



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO  
CAMPO DE CONOCIMIENTO DESARROLLO INMOBILIARIO**

**LAS COOPERATIVAS COMO PRODUCTORAS SOCIALES DE VIVIENDA Y  
HÁBITAT EN EL CONTEXTO NEOLIBERAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

**T E S I S**  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
MAESTRA EN URBANISMO

**PRESENTA:  
MARIANA RAMÍREZ ACEVEDO**

TUTORA  
DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZOU MARCOU  
(PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO-UNAM)

SINODALES TITULARES  
MTRO. ENRIQUE SOTO ALVA  
(PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO-UNAM)

DR. DANIEL ENRIQUE PEREZ TORRES  
(PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO-UNAM)

SINODALES SUPLENTE  
MTRA. CELIA ELIZABETH CARACHEO MIGUEL  
(PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO-UNAM)

MTRA. GUADALUPE CENTENO DURÁN  
(PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO-UNAM)

CIUDAD UNIVERSITARIA CDMX

MAYO DE 2017



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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 esta 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.

*El atlas del Gran Kan contiene también los mapas de las tierras prometidas visitadas con el pensamiento pero todavía no descubiertas o fundadas; la Nueva Atlántida, Utopía, la Ciudad del Sol, Océana, Tamoé, Armonía, New-Lanark, Icaria.*

*Pregunta Kublai a Marco:*

*—Tú que exploras en torno y ves los signos, sabrás decirme hacia cuál de estos futuros nos impulsan los vientos propicios.*

*—Para llegar a esos puertos no sabría trazar la ruta en la carta ni fijar la fecha de llegada. A veces me basta un escorzo abierto en mitad mismo de un paisaje incongruente, un aflorar de luces en la niebla, el diálogo de dos transeúntes que se encuentran en medio del trajín, para pensar que partiendo de allí juntaré pedazo a pedazo la ciudad perfecta, hecha de fragmentos mezclados con el resto, de instantes separados por intervalos, de señales que uno manda y no sabe quién las recibe. Si te digo que la ciudad a la cual tiende mi viaje es discontinua en el espacio y en el tiempo, ya más rala, ya más densa, no has de creer que se puede dejar de buscarla. Quizá mientras nosotros hablamos está aflorando desparramada dentro de los confines de su imperio; puedo rastrearla, pero de la manera que te he dicho.*

*El Gran Kan estaba hojeando ya en su atlas los mapas de las ciudades que amenazan en las pesadillas y en las maldiciones: Enoch, Babilonia, Yahoo, Butua, Brave New World.*

*Dice:*

*—Todo es inútil si el último fondeadero no puede ser sino la entrada infernal, y allí en el fondo es donde, en una espiral cada vez más estrecha, nos sorbe la corriente.*

*Y Polo:*

*—El infierno de los vivos no es algo que será; hay uno, es aquel que existe ya aquí, el infierno que habitamos todos los días, que formamos estando juntos. Dos maneras hay de no sufrirlo. La primera es fácil para muchos: aceptar el infierno y volverse parte de él hasta el punto de no verlo más. La segunda es peligrosa y exige atención y aprendizaje continuos: buscar y saber reconocer quién y qué, en medio del infierno, no es infierno, y hacerlo durar, y darle espacio.*

Fragmento de "Las Ciudades Invisibles" de Italo Calvino.

## **Agradecimientos**

*A mi Mamá, mi hermana Alma y mi tío Guillermo por formar mi corazón, mi espíritu y mi mente, además de enseñarme a amar las cosas que hago y a luchar por cumplir mis objetivos.*

*A la Universidad Nacional Autónoma de México por permitirme estudiar una maestría y darme el beneficio de una educación pública, gratuita y de reconocimiento mundial.*

*A mi tutora la Dra. Eftychia Bournazou por apoyarme, confiar en mi trabajo y ser un ejemplo de que el conocimiento también está al servicio de la sociedad.*

*Al Dr. Adrian Baltierra por compartir conmigo el disfrute de aprender y ser una mejor persona.*

*A mis sinodales, el Mtro. Enrique soto, Dr. Daniel Pérez, Mtra. Elizabeth Caracheo y Mtra. Guadalupe Centeno, por su interés y dedicación por mejorar mi formación.*

*A la Dra. Lizette Mora por su compromiso y apoyo en el protocolo de Investigación.*

*A mis profesores de la UNAM a quienes respeto y admiro.*

*A la Cooperativa Palo Alto, Estrella y Lupita por su amabilidad y confianza.*

*Al Arq. Francisco Espinoza, Colectivo architect@z y Hábitat Participativo por su aportación al conocimiento de las Cooperativas de Vivienda.*

*A HIC-AL y Enrique Ortiz por su labor formativa.*

*A la Coordinación del Posgrado en Urbanismo, la Lic. Dafne, Dr. Héctor Quiroz y el Departamento de Movilidad por permitirme vivir la cultura de Borges, Cortázar y Piazzolla.*

*A los profesores de la UBA y sus clases junto al Río de la Plata.*

*A mis amigos de las generaciones 2014 y 2015 del campo de conocimiento en Desarrollo Inmobiliario de la Maestría en Urbanismo, por fomentar en mí el espíritu de calidad y competencia.*

*A mis amigos de Burbank por motivarme a concluir este proceso.*

*A mis amigas Paty, Patxi, mi sobrina Chofi y toda mi familia por entender mis ausencias y compartirme su cariño.*

*A Thakar por recordarme la poesía.*

*A los grupos que contribuyeron a esta Tesis y que menciono en la investigación.*

**A todos, gracias.**

## Contenido

|  |     |
|--|-----|
| Introducción.....  | 2   |
| Antecedentes .....   | 3   |
| Preguntas de investigación .....   | 8   |
| Hipótesis .....  | 8   |
| Justificación.....   | 8   |
| Objetivos .....  | 11  |
| Metodología .....  | 12  |
| Capítulo 1. Marco teórico .....  | 14  |
| 1.1 La ciudad neoliberal .....   | 14  |
| 1.2 Modos de producción de vivienda .....  | 18  |
| 1.3 La producción social de vivienda.....  | 24  |
| 1.4 Las Cooperativas de Vivienda en la Producción Social.....  | 27  |
| 1.4 Movimiento Urbano Popular (MUP).....   | 29  |
| Capítulo 2. Las políticas de vivienda y el desarrollo del MUP .....  | 40  |
| 2.1 Antecedentes.....  | 41  |
| 2.2 Etapa I. Políticas centralizadas: “los productos” (décadas 1950 a 1970) .....  | 42  |
| 2.3 Etapa II. Las políticas progresivas: “los procesos” (décadas 1970 y 1980) .....  | 46  |
| 2.4 Etapa III. Las políticas facilitadoras: “el mercado” (década de 1990) .....  | 52  |
| 2.5 Análisis de la situación actual de la vivienda (año 2000 al 2015).....   | 56  |
| 2.6 El MUP y su relación en las políticas de vivienda.....   | 80  |
| Capítulo 3. Las Cooperativas de Vivienda .....   | 84  |
| 3.1 Generalidades de las cooperativas .....  | 84  |
| 3.1 Estructura interna de las cooperativas de vivienda .....   | 88  |
| 3.2 Tipos de cooperativas de vivienda .....  | 93  |
| 3.4 Las Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México y su relación con el modelo Cooperativista Latinoamericano de Vivienda ..... | 95  |
| 3.5 Proceso de producción de vivienda del modelo cooperativista .....  | 110 |
| 3.4 Sustento legal de las cooperativas de vivienda en México.....  | 113 |
| Capítulo 4. Análisis de casos .....  | 122 |
| 4.1 Cooperativa Palo Alto.....   | 123 |
| 4.1.1 Descripción.....   | 123 |
| 4.1.2 Fases del proceso de producción.....   | 127 |
| 4.2 Cooperativa Acapatzingo.....   | 131 |
| 4.2.1 Descripción.....   | 131 |
| 4.2.2 Fases del proceso de producción.....   | 143 |
| 4.3 Estructura general del proceso de producción .....   | 144 |
| Conclusiones.....  | 147 |
| Bibliografía .....   | 152 |
| Anexos .....   | 162 |

## Introducción

Más que considerar estas tres formas de producción (pública, privada y social) como únicas y excluyentes, merecen desarrollarse como opciones complementarias y convergentes del sistema nacional de vivienda de cada país. Esto permitirá generar sinergias y condiciones favorables para instaurar políticas de Estado sólidas e incluyentes en el campo de la vivienda y el hábitat.

Enrique Ortiz

Esta investigación se desarrolló dentro del campo de conocimiento de Desarrollo inmobiliario de la Maestría en Urbanismo y cuyo enfoque permea el sentido de concebir al cooperativismo de vivienda desde una perspectiva de la producción de vivienda y del hábitat y no tanto desde la perspectiva sociológica. No obstante, es importante resaltar que además de conocer el modo de producir vivienda desde el desarrollador inmobiliario, también es posible identificar otro tipo de organizaciones y esquemas, por las similitudes y diferencias respecto a esa base, pero deja la responsabilidad de profundizar en su complejidad para su mayor comprensión. En este mismo sentido es enriquecedor abrir el panorama a otras posibilidades de respuesta a los problemas de vivienda y evidenciar el papel de los diversos actores en el conjunto de la sociedad, su evolución histórica y sus perspectivas.

Este documento reconoce a la producción de las Cooperativas de vivienda sin pretender que sea una regla o imposición, sino una alternativa viable para apuntar en la solución del grave problema de vivienda que afecta al sector popular de nuestro país, y frente a la imposibilidad de las vías formales e informales más difundidas para atenderlo de forma satisfactoria.

La investigación de este trabajo se desarrolla en 4 capítulos:

1. El primero es el marco teórico, en este capítulo se revisan los conceptos que explican la ciudad neoliberal, los modos de producción de vivienda resaltando el caso específico de la producción social en donde se insertan las Cooperativas de vivienda, para finalmente terminar con la revisión conceptual del Movimiento Urbano Popular (MUP).
2. En el segundo capítulo se analizan las políticas de vivienda desde la última mitad del s. XX hasta la actualidad y se resaltan las problemáticas encontradas en el desarrollo del MUP.
3. En el tercer capítulo se profundiza en el conocimiento de las Cooperativas de Vivienda a partir de sus generalidades, su estructura, los tipos de cooperativas de vivienda que existen además del análisis de su sustento legal en la normativa mexicana y la relación que guardan con el movimiento latinoamericano de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.
4. En el cuarto capítulo se analizan dos casos de Cooperativas de Vivienda en la Ciudad de México, el primero es la experiencia de la Cooperativa Palo Alto como base fundacional del modelo en la ciudad y el segundo es un caso más reciente de la Cooperativa Acapatzingo.

## Antecedentes

### a) Grandes concentraciones urbanas

En el año 2015 la Ciudad de México reunía una población de 8,918,653 habitantes que representaban el 7.5% de la población total del país concentrada en una extensión equivalente al 0.08% de la superficie continental del país (INEGI,2015).

Como Zona Metropolitana<sup>1</sup> en el mismo año reunía a 20,892,724 habitantes representando el 17.4% de la población del país (INEGI,2015) distribuida en 7,866 km<sup>2</sup> ( 0.4% del territorio nacional) (OCDE,2015). Estos números nos dan referencia de la cantidad de recursos necesarios para satisfacer a este volumen de población distribuida inequitativamente en el territorio, así mismo da idea de los problemas que pueden surgir de no atender las demandas de factores básicos como vivienda, servicios y empleo. Al día de hoy el déficit acumulado de vivienda que se estima en la Ciudad de México se encuentra entre las 200,000 – 250,000 viviendas y como señala Notimex (2015) la oferta que se tiene es de 5 mil viviendas al año, incluidas las 2500 del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) y de las constructoras privadas.<sup>2</sup>

### b) Asentamientos formales e informales

Las metrópolis mexicanas se han caracterizado por su crecimiento por medio de los asentamientos de las periferias que no corresponden exclusivamente a las construcciones irregulares sino que incluyen a los grandes desarrollos de vivienda auspiciados y promovidos por el gobierno de los últimos años.

Según Maya (2012) los problemas que surgen a partir de los fenómenos sociales caracterizados por el crecimiento metropolitano en condiciones de marginalidad, segregación y exclusión del tejido urbano, se manifiestan debido a que la mayoría de los habitantes no se han visto incluidos en la toma de decisiones o en la participación en los programas estatales y nacionales y han recurrido a la urbanización popular como un medio para satisfacer su necesidad.

Por una parte los grupos excluidos del mercado formal privado y de las soluciones públicas se acomodan preferentemente en el sector informal. Los sectores de bajos

---

<sup>1</sup> Comprende las 16 delegaciones de la Ciudad de México, 59 municipios del estado de México y un municipio del estado de Hidalgo (OCDE,2015).

<sup>2</sup> Ver anexo 1

ingresos que desean su propio terreno, están obligados a entrar en un mercado del suelo de dudosa legalidad y participar en la construcción de sus propias viviendas (Gilbert, 1987:17). Mientras que los conjuntos habitacionales formales privados presentan problemáticas como: la distancia a los centros de trabajo, deficiencia y abuso en el transporte, falta de centros de consumo en las primeras etapas de desarrollo, falta de equipamientos y servicios de agua deficientes (Maya, 2012). En ambos casos, estos procesos han acentuado el nivel de pobreza urbana conforme se va ocupando el territorio de la ciudad que se acababa de incorporar al suelo urbano y no cuenta con el equipamiento ni la infraestructura necesaria para la población (Maya, 2012).

### c) Políticas de vivienda

La vivienda ha sido uno de los factores clave dentro de las estrategias políticas y económicas de los gobernantes para impulsar el desarrollo económico. El diseño de políticas públicas relacionadas con la vivienda ha sufrido un cambio decisivo en los últimos 30 años. La apertura económica a los mercados internacionales, las dinámicas económicas del liberalismo y la globalización le han dado al Estado<sup>3</sup> un papel facilitador hacia las inversiones privadas desde las recomendaciones de política económica del Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM) desde los años ochenta.

En los últimos años el sector inmobiliario, en específico el desarrollo inmobiliario<sup>4</sup>, se ha visto favorecido a partir de situaciones clave tales como la implementación de estrategias dirigidas a los sistemas de financiamiento de la vivienda de interés social, el fomento y promoción de programas de adquisición de suelo urbano y construcción de vivienda, la creación de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que financia la construcción de vivienda, la participación de la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda (CANADEVI) como intermediario de los desarrolladores ante el gobierno y los

---

<sup>3</sup> El Estado se define como una persona jurídica formada por una comunidad política, asentada en un territorio determinado y organizada soberanamente en un gobierno propio con decisión y acción (Ramírez, 2000).

<sup>4</sup> El “Desarrollo Inmobiliario” es un concepto que ya ha sido abordado por investigaciones hechas por países de habla inglesa con los conceptos de “Real Estate Development” o “Property Development” que se definen como un multifacético negocio, que abarca actividades que van desde la renovación y re-arrendamiento de edificios existentes hasta la compra de terrenos baldíos y la venta de tierra mejorada o parcelas a otras personas (Peiser et al. 2012), además de una reciente diversificación en oficinas, viviendas, residencias, centros comerciales, hospitales y hoteles, entre otros proyectos que destacan el desarrollo de esta industria, la cual es reflejo del incremento de la actividad gracias a las condiciones favorables que presenta el país (Alverde, 2014).

organismos internacionales de vivienda; y la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC) como representante de los intereses de los industriales de la construcción (Maya,2012).

Tan solo en el periodo 2000-2006<sup>a</sup> el gobierno federal dispuso de financiamientos para construir 750 mil viviendas anuales en partir de 6 acciones estratégicas (Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006.):

1. Articulación institucional y fortalecimiento del sector vivienda.
2. Crecimiento y consolidación del financiamiento público y privado para la vivienda.
3. Apoyo social a la población más necesitada para la adquisición de vivienda, el mejoramiento habitacional rural y urbano, y la consolidación jurídica de su patrimonio.
4. Desgravación, desregulación habitacional y su marco normativo.
5. Abasto de suelo con aptitud habitacional y desarrollo de infraestructura y servicios para vivienda.
6. Desarrollo tecnológico, abasto competitivo de insumos, normalización y certificación habitacional para el crecimiento de la producción.

El gobierno garantizó el fortalecimiento de la certidumbre jurídica de la propiedad inmobiliaria, mediante la modernización y homologación de los sistemas de registro público y catastral; y la banca comercial participó en forma directa, a través de las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (Sofoles) o creando Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (Sofomes) (Maya, 2012).

#### d) Movimientos sociales

La sociedad civil, por su parte, no ha tenido el mismo beneficio en términos de políticas y programas que el Estado promueve hacia la iniciativa privada. Como parte de sus antecedentes cabe recordar la importancia que tuvieron los movimientos populares desde la década de los años setenta a partir de la búsqueda de un mayor equilibrio entre el Estado, el sistema económico y la sociedad. Aún en sus inicios se observó por parte del gobierno del partido oficial como una estrategia para poder mantener control social (Álvarez, 2004). Se mantuvo una postura que permitió la participación ciudadana y que más tarde daría lugar al inicio de la apertura institucional. Los grupos sociales cuestionaron la legitimidad del régimen y se organizaron en movimientos estudiantiles, luchas obreras, movimientos indígenas que dieron lugar al Movimiento Urbano Popular (MUP). La crisis de los años ochenta ocasionó una serie de problemas económicos que propiciaron el aumento del desempleo y la informalidad. El espacio urbano adquirió un nuevo significado para la población, la lucha por la tierra, la vivienda y la búsqueda de

mejores condiciones para vivir se convirtieron en los poderosos motivos de movilización (Álvarez, 2004).

Los grupos sociales fueron transformándose en estructuras más institucionalizadas hasta formar las asociaciones civiles (AC) y Organizaciones No Gubernamentales (ONG's). Desde un inicio la tendencia ideológica y política influyó en las prácticas que se caracterizaron por una tendencia a los grupos de izquierda mexicana. Su ideología era claramente de "cultura socialista" y los principios de igualdad y justicia social fueron trasladados hasta la estructura de la organización.

La organización social y los movimientos urbanos en México han sido documentados por Moctezuma (1984), en el caso específico del Movimiento Urbano Popular (MUP), y por Álvarez (2004) en su libro "La sociedad civil en la ciudad de México". Ambos describen a los grupos sociales más significativos tales como el Frente Popular Francisco Villa (FPFV) y Antorcha campesina y hacen una recopilación de información sobre las experiencias de grupos cooperativos en la ciudad. En el caso específico del desarrollo del FPFV y su experiencia de "El Molino" en la delegación Iztapalapa, las investigaciones<sup>5</sup> describen la fuerza que mantuvieron las organizaciones sociales para obtener no solo un espacio territorial sino un espacio que permitiera la convivencia de la sociedad a partir de la lucha organizada y la autogestión. No obstante, también se evidencian los problemas que han tenido los grupos, desde aspectos administrativos, legales o con la relación con el Estado.

#### e) Población cooperativa

Según cifras de la Asociación Cooperativa Internacional (ACI, 2017) a nivel mundial las cooperativas cuentan con casi 1,000 millones de socios y generan 100 millones de empleos, un 20 % más que las firmas multinacionales.

En el año 2014, las cooperativas estuvieron por primera vez presentes en el B-20<sup>6</sup> mostrando su importancia en la economía internacional, equivalente a la 9na economía mundial (SIC,2016). La Cumbre internacional de Cooperativas (2016) resalta que las características principales del modelo como son la resiliencia a la crisis y contribuir a la subsistencia de una de cada dos personas en el mundo.

---

<sup>5</sup> (Bochica,2016), (Alceda,2009) y (Hernández,2008).

<sup>6</sup> Business 20 es la Cumbre de negocios que reúne a los líderes empresariales, cúpulas, organismos del sector privado y cámaras de comercio más importantes del G20 (integrado por los 20 países con las economías emergentes y más desarrolladas del mundo y la Unión Europea) (Fuentes,2012).

En el ámbito nacional de acuerdo a Lara (2009:186-187):

A finales de la década de los noventa se estimaba que en México el número de socios cooperativistas era de entre 129 mil y 205 mil, de acuerdo con el Censo Económico y la Encuesta Nacional de Empleo, respectivamente. Al dimensionar las cifras anteriores como porcentaje del total de trabajadores en el país (39.5 millones), se obtiene un dato de 0.5%, es decir, cinco de mil trabajadores en México estaban vinculados a cooperativas. Laborando para el Estado mexicano se encontraba cerca del 10% y el resto (89.5% se trata de trabajadores del sector privado).

Lara (2009) ya pone en relieve la escasa proporción de cooperativistas en la economía nacional; también ofrecen indicios de la distribución entre organizaciones de mercado y organizaciones sociales cooperativas. En datos más recientes Vélez (2017:33) señala que en 2015 INEGI reportó 13,779 unidades económicas bajo el concepto de cooperativas a nivel nacional y 639 cooperativas activas en la Ciudad de México. De estas sólo reportó 1 de vivienda. No obstante Vélez (2017) reconoce la falta de información confiable sobre estos números debido a la fragmentación del sector y de las instituciones que las regulan. El desarrollo de este modelo en México se ha visto estancado debido a las dificultades que enfrentan para obtener créditos y la ausencia de una política de Estado que promueva su desarrollo (Cooperativismo en Movimiento,2011).

En el caso específico de las Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México, en la información referente a los números hay un vacío a nivel documental y de información al público. En su aspecto legal basta revisar la normatividad mexicana como la Constitución Mexicana (artículos 4º,25º y 123º fracción XXX), Ley de Vivienda 2006 (artículo 87º) y Ley General de Sociedades Cooperativas (artículo 26º) para comprobar que desde los años ochenta no hay una clasificación clara de los tipos de cooperativas de vivienda, ni de las características sobre sus modalidades, organizativas, constructivas, y de tenencia. (Molina,1979).

## Preguntas de investigación

General:

¿Cuál es el papel que desempeñan las cooperativas dentro de la producción social y alternativa de vivienda dentro del contexto neoliberal de la Ciudad de México?

Específicas:

- ¿Cómo funcionan las cooperativas de vivienda?
- ¿Cómo ha sido su adaptación al neoliberalismo?
- ¿Qué aspectos de las cooperativas son potenciales en el esquema de producción de vivienda?

## Hipótesis

Las cooperativas son una opción alternativa de producción de vivienda y hábitat urbano que ha tenido un continuo debilitamiento a nivel legal y de apoyo financiero por parte del Estado orientado al mercado y a las políticas neoliberales. Este debilitamiento, además de la rigidez conceptual, operativa y regulatoria de la figura de Cooperativa, no han permitido la evolución del modelo a una solución integral y de acceso masivo para diversos grupos de población reduciendo su impacto en la Ciudad.

## Justificación

El déficit de vivienda de la Ciudad de México evidencia que la respuesta dada desde las políticas no han sido satisfactorias para resolver el problema. A nivel nacional el acceso a la vivienda se ha dirigido hacia los sectores con niveles adquisitivos con posibilidad de compra mediante financiamientos y subsidios, dejando de lado un porcentaje mayoritario de la población que no alcanza los salarios mínimos necesarios para el acceso a los programas gubernamentales o no tiene seguridad social.

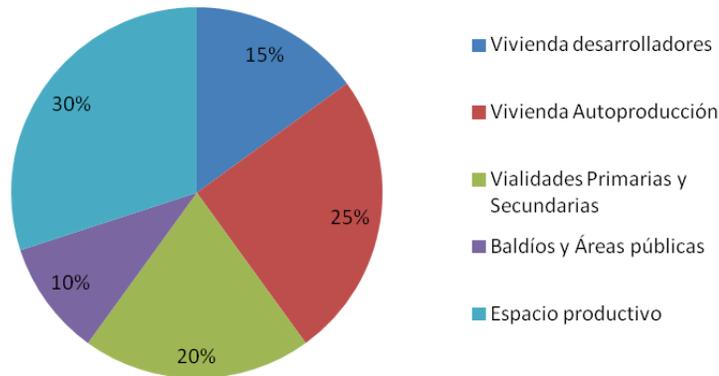
De acuerdo a información proporcionada por Softec (2016) De cada 100Ha de crecimiento de las ciudades en México el 25% corresponde a la vivienda de Autoproducción<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup> El proceso de gestión de suelo, construcción y distribución de vivienda bajo el control directo de sus usuarios de forma individual o colectiva, la cual puede desarrollarse mediante la contratación de terceros o por medio de procesos de autoconstrucción. (HIC-AL, sf.)

superando el porcentaje de vivienda producida por Desarrolladores (15%). Este panorama no es nuevo, desde la década de los setenta se reconocía que entre el 60 y 70% de la producción habitacional del país era resultado de procesos autogestivos y mecanismo diversos de autoproducción (Perló, 2004:12).

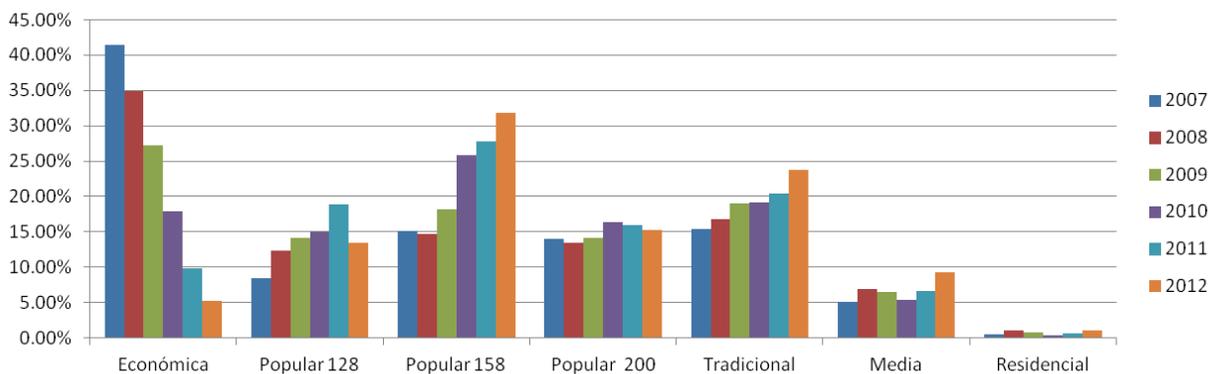
**Figura 1. Crecimiento de las ciudades en México**



Fuente: Elaboración propia a partir de Softec (2016)

Durante el sexenio pasado la vivienda producida por Desarrolladores mostró una tendencia por reducir sus unidades de vivienda económica, concentrando su producción en el sector de vivienda popular y aumentando gradualmente la producción de los segmentos de vivienda tradicional y media.

**Figura 2. Tipos de viviendas nuevas en México 2007-2012**



Fuente: Elaboración propia a partir de Programa Nacional de Vivienda 2014-2018

Los sectores desatendidos de la producción formal de vivienda, recurren a la Autoproducción como forma de resolver su necesidad inmediata. Los programas dirigidos a la Autoproducción ponen en relieve la importancia que tienen las soluciones fuera de la oferta mercantil o estatal ya que ninguna de las dos opciones garantiza el cumplimiento del derecho a la vivienda (Etxezarreta y Merino, 2013) . Esta forma de producir vivienda que hasta hace algunos años parecía ser un sector desatendido por el Estado, ahora se reintegra al programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal a la Vivienda a través de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) a nivel nacional y en la Ciudad de México a través del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) a través del Programa de Autoproducción de Vivienda. Las características del programa de Autoproducción promovida por el INVI<sup>8</sup> destacan el control directo de los acreditados de forma individual o colectiva y que el proceso se realice sin fines de lucro.

Conviene subrayar que Ortiz (2012) explica cómo es que el concepto de la Autoproducción puede tener orígenes diferentes. Por una parte es la que surge de la iniciativa del usuario en forma individual, familiar o colectiva; por otra parte, la autoproducción organizada que realizan cooperativas, asociaciones civiles, sindicatos y otros actores, que aunque por el momento tiene un impacto cuantitativo limitado, constituye la forma más avanzada y con mayor potencial para desarrollarse. (Ortiz, 2012b:17-18)

Las cooperativas de vivienda son un tipo particular de autoproducción de vivienda en la que conviene investigar ya que su característica colectiva brinda ventajas que no tiene a la acción individual.

Las cooperativas de vivienda han sido un instrumento de la Economía Social que, aplicado al volátil mercado inmobiliario, ha permitido el desarrollo de un sistema que persigue la adquisición de una vivienda por un precio estrictamente idéntico a su costo, y en la que se adoptan las decisiones oportunas mediante los acuerdos de sus órganos sociales en los cuales participan los socios “promotores” de forma democrática. (Etxezarreta y Merino, 2013:104)

En el ámbito de la investigación la figura de las cooperativas resulta relevante de estudiar ya que en su concepción se identifican dos posturas de pensamiento:

Por una parte la concepción de las cooperativas que manejan diversos autores exalta los beneficios que podrían representar las empresas cooperativas dentro de la crisis de la economía mundial. Descripciones tales como “una solución al alcance de todos” o “una

---

<sup>8</sup> Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera. INVI. 2009

solución posible” remiten a la idea de la cooperativa como creadora de empleos y encargada de satisfacer las necesidades de personas con bajos recursos. Estas empresas buscan resolver demandas dentro de nichos que ni el estado ni el mercado atienden, teniendo así la oportunidad de llegar a ser actores competitivos en la economía de mercado.

Por otra parte, las principales críticas a este sistema cuestionan las características ideológicas de las cooperativas como un elemento contradictorio, por una parte como estimulantes del trabajo en comunidad, la participación y la búsqueda del bien común, pero también como un ideal difícil de concretar por su alto contenido moral.

El tema de las cooperativas de vivienda en América Latina ha sido estudiado principalmente desde su perspectiva social y legal. Si bien los casos particulares analizados en las tesis no son numerosos, los casos citados son muy significativos en tanto el alcance mediático que alcanzan.

Otras investigaciones refieren más a la evolución que ha tenido la Ley General de Sociedades Cooperativas y cuáles podrían ser las alternativas para impulsar la producción de vivienda en nuestro país. Uno de los temas que no se han explorado a profundidad es precisamente la adjudicación de la vivienda a los socios cooperativos, en este sentido, el estudio hecho por Lambea (2007) acerca de las cooperativas de vivienda españolas brinda un gran aporte para saber cómo es que funcionaría el marco legal si existiera en México.

## **Objetivos**

General:

Analizar el desarrollo del modo de producción cooperativa de vivienda a partir de dos casos de cooperativas en la Ciudad de México: Cooperativa Palo Alto y Cooperativa Acapatzingo y el modelo centroamericano de cooperación por ayuda mutua.

Específicos:

1. Analizar el contexto de producción de vivienda de la Ciudad de México a partir de la revisión de los modos de producción y la influencia de las políticas de vivienda a cada uno de ellos. En específico la producción social.
2. Conocer el panorama general del funcionamiento de las cooperativas de vivienda, su modo de producción, ideología y el fundamento legal que las regula en México.

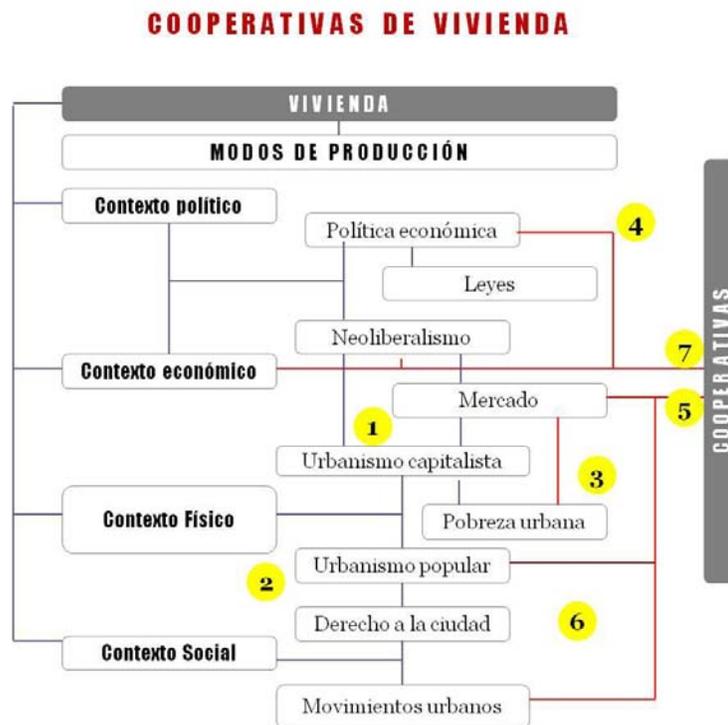
3. Reconocer los cambios en el proceso de producción de las tres experiencias cooperativas de vivienda analizadas en la Ciudad de México y su estado actual.
4. Evaluar la situación actual de las cooperativas de vivienda e identificar las perspectivas a futuro.

## Metodología

Se realizará una investigación (monográfica y cualitativa) del tema, partiendo de un análisis histórico y teórico para culminar con el estudio de caso descriptivo<sup>9</sup>. La forma de desarrollar el estudio de caso se hará a través de bibliografía existente y visita de sitio.

La forma en que se plantearon los temas a desarrollar en la investigación teórica surgió del siguiente cuadro y las relaciones entre los conceptos:

Figura 3. Cuadro conceptual de investigación



Fuente: Elaboración propia

<sup>9</sup> Es un método de investigación de una situación compleja (aula) basado en el entendimiento de dicha situación, que se obtiene a través de su descripción y análisis. Implica: Un entendimiento comprensivo, una descripción extensiva y un análisis de la situación. (Cantador et al., s.f)

Por una parte la vivienda explicada a partir de los modos de producción y también a través del contexto político, económico, físico y social. Por otra parte se relacionó a las cooperativas con el contexto económico, los movimientos urbanos y el urbanismo popular para poder encontrar puntos a desarrollar:

Problemática de vivienda de la Ciudad de México:

1. Déficit y demanda de vivienda y su relación con las políticas.
2. Producción de vivienda no asistida y en condiciones de irregularidad.
3. El papel de la informalidad y la desvalorización del patrimonio adquirido a nivel individual y urbano.

Problemática de las cooperativas de vivienda en la Ciudad de México:

4. El marco normativo de las cooperativas de vivienda.
5. La población a la que están dirigidas, su relación con los movimientos urbanos.
6. La relación de los movimientos urbanos con el derecho a la ciudad
7. Posturas contradictorias respecto al cooperativismo.

## Capítulo 1. Marco teórico

### 1.1 La ciudad neoliberal

El neoliberalismo en su concepción más general se define como la teoría política y económica que tiende a reducir al mínimo la intervención del Estado (RAE,2014). Es también entendido como un proyecto de la clase que controla la evolución del capitalismo como sistema económico global (Díaz, 2013); y también como un patrón de acumulación que tiene sus bases a partir de toda una estructura ideológica, política y económica promovida por el poder económico, político, bélico e ideológico de Estados Unidos (Reyes, 2017:20). Sus orígenes devienen a partir de la crisis económica mundial de los años setenta cuando surge como una respuesta política estratégica a dos fenómenos: la decreciente rentabilidad de las industrias de producción pasiva y la crisis del bienestar keynesiano (Theodore et al., 2009). Las políticas benefactoras del Estado fueron vistas como causa de excesivos costos, malos manejos y principal responsable del estancamiento económico (Ornelas, 2001) y la solución impuesta desde los países industrializados fue basada en las ideas de Milton Friedman y la Escuela de Chicago.

El neoliberalismo rescata las ideas del liberalismo económico, en la cuales el Estado debe actuar lo más alejado posible de la dinámica del libre desenvolvimiento de las fuerzas del mercado (Díaz, 2013:20). Una aclaración considerable es la que hace Theodore, Peck y Brenner (2009) al establecer una diferencia entre la ideología neoliberal, el neoliberalismo realmente existente (marcos institucionales, políticas estatales, prácticas regulatorias en un contexto dado) y el proceso de neoliberalización (proceso de transformación socio espacial impulsado por el mercado). Señalan además, que la neoliberalización se basa en un desarrollo espacial desigual y se materializa a través de esa desigualdad, además de que operar a través de prueba y error tal como la experimentación de políticas estatales y reestructuraciones que se dan estratégicamente en las ciudades.

En América latina, las políticas neoliberales fueron impuestas tras la crisis del endeudamiento de comienzos de la década de los ochenta como parte del sometimiento de Estados Unidos a los países periféricos y semi periféricos (Theodore et al.,2009:2) a través de las agencias multilaterales como el Fondo Monetario Internacional y el Banco Mundial. De acuerdo a Harvey (2007) la inserción de México al neoliberalismo destaca por

ser el primer país al que el Banco mundial pidió como requisito para el préstamo ( que lo salvaría de la crisis financiera de los años ochenta) que se comprometiera a llevar a cabo reformas neoliberales estructurales entre las que destacan (Ornelas,2001:36):

- Libre funcionamiento del mercado.
- Apertura a flujos capital internacional.
- Reducción de la injerencia del Estado en la actividad económica.
- Restricción de la circulación monetaria.
- Contracción del gasto público.
- Liberación de los precios de todos los bienes y servicios y desaparición de subsidios generalizados al consumo.
- Flexibilización laboral.
- Imposición de la razón económica sobre la política, es decir, el mercado y la ganancia se convierten en los ejes rectores de la organización social en su conjunto.
- Se abandonan los objetivos del crecimiento y distribución de la riqueza como razón de ser de la actividad económica, para ser sustituidos por el combate a la inflación y los equilibrios macroeconómicos.
- En el aspecto intelectual el neoliberalismo tiende al pensamiento único y, en lo político, a considerar como la única opción posible la democracia liberal representativa.

El resultado de tres décadas de reformas neoliberales han impactado a nivel socio espacial en las ciudades mexicanas. La ciudad es la referencia a partir de la cual se puede entender el resultado (fracaso, contradicción) que el proyecto neoliberal ha tenido a lo largo de su desarrollo, pero es también el lugar en donde surge la resistencia y las movilizaciones en contra de los programas de reestructuración urbana emanados de las políticas neoliberales (Theodore et al., 2009).

La ciudad es el territorio de la disputa interna por los mejores rendimientos en ventas y rentas de los inmuebles y también compite a su vez con otras ciudades para atraer la inversión de empresas extranjeras. La incertidumbre de las condiciones financieras de nuestro país en los últimos años ha provocado que los capitalistas comiencen a voltear a ver otras formas de inversión, no financieras, para evitar ver deteriorado su patrimonio. (Arteaga, 2014). Una las inversiones que representa un nivel de riesgo más controlado es

el ámbito de los bienes raíces, los factores que le brindan este respaldo han sido por una parte las políticas ejercidas por el Estado (fondos, permisiones, subsidios) y los mecanismos financieros.

Los dueños del capital buscan formas seguras de incrementar sus ganancias y acelerar la velocidad con la que se mueven las enormes masas de capital acumulado. Estas inversiones se orientan a construir grandes complejos comerciales, modernos edificios de oficinas y lujosas residencias que, aunque pueden contribuir al crecimiento de la ciudad, también profundizan la fragmentación y las desigualdades territoriales (Mattos, 2007).

Pensar en los inmuebles como medios de obtención y preservación del capital, le quita a estos su valor social “de uso” y los vulnera ante las exigencias de la búsqueda máxima de la ganancia. Si a lo anterior se añade que las políticas urbanas abrieron el mercado de los inversores privados de vivienda residencial, oficinas y comercio en el interior de la ciudad; y a la proliferación de vivienda social en las periferias se entiende que no se busca satisfacer necesidades sino un mero ejercicio de activación económica. Según Maya y Maycotte (2011):

La proliferación de una política de mercado y el manejo indiscriminado de subsidios por parte de las instituciones de vivienda en México, condujo a una excesiva producción de viviendas a lo largo del territorio mexicano, justificada, cuestionablemente, por la existencia de una demanda de vivienda no satisfecha.

Los efectos de aumentar la inversión inmobiliaria privada y potenciar su rol en la transformación urbana y metropolitana son parte de un nuevo enfoque de gestión urbana, de estrategias de competitividad urbana y city marketing (Mattos, 2007).

Mattos (2007) afirma que los efectos a nivel territorio contribuyen con el crecimiento de la ciudad a la vez que la fragmentación y las desigualdades territoriales. La materialización del neoliberalismo en las ciudades, más que parecer el resultado ineficiente de un sistema económico es el resultado directo de lo que es el sistema neoliberal busca: el rechazo a la redistribución espacial, creación de límites diferenciadores de zonas y el favoritismo de los monopolios. Harvey (2013) señala cómo los mercados financieros promueven los proyectos urbanos mediante la deuda a los grandes bancos mundiales, como forma de

absorber los excedentes del capital surgidos de la riqueza. La creación de nuevas instituciones e instrumentos financieros que permitieran canalizar los créditos requeridos para mantenerla.

El resultado de esta forma de proceder ha promovido la reconfiguración de la geografía urbana, las actividades económicas en el espacio guían la política y la vida urbana en general. Los resultados de esta creciente polarización en la distribución de la riqueza y el poder están indeleblemente grabados en las formas espaciales de nuestras ciudades.

“Si algo novedoso- que no virtuoso-tiene el neoliberalismo, resulta ser su propuesta de predominio de lo económico sobre lo político o social. En todos los sentidos, el neoliberalismo, resulta un modelo estrictamente economicista, con todas las consecuencias sociales que esto pueda significar.” (Órnelas, 2001)

Uno de los mecanismos de urbanización neoliberal que señala Theodore, Peck y Brenner (2009) es la restructuración de los mercados de viviendas urbanas que por un lado han aniquilado la vivienda social y otras formas de alojamiento de bajo precio además de eliminar los controles y subsidios a la construcción de proyectos habitacionales. El papel de la sociedad en la toma de decisiones a nivel de crecimiento de la ciudad, se ha dejado por medio de la informalidad. Por una parte, al excluirse del sistema económico no tiene más alternativa que la urbanización popular, las invasiones o la autoconstrucción, a esto se le suman el reciente abandono de vivienda por parte de personas que figuraron para un crédito y que no la encuentran adecuada a sus necesidades. Por otro lado hay un repunte de las luchas urbanas y la oposición a los procesos de gentrificación, que se manifiestan en virtud de la construcción de megaproyectos, la revaloración y renovación de barrios, así como también a la privatización de transporte público, el agua y la movilidad de los trabajadores (Janoscka,2014;7).

El problema entre sociedad- desarrolladores se debe a que cada uno busca fines distintos (necesidad y la ganancia) por medio de un mismo objeto (vivienda) y la realidad de nuestro país confirma que el punto intermedio entre necesidad y lucro no tiene un árbitro imparcial (Estado).

## 1.2 Modos de producción de vivienda

Schteingart (1989) señala que en el capitalismo dependiente la ciudad constituye un contexto espacial de acumulación capitalista, pero también, en una medida considerable, de relaciones no capitalistas de producción. Para analizar el contexto de producción de vivienda en la Ciudad de México es necesario revisar el tema de la producción del espacio. Lefebvre (2013) abre el cuestionamiento sobre ¿Quién produce? ¿Qué se produce? ¿Cómo se produce? ¿Para quién se produce? Lo anterior para poder conocer en cualquier contexto los intereses que responden a esta producción así como entender por qué los productos ofertados son de una manera y no de otra. Además establece un fundamento básico que es la relación del espacio social con la producción y el consumo.

La importancia de analizar la forma en que se produce vivienda a partir de los modos de producción<sup>10</sup> es reconocer la forma en que se organiza la actividad dentro de la sociedad. El concepto de “modo de producción” ha sido utilizado como un concepto que nos permite comprender la realidad tanto en su diversidad como en su totalidad (Castaingts, 1979), su concepción deviene de los postulados del marxismo en el libro “El Capital” (Marx, 1867) y establece “una articulación específica entre las fuerzas productivas y relaciones de producción”, las cuales estarán determinadas por un conjunto articulado de tres elementos:

- El control que se hace de las fuerzas productivas: Fuerza de trabajo, medios de producción.
- Los sistemas de organización del trabajo, relaciones de producción.
- Los mecanismos de distribución de los frutos del mismo” (Castaingts, 1979).

Fue a partir de la segunda mitad de la década de los años setenta cuando surgió el análisis del “problema habitacional desde la perspectiva del proceso de producción y los agentes que intervienen en el proceso (Schteingart, 1989). Anteriormente se recurría al “análisis de las características físicas de las viviendas, así como de su agrupamiento y

---

<sup>10</sup> Un "modo de producción" es una unidad estructural compleja que articula distintas prácticas o niveles: el económico; el jurídico-político y el ideológico. Cada-uno de estos niveles presenta una especificidad propia y es relativamente autónomo. Su tipo de inserción en la estructura global está determinado en última instancia por la base económica lo que significa que de esta depende cuál será el nivel dominante en cada modo de producción (Nun,1971:2)

localización” (Schteingart, 1989) pero no se dejaba de lado que el problema de la vivienda tiene lugar en un determinado sistema social y económico en el que intervienen agentes y relaciones sociales específicos.

Martha Schteingart (1989) y Emilio Pradilla (1987) analizaron las distintas formas de producción de vivienda teniendo como base el marco de la sociedad capitalista en la que la vivienda ha adquirido un doble valor. Por una parte el valor de uso se justifica su producción ya que mantiene su función útil de soportar “un conjunto complejo de actividades individuales, familiares y sociales” (Pradilla, 1987); y por otro lado es un objeto que puede ser intercambiable en el mercado por lo cual tiene un valor de cambio.

Las clasificaciones de las formas de producción de vivienda hechas por Schteingart (1989) y Pradilla (1987) se diferencian por la relación entre los agentes sociales que la **producen** y los que las **consumen**. Estas son: Auto construcción, por encargo, promoción privada y promoción pública.

Los siguientes cuadros reúnen las visiones de los dos autores en cuanto a las relaciones de los agentes sociales en la producción de distintas formas de vivienda:

**Cuadro 1. Autoconstrucción**

| Aspectos de análisis     |                           | Autoconstrucción espontánea                                      | Autoconstrucción dirigida  |
|--------------------------|---------------------------|--|--|
| Construcción             | Proceso constructivo      | Autoconstrucción   | Autoconstrucción   |
|                          | Materiales e instrumentos | Materiales desvalorizados, instrumentos escasos y rudimentarios. | Materiales desvalorizados, instrumentos escasos y rudimentarios.           |
|                          | Acceso al suelo           | Invasión o compra ilegal   | Adquisición de lotes en fraccionamientos populares. Colonias regularizadas |
| Control de la producción | Control técnico           | Consumidor   | Consumidor con ayuda de organismo público o sindical                       |
|                          | Control económico         |  |  |
| Tipo de producto         | Financiamiento            | Del usuario  | Usuario + organismos institucionales: INDECO, FONHAPO, INVI                |
|                          | Motor de producción       | Utilización del producto   | Utilización del producto   |
|                          | Forma de circulación      | No existe  | Sorteo entre auto constructores  |
|                          | Tipo de mercancía         | Mercancía virtual  | Mercancía virtual  |
| Agentes                  | Productor                 | Consumidor   | Consumidor   |

|                 |                         |                                   |                          |
|-----------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------------------|
| sociales        | Intermediario           | Bajo                              | Bajo                     |
|                 | Consumidor              |                                   |                          |
|                 | Nivel social consumidor |                                   |                          |
| Características | Ejemplos tipológicos    | Tugurios, favelas, villas miseria | Cooperativas de vivienda |
|                 | Condición actual        | Mayoritaria                       | Muy pequeña              |

Fuente: Elaboración propia a partir de Pradilla (1987) y Schteingarth (1989).

### Cuadro 2. Producción por encargo

| Aspectos de análisis     |                           |  |
|--------------------------|---------------------------|--|
| Construcción             | Proceso constructivo      | Manufactura  |
|                          | Materiales e instrumentos | Técnicas de construcción atrasadas. Materiales de construcción obtenidos a través del mercado capitalista. Destreza manual de los trabajadores |
|                          | Acceso al suelo           | Adquisición de lotes en zonas de saturación o en fraccionamientos o subdivisiones periféricas legales  |
| Control de la producción | Control técnico           | Arquitecto, constructor asalariado   |
|                          | Control económico         | Consumidor   |
| Tipo de producto         | Financiamiento            | Usuario + organismos públicos y privados: Banca INFONAVIT, FOVISSSTE   |
|                          | Motor de producción       | Utilización del producto   |
|                          | Forma de circulación      | No existe  |
|                          | Tipo de mercancía         | Mercancía virtual  |
| Agentes sociales         | Productor                 | Consumidor   |
|                          | Intermediario             |  |
|                          | Consumidor                |  |
|                          | Nivel social consumidor   | Medio- alto  |
| Características          | Ejemplos tipológicos      | Casas individuales, pequeños edificios de departamentos.   |
|                          | Condición actual          | En declinación   |

Fuente: Elaboración propia a partir de Pradilla (1987) y Schteingarth (1989).

### Cuadro 3. Producción por Promoción pública

| Aspectos de análisis |                           |                                    |
|----------------------|---------------------------|------------------------------------|
| Construcción         | Proceso constructivo      | Industrial                         |
|                      | Materiales e instrumentos | Técnicas de construcción avanzadas |

|                          |                         |   |
|--------------------------|-------------------------|---|
|                          | Acceso al suelo         | Reservas territoriales de cada organismo. Fideicomisos, Adquisición a privados. Terrenos estatales. |
| Control de la producción | Control técnico         | Empresas constructoras grandes o medianas   |
|                          | Control económico       | Organismo Centralizado o descentralizado del Edo. (INDECO, DGHI, FOVI, INFONAVIT, FOVISSSTE)        |
| Tipo de producto         | Financiamiento          | INFONAVIT, FOVISSSTE, BANOBRAS  |
|                          | Motor de producción     | Razones políticas   |
|                          | Forma de circulación    | Distribuida por un organismo oficial: Abierta al público, a grupos especiales de trabajadores.      |
|                          | Tipo de mercancía       | Mercancía real  |
| Agentes sociales         | Productor               | Estado  |
|                          | Intermediario           | Agentes inmobiliarios   |
|                          | Consumidor              | Consumidor asalariado   |
|                          | Nivel social consumidor | Medio   |
| Características          | Ejemplos tipológicos    | Producción en serie y en gran escala  |
|                          | Condición actual        | Disminuye desde 1976  |

Fuente: Elaboración propia a partir de Pradilla (1987) y Scheingarth (1989).

**Cuadro 4. Producción por “Promoción privada”:**

| Aspectos de análisis     |                           | Promoción simple   | Promoción avanzada   |
|--------------------------|---------------------------|--|--|
| Construcción             | Proceso constructivo      | Industrial   |  |
|                          | Materiales e instrumentos | Técnicas de construcción avanzadas   |  |
|                          | Acceso al suelo           | Adquisición de lotes en zonas de saturación o en fraccionamientos o subdivisiones periféricas legales                            | Reservas territoriales, fideicomisos, adquisición al Estado o a privados. Asociaciones con propietarios del suelo.               |
| Control de la producción | Control técnico           | Pequeña empresa constructora   | Empresa Constructora capitalista   |
|                          | Control económico         | Pequeño promotor   | Empresa promotora capitalista mediana- grande.   |
| Tipo de producto         | Financiamiento            | Del promotor + FOVI- Banca   | Del promotor + FOVI- Banca   |
|                          | Motor de producción       | Acumulación del capital a través de la apropiación de la plusvalía generada por los obreros de la construcción y el uso de suelo | Acumulación del capital a través de la apropiación de la plusvalía generada por los obreros de la construcción y el uso de suelo |

|                  |                         |   |  |
|------------------|-------------------------|---|--|
|                  | Forma de circulación    | Venta directa al público                    | Venta al público por: -El mismo productor, agente especializado o bancos. Distribución por un mecanismo oficial. |
|                  | Tipo de mercancía       | Mercancía real                              |  |
| Agentes sociales | Productor               | Inversionista                               | Inversionista  |
|                  | Intermediario           |   | Agentes inmobiliarios  |
|                  | Consumidor              | Consumidor asalariado                       | Consumidor asalariado  |
|                  | Nivel social consumidor | Medio- alto                                 |  |
| Características  | Ejemplos tipológicos    | Viviendas en serie, apartamentos en altura, | Producción en serie y en gran escala   |
|                  | Condición actual        | Importante                                  | Avanza desde los años 70   |

Fuente: Elaboración propia a partir de Pradilla (1987) y Scheingarth (1989).

La función del cuadro anterior, además de resaltar las principales diferencias entre las distintas formas de producción es reconocer que bajo la visión de estos dos autores las cooperativas de vivienda se clasificarían dentro del modo de “Autoconstrucción dirigida”.

Retomando la clasificación de las cooperativas de vivienda como “**Autoconstrucción dirigida**” Ramírez (1993) plantea en su análisis general de la autoconstrucción las siguientes características:

- Carece de un mecanismo de crédito que pueda financiarlas con tendencia a retrasos en los tiempos de ejecución y terminación de las obras.
- Se produce con materiales de desecho o de segunda.
- Se realiza bajo el alargamiento de la jornada normal de trabajo ya que la mayoría de las personas tienen un trabajo adicional a la construcción.
- Forma de producción pre-capitalista: El usuario asume el papel del productor directo y gestor técnico y económico de la producción.

En relación a las etapas de desarrollo señala:

- 1- Adquisición del terreno (frecuentemente con algún tipo de irregularidad) a partir de 2 vías: a) Invasión ó b) Comprar a un fraccionador ilegal (privado o ejidatario).
- 2- Urbanización: Se prolonga por los mínimos servicios con los que cuenta y las recurrentes dificultades de accesibilidad de los predios.
- 3- Construcción: Si el terreno fue invadido, los ocupantes construyen de manera rápida y con materiales precarios hasta que se tiene seguridad sobre la tenencia

del predio. Si bien, reducen el egreso por adquisición de un terreno caro, gastan en materiales al menudeo.

- 4- Ocupación: Se puede realizar al mismo tiempo que la construcción reduciendo la calidad de vida de los usuarios o desplazarse a un lugar cercano y provisional haciendo carga de costos en renta o traslados.
- 5- Regularización: Generalmente varios años después con el fin de mejorar las condiciones de la vivienda.

Esta forma de explicar la autoconstrucción bajo estas características no describe en su totalidad la forma en que producen las cooperativas de vivienda sino a una forma de autoconstrucción muy acotada.

Otra forma de abordar las formas de producción habitacional es la clasificación que hace Ortiz (2012), en ella se limita a 3 formas de producción que se distinguen entre sí dependiendo del tipo de **promotor o productor que controla el proceso** y los objetivos y estrategias que orientan en lo general la actividad del promotor o productor . Y define estos como:

1. Producción pública
2. Producción privada

### 3. Producción social

Respecto a la clasificación anterior de Schteingart (1989) y Pradilla(1987), los modos de producción pública y privada coinciden con su descripción con Enrique Ortiz (2015). Un punto relevante es que el periodo de publicación de estas primeras investigaciones coincide con el periodo del Estado promotor en donde los modos de producción correspondían a los actores y a una estructura que se modificó debido al desarrollo de las prácticas llevadas a cabo por el sector social. Estos cambios, como se verá más adelante, llevan a plantear una nueva forma de operar que Ortiz (2016) describe como una nueva clasificación: La producción social.

**Cuadro 5. Producción social**

| Forma de producción | Promotor o productor   | Objetivos y estrategias del promotor o productor  |
|---------------------|--|---|
| Producción social   | Auto productores individuales u organizados que participan y controlan todo el proceso habitacional. | Se produce sin fines de lucro y responde principalmente a la necesidad habitacional de los sectores ubicados por debajo de la línea de pobreza. |

Fuente: Elaboración propia a partir de Ortiz (2016) y Torres (2006).

### 1.3 La producción social de vivienda

Es aquella que se realiza bajo el control de autoprodutores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones (Ley de Vivienda,2006:3)

Figura 4. Producción social de la vivienda y el hábitat



En un concepto más amplio de la Producción Social del Hábitat, Ortiz (2015) la describe como “Todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de auto productores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro”.

Otra definición tomada para este documento es la propuesta por Romero (1995): “Es el sistema que permite que los individuos, las familias, las comunidades y las diferentes organizaciones sociales produzcan viviendas y hábitat en forma tal que controlen las decisiones fundamentales, ya sea en forma individual o en conjunto, mediante procesos que tiendan a evolucionar hacia formas más complejas y efectivas”.

Fuente: Flores (2012:74)

Ortiz (2012) también aclara la que la confusión de la diferencia entre “Producción social de vivienda” (PSV) y la “Producción de vivienda social” ha sido una de las principales causantes de tensiones entre los productores privados, sociales y las autoridades además de impedir desarrollar instrumentos específicos para la producción social. Un avance importante en este sentido es su incorporación como concepto a la Ley de Vivienda de 2006, su reconocimiento abre la posibilidad de crear programas y destinar recursos específicos para atender a esta forma de producción, que a palabras de Torres (2006:23) representa el 62.9% del inventario total de vivienda del país hasta el año 2003. Entre los grupos de población que atiende se encuentran los trabajadores con prestaciones laborales que no alcanzan los salarios mínimos para acceder a un programa gubernamental y los trabajadores sin prestaciones laborales (65% de los trabajadores) (Torres,2006). Asimismo advierte las principales razones por las que la población recurre a la PSV:

1. La opción de la progresividad de la vivienda en contraposición de la vivienda terminada.
2. Los recursos destinados a la vivienda son destinados de acuerdo a la disposición económica familiar y no en pagos constantes e ininterrumpidos de un crédito tradicional.
3. La plusvalía del inmueble tiende a incrementar por la mejora continua del inmueble y de la zona en lugar de empezar su demérito de vida útil a partir de que se adquiere nueva. Por lo tanto se entiende como un patrimonio.

Parte de lo que explica la forma de producir de la PSV es que no solo se realiza la construcción física de la vivienda tal y como en la visión mercantilista del producto terminado sino la perspectiva de un proceso que se adapta a las personas que las habitan de acuerdo a su estilo de vida y posibilidades. (Ortiz, 2012:30-33)

- Inicia con soluciones limitadas y se consolida progresivamente.
- Produce de acuerdo con los recursos de los participantes.
- Crece adaptándose a la dinámica familiar.
- Logra mayor calidad de vida en el largo plazo.
- Hace uso de las propias habilidades del habitante, el apoyo mutuo, la solidaridad, el ahorro popular, involucramiento y supervisión directa de los interesados.
- Busca la articulación a nivel social, cultural, histórico y construido.

**Cuadro 6. Participación de los usuarios y control que ejercen en las diversas fases del proceso habitacional según formas, modalidades y variantes de la producción y principales tipos de acción aplicables.**

| Formas de producción           |  | Modalidades  | Principales variantes  | Sujeto promotor (origen y control del proceso habitacional) | Fases del proceso habitacional |            |                           |              |                           | Principales tipos de acción aplicables |                     |                    |                           |                      |                            |   |   |
|--------------------------------|--|--|--|---|--------------------------------|------------|---------------------------|--------------|---------------------------|--|---------------------|--------------------|---------------------------|----------------------|----------------------------|---|---|
|                                |  |  |  |   | Promoción e integración        | Planeación | Producción (construcción) | Distribución | Uso y gestión del hábitat | Lotes y servicios                      | Vivienda progresiva | Vivienda terminada | Mejoramiento y ampliación | Mejoramiento Barrial | Mejoramiento hábitat rural |   |   |
| Producción social              | Autoproducción                                     | Autoproducción individual sin acceso a crédito   | Personas y familias de bajos ingresos  | —   | ●                              | —          | —                         | ●            | ●                         | ■                                      | ■                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ |   |
|                                |  | Autoproducción individual con acceso a crédito   | Personas y familias de ingresos medios y altos   | —   | ●                              | —          | —                         | ●            | ●                         | ■                                      | ■                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ | ■ |
|                                |  | Autoproducción por grupos informales   | grupos y organizaciones sin personalidad jurídica  | ○   | ●                              | ○          | ○                         | ●            | ●                         | ■                                      | ■                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ | ■ |
|                                |  | Autoproducción comunitaria tradicional   | Acciones solidarias zonas indígenas y campesinas (mano vuelta, ayuda mutua)  | ●   | ●                              | —          | —                         | ●            | ●                         | ■                                      | ■                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ | ■ |
|                                | Producción por terceros                            | Autoproducción colectiva organizada y asistida   | Cooperativas, asociaciones civiles, empresas sociales autogestionarias urbanas y rurales   | ●   | ●                              | ●          | ●                         | ●            | ●                         | ●                                      | ●                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ | ■ |
|                                |  | Producción por entidades especializadas sin fines de lucro   | Cooperativas matriz<br>ONG-productoras<br>Cuerpos técnicos de organizaciones sociales, gremiales u otras<br>Organizaciones civiles filantrópicas | ●   | ●                              | ○          | ○                         | ●            | ○                         | ●                                      | ●                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ | ■ |
| Producción privada empresarial | Producción de mercado por desarrolladores privados | Grandes empresas y desarrolladoras inmobiliarias<br>Empresas constructoras<br>Promotores y profesionistas individuales | —  | —   | —                              | ○          | ○                         | ●            | ●                         | ■                                      | ■                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ |   |
|                                | Producción por entidades públicas                  | Organismos nacionales, estatales o provinciales<br>Organismos locales  | ○  | ○   | ○                              | ○          | ○                         | ●            | ●                         | ■                                      | ■                   | ■                  | ■                         | ■                    | ■                          | ■ |   |

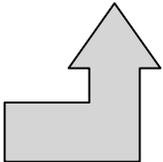
● Participación y control pleno del proceso en las fases indicadas  
 ○ Participación activa y control limitado de los procesos  
 ● Participación eventual o limitada por condiciones externas  
 ○ Generalmente no participan los usuarios en esta fase

Las Cooperativas como sujetos promotores

Fuente: Interenido de Flores (2012:58)

En la clasificación de las formas de producción de vivienda que hace Ortiz (2015) no aparece el término autoconstrucción ya que para hablar en los términos de la producción social de la vivienda, se habla de **autoproducción** en un término más amplio en el cual los mismos usuarios tienen la iniciativa y sobre todo “el control” en todas las fases del proceso habitacional y no se limita a la fase del proceso constructivo como pasaría con la autoconstrucción. Otras diferencias que Ortiz (2015) señala entre auto construcción vs. Auto producción son:

**Cuadro 7. Autoproducción vs. autoconstrucción**

| Autoproducción   |   | Autoconstrucción  |   |
|--|---|---|---|
| Variantes  | Ejecutantes   | Variantes   | Ejecutantes   |
| <b>Individual</b>  | Los mismos habitantes de la vivienda  | <b>Autogestiva</b>  | Por iniciativa y ejecución de los mismos usuarios ya sea individual o colectivamente.                                 |
| <b>Realizada por grupos u organizaciones sociales sin personalidad jurídica.</b> | Programas de mejoramiento barrial   | <b>Dirigida</b>   | Organizada y ejecutada bajo la coordinación técnica y el control de un tercero (entidad pública o productor social).  |
| <b>Emergente</b>   | Ocupaciones temporales, reciclamientos de edificios antiguos  | <b>Pura</b>   | La mayor parte de las tareas constructivas son ejecutadas por los mismos usuarios.                                    |
| <b>Comunitaria tradicional</b>   | Comunidades indígenas y campesinas (mano vuelta, ayuda mutua)   | <b>Mixta</b>  | Las tareas constructivas se dividen entre los usuarios y otras contratadas a empresas o constructores especializados. |
| <b>Comunitaria organizada</b>  | Organizaciones sociales legalmente constituidas para generar o mejorar la vivienda de sus miembros y otros componentes del hábitat. (Cooperativas, mutuales AC, sindicatos, empresas sociales). |  |   |

Fuente: Elaboración propia a partir de Ortiz (2015).

#### 1.4 Las Cooperativas de Vivienda en la Producción Social

A partir del Cuadro 7. se sugiere la idea que “el involucramiento de los participantes en tareas de autoconstrucción organizada no define por sí mismo si se trata de producción social, pública o privada” (Ortiz, 2015). Las cooperativas de vivienda se entenderían

dentro de la producción social como una modalidad de autoproducción comunitaria organizada con la opción de la autoconstrucción autogestiva, dirigida, pura o mixta.

Retomando el Cuadro 6, se puede apreciar que durante las fases del proceso habitacional de la producción social, la variante en donde se encuentran las cooperativas de vivienda es la única que presenta en su totalidad la participación y control del proceso por parte de los usuarios.

Una segunda variante es la producción por entidades sin fines de lucro dentro de las que el sujeto promotor se encuentran las “cooperativas matriz”<sup>11</sup> como son los casos latinoamericanos de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL) y la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria (COCEAVIS) las cuales mantienen un involucramiento y control pleno de los usuarios en la primera y última fase (promoción y uso) y de participación activa y control limitado de los usuarios durante las etapas del proceso que ellos coordinan (planeación, producción y distribución), en México este papel ha sido apoyado por asociaciones como el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, AC. (COPEVI), el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos A.C (CENVI), Centro de Asesoría, Capacitación e Investigación Urbana Casa y Ciudad, A.C, el Fomento Solidario de la Vivienda, A. C. (FOSOVI) y Hábitat-México (Sánchez-Ramírez, 2007).

En el caso de la producción privada, no se considera la participación de los usuarios en las fases de promoción, planeación y producción de la vivienda, tiene una participación limitada en la distribución y sólo hasta el uso del inmueble es que inicia el control del usuario lo que coincide con las modificaciones que se realizan a la vivienda progresiva en los desarrollos de vivienda.<sup>12</sup>

Otro punto remarcable en el cuadro es la consideración que se hace a la fase del “Uso y gestión del hábitat”. En el cuadro se le da la misma importancia a la participación de los usuarios en las distintas formas de producción, no obstante, en el caso de la producción social, este proceso sigue siendo colectivo (por los mismos habitantes) y no individual o administrado por un tercero como en el caso de la producción pública o privada.

---

<sup>11</sup>“Las cooperativas matrices son: “fábricas” de cooperativas. Son también sociedades, también cooperativas, se rigen por los principios cooperativos” (Malel, 1998). La explicación de este tipo de cooperativas se verá en el capítulo de Cooperativas de vivienda.

<sup>12</sup> Maya (2012) profundiza el tema de la situación habitacional en relación con las necesidades de los usuarios y la vivienda.

## 1.4 Movimiento Urbano Popular (MUP)

Retomando la idea de que la ciudad es también el lugar en donde surge la resistencia y las movilizaciones en contra de los programas de reestructuración urbana emanados de las políticas neoliberales (Theodore et al., 2009) es importante revisar el desarrollo de la Sociedad civil en la Ciudad México, el papel que desempeñan en los movimientos sociales urbanos y su relación con el cooperativismo de vivienda.

Castells (1974) argumenta que los movimientos sociales urbanos, y no las instituciones de planificación, son los verdaderos impulsores de cambio y de innovación de la ciudad ya que convierten el orden establecido a partir de las contradicciones específicas de la problemática urbana. La problemática urbana se define como las situaciones de la vida cotidiana cuyo desarrollo y características dependen estrechamente de la organización social general. Estas situaciones que en el caso de las sociedades capitalistas como la de nuestro país evidencian las contradicciones sociales tales como:

- Las condiciones desfavorables de vivienda de la población
- Falta de acceso a los servicios colectivos
- El residuo y discriminación de grupos sociales específicos
- La ruptura de la comunidad y la red de relaciones sociales preexistentes

La contradicción fundamental que evidencia Castells (1974) es que a medida que incrementan las necesidades colectivas producto de la evolución social estas son volcadas sobre el consumo individual, por ello el consumo colectivo (vivienda, servicios, transporte, etc.) se convierte así y a la vez en elemento funcional indispensable, objeto permanente de reivindicación y sector deficitario en la economía capitalista. Cabe resaltar que Castells (1974) evidenciaba el papel del Estado como principal agente responsable de la concentración de la población por su fuerza de trabajo y el favorecimiento del diseño de la ciudad desde una perspectiva que favorece al aparato productivo y no a las necesidades de la población. La segunda contradicción entre la colectivización objetiva de la gestión urbana y el carácter privado y parcelario de los agentes además del divorcio entre el carácter global de los problemas y las unidades de gestión administrativa (Castells, 1974). La planificación urbana es vista como un instrumento de dominación que se impone a las fuerzas sociales existentes en el espacio y ante el cual las movilizaciones populares se manifiestan.

Álvarez (2004) dice que el resurgimiento de la sociedad civil (1970-1980) encontró sus causas en las movilizaciones colectivas surgidas a partir de las luchas antiautoritarias en países del Europa del Este, las expresiones críticas ante el estado benefactor en Europa Central y las luchas antiautoritarias y los procesos de transición a la democracia en América Latina. Estos procesos dieron lugar a una gran variedad de conceptualizaciones y propuestas interpretativas respecto a la emergente sociedad civil.

En el caso del México, la crisis urbana se identifica por el persistente déficit de la vivienda, el equipamiento y los servicios, y por otra parte las relaciones socioeconómicas y los intereses materiales específicos que determinan la actuación de las clases, sectores sociales (Navarro,1990) y las relaciones que guardan entre sí dentro del sistema de reproducción del capital además de las expresiones políticas e ideológicas expresadas a nivel urbano y no solo desde el punto de vista económico. La ciudad fue objeto de continuas modificaciones y modernizaciones de la década de los años treinta y hasta los años sesenta que de acuerdo a lo que menciona Navarro (1990) se evidenciaron en:

- El cambio en la relación campo-ciudad y las migraciones masivas
- La concentración de actividades económicas y habitantes en condiciones de pugna por el espacio
- Los límites de la gestión estatal de la ciudad
- La crisis en las finanzas del gobierno
- Los costos sociales crecientes
- El doble papel del suelo: acumulación privada (especulación) y control político en el consumo habitacional de las mayorías
- La dificultad para la dotación de infraestructura y servicios
- El deterioro ambiental
- El freno del agrupamiento democrático del proletariado (Ramírez, 1999).
- La emancipación política del movimiento inquilinario respecto al partido oficial

Los resultados de estas modificaciones y de la implementación de políticas neoliberales dieron lugar a la aparición y fortalecimiento de movimiento sociales que confrontan el sistema dominante con propuestas alternativas, búsqueda de formas democráticas que broten auténticamente desde abajo, exigen satisfactores materiales pero también participación, defienden derechos y buscan la creación de nuevas condiciones apuntando hacia transformaciones radicales del entramado social (Alonso,2013).

El imperante binomio constituido por el Estado- Sociedad civil fue puesto en entre dicho ante los cambios en los escenarios tanto nacionales como internacionales, adoptándose así el trinomio Estado- Mercado y Sociedad Civil, cada uno entendido como subsistemas diferenciado respecto al Sistema de referencia. Es a finales de la década de los años sesenta cuando a partir del movimiento estudiantil se establecen nuevas pautas en la relación del gobierno con la sociedad. Sin embargo a la par de la apertura institucional la participación de los grupos sociales fue canalizada a través de instituciones articuladas por el Estado como una forma de control de los distintos sectores (Álvarez, 2004):

**Cuadro 8. Instituciones creadas a partir de los sectores sociales**

| Sector  | Institución   |
|---------|---|
| Campeño | Confederación nacional campesina (CNC)                    |
| Obrero  | Confederación de Trabajadores de México (CTM)             |
| Popular | Confederación nacional de Organizaciones Populares (CNOP) |

Fuente: Elaboración propia a partir de Álvarez (2004).

Durante los setenta se crearon instrumentos a partir de los cuales se estructuraron las organizaciones de forma piramidal restringiendo la toma de decisiones a los niveles más altos fragmentando las instituciones recién creadas. En los años 80's diferentes fenómenos como la pérdida de legitimidad de las democracias representativas, la crisis del socialismo real y la pérdida de centralidad del movimiento obrero, engrandecieron las preocupaciones por definir una idea contemporánea de Sociedad Civil desde la perspectiva teórica (marxista) y de los actores sociales. Los contornos de la sociedad civil empezaron a delimitarse por medio de las connotaciones de antiautoritarismo, auto organización social y autonomía de los movimientos respecto al Estado. A lo anterior se le suma la idea de autolimitación o reconocimiento de su papel como contrapeso al régimen político para ser un factor de presión que propicia la apertura de las negociaciones con el estado y el mercado.

Es a partir del sismo del año 1985 cuando la destrucción de vivienda congregó a una cantidad importante de pobladores en lucha por la restitución de sus viviendas así como la exigencia de los controles de calidad de las construcciones lo que transformó la tendencia de los movimientos en la Ciudad de México hacia la problemática urbana como uno de los principales motivos de movilización (Álvarez, 2004). A continuación se revisa el desarrollo del Movimiento Urbano Popular como representante de estos movimientos en la ciudad.

## El Movimiento Urbano Popular (MUP)

No hay una postura definitiva a cerca de la definición del MUP, inclusive el mismo nombre suscita variaciones tales como: luchas o reivindicaciones urbanas, movimientos de colonos o pobladores, movimientos sociales urbanos, movimientos de ciudadanos o populares, etc. (Ramírez, 1993). Lo anterior deviene del carácter heterogéneo de los actores que lo integran. El MUP se conforma por múltiples actores entre los que destacan: colonos, inquilinos, posesionarios, solicitantes de vivienda y trabajadores no asalariados (Moctezuma, 1983) que luchan por espacios habitacionales (vivienda y suelo), servicios públicos, por el mejoramiento (o defensa) de sus condiciones de vida urbano, por los derechos ciudadanos y humanos, por la libertad de organizarse y participar- con una perspectiva propia- en la lucha de intereses en torno a la ciudad (Ramírez, 1999).

En la Ciudad de México igual que en otras ciudades mexicanas, existen situaciones objetivas que pueden dar origen a la protesta y a movimientos de grandes contingentes para modificar sus condiciones de vida urbana. Su lucha busca:

- Mejorar las condiciones de vida y de consumo, alrededor de la lucha por el acceso al suelo, la vivienda y los servicios públicos, en contra de la lógica de la ciudad capitalista y la política urbana del Estado.
- Democráticamente sobre los distintos aspectos de la vida comunitaria, hacerse representar por miembros de ella que correspondan a sus intereses, participar en la gestión de los medios de consumo colectivos y desarrollar una cultura propia a partir de sus experiencias de lucha e identificada con sus intereses de clase (Moctezuma, 1983).

Se identifican diferentes etapas en el desarrollo del MUP en la Ciudad de México, entre ellas se encuentran los principales momentos de su evolución:

**Cuadro 9. Etapas en el desarrollo del MUP**

| Periodo | Desarrollo del MUP  | Contexto  | Problemas del MUP |
|---------|---|---|-------------------|
| 1930    | Grandes masas de trabajadores no asalariados negocian títulos de propiedad y dotación de servicios públicos con el gobierno | Control político del PRM sobre los pobladores de colonias proletarias |                   |
| 1943    | Fraccionamientos clandestinos<br>Fundación de la Confederación Nacional de Organizaciones populares (CNOP)                  | Control político del PRI sobre la organización                        |                   |

|                                   |   |   |   |
|-----------------------------------|---|---|---|
| 1965                              | Se crea el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI)  | Escasez de organizaciones sociales que atendían los problemas de vivienda, los proyectos se hacían por encargo gubernamental o por civiles de asistencia social (COPEVI).   |   |
| Etapa inicial:<br>1968-1972-      | Primeras tomas independientes de terrenos ( norte del país)<br>Surgimiento de movimientos reivindicativos urbanos en varias ciudades.   | Graves deficiencias para cubrir las necesidades de su utilización por el capital y de su consumo por las clases sociales  |   |
| Segunda etapa:<br>1973 -<br>1976- | -Se expanden las luchas urbanas a lo largo y ancho del país y se consolidan a nivel de colonias.<br>-Organizaciones surgidas en terrenos tomados, se reúnen en asambleas generales.<br>- Se desarrolla el poder y autonomía de estas organizaciones de masas independientes.<br>-Brotan grupos que partiendo de luchas por demandas sentidas (escuelas, agua) o en contra de los proyectos antipopulares de regularización de instituciones del Estado.<br>Se forma el Frente Popular independiente y el Bloque Urbano de Colonias Populares (BUCP) | Sobre acumulación de capital de la industria mexicana<br>incremento del costo del crédito<br>aumento del precio de los energéticos<br>baja del salario directo por aumento de inflación<br>Caída del salario indirecto (recortes del presupuesto destinado a servicios públicos y sociales. | Carencias ideológicas organizativas y políticas.<br>Represión, desalojos y conflictos con el gobierno del Presidente López Portillo. Fuertes ataques dirigidos a dos de sus organizaciones más representativas (18 de febrero en Monterrey, Campamento 2 de octubre). |
| 1976-                             | Desarticulación de algunas organizaciones urbano-populares de colonias más débiles y menos organizadas.<br>1er Encuentro de Movimientos sociales urbanos  | Políticas de disminución del gasto social.<br>Aumento generalizado de impuestos prediales y cuotas por servicios  | Represión federalizada de las tomas de terrenos.<br>Remodelaciones urbanas.<br>Desalojos masivos.   |
| 1977-                             | Reflujo generalizado del MUP a nivel nacional   | Desalojos masivos y prohibición de invasiones a terrenos urbanos.<br>Restricción de las obras necesarias para la dotación de servicios básicos a la población por el FMI.<br>Plan de Desarrollo Urbano- Planeación nacional   | Divisiones internas   |
| 1978                              | Se forma la Coordinadora Popular  | Aumento de la   | Diferencias políticas   |

|                   |   |  |   |
|-------------------|---|--|---|
|                   | de Iztacalco ,la Unión de colonias populares del Valle de México y la <b>Unión de Solicitantes y Cooperativistas de vivienda (USCOVI)</b>   | marginalidad urbana, huelgas de trabajadores. Desarrollo de una ideología y cultura alternativa- teniendo como antecedente la impresión de volantes de denuncia y de boletines de circulación irregular, periódicos (Unión de Colonias Populares del Valle de México (UCP), corridos, canciones, carteles, murales; uso de aparatos de sonido para informar de las actividades (Radio de Tierra y Libertad y la Brigada de sonido), obras de teatro, representaciones populares y participación activa en marchas y plantones. Encuentros nacionales de coordinación nacional Coordinadora Nacional Provisional del Movimiento Popular (CNPMP) y la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP). | entre miembros  |
| 1979-1982<br>AUGE | Incorporación de nuevos sectores a la lucha urbana. Primer y segundo Encuentro Nacional de Colonias Populares. Constitución de la Coordinadora Nacional Provisional del Movimiento Popular (CONAMUP) agrupa a más de 100 organizaciones de 14 estados. Se crea también la coordinadora Regional del Valle de México. 1ª Reunión Inquilinaria del Valle de México. Se forma la colonia USCOVI en el predio El molino en Iztapalapa | Crisis económica, desalojos arbitrarios. Se crea la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) y el FONHAPO.   | Aumenta el control represivo de parte del gobierno mediante la modernización de entidades policiacas. Avance desigual de las zonas en la ciudad |
| 1983              | La cooperativa Palo Alto se une al MUP  |  |   |

|      |  |   |  |
|------|--|---|--|
| 1985 | Encuentro Nacional del Movimiento Urbano Popular. Nacimiento de la Coordinadora Única de Damnificados (CUD)  | Sismo de 1985, la destrucción y desplazamiento de grupos integraron a la lucha a inquilinos y solicitantes de vivienda que también dieron lugar a los actores más visibles de la sociedad civil capitalina: los movimientos sociales y las organizaciones civiles y sociales. | Desgaste del proceso organizativo. Acceso restringido de los grupos que lo integraban.   |
| 1986 | VII Encuentro de la CONAMUP<br><br>Convenio de Concertación para la Reconstrucción logró el acuerdo para la construcción de 40 mil viviendas para los damnificados del terremoto.  | Participación y acuerdo del gobierno para resolver el problema de las familias afectadas por el terremoto no obstante reprimirá a partir de este evento la organización de los afectados por desastres naturales.   | Inicio de la desintegración del CONAMUP<br>Diferencias en el discurso ideológico político entre CONAMUP Y CUD  |
| 1987 | Se crea la Asamblea de Barrios y Organizaciones Vecinales (AB) que da lugar a la formación de organizaciones vecinales de diversas colonias de la ciudad. Establece mecanismos que promueven la identificación de los miembros con el grupo social organizado además de promover la organización y la gestión de las soluciones necesarias.<br><b>Se crea la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ)</b> , La Coordinadora de Luchas Urbanas (CLU) y el Frente Metropolitano.<br>Logró el programa de renovación y construcción de vivienda más grande en la historia después de los sismos por el Convenio de Concertación Democrática para la reconstrucción. | Se declara año Internacional por el Derecho a la Vivienda o “el año de los sin techo”.<br>Transición política de cambio de gobierno.  | Divergencia dentro del MUP en dos orientaciones:<br>1. Partidarias de la negociación de las demandas (vivienda y servicios públicos) por la vía instituciones y la búsqueda de la unificación del movimiento: Unión popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), la Asamblea de Barrios.<br>2. Confrontación con el gobierno y la marcada independencia respecto al sistema electoral: Frente Popular Francisco Villa (FPFV). |
| 1989 | Programa de la Convención del Anáhuac<br><b>Surge el Frente popular Francisco Villa (FPFV)</b><br>Pacto de Tacuba<br>Convención Nacional Urbano Popular (CNUP) de base   | Con el nuevo presidente y regente de la ciudad se establecen el consejo consultivo y las juntas de vecinos como instrumentos de   | Se divide el MUP por las diferencias políticas entre CNUP y ANAMUP   |

|      |  |  |   |
|------|--|--|---|
|      | cardenista y la Asamblea Nacional del Movimiento Urbano Popular (ANAMUP) sin influencia cardenista   | representación ciudadana   |   |
| 1990 | Se constituye el Pacto contra el Hambre al que se integra UCP, AB y UPREZ entre otros.   | se ordena obstaculizar la gestión de las organizaciones en todos los niveles de la administración. SEDUE desconoce los acuerdos con las organizaciones que tienen créditos autorizados por FONHAPO.  | Aumentan las represiones en contra del MUP. Declive del MUP, alienación a partidos políticos (PRD o PT), búsqueda de líderes en el poder y reducción de su hacer a buscar servicios públicos. Incapacidad de responder a la diversidad de intereses dentro del movimiento; los problemas de vivienda, incluyendo las diferencias entre arrendatarios, propietarios de viviendas autoconstruidas y aquellos que habitan proyectos de vivienda pública. |
| 1991 | AB denuncia que el gobierno intenta dismantelar FONHAPO, los recursos para los proyectos de vivienda popular se han reducido considerablemente y se niega la autorización para nuevos créditos. El MUP se suma a las movilizaciones contra las reformas al 27 que encabezan las organizaciones campesinas. |  |   |
| 1992 | La generación de dirigentes de las organizaciones urbanas que había surgido desde finales de los años 70s, encuentra en los niveles de la burocracia partidaria del PRD y en los cargos de representación popular.<br><br>Se conforma la Coalición Cívica Popular  | Se anuncian las medidas para desregular la política habitacional. La política de créditos para demandantes de vivienda no organizados será atendida por la Secretaría de Hacienda a través de FOVI-Banca que impone requisitos que dejan fuera al 70 por ciento de la demanda. | El MUP no muestra capacidad de respuesta. Inicia la desarticulación del movimiento.<br><br>La Asamblea de Barrios que se divide en las dos expresiones políticas que le dieron origen, la reconocida como Punto Crítico (Asamblea de Barrios)   |

|           |  |  |   |
|-----------|--|--|---|
|           |  |  | Patria Nueva) y la de los Cívicos (Vanguardia Ciudadana)  |
| 1993      | Reactivación del MUP a partir de las manifestaciones en contra de la reforma inquilinaria.   | Reactivación del MUP a partir de las reformas inquilinarias  | La protesta se sale de control  |
| 1994      | La AB se moviliza y el MUP intenta la coordinación bajo los lineamientos zapatistas. Se termina el segundo asentamiento del Molino. Se crea la Cooperativa Acapatzingo.  | Levantamiento del Ejército Zapatista de Liberación Nacional (EZLN) ante la entrada en vigor del Tratado de libre comercio con América del norte (TLCAN). Asesinato de Luis Donaldo Colosio | Continúa la represión de las manifestaciones. El movimiento no se logra consolidar nuevamente.  |
| 1995      | El MUP participa en el Foro Ciudadano para la Democratización de la Ciudad y Impacto de la Crisis en la Política Urbana y de Vivienda. El movimiento es partícipe de todas las causas sociales. Nace el Barzón Movimiento Social de Resistencia.   | Continúa incremento de las tasas de interés de los créditos de vivienda. Se excluye a las organizaciones sociales del Programa Especial de Vivienda.                                       |   |
| 1996      | Congreso Gestión Social del Hábitat realizado por MUP y ONG's. UPREZ demanda por convertir la Cárcel de mujeres en escuela preparatoria. El MUP se mantendría en la oposición ante el gobierno cardenista. Las organizaciones perredistas forman la Convención Metropolitana (FPFV,CUT, AB Patria Nueva, UPREZ, FP, entre otros) pero no logra consolidarse. Surgimiento del Frente Popular Francisco Villa Independiente (FPFV-I) | Cumbre Habitat II ONU. Se crea INVI y el Consejo Asesor de Vivienda (CAVI) en donde no participa el MUP ni otras organizaciones civiles. Gana Cuauhtémoc Cárdenas la elección para el DF.  | La esperanza de conformar del Frente Zapatista de Liberación Nacional (FZLN). La relación del nuevo gobierno cardenista no mostró voluntad para trabajar en conjunto con el MUP en un inicio pero después se le incluye en el diseño de los programas habitacionales. |
| 1997-1999 | Continúan las movilizaciones y el fortalecimiento ante la aprobación del FOBAPROA. El MUP convoca a El Grito de las y los Excluidos. Se crea la Unidad Nacional de Organizaciones Populares de Izquierda (UNOPIII) conformada por tres organizaciones entre ellas el FPFV. Se realiza el 4to asentamiento de   | Reformas a la Ley de Participación Ciudadana y elección de comités Vecinales por voto directo.   |   |

|           |  |  |  |
|-----------|--|--|--|
|           | El molino  |  |  |
| 2000      | <p>FPFV, la AB, el FP, la CUT, Patria Nueva, UPREZ y otras realizan un mitin en el predio El Molino a favor de los candidatos perredistas.</p> <p>Encuentro Nacional de la Sociedad Civil por la Paz.</p> <p>El MUP presenta al GDF un programa de desarrollo urbano y vivienda cuya elaboración había incluido a especialistas e investigadores sobre la problemática de la ciudad.</p> | <p>Campañas electorales.</p> <p>Se designan en cargos directivos de SEDUVI e INVI a personajes con cercanía a las luchas urbanas.</p>  | <p>El programa del MUP no logró el objetivo de incidir en las políticas públicas sobre el desarrollo urbano.</p> <p>La relación entre el gobierno de AMLO y los movimientos urbanos no estuvo exenta de roces y contradicciones.</p>   |
| 2001-2003 | <p>MUP se mantenía un espacio de coordinación, sostenido principalmente por las organizaciones identificadas con el perredismo.</p> <p>La exigencia de vivienda del MUP mantenía sus formas de presión, la toma del edificio del INVI se hacía cotidiana y las manifestaciones, aunque en menor número, no dejaban de hacerse presentes.</p>   | <p>Entran en aplicación políticas como el Bando 2 que limitan el acceso al sueño por parte de los sectores más desprotegidos.</p>  | <p>viejo esquema corporativo del priismo a disciplinarse ante los mandatos del gobierno de la ciudad, a cerrar filas ante los embates de la derecha y a mantener un comportamiento de control de las expresiones sociales que pudieran afectar la imagen y la acción del gobierno de la ciudad</p> |
| 2005      | <p>El MUP se une a la protesta contra el desafuero de AMLO.</p> <p>Surge el MUP de la otra campaña que descalificaba la candidatura de AMLO.</p> <p>El MUP participa con la cámara de diputados para incluir el reconocimiento de la Producción Social de vivienda en la ley de vivienda de 2006.</p>  | <p>Inicia la campaña para las elecciones de 2006.</p>  |  |
| 2006      | <p>El MUP convoca al Consejo Asesor Legítimo de Vivienda en el zócalo para presionar al INVI a integrarlo a la organización de su consejo asesor.</p> <p>Se crea también el Consejo de Defensa de la Vivienda (CDV) conformada por los derechohabientes que no logran sostener la recuperación de sus créditos.</p>  | <p>Elecciones presidenciales donde gana Felipe Calderón.</p> <p>Se crea CONAVI que mantiene los subsidios pero no para los proyectos e vivienda de los movimientos urbanos.</p> <p>El gobierno del D. F. renueva el INVI .</p> | <p>Se amplía la división en el MUP por la postura del EZLN.</p>  |
| 2008      | <p>Problemas por el uso del nombre MUP.</p> <p>Surge la nueva división: MUP y MUP-CND.</p> <p>Surge la Red de Productores</p>  | <p>INVI convocó a un Foro para analizar la política habitacional.</p> <p>Resurgimiento de los movimientos sociales</p>   | <p>No se dieron seguimiento a las propuestas del MUP.</p> <p>La unidad del MUP sigue siendo un</p>   |

|      |   |  |  |
|------|---|--|--|
|      | Sociales de Vivienda (RPSV) y el Frente Nacional del Movimiento Urbano Popular (FNUMUP), Frente de Organizaciones Urbanas, Consejo Metropolitano Social y Democrático y Coordinadora Metropolitana de Movimientos Populares (CMMP).   | en el país.  | propósito que todas las organizaciones comparten, hasta ahora, en el discurso.   |
| 2009 | El MUP logra un pronunciamiento unitario de las principales coordinaciones de ese momento: FNUMUP. MUP-FNUMUP. MUP-CND. Movimiento Urbano del Poder Popular. Consejo Metropolitano Social y Democrático. Frente de Organizaciones Urbanas y Asamblea de Barrios Vanguardia Ciudadana.   |  |  |
| 2010 | Congreso social convocado por distintas organizaciones democráticas. Encuentro Nacional del MUP<br>En la ciudad se registran lo que algunos han llamado “micro resistencias” por los megaproyectos urbanos del gobierno de la ciudad.<br>Presencia del MUP en presencia en la Conferencia Mundial de los Pueblos sobre el Cambio Climático y los Derechos de la Madre Tierra. | Aprobación de la nueva Ley de Desarrollo Urbano y Vivienda<br>Se firma la Carta de la ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. | Las contradicciones al interior del MUP reaparecen.<br>El MUP tiene poca presencia en emergentes resistencias a los megaproyectos urbanos. |

Fuente: Elaboración propia a partir de (Álvarez,2004), (Bautista,2015), (Haber,2009), (Moctezuma,1984) y (Navarro,1990).

En el resurgimiento de los movimientos sociales en nuestro país (a diferencia de los movimientos del siglo XX que se basaban en los derechos laborales y en la representatividad), hoy en día predominan luchas por las condiciones reproductivas de la población, es decir, calidad de formas de vida y de ganarse la vida (Emmelhainz (2016:194). En contraste con la idea de un resurgimiento de un movimiento bien articulado, destaca que muchas de las expresiones por medio de las movilizaciones son de tipo “enjambre”, son ocupaciones efímeras para expresar indignación y descontento, más allá de demandas de representatividad, inclusividad, resarcimiento de derechos o exigir participación sin programas concretos de acción que trasciendan.

Emmelhainz (2016) resalta a “Los derechos colectivos” como una de las aportaciones nuevo siglo a los movimientos sociales, sugiere que su reconocimiento legal en la CPEUM (art. 17º) abre la posibilidad de iniciar acciones colectivas que se conecten con leyes y tratados internacionales que obliguen a las instituciones o los agentes demandados a cumplir por los daños u omisiones a las colectividades que resulten afectadas, esto ayudaría a reconstruir el sistema político sentando las bases para un nuevo pacto social, eliminando la desigualdad y remediando las carencias de la población .

## Capítulo 2. Las políticas de vivienda y el desarrollo del MUP

Este análisis tiene el objetivo de mostrar cómo ha sido el desarrollo de las políticas que ha impulsado el Estado en materia de vivienda en México, el contexto en el que se desarrollan y sus efectos en la población. Es importante aclarar que el análisis de las políticas conviene revisarse desde una perspectiva que va más allá del desarrollo en específico del país y que se inserta en una dinámica a escala global. El análisis que se hará responde a un desarrollo de la política en México pero que guarda una correspondencia con los procesos que acontecen también en Latinoamérica y cuya relación es posible encontrar en la actualidad escenarios que comparten las mismas problemáticas en materia de vivienda y desarrollo urbano.

**Cuadro 10. Contexto latinoamericano de la vivienda**

|   |  |
|---|--|
| Situación habitacional                            | El crecimiento histórico de las economías no ha generado el empleo necesario para aumentar los ingresos de la población lo que genera endeudamiento y poca posibilidad de ahorro de los hogares y replica la desigualdad en la distribución del ingreso.   |
| Procesos comunes                                  | Territoriales: crecientes dinámicas del proceso de urbanización<br>Sociales: Migración interregional e internacional<br>Políticos: dictaduras, partido hegemónico, reorganización democrática<br>Económicos: globalización financiera, crisis económicas recurrentes cambios institucionales resultantes del desarme del Estado de Bienestar y de la aplicación de los postulados del Consenso de Washington.  |
| Escenario   | Persistencia del déficit crítico de vivienda, el incremento de la demanda por reducción del tamaño de los hogares<br>Mayor crecimiento demográfico en hogares pobres<br>Obsolescencia funcional parque habitacional<br>Deterioro del parque habitacional público   |
| Los sectores atendidos por el Estado y el mercado | Construcción “viviendas nuevas” “llave en mano”<br>Características, precio y localización en relación a la modernización del diseño y tecnología que privilegian las demandas de sectores con recursos suficientes<br>Por efecto cascada los sectores de menor capacidad adquisitiva han ocupado, por opciones de compra, alquiler o mera ocupación (comodato/ usurpación u otras) las viviendas libres por el desplazamiento de los grupos de mayor capacidad económica o han auto gestionado la construcción de sus viviendas propias. |
| Los sectores dejados a su suerte                  | -Pauperización de los sectores de ingresos medios y medio bajos empujados “hacia abajo”<br>-Modificación y precarización de la estructura de empleo / salario y el crecimiento del desempleo y del subempleo<br>-Expulsión hacia los asentamientos y barrios precarios ó áreas urbanas desvalorizadas<br>- Crecieron grupos de migrantes de origen externo, expulsados en la búsqueda de nuevas oportunidades hacia afuera de sus países de origen   |
| Sistemas de provisión                             | SISTEMA PÚBLICO: Administra una masa de recursos sociales en políticas redistributivas con significativa incidencia de los subsidios<br>Influye directa o indirectamente en la activación de la industria de la  |

|              |  |
|--------------|--|
| habitacional | construcción: encadenamiento productivo y generación de empleo directo e indirecto<br>SISTEMA PRIVADO: Menos del 15 % de los hogares utiliza el crédito hipotecario. Los mercados hipotecarios son vulnerables a la inestabilidad macroeconómica, jurídica y a las emergentes inflacionarias.<br>PRODUCCIÓN SOCIAL: Gran parte del Parque habitacional existente ha sido auto gestionado |
|--------------|--|

Fuente: Intervenido de Rodolfo (2015).

En este análisis se van a explicar 5 etapas dentro de la política habitacional en México:

1. Antecedentes
2. Políticas centralizadas: “los productos” (décadas 1950 a 1970)
3. Políticas progresivas: “los procesos”(décadas 1970 y1980)
4. Políticas facilitadoras: “el mercado”(década de 1990)
5. Situación actual (del año 2000 al 2015)

## 2.1 Antecedentes

En la década de los años cuarenta, caracterizada por el periodo de sustitución de importaciones en México, la ciudad fue impactada por las políticas y estrategias para incentivar la industria y la inversión en infraestructura y construcción, los dos impactos más importantes fueron la acelerada urbanización y la necesidad de más tierra para las actividades económicas y la vivienda de los trabajadores. Las medidas tomadas por el Estado fueron la expropiación y la permuta de las tierras ejidales para cambiar la tenencia y uso del suelo y poder hacerse de tierras urbanizables (Velázquez, 2012) que en su mayoría se destinaron a las actividades productivas y por otra parte sólo se atendió a la necesidad de vivienda de los trabajadores de sectores estratégicos. El déficit habitacional sumado al aumento de las migraciones campo- ciudad arrojó otros problemas como el aumento de las rentas de las viviendas. Ramírez (1999) señala que en ese momento resurgieron los primeros movimientos urbanos de inquilinos que exigían la congelación de rentas y la expropiación de las viviendas.

Desde este momento, es evidente que la toma de decisiones para favorecer a un sector de la población junto con la falta de una visión de carácter nacional para garantizar el acceso a la vivienda a la población en general provocó grandes vacíos y carencias en los grupos más desfavorecidos, quienes al tratar de cubrir sus necesidades optan por apropiarse de terrenos de forma ilegal, dando nacimiento a las llamadas colonias populares (Ramírez,1999). No obstante cabe señalar que estas tomas ilegales de los

terrenos en áreas periféricas (principalmente en zonas ejidales y comunales) fueron toleradas por el partido oficial (PRM) como una práctica de control político sobre los pobladores de estas colonias a partir de la negociación de títulos de propiedad y dotación de servicios públicos (Ramírez,1999). Antecedentes de esta práctica son evidenciados desde la Reforma Agraria cuando el Ejido fue usado como un soporte político del régimen que ataba políticamente a los ejidatarios al partido oficial por que supuestamente le debían haber recibido la tierra (Schmidt,2010).

*La aplicación por parte del estado, de una política combinada de concesión-cooptación-represión frente al sector urbano popular. Ello garantizaba el sistema de control de los procesos populares relacionados con la ciudad. (Ramírez, 1999;39).*

A pesar de que en 1943 haya surgido la Confederación Nacional de Organizaciones Populares (CNOP), el partido dominante (PRI) mantuvo el control sobre los movimientos que surgieron en este periodo

## **2.2 Etapa I. Políticas centralizadas: “los productos” (décadas 1950 a 1970)**

Esta etapa estuvo caracterizada por el contexto de un acelerado proceso de urbanización e industrialización que derivó en migraciones de las zonas rurales a las ciudades y con ello la aparición de asentamientos irregulares.

El Estado buscaba erradicar los asentamientos irregulares y se hacía cargo de las necesidades sociales que no satisfacía el mercado a través de promover la actividad de la vivienda con un impacto multiplicador económico a través de un modo productivo basado en la producción masiva y estandarizada, los prototipos y los beneficios de las economías de escala por medio de la estrategia de la obra pública. Por otra parte, en el rol del Estado de bienestar se buscaba ser un benefactor activo y asegurar la equidad y el bien común. Bajo los principios de la justicia social se buscaron estrategias para asegurare el acceso y el goce de derechos de los sectores menos favorecidos.

Una de las primeras medidas para atender el problema de la vivienda se establece la creación del "Fondo de Casas Baratas" (1947) que dos años más tarde pasó a ser el "Fondo de Habitaciones Populares" (FHP) dependiente del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de obras Públicas, S.A (BNSOPSA). Este fondo es el antecedente de la

implementación de soluciones habitacionales al sector popular a través de la construcción de casas baratas, fraccionamiento y urbanización de terrenos para habitaciones populares y el otorgamiento de créditos inmobiliarios (DOF, 1981).

En la década de los años cincuenta el Estado asume medidas para la provisión de viviendas como la creación del Instituto Nacional de Vivienda (INV) en 1954. Entre las funciones del INV estaba el promover acciones habitacionales además de investigar sobre la problemática habitacional del país (Schteingart, 2015). El tipo de oferta existente era del tipo de vivienda en renta por parte del INV, el Departamento del Distrito Federal, el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y algunos años después se sumará el Programas de Vivienda para trabajadores de Petróleos Mexicanos (PEMEX). Se calcula que por este medio se promovieron 77,000 viviendas en la Ciudad de México (Schteingart, 2015). En el aspecto de la vivienda popular la ciudad se expandió por medio de lotificaciones irregulares hacia el Estado de México debido a las restricciones dentro de la ciudad para las nuevas colonias populares.

En la década de los años sesenta un acontecimiento importante fue la creación del Programa Financiero de vivienda (PFV) cuyo objetivo fue el impulsar a los programas de vivienda del Estado canalizando los recursos ociosos de la banca privada hacia la producción de viviendas de interés social, esto mediante la imposición de destinar al financiamiento de las actividades prioritarias del Estado (entre las que se encuentra la producción de vivienda) 30% del monto de sus pasivos generadores de cuentas de ahorro; se obtuvo un préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y de la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID) y además el gobierno federal aportó recursos (Puebla, 2002). El Banco de México junto con la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP) fueron los encargados del financiamiento del PFV y para ello se crearon dos instituciones: El Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (después Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI)<sup>13</sup> y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda de Interés Social (FOGA).

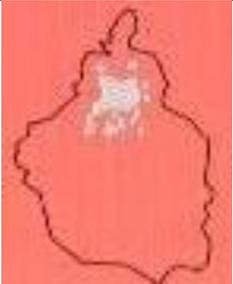
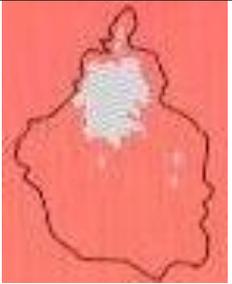
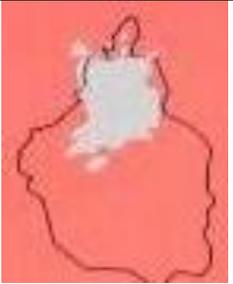
---

<sup>13</sup> Al respecto (Benlliure, 2015) señala que los fines del FOVI fueron: Otorgar apoyos financieros a las instituciones de crédito con cargo al patrimonio del Fondo, mediante aperturas de crédito destinadas al financiamiento de la construcción, adquisición y mejora de vivienda. Evaluar el desarrollo del mercado financiero de vivienda, así como evaluar, planear, coordinar y supervisar otros programas de promoción de vivienda. Emitir dictámenes y aprobaciones técnicas a proyectos habitacionales.

La creación del PFV se relaciona con una política que fue común durante los años sesenta en algunos países latinoamericanos, en los que se organizaron programas habitacionales combinando los recursos gubernamentales con los del sector financiero, apoyados por las agencias internacionales de ayuda (Puebla, 2002).

Por otra parte el crecimiento de la ciudad por los asentamientos populares continuó en la vía de la informalidad de las leyes y restricciones impuestas en la ciudad y se dirigió hacia otros municipios del Estado de México. La mancha urbana creció en una década en casi el doble del territorio y la población.

**Figura 5. Crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de México**

| Década          | 1900   | 1950  | 1960   |
|-----------------|--|---|--|
| Imagen          |  |  |  |
| Habitantes      | 344,721  | 3,100,000   | 5,400,000  |
| Km <sup>2</sup> | 27.14  | 229.62  | 470.07   |

Fuente: Intervenida de (Horbath,2002)

A inicios de la década de los setenta se crea la Dirección General de Habitación Popular del Departamento del Distrito Federal y el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO) que asumieron diversas funciones nuevas, entre ellas el financiamiento y promoción de viviendas de bajo costo y la administración de reservas territoriales, además de las tareas generales de coordinación, realización de estudios, etc.

Durante esta época los indicadores económicos que se relacionan con la producción de vivienda tales como el 7.9% de crecimiento del PIB nacional, el 23.18% al salario mínimo más el 21% de precios al consumidor, presentaban un entorno económico propicio para el surgimiento y desarrollo de grandes programas habitacionales, por esta razón fue que en 1970 se crearon los fondos de ahorro solidario para el financiamiento de la vivienda; esto debido en gran medida a la reforma al Artículo 123 Constitucