en cuenta los siguientes elementos:

- El estudio socioeconómico del grupo, con la finalidad de determinar una cantidad que todos los socios estén en posibilidad de cubrir.
- Que el capital suscrito por los socios sea una cantidad significativa en relación a la magnitud del proyecto a realizar.
- Que el plazo para integrar el monto total del certificado de aportación no sea muy largo, para no interferir con otros pagos que la cooperativa deba hacer para la adquisición de terrenos, para el diseño de proyectos urbanísticos y arquitectónicos, y para la tramitación de licencias y permisos.

En este apartado es necesario considerar que la sociedad cooperativa debe constituir fondos sociales de reserva, previsión social y educación cooperativa, con base a los beneficios que se obtengan, y servirán para robustecer el patrimonio de la cooperati-

va y apoyar la educación y promoción de los socios, de los directivos, y de las familias.

b) Obtención del financiamiento.

La cooperativa, como organismo con personalidad jurídica propia, pueda contratar el financiamiento necesario para construir -- las viviendas de sus socios. Para demostrar tal capacidad son necesarias sus bases constitutivas y su registro ante la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

La contratación del financiamiento se realiza mediante un instrumento jurídico cuya naturaleza habrá de definir la cooperativa, de común acuerdo con el organismo financiero. Dicho instrumento puede ser un mutuo con interés y garantía hipotecaria, un fideicomiso de inversión y administración o algún otro tipo de contrato.

En cualquiera de los casos, es recomendable que sea la cooperativa la que administre el crédito, contando con la supervisión de un organismo de asistencia técnica.

Aunque la contratación de un crédito a largo plazo para el pago de las viviendas puede concretarse hasta la asignación, su negociación debe realizarse ante el organismo financiero de vivienda en forma simultánea a la del crédito para realizar la construcción, ya que incluso puede formularse un sólo instrumento jurídico para el manejo de ambos.

Tal es el caso de que se opte por mantener indefinidamente la tenencia cooperativa de las viviendas, ya que tanto para la construcción como para la amortización del crédito a largo plazo, se tiene el mismo sujeto de crédito: la cooperativa. El crédito se otorga para ambas etapas en forma global y puede garantizarse mediante una hipoteca única sobre el terreno y las edificaciones -- que en él se levanten. Aunque las condiciones de crédito para las dos etapas pueden ser diferentes en términos de plazos, tasas de interés, formas de pago, etc., el mantenerse la cooperativa como --

sujeto de crédito, se facilita el manejo de ambas dentro de un só lo instrumento.

El instrumento más adecuado por su flexibilidad y forma de operación es el fideicomiso, pudiendo optarse también por un crédito con garantía hipotecaria. El primero permite una mayor participación de la cooperativa, a través de un comité técnico del fideicomiso, en el manejo del crédito (FONHAPO no lo requiere).

En síntesis, el modo de operación sería el siguiente:

- a) La sociedad cooperativa constituye un fideicomiso en la institución crediticia, para adquirir vivienda o sus insumos en beneficio de la misma cooperativa o de sus propios asociados.
- b) El patrimonio actual o futuro de la cooperativa se incorpora al fideicomiso constituyéndose la garantía fiduciaria.
- c) El financiamiento se obtiene de la institución crediticia con las normas y apoyos establecidos para la vivienda de interés social y la vivienda para acreditados de ingresos mínimos.
- d) Se forma el comité técnico con la participación, entre otros, de la propia sociedad cooperativa.
- e) Una vez logrado el objetivo del fideicomiso y liquidado el crédito, la tenencia del inmueble podrá continuar en la sociedad cooperativa y concederse a los socios únicamente el derecho de uso y goce exclusivo de su vivienda.

En este sentido es bien importante la participación del Estado en su posición rectora y promotora del desarrollo económico; por lo que se sugiere en materia de financiamiento, la realización de las siguientes acciones:

1. Que se continúe con la aplicación de estímulos de carácter fiscal, no solo federal, sino además locales; así como puede ser también recomendable la exención de algunos impuestos (erogaciones, valor agregado, y predial; durante el plazo de crédito).

2. Que se establezca un elemento coordinador de los organismos - de vivienda, confeccionando mecanismos conjuntos de financiamiento, o sea que se oferten créditos reconociendo la hipoteca global de los terrenos, no solamente por parte del Fondo de las Habitaciones Populares sino también de los fondos solidarios - como el INFONAVIT Y FOVISSSTE, cuando así se requiera.
3. Bajar las exigencias en las condiciones de otorgamiento de los créditos, reconociendo como garantía de los mismos el ahorro - previo, los ingresos globales del grupo y la misma organización cooperativa.
4. Hacer una revisión a fondo de los sistemas financieros de vivienda, para ajustarlos a la realidad actual, distinta a aquella en que fueron concebidos.
5. La Banca en manos del Estado puede canalizar los recursos financieros al sector social, principalmente de bajos ingresos a través de la conjunción de los organismos creados al efecto. - Por otra parte es necesario, que con el acceso al financiamiento, el trato impositivo sobre la adquisición de la tierra para la construcción de los conjuntos urbanos esté en relación directa con el trato preferente de la fuente financiera.

2.1.6. Control administrativo.

La cooperativa de vivienda es una persona moral debido a que está integrada por varias personas físicas que son sus socios y - como tal debe llevar una contabilidad en forma ordenada, cronológica y clara. Los socios de la cooperativa deben conocer algunos - conceptos y procedimientos utilizados en la contabilidad. Sin embargo, es recomendable que la cooperativa contrate un contador externo y en este caso, se contrate un gerente que se responsabilice de su manejo administrativo.

A grandes rasgos podemos decir que la contabilidad de la cooperativa, además de registrar y controlar las operaciones externas, - debe llevar una cuenta personal del capital aportado por cada socio, su actividad y los retornos que le corresponden.

En general se puede decir que la contabilidad de una cooperativa es, si no más complicada, por lo menos más compleja que la de - cualquier otro negocio particular que se dedique a la misma actividad. Por ello la dirección contable de la cooperativa debe cuidar su preparación técnica, ayudándose con el estudio de libros especializados en éstos temas.

a.- Libros y contabilidad de la cooperativa.

La cooperativa debe llevar en orden y al día los siguientes libros:

- Libros de contabilidad.

Todas las operaciones efectuadas por la cooperativa, deben ser registradas oficialmente en los libros contables de la misma, los cuales deben ser previamente autorizados por la Secretaría del Trabajo y Previsión Social y por la oficina federal de Hacienda de la localidad. Los libros contables principales son: Diario, mayor, e inventarios y balances.

Libro diario.

Este es un libro tabular que tiene la finalidad de registrar -

las operaciones que diariamente realiza la cooperativa. Los registros que se hacen en este libro se conocen como Asientos Contables y deben contener la cuenta o cuentas que deben cargarse y la cuenta o cuentas que deben abonarse, las cuales deben quedar debidamente amparadas por comprobantes que reúnan los requisitos fiscales. (Nombre o denominación de la persona física o moral, registro federal de causantes, cédula de empadronamiento, etc.) Todo asiento contable debe contener:

- La fecha de la operación.
- El número del asiento que se va a registrar.
- El número de folio del libro mayor que corresponda a las cuentas que se van a operar.
- La denominación (nombre) de las cuentas que se van a afectar.

Libro Mayor.

Este libro tiene como finalidad registrar los movimientos contenidos en el libro diario, en cada una de las cuentas para conocer el saldo de las mismas a una fecha determinada. Los elementos que se toman del asiento contable son:

- Fecha.
- Nombre de la contracuenta. Cuando son varias contracuentas, basta anotar varias cuentas.
- Número del folio del diario de donde proviene el asiento.
- Cantidad o importe correspondiente.

Libro de inventarios y balances.

En este libro se anotan los estados financieros, desde el inicial (al momento de constituirse), como los de cada ejercicio siguiente, al término del mismo. También se anotan los inventarios de materiales de la cooperativa. Consta de columna para concepto y cuatro para cantidades.

Libros auxiliares.

Además de los tres libros enumerados, y para llevar un control mayor, pueden utilizarse otros libros u hojas sueltas o tarjetas para el manejo de las subcuentas, aclarando que éstos no son más que para tener un mayor control y checar la cuenta respectiva y no son obligatorios.

b.- Libros sociales.

Tienen como finalidad registrar los acuerdos tomados por la -
 asamblea general ya sea ordinaria o extraordinaria, así como de -
 los consejos y comisiones de la cooperativa. Estos libros también
 deben ser autorizados por la Secretaría del Trabajo y Previsión So-
 cial, así como por la Oficina Federal de Hacienda de la localidad.

Libro de actas de asambleas generales.

Este libro debe permanecer bajo la custodia del Consejo de Ad-
 ministración, específicamente del secretario. Se inicia con la --
 primera asamblea y posteriormente se inscriben las que se vayan ce-
 lebrando, debiendo firmar al final de cada acta levantada el presi-
 dente y secretario de la asamblea que hayan resultado electos. En
 el cuerpo de la foja (página respectiva), se va tomando nota del -
 punto a tratar, así como el desarrollo y los acuerdos de la misma,
 debiendo respetarse el margen de la izquierda, ya que este sirve -
 para anotar solamente los acuerdos de cada punto.

Libros de actas de consejos y comisiones.

Los libros de actas del Consejo de Administración, del Consejo
 de Vigilancia, de las comisiones de Ahorro y préstamo; educación -
 cooperativa y capacitación; asuntos jurídicos y relaciones públi-
 cas; finanzas, contabilidad e inventarios; promoción de proyectos
 habitacionales; y producción de materiales para la construcción; -
 tienen el mismo fin, inscribir los asuntos tratados y los acuerdos
 a que lleguen en las reuniones de dichos consejos y comisiones. La
 presidencia de tales reuniones debe recaer siempre en el presiden-
 te del consejo o comisión y el acta deberá ser levantada por el -
 secretario. En cada caso el acta deberá ser firmada por los miem-
 bros asistentes a la reunión.

Finalmente, cabe comentar que por cada acta que se levante, ya
 sea de la asamblea general o de los consejos y comisiones, debe en-
 viarse copia fiel y exacta a la Secretaría del Trabajo y Previsión
 Social para su calificación y dictámen, quien toma nota y envía -

las observaciones necesarias en el desahogo de cada punto.

Libro de registro de socios.

En este libro se tiene un folio para cada socio, donde quedan asentados sus generales, la fecha de la asamblea en que fué admitido o se separó, número y fecha del oficio de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social notificando su aceptación o separación, nombre del o los beneficiarios en caso de muerte y fechas de suscripción de certificados de aportación, exhibiciones o devoluciones. Además, en la parte inicial de este libro, debe quedar insertado el texto íntegro de las bases constitutivas autorizadas. La custodia y manejo de este libro corre a cargo del secretario del consejo de administración.

Libro talonario de certificados de aportación.

Consta de dos partes:

- Talón: Donde se anotan los datos de la sociedad y del socio, así como la fecha e importe de las exhibiciones, número de certificados, beneficiario, etc.
- Cuerpo del certificado de aportación: Este se desprende, quedando sólo el talón correspondiente, cuando el socio cubre en su totalidad el importe. Aquí están anotados el número progresivo que le corresponde al socio, número y valor del certificado, nombre del socio y se inscribe además, la cláusula de extrangería.

El responsable de este libro es el tesorero del Consejo de Administración, quien firmará, junto con el presidente del mismo consejo, el certificado de aportación que entrega y recopilará la firma del socio en cuestión, como constancia de que recibió el documento.

b.- Contabilidad.

El sistema de contabilidad aconsejable es el de partida doble.

Considerando que las cosas de valor, propiedad de la cooperativa, se llaman activos y los derechos que los socios tienen sobre los activos se llaman participaciones (pasivos y capital o patrimonio), la contabilidad debe estructurarse de tal manera, que se registren los dos aspectos de toda actividad que se afecta (aumentando o disminuyendo), a ambos conceptos: activos y participaciones; utilizando para ello un catálogo de cuentas para la agrupación clasificada de las operaciones.

Es necesario que todos los socios conozcan el estado contable de la cooperativa, ya que les va a permitir una mayor participación en la toma de decisiones. En este sentido, deberán estar informados de cuestiones como las siguientes: cuales son los resultados a que llegó la cooperativa en un período determinado, con qué capital está operando, el monto del endeudamiento con instituciones de crédito u otros acreedores, así como el total de las inversiones y su costo. Las herramientas que le permitirán estar informado acerca de la marcha de la entidad cooperativa, son los documentos contables que muestran el saldo de las cuentas a una fecha determinada, denominados Estados Financieros (balance general, estado de pérdidas y rendimientos, estado de costo de producción, etc.).

Balance General.

Es el estado fundamental que muestra la situación económica que guarda la cooperativa a una fecha determinada. Es conocido también como estado de situación. Presenta los saldos de las cuentas del activo, del pasivo y del patrimonio, mediante una clasificación.

Estado de Resultados.

Es el informe contable que muestra todos los renglones de ingresos, gastos y la diferencia entre ambos (utilidad o pérdida), en un período determinado. Es conocido también como: Estado de las operaciones, estado de pérdidas y ganancias, o estado de pérdidas y rendimientos.

A diferencia del balance general, muestra las operaciones de la cooperativa y sus resultados (rendimiento o pérdida), realizados en todo el período contable, mientras que aquel solo muestra los saldos de las cuentas a un momento determinado.

Estado de costo de producción (construcciones).

Es el documento contable que muestra como su nombre lo indica, el costo de producción de las viviendas y demás edificaciones. Lo cual se refleja en el activo denominado construcciones en proceso, por lo que se puede llamar a este estado, costo de producción de las construcciones.

Los elementos que intervienen en el costo de producción de las construcciones son: materiales de construcción, indirectos de construcción y mano de obra:

- Materiales de construcción.

Aquí se considera toda la materia prima utilizada directamente en la construcción de las viviendas como puede ser: tabique, cemento, calhidra, varilla y demás material de hierro, arena, grava, turberfa, etc. Todo material que se adquiera o fabrique debe figurar en el almacén de materiales de construcción y debe contabilizarse, en el costo de producción de construcciones, el valor de los materiales que entren al proceso constructivo.

- Mano de obra.

Corresponde a los sueldos y salarios del personal que labora en la construcción, ya sea por día o a destajo. Si el sistema constructivo es por autoconstrucción o mixta es recomendable que se contabilice el trabajo no pagado de los socios y sus familiares, dando un valor de acuerdo a las actividades realizadas o al tiempo empleado, de esta manera se tendrá un costo más apegado a la realidad. - El trabajo no pagado no implica una salida de efectivo, pero sí un aumento en el patrimonio (participación de los socios), ya que el capital social puede ser aportado en dinero, especie o trabajo.

De esta manera la mano de obra pagada debe registrarse mediante listas de raya o recibos de nómina, donde deben asentarse nombre - de los trabajadores, días trabajados, cantidad pagada, tanto del - tiempo normal como tiempo extra y/o compensaciones; también deben calcularse las deducciones correspondientes que deberán retenerse al trabajador y enterarse a las instituciones correspondientes. La mano de obra aportada por los socios debe también contabilizarse, - para lo cual puede diseñarse una forma como control. En esta debe - rá figurar el nombre de los socios, los días trabajados, el costo por hora o jornada y el importe considerado para cada actividad. - Debe figurar también, la firma de conformidad de los socios traba- jadores.

- Indirectos de construcción.

Son aquellos elementos que no intervienen en forma directa en - la construcción, pero que son importantes para que esta se reali- ce. Los indirectos de construcción se pueden clasificar en técni- cos, legales y financieros.

- Indirectos técnicos: corresponde al costo de los estudios - técnicos previos o continuos tales como: levantamiento topográfi- co, proyectos urbanísticos y arquitectónicos, cálculos estructu- rales y de instalaciones, pruebas de resistencia de materiales, tra- zo de lotes y supervisión técnica. Pueden aquí considerarse tam- bién, la depreciación de maquinaria y herramienta utilizadas.

- Indirectos legales: debe tomarse en cuenta aquí el costo de los permisos y licencias de uso del suelo y de construcción; permi- sos sindicales, en caso de haberlos; permisos para instalación de redes de agua y drenaje, etc.

- Indirectos financieros: corresponde al costo del crédito, es decir a los intereses que corren durante el tiempo de gracia con- cedido a la cooperativa en créditos hipotecarios para la construc- ción de sus viviendas.

2.2. Desarrollo de los proyectos habitacionales.

Toda vez que se ha integrado y constituido la cooperativa y se ha establecido el marco normativo, de organización y financiero, - se estará en condiciones de iniciar propiamente la etapa sustantiva para lograr el proyecto esencial que motiva su creación: la obtención de un satisfactor, en este caso la vivienda.

En esta etapa, la cooperativa debe seguir cuatro pasos fundamentales que son en orden de importancia:

- a. La producción de vivienda y materiales de construcción.
- b. El sistema de distribución habitacional.
- c. La administración habitacional.
- d. La prestación de servicios de mantenimiento, conservación y - mejoramiento a las viviendas.

a. Producción de viviendas y materiales de construcción.

La producción de vivienda incluye el consumo de recursos naturales, la producción de componentes estructurales, la utilización de trabajo especializado y los aspectos concernientes a los servicios y el equipamiento urbano.

I.- Adquisición de los terrenos.

Contando la cooperativa con personalidad jurídica, formaliza la adquisición del terreno seleccionado de acuerdo con las posibilidades económicas de la sociedad y el financiamiento que se pueda obtener, sea por vía de hipoteca o por financiamiento gubernamental. Si la compra se hace a un particular, lo usual consiste en hipotecar el terreno y cubrir la hipoteca con pagos periódicos. Si el terreno es de propiedad gubernamental, se especifica en un convenio de concertación, la forma de pago, salvo que se obtenga por donación. Otra alternativa consiste en obtener el financiamiento - con un organismo público, en su caso podrán obtenerse recursos no solamente para cubrir el valor del terreno sino para también parte del plan de vivienda o su totalidad, bajo condiciones de pago más favorables.

Como un criterio para la selección del terreno, es recomendable la adquisición del terreno en breña para urbanizarlo con trabajo propio y la ayuda de las autoridades; ya que sale más barato y los socios tienen más margen de decisión sobre la forma de urbanizar su conjunto habitacional. Esto implica que el poder ejecutivo federal, en coordinación con los gobiernos estatales y municipales, instrumente una política de reservas de tierra para constituir zonas adecuadas para el desarrollo de la vivienda, y la cooperativa participe en los trabajos de limpieza y emparejado, con lo que se reduce considerablemente el costo de la urbanización del terreno.

Complementariamente, la cooperativa puede formalizar convenios con las autoridades correspondientes para la urbanización y fraccionamiento del terreno, la introducción de servicios públicos, obras de equipamiento urbano, asesoría y adquisición de materiales; estableciéndose las aportaciones de cada parte y los impuestos y derechos que se pagarán.

Dado que esta secuencia participativa produce ahorros a las autoridades locales en los renglones de dotación de infraestructura y equipamiento, puede convenirse una disminución proporcional en los impuestos y derechos que se generen.

2.- Producción de materiales.

La producción de vivienda, para el mercado viene siendo monopolizada cada día más por la industria de la construcción. Los componentes industrializados dominan el mercado y se imponen a los autoconstructores y autoadministradores. Muchos de ellos pueden sin embargo ser producidos en forma artesanal pues no implican tecnologías demasiado sofisticadas o estas pueden ser sustituidas por tecnologías adecuadas. De acuerdo con el componente que se trata pueden variar las condiciones de la producción, después de la extracción de recursos naturales o explotación de bancos de materiales, hasta la oferta de servicios como electricidad, plomería, etc.

Frente a este panorama la cooperativa puede emprender la producción de materiales con apoyo estatal, que sirva para que los socios, a fin de abatir los altos costos de materiales y de mano de obra, podrán organizar la fabricación de materiales adecuados y propios de los lugares donde se realice la construcción; aportando su trabajo personal en una ayuda colectiva de ayuda mutua, en la que los beneficiados de la construcción o mejoramiento de su casa, participen en justa correspondencia gratuitamente también en la construcción o mejoramiento de la casa de otro de los cooperativados.

Insumo es todo aquello que se requiere para producir un bien, en este caso vivienda; los hay de diversas clases, tales como financiamiento, los materiales requeridos para la obra, el suelo, etc. En el caso que se trata aquí, se considera tan solo la producción de insumos físicos, como son los materiales de construcción, estructuras, mobiliario fijo, etc., en lo que entran desde la obtención de tierra, arena, grava, cemento, así como la producción de adobes, ladrillos, bloques, cimbra, marcos, puertas, ventanas, hasta los tinacos, lavaderos, sanitarios, etc. En este sentido es necesario considerar que el bien producido debe tener un costo menor al mercado; ya colocado en el sitio de la obra, su entrega debe ser oportuna y su calidad no debe resultar en detrimento de los mínimos de bienestar que los socios hayan adoptado para sus viviendas.

En este sentido la Comisión de Producción de Materiales para la Construcción debe prevenir:

- Como se debe decidir lo que producirá la organización, tecnología y procedimientos productivos adoptados.
- Que actividades productivas realizan los socios y cuales se contratan con terceros (sean personas físicas o morales).
- Como se evalúan los trabajos realizados por los socios y su forma de pago (por ejemplo, en efectivo o abonados a cuenta de sus aportaciones a la organización).
- Como se distribuyen los productos obtenidos.

En tal virtud la administración pública debe fomentar la producción de materiales de construcción, proporcionando asesoría a la cooperativa, asistiéndola técnicamente en los procesos de producción de materiales y en su mejoramiento, así como sobre coordinación modular, aplicación de criterios ecotécnicos, especificaciones de obra, recomendaciones sobre componentes prefabricados y sistemas idóneos de construcción; finalmente, sobre aplicación de tecnologías de bajo costo y alta productividad; además de facultar a la cooperativa para explotar temporalmente una fuente de materiales de construcción para abastecerse de ellos durante la construcción de su vivienda.

Sin embargo, es importante considerar que en algunos casos, muchos productos salen más caros si son producidos por la cooperativa, ya que no se obtienen las economías de escala que se presentan en un mercado abierto; en esta circunstancia la producción de productos de adobe y tabique puede resultar costoso, no así por ejemplo las llaves de agua; por lo cual es recomendable acudir a la respectiva federación; ya que esta tiene dentro de sus propósitos el aprovechamiento en común de bienes o servicios y la compra en común de las materias primas que necesiten las cooperativas federadas.

Con ello la cooperativa puede reducir sus costos en concepto de materiales de construcción al realizar su obtención al mayoreo, y racionalizando las compras de acuerdo con las necesidades del proceso constructivo. Ya que en su caso se encara directamente la producción de algunos de los componentes disminuyendo aún más su costo.

Las ventajas que se pueden presentar son:

- Se obtiene un fondo inicial para el inicio de sus operaciones mediante el ahorro.
- Se tiene la posibilidad de obtener créditos que permitan el aumento del capital para su inversión productiva.
- Se posibilita la división del trabajo que facilite los procesos productivos.

- Se permite la redistribución de las ganancias aumentando el - impacto social de la producción, conservando una tasa de acumulación conveniente.
- Se goza de exenciones fiscales que aumenten los márgenes de ganancia con respecto a las empresas privadas.
- La posibilidad de integrar asociaciones de cooperativas que - aumenten su competitividad en el mercado o que les garanticen en forma directa los compradores en su etapa inicial, ligándo se a cooperativas de consumo de vivienda.
- Su posibilidad de integración o asociación preferencial a programas oficiales que garanticen la colocación de su producción.
- Se goza de apoyo y asesoría técnica por parte de instituciones oficiales y privadas.

3.- Construcción de las viviendas.

Una vez considerado el tipo de vivienda a desarrollar, la urbanización y la tramitación de licencias y permisos necesarios, - así como la obtención del financiamiento, se procede a seleccionar la forma de construir.

Respecto a la construcción de las viviendas, se pueden aplicar dos técnicas. Por un lado, que la construcción sea hecha por los mismos socios, es decir que se aplique el sistema de autoconstrucción; en algún caso especial, si el socio y sus familiares no pueden hacerlo, contratarían los servicios de un tercero para supplir su participación física en los trabajos; el reglamento interno de la cooperativa debe mencionar en qué casos y bajo que forma se debe practicar esa excepción.

Por otra parte, se aconseja utilizar materiales prefabricados, ya que en la actualidad están muy perfeccionados y permiten ir - construyendo gradualmente la vivienda, conforme lo permitan los - recursos económicos, sin que se carezca de techo desde el principio mismo de la construcción, al mismo tiempo que se tiene seguridad en la solidez de lo construido. Cada socio irá levantando su vivienda según la complejidad y costo que pueda pagar, pero siempre de acuerdo con las especificaciones generales pactadas en la - cooperativa.

Lo razonable para la edificación es que los socios se responsabilicen de la construcción de las viviendas, ya sea individualmente (cada quién se responsabiliza por la construcción de su casa), o por ayuda mutua (los socios se ayudan entre sí para la construcción de dos o más viviendas).

En última instancia y considerando el alcance económico de la cooperativa, se podría utilizar otro sistema de carácter mixto, o sea que la construcción se encarga a una empresa constructora buscando uniformidad en la calidad de las obras.

Según los recursos materiales y humanos de que se disponga, los socios participan en las siguientes obras:

- Introducción de luz, agua potable, alcantarillado y drenaje.
- Pavimentación, guarniciones y banquetas.

Dado que esta secuencia participativa produce ahorros a las autoridades locales en los renglones de dotación de infraestructura y equipamiento, puede convenirse entre estas y la cooperativa una disminución proporcional en los impuestos y derechos generales.

Para hacer posible y eficiente la consecución de su desarrollo habitacional es necesario que la cooperativa concerte acciones con la Federación y los gobiernos estatales y municipales, tomando en cuenta la legislación vigente sobre desarrollo urbano en cada una de las localidades:

- Formalizar convenios con las autoridades correspondientes sobre la adquisición de tierra para vivienda, urbanización y fraccionamiento de la misma e introducción de servicios públicos y equipamiento urbano.
- Obtener de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología asesoría en materia de normas de diseño y tecnologías de vivienda y la promoción ante organismos financieros correspondientes del encauzamiento de los fondos para el desarrollo de sus programas.

Por su parte las autoridades correspondientes deben emprender acciones relativas a:

- Promover programas de vivienda progresiva para las cooperativas de vivienda.
- Para hacer accesible el suelo destinado a la vivienda fuera de acciones especulativas, la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, el gobierno de la entidad federativa y, en su caso el municipal, deben concertar acciones para la dotación de tierra al grupo social organizado.
- Promover la agilización y simplificación de trámites de construcción, la disminución de derechos, y adoptar, en general, todas aquellas medidas fiscales que tiendan a abaratar el costo de la construcción de interés social, e impulsar programas permanentes de educación cooperativa y de capacitación, que eliminen la mala organización e ineficiente gestión de algunas sociedades cooperativas.

b.- Sistema de distribución habitacional.

En tanto se realiza la construcción, la cooperativa debe proponer, estudiar y sancionar los criterios de asignación de las viviendas una vez entregada la obra y obteniendo el visto bueno para su ocupación.

También deben establecerse las relaciones que normarán la vida de la cooperativa para los pagos de los socios y los pagos al organismo financiero de las amortizaciones correspondientes, mediante los convenios o contratos que se deriven del tipo de propiedad, así como los reglamentos necesarios para el mantenimiento de las áreas comunes y el pago de otras cargas individuales o comunes.

Las formas de asignación que pueden resultar más convincentes para aplicarse a este tipo de cooperativa son: por sorteo o mediante lista de espera.

a) Asignación por sorteo:

Esta forma de asignación se efectúa de acuerdo al siguiente procedimiento:

- 1.- La cooperativa selecciona el grupo que tiene derecho a participar en el sorteo, de acuerdo a los criterios establecidos por la asamblea general.
- 2.- El número de socios seleccionados debe ser igual al número de viviendas que se van a sortear.

3.- La cooperativa realiza la asignación de las viviendas, de acuerdo al resultado del sorteo.

La asignación por sorteo puede también aplicarse a unidades cooperativas que realicen su proyecto en una sola etapa para el total de sus miembros. En éste caso, todos los socios activos de la cooperativa obtendrán un lote o vivienda, lo que simplifica los procedimientos de selección de participantes.

b) Asignación mediante lista de espera.

Esta forma de asignación puede aplicarse a una cooperativa que desarrolle su proyecto en etapas. El mecanismo a utilizarse en este sistema de asignación se puede realizar de acuerdo a las siguientes bases:

1.- La cooperativa lleva una lista de espera que incluye a aquellos socios que no tienen asignado un lote o vivienda y, por lo tanto, no están integrados en ninguna sección.

2.- La ubicación de los socios en la lista de espera dependerá de su cumplimiento en los trabajos, en el ahorro regular, en los pagos y otras obligaciones asignadas por la cooperativa, durante el tiempo transcurrido desde su ingreso hasta el momento de la asignación de las viviendas.

3.- Además del cumplimiento de sus obligaciones y de la antigüedad del socio en la cooperativa, deberán tomarse en cuenta las necesidades derivadas de la situación habitacional del núcleo familiar al momento de efectuarse la asignación de las viviendas. Es necesario considerar aspectos como la seguridad física y jurídica de la vivienda que aquél esté ocupado, la urgencia en resolver problemas críticos derivados del número de componentes de la familia y su distribución por edad y sexo, y otras situaciones semejantes.

4.- Los lotes o viviendas se asignarán a los socios que ocupen los primeros lugares de la lista de espera. Así, por ejemplo, si existen 50 viviendas o lotes, estos se asignarán a los primeros 50 socios de la lista de espera y los restantes, conjuntamente con los de nuevo ingreso, seguirán trabajando para formar otra sección

o integrarse a otra etapa del proyecto.

En este caso, la asignación podrá hacerse mediante la selección directa de la vivienda por cada socio, de acuerdo al orden - que establece la propia lista de espera y el tipo de vivienda adecuada a las características de ingreso y tamaño de las familias - participantes.

c.- Administración Habitacional.

La administración de conjuntos habitacionales reviste características novedosas para la habitación popular tradicional por la necesidad de compartir áreas y servicios comunes. Esto requiere - de una organización que evite el deterioro prematuro de la vivienda y prevenga la degradación de la vida comunitar.

La ausencia de políticas y normas uniformes, presenta problemas singulares. Las disposiciones legales de los organismos de vivienda, las características socioeconómicas de la población a la que atienden y el acervo de experiencias de cada institución, han determinado un complejo y heterogéneo panorama para la administración y mantenimiento de los conjuntos: desde el manejo directo por parte de las dependencias estatales hasta la autoadministración, - pasando por la contratación de compañías privadas.

La administración privada contratada por los organismos públicos es en términos generales, eficaz, sin embargo, es muy costosa. Por lo general, las cuotas son superiores a la capacidad de pago - de la población beneficiaria, lo que obliga al subsidio altamente gravoso para el Estado. Lo mismo sucede con organismos que a grandes costos, no recuperables, se han esforzado por administrar directamente sus conjuntos. En ambos casos las decisiones se fincan e imponen de manera unilateral, produciendo inconformidades y conflictos entre los residentes, adicionalmente a los costos economi-

cos.

La opción deseable para la vivienda popular es la autoadministración, tanto desde el punto de vista financiero, administrativo y social, ya que permite que los propietarios ejerzan el derecho de hacerse cargo directamente de la administración de su patrimonio habitacional y responsabilizarse por su manejo y vigilancia.

Una de sus principales ventajas es que permite abatir costos en las cuotas de administración y mantenimiento de los conjuntos habitacionales, mediante la supresión de costosos equipos administrativos y posibilita la participación directa de los residentes en los trabajos administrativos y operativos.

Independientemente de sus múltiples ventajas potenciales, las características de este sistema hacen indispensable una sólida organización comunitaria, una intensa y activa participación de los residentes, el apoyo de instrumentos, y un eficaz sistema de captación, control y aplicación de los recursos financieros aportados por los residentes, ya que el problema de la administración debe considerarse determinante del éxito o fracaso de las unidades habitacionales e implica una especialización al incluir aspectos complejos que corresponden a nociones de administración de empresas, de mantenimiento de inmuebles, de leyes y aspectos sociales, entre otros, fuera del alcance de los nuevos habitantes.

Es claro que para atender los asuntos que conciernen a la comunidad es indispensable que los residentes cuenten con una instancia que los represente y que tenga la función de coordinar los esfuerzos de los residentes, de promover el desarrollo socio-cultural de la comunidad, de atender la administración y el mantenimiento de las áreas comunes y de ayudar a cada residente en la solución de sus problemas.

Esta actividad puede llevarse a cabo a través de la Sección de Administración, Conservación y Servicios, que se contempla dentro

de la estructura misma de la cooperativa; bajo la conducción de - un administrador que se encargue dentro de otras cosas de elaborar el reglamento de administración y mantenimiento de la unidad coope rativa.

La responsabilidad de ésta sección, es invariablemente la de - organizar adecuadamente la prestación de los servicios destinados al óptimo mantenimiento de la vivienda y servicios comunes; con ba se a un manejo eficaz de los fondos destinados a ese propósito y - el cumplimiento oportuno de las obligaciones frente al Estado; y - en general el ejercicio de todas las funciones tendientes a facili tar la vida de relación comunitaria.

En general, la administración de los conjuntos habitacionales incluye importantes aspectos de caracter legal, técnico, social y financiero de los que se derivan las acciones específicas dirigidas a evitar el deterioro del habitat y el mantener una adecuada calidad de vida de la población. De ahí que se sugiera que la sec ción responsable sea compuesta por las siguientes áreas: mantenimiento y conservación; contabilidad; acción social y legal.

En materia habitacional, el personal administrativo debe deter minarse con base en los programas de administración y en el tamaño del inmueble, por lo que enseguida se representa una estimación de integración de personal requerido para la administración de los - conjuntos:

- Un administrador y su ayudante.
- Un contador o tenedor de libros.
- Un encargado de almacén.
- Un supervisor de trabajos y tareas.
- Diez mozos de limpieza.
- Siete trabajadores de mantenimiento.
- Un jardinero.
- Un exterminador de plagas.
- Dos pintores.
- Dos promotores sociales.

Como política se debe asesorar y capacitar a núcleos de habitantes de cada conjunto, seleccionados por los propios residentes, en los aspectos básicos de la administración y el mantenimiento, - ya que la vivienda es una célula que forma parte de un conjunto, - en el cual existen instalaciones, áreas verdes y áreas de uso común que necesariamente prestan servicio importantes a todos, y además se deberá estimular la organización de talleres vecinales y comisiones de mantenimiento para abatir costos.

Para apoyar esta participación la cooperativa debe concertar acciones con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología y con el gobierno de la entidad federativa correspondiente, para obtener información sobre las normas y procedimientos vigentes aplicables a su realidad, así como la asesoría y capacitación para implantar su sistema de administración habitacional por autogestión.

c.- Prestación de servicios de mantenimiento, conservación y mejoramiento habitacional.

El adecuado uso de las viviendas, constituye la última fase del proceso habitacional y comprende la vivienda y su entorno, el hábitat integrado por áreas, equipamiento y servicios que dan estructura física al desarrollo de la vida familiar y social.

Tanto la vivienda como las áreas comunes, servicios y equipamiento están sujetos a un desgaste natural derivado del uso y del transcurso del tiempo. En consecuencia sus partes y componentes tienen un período de duración variable en condiciones normales de funcionamiento que se define como alcance de su vida útil.

En consecuencia, el deterioro que sufren las viviendas y conjuntos, desde un primer grado que aparece en pocos meses en forma de desperfectos sencillos, hasta un tercer grado que involucra daños severos a viviendas, servicios e instalaciones cuyo costo de mantenimiento alcanza un máximo valor, y que se presenta a partir del octavo año de uso; precisa de la implantación de acciones de -

conservación, mantenimiento y mejora, que permitan evitar el deterioro prematuro de las nuevas viviendas producidas. Esta participación se puede llevar a cabo a través de la estructura de la cooperativa, dentro de la Sección de Administración, Conservación y Servicios.

I.- Mantenimiento de las viviendas.

El mantenimiento es una actividad fundamental para la conservación de las viviendas y su grado de complejidad varía de acuerdo a las características físicas, de tamaño, ubicación y recursos de cada conjunto habitacional. Sin embargo y en términos generales, el mantenimiento comprende los siguientes aspectos:

- Sistema de agua potable para el abastecimiento del conjunto habitacional: fuentes de abastecimiento, líneas de conducción, almacenamiento, red de distribución, potabilización, medidores.
- Mantenimiento de las instalaciones de energía eléctrica: En acometidas de la línea de alimentación, en transformadores, en cajas de distribución, en calles, terminales y empalmes, en canalización y registros, en equipo de medición.
- Mantenimiento de las instalaciones de gas: Fugas de gas, muebles (calentador, estufa, etc.)
- Mantenimiento de las instalaciones hidráulicas y sanitarias: - garantizar el buen uso de las instalaciones; fugas de agua.

2.- Conservación.

Los servicios de conservación para la vivienda tienen como función, cuidar los elementos que conforman la vivienda en su estado original, sin abandonarlos para que no se deterioren, dándoles periódicamente el aseo necesario. Aquí los más importantes:

- Conservación de áreas verdes: Podas, cortes, fertilizantes y riego.
- Conservación de áreas comunes: barrido y limpieza y recolección de basura.
- Conservación del mobiliario urbano: vigilancia del mobiliario existente (teléfono, alumbrado público, uso adecuado de los espacios comunes).

- Conservación de la construcción: Albañilería, pintura, herrería, cerrajería, limpieza, carpintería, electricidad, plomería, tapicería, etc.

3.- Mejoramiento.

Los servicios de mejoramiento tiene como propósito incrementar las condiciones de salubridad, seguridad y habitabilidad de las viviendas deterioradas ya construidas, mediante la instalación domiciliaria de agua y drenaje, mejoramiento o construcción de techos, ventanas, puertas, instalaciones eléctricas, así como la construcción de habitaciones para ampliar la vivienda y remodelación de fachadas.

Los servicios de mejoramiento no sólo deben dirigirse a reparar los elementos estructurales o arquitectónicos de las viviendas, sino también a dotar a la misma de servicios sanitarios elementales, si aún no existen. La atención de estos aspectos da origen a la necesidad de que las autoridades correspondientes (SEDUE, gobiernos estatales), promuevan al otorgamiento de créditos para la producción y/o compra de materiales de construcción o bien proporcionar asesoría técnica para realizar las obras de reparación.

CONCLUSIONES.

Finalmente, aquí se han de establecer los aspectos generales - que caracterizan la problemática referida y las acciones propuestas para la atención de la misma. Por lo que a continuación se enlistan una serie de conclusiones encaminadas a especificar brevemente el desarrollo y resultado de la investigación.

La problemática actual en México se deriva de la gran inercia - de un patrón territorial tradicionalmente disperso y centralizado, agravada por la insuficiente práctica de la política regional, urbana y de vivienda, y por factores tales como la inequitativa distribución del ingreso, una desmedida especulación inmobiliaria y - un elevado crecimiento demográfico.

El aumento indiscriminado de costos de la vivienda se constituye también en otro de los factores limitativos de la ejecución - de programas de vivienda. Aparejados como agravantes del problema habitacional están las altas tasas de interés que se experimentan a consecuencia del costo de captación de ahorros de la comunidad; y las restricciones en los procesos de tramitación de licencias y permisos, así como el acceso a créditos que enfrenta la industria de la construcción; la situación de rezago y deterioro en la vivienda, y los distintos regímenes e irregularidades en la tenencia de la tierra. Sumada a esta problemática está la poca disponibilidad de tierra para vivienda.

Aún así, y con la influencia de todos estos factores en la - oferta limitada de vivienda y en el incremento de sus costos, la - acción del gobierno federal en materia habitacional tiene ya más de medio siglo de existencia y fué iniciada con la creación de diversos organismos y programas para atender a las diversas necesidades de vivienda de la población del país, con resultados que se - podrían llamar importantes, comparados con los esfuerzos que se - han hecho en otras partes del mundo.

No obstante, estas acciones solo han permitido atender a menos del 20% de la población demandante; de tal manera se puede considerar que gran parte de la población además de no estar incluida en planes comerciales o gubernamentales de construcción de vivienda, no disponen de recursos y formas para obtener o construir dicho satisfactor. En consecuencia, una de las principales preocupaciones de las capas mayoritarias del país, sin duda es el de la vivienda, problema antiguo, en constante crecimiento y sin posibilidades inmediatas de encontrar respuestas adecuadas.

Por lo tanto, siendo el derecho a la vivienda uno de los derechos sociales por excelencia, las instituciones públicas que a la fecha procuran hacerlo una realidad, como son el FOVI, el INFONAVIT, FONHAPO y el FOVISSSTE, no podrían atender cabalmente la creciente demanda de habitación, es necesario que estos notables esfuerzos - deben vincularse con una sólida red integrada de cooperativas de vivienda.

La posibilidad de tener una vivienda digna, depende en gran medida del esfuerzo individual, pero la necesidad del apoyo de la sociedad, es cada vez mayor, ya que las condiciones actuales hacen muy difícil para el ciudadano aislado, especialmente de escasos recursos, el acceder a una morada adecuada. Y una opción factible es la cooperativa de vivienda, ya que esta representa una figura jurídica que ofrece varias ventajas para aumentar el poder adquisitivo de la población y el mejor aprovechamiento de los recursos escasos, aspectos que adquieren relevancia cuando se trata de escasez de la vivienda.

La cooperativa de vivienda es una organización social que, siguiendo los principios de la cooperación, puede agrupar en su seno a todas aquellas personas que tienen como común denominador la necesidad de una vivienda. Tiene su fundamento legal en las disposiciones de la Ley General de Sociedades Cooperativas y su Reglamento y en la Ley Federal de Vivienda. Para ser una sociedad legalmente constituida, debe llevar a cabo una serie de procedimientos, tales como: permisos, estudio de bases constitutivas, viabili

dades, constitución y una serie de registros y autorizaciones ante diferentes instancias, con las que tendrá obligaciones y ante las cuales estará sujeta a supervisión y vigilancia.

En materia de vivienda, las bondades que ofrece la cooperativa, se reflejan en la posibilidad de control de los procesos habitacionales es por los interesados en forma directa, garantizando una vigilancia más efectiva en su construcción y fundamentalmente el - de abatir los costos de operación. Algunas de las ventajas que - presenta ésta alternativa para la producción de vivienda de interés social, pueden ser:

- La cooperativa por ser una organización de los mismos interesados, tiende a disminuir los costos de urbanización y adquisición de terrenos por su capacidad de negociación; de construcción por la posibilidad de aportar mano de obra y porque evita utilidades de empresa y tiende asimismo a disminuir los indirectos e imprevistos al ser la propia organización promotora y gestora de todo trámite y al efectuar escritura única y contratar asesoría técnica grupal de carácter no lucrativo.
- Optimiza, además, el uso del suelo y áreas urbanas, ya que al participar en la planeación y diseño de los proyectos, decide las áreas que va a requerir para uso comunitario.
- En cuanto a financiamiento, la participación de los integrantes de la cooperativa es activa y los beneficiarios son todos; en cambio en forma individual es pasiva la participación del posible acreditado y tendrá que enfrentarse a los criterios selectivos de quien financie.
- Ofrece, asimismo al organismo financiero, la recuperación de los créditos que otorga, disminuyendo gastos de administración al llevar una sola cuenta selectiva de las amortizaciones.

- Organiza y administra el mantenimiento de la unidad habitacional y establece las cuotas necesarias para cubrir los cargos comunes en proporción al número de sus socios.
- Puede crear Fondos Sociales que garanticen y cubran los retrasos, por concepto de incumplimiento no voluntario de los socios y establece las normas de sanción en caso de incumplimiento intencional.
- Puede contratar seguros de vida o contra daños en forma colectiva para todos sus socios, para garantizar la seguridad de los socios y su familia, en caso de contingencias, y
- Genera empleo, aunque en forma temporal, contratando mano de obra externa o propia, y controla en los pagos los impuestos que por éste concepto deba enterar, cosa que no sucede en los autoconstructores esporádicos que no cumplen con esta disposición hacendaria.

En suma se permite a los socios ahorrar gastos por diversos trámites, ahorro en adquisición de terrenos, por construcción y por mantenimiento; permite negociar con el municipio, estado o la federación, el pago de menores impuestos y derechos, ya que el grupo habrá aportado gran parte de infraestructura, equipamiento y servicios; obtienen un mejor mantenimiento y conservación de las unidades habitacionales, lo que repercute en un aumento en el valor de su inversión. Por otro lado, al gobierno le permite disminuir la inversión en la resolución y prevención de los problemas habitacionales, disminuyendo la especulación y la inducción de acciones perjudiciales a la comunidad.

Pero estas sociedades, legalmente constituidas y con objetivos sociales perfectamente definidos, se han visto frustradas, y con el consecuente desgaste social que esto implica debido a los problemas de tipo legal, administrativo y financiero a que se han tenido que enfrentar. Existe reglamentación, tanto para la propia

dad privada, como en renta, pero no así para la propiedad cooperativa. Los trámites para permisos y licencias de construcción no son nada ágiles, pues consideran a la cooperativa como fraccionador o quieren reconocer un condominio y así los impuestos prediales y la contratación de servicios no reconocen todavía a la cooperativa como persona, sino más bien a cada socio.

En cuanto a financiamiento se han logrado experiencias limitadas en relación al número y monto de los créditos otorgados. En éstos casos, el financiamiento ha resultado insuficiente respecto al costo global de la vivienda, ya que no se incluyen la compra de los terrenos y ha tenido un ritmo de otorgamiento lento y complicado, por lo general inadecuado a las posibilidades organizativas de los grupos; igualmente se puede decir que no existe una oferta significativa de tierra para las cooperativas de vivienda.

Como propuestas para mejorar el desarrollo de las cooperativas de vivienda, es necesario considerar por un lado, el incremento de los apoyos para el fomento y promoción que puede desarrollar el sector público y por otro la determinación de un sistema de organización para las cooperativas, que permitan atender todas las etapas del proceso cooperativo habitacional.

Entre las medidas de promoción y fomento que el gobierno federal puede llevar a cabo, se pueden enunciar las siguientes:

- 1.- La banca en manos del Estado puede canalizar los recursos financieros al sector social, principalmente de bajos ingresos a través de la conjunción de los organismos creados para el efecto. Por otra parte es necesario, que con el acceso al financiamiento el trato impositivo sobre la adquisición de la tierra para la construcción de los conjuntos urbanos esté en relación directa con el trato preferente de la fuente financiera.
- 2.- Para un mejor funcionamiento de la organización cooperativa, se requiere de la integración de paquetes crediticios que incluyan el costo de la tierra y el programa de autoconstrucción que contemple la instalación de un parque de materiales.

- 3.- Es recomendable la continuación de los estímulos de carácter fiscal, no solo federal, sino además locales para cooperativas que construyen la realmente vivienda de interés social para sus socios y no con fines de lucro. Además puede también ser recomendable la extensión de algunos impuestos que al no poder repercutirlos en el precio de venta, por no practicar esta actividad, aumentan el costo de las viviendas de los socios.
- 4.- Creación de organismos de asesoría integral, dedicados y especializados en todos los aspectos técnicos que requiera el grupo organizado, siendo necesario también una legislación que reglamente este tipo de agrupaciones profesionales, intensificando los programas de capacitación para los recursos humanos del sector cooperativo.
- 5.- Ofertar créditos a la cooperativa como tal, reconociendo la hipoteca global de los terrenos, no solamente por parte del Fondo de las Habitaciones Populares, sino también de los Fondos solidarios como el Infonavit y el Fovissste.
- 6.- Disminuir las exigencias en las condiciones de otorgamiento de los créditos, reconociendo como garantía de los mismos, el ahorro previo, los ingresos globales del grupo y la misma organización de la cooperativa.
- 7.- Otorgar de manera global los permisos de construcción, la escrituración colectiva de los lotes y de las viviendas, mediante la simplificación y uniformidad de trámites para la obtención de permisos y licencias de fraccionamiento y de construcción.
- 8.- Desarrollar programas permanentes de educación y capacitación cooperativa desde su inicio, organización y gestión empresarial.
- 9.- Ofrecer la propiedad inmueble de que dispone el Gobierno Federal y promover la oferta de tierra propiedad de Estados y Municipios, para los proyectos especiales de vivienda popular.

- 10.- Crear un mecanismo financiero, dirigido a las cooperativas, - que contemple dentro de sus funciones el financiamiento a la vivienda, considerando entre otras las siguientes características: la concurrencia y complementariedad de los recursos de la cooperativa, el crédito global otorgable a la cooperativa en su conjunto y créditos paulatinos paralelos al proceso de la vivienda.
- 11.- Promover adiciones a la Ley General de Sociedades Cooperati--vas y a su Reglamento, tendientes a establecer las medidas - reglamentarias para la constitución y operación de cooperati--vas de vivienda y de las entidades dirigidas a la prestación de asistencia técnica.
- 12.- Promover adecuaciones a la legislación civil con objeto de incorporar el régimen de tenencia cooperativa.
- 13.- Dar continuidad a la historia del cooperativismo mexicano con el apoyo otorgado por el Estado.
- 14.- Realizar una profunda difusión de experiencias exitosas de - éstas organizaciones y de los procedimientos cooperativos pa--ra el cumplimiento de las disposiciones legales y agilización de trámites administrativos.
- 15.- Promover en forma sistemática los apoyos crediticios y finan--cieros suficientes para cubrir las necesidades de las coope--rativas, e intensificar los programas de capacitación técnica y administrativa para fortalecer las actividades de las sociedades cooperativas, y
- 16.- Que los gobiernos estatales y municipales refuercen la instru--mentación de las políticas de fomento cooperativo y participen en mayor medida, ya que son instancias para atender directa--mente los efectos económicos y sociales de los programas que se lleven en su jurisdicción.

- Ventajas para la Administración Pública,

Dentro de la esencia del documento elaborado, es factible detectar las ventajas que tanto para la comunidad como para las autoridades, se pueden presentar, al considerar las propuestas para la promoción y fomento de sociedades cooperativas de vivienda, entre las principales ventajas se pueden enumerar las siguientes:

a.- Para la comunidad organizada:

- 1.- Mayor capacidad de negociación ante las autoridades para emprender acciones conjuntas, tratándose de dotación de tierra o de servicios públicos, de planificación del conjunto habitacional, de creación de infraestructura o de equipamiento, etc.
- 2.- Reducción de costos, sea en la adquisición común de bienes y servicios, o en la construcción de viviendas, en la realización de trámites, en el mantenimiento y muchos renglones más.
- 3.- Mayor facilidad de obtención de asistencia técnica y de créditos.

b.- Para la Administración Pública:

- 1.- Está en posibilidades de instrumentar mejor la planificación urbana de cada localidad.
- 2.- Le permite disminuir la inversión en la resolución y prevención de los problemas habitacionales, le ayuda a simplificar muchos trámites administrativos, abaratar la prestación de los servicios municipales y a ejercer mejor la planificación del desarrollo urbano, sin conflictos sociales.
- 3.- Invierte menos tiempo y recursos financieros, en la resolución o previsión de problemas habitacionales, en la construcción de obras de infraestructura y equipamiento, o en la dotación de servicios.

- 4.- Se simplifica mucho su acción administrativa en la aplicación de leyes y reglamentos sobre fraccionamientos y construcción, así como su control fiscal.
- 5.- Aún cuando pague menores impuestos y derechos con el grupo cooperativo, obtiene, en conjunto, una mayor recaudación, ya que no habrá evasiones de ninguna especie y se le simplifican muchos trámites administrativos (control, cobranzas, etc.) lo que se traduce en ahorros, y
6. Negociar con grupos cooperativos, le ayuda a planificar mejor el crecimiento urbano y se evitan conflictos sociales que nacen de una demanda insatisfecha de vivienda.

BIBLIOGRAFIA.

- Abad Colas, Gil: La Empresa Cooperativa; textos 12; Zaragoza, España 1979. Ed. AGECCOOP; 117 p.
- Aguilar, Alonso; Carmona, Fernando; Carrión, Jorge: Problemas del Capitalismo Mexicano, México 1977, Ed. Nuestro Tiempo; - tercera edición; 152 p.
- Aguilar Monteverde, Alonso: Problemas Estructurales del Subdesarrollo; Instituto de Investigaciones Económicas; U.N.A.M., México 1971, primera edición; 27 p.
- Baena Páz, Guillermina: Manual para elaborar Trabajos de Investigación Documental; Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, U.N.A.M., México 1973; primera edición; 187 p.
- BANOBRAS: Sistema de financiamiento para Cooperativas de Vivienda; México 1979; 30 p.
- Banco de México, FOVI-FOGA: Viviendas de Interés Social, tipos - VAIM, VIS-A y VIS-B; México 1982; 46 p.
- Barre, Raymond: Economía Política Tomo I; Barcelona, España 1971; Ed. Ariel, sexta edición, 520 p.
- Collin H., Laura: Las Cooperativas y la Vivienda; Encuentro para - la Vivienda; Toluca, Méx., México 1983; 13 p.
- Comisión Intersecretarial para el Fomento Cooperativo; Plan Nacional de Fomento Cooperativo -proyecto-; México 1980, 107 p.
- Comisión Liquidadora del INDECO: Procedimiento para la operación - de Programas de Vivienda para la población de escasos recursos; México 1982; 673 p.
- COPEVI: Hacia la implantación de un sistema popular de producción de viviendas; El cooperativismo de vivienda; México 1975; suplemento A.3; 43 p.

- COPLAMAR Y SIGLO XXI EDITORES: Necesidades Esenciales en México, -
Tomo 3 VIVIENDA; México 1982, Ed. Siglo Veintiuno, primera
edición; 367 p.
- Digby, Margaret: El Movimiento Cooperativo Mundial; México 1983;
Ed. Pax México, primera impresión; 222 p.
- Domínguez Vargas, Sergio: Teoría Económica, nociones elementales;
México 1970, Ed. Porrúa, tercera edición; 307 p.
- Duhalt, Krauss, Miguel: Los Manuales de Procedimientos en las Ofi-
cinas Públicas; Textos Universitarios, Facultad de Ciencias
Políticas y Sociales, U.N.A.M., México 1977; segunda edi-
ción, 235 p.
- Garza, Gustavo; Schteingart, Martha: La Acción Habitacional del -
Estado en México; El Colegio de México, México 1978, prime
ra edición; 245 p.
- Garza Mercado, Ario: Manual de Técnicas de Investigación; El Cole-
gio de México; México 1976; 187 p.
- Gómez Granillo, Moisés: Breve Historia de las Doctrinas Económicas;
México 1975, Ed. Esfinge, quinta edición; 325 p.
- Jiménez, Castro, Wilburg: Introducción al Estudio de la Teoría Ad-
ministrativa; México 1974; Fondo de Cultura Económica; -
cuarta edición; 391 p.
- Laserré, Georges: El Cooperativismo; Barcelona, España 1982; Ed. -
Oikos Tau, primera edición; 320 p.
- Ley General de Sociedades Cooperativas; México 1938, Ed. Porrúa; -
154 p.
- Max, Herman: Investigación Económica (Su metodología y su técnica),
México 1974; Fondo de Cultura Económica, primera reimpre-
sión; 215 p.

- Mendieta Alatorre, Angeles: Tesis Profesional; México 1976; Ed. Porrúa; 215 p.
- Muñoz, Humberto; Oliveira, Orlandina; Ster, Claudio: Migración y Desigualdad Social en la Ciudad de México; Instituto de Investigaciones Sociales, U.N.A.M. El Colegio de México; - primera edición 1977; 247 p.
- Ortiz Wadgyamar, Arturo: Técnicas de Investigación Económica; Escuela Nacional de Economía, U.N.A.M.; México 1973, tercera edición mimeográfica; 181 p.
- Pardinas, Felipe: Metodología y Técnicas de Investigación en Ciencias Sociales; México 1974; Ed. Siglo XXI, doceava edición. 188 p.
- Procuraduría Federal del Consumidor: La vivienda en México; México 1981; 54 p.
- Puente Leyva, Jesús: El Problema Habitacional; El Perfil de México en 1980; México 1976, Siglo XXI Editores, quinta edición; 303 p.
- Rojas Coria, Rosendo: Tratado del Cooperativismo en México; México 1982, Fondo de Cultura Económica, segunda edición; - 679 p.
- Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas; Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos; México 1978, primera impresión; 175 p.
- _____ Desarrollo Urbano en México, Obras Urbanas; México 1982; - primera edición, 316 p.
- _____ Manual de Vivienda Cooperativa; México 1980; primera edición; 473 p.
- _____ Programa Nacional de Vivienda; México 1981; primera reim-
presión; 570 p.

Programa Operativo de Administración y Mantenimiento de -
Conjuntos Habitacionales; México 1981; (s/p).

Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología: Seis alternativas bá-
sicas de modelos participativos en acciones de vivienda; -
México 1984; documento interno; 50 p.

Ley Federal de Vivienda; Ley General de Bienes Nacionales;
Reformas y Adiciones a la Ley General de Asentamientos Hu-
manos; México 1984, primera edición; 52 p.

Subsecretaría de Vivienda: Programa de Mediano Plazo del -
Sector Desarrollo Urbano y Vivienda -anteproyecto segunda
etapa- México 1983; Tomo uno, 277 p.

Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988;
México 1984; primera edición; 156 p.

Programa Operativo Anual 1984 de Vivienda; México 1983; -
(s/p).

Foro de Consulta Popular: Desarrollo Urbano y Vivienda; -
Mejoramiento de la vivienda urbana y rural y cooperativas
de Vivienda; México 1983; 37 p.

Selltiz, C. Jahoda, M., Deutsch, M. Cook, S.W.: Métodos de Investi-
gación en las Relaciones Sociales; Madrid, España 1974; Ed.
Rialp, octava edición, 670 p.

Serra Rojas, Andrés: Derecho Administrativo; México 1968, Ed. Ma-
nuel Porrúa, Tomo uno, cuarta edición; 430 p.

Secretaría de Programación y Presupuesto: Plan Nacional de Desarro-
llo 1983-1988; México 1983, primera edición; 430 p.

Sociedad Cooperativa de Vivienda Popular "Totoltzin", S.C.L.: Coope-
rativas: Solución para la vivienda; Toluca, México 1984; -
15 p.

Trejo, Luis Manuel: El Problema de la Vivienda en México; México -
1974, Fondo de Cultura Económica, Col. Archivo del Fondo,
No.15, primera edición, 86 p.

Velázquez de la Parra, Manuel: La Situación de la Vivienda Urbana en México; ponencia en el Coloquio "Desarrollo Urbano en México, Problemas y Perspectivas; México 1983; 23 p.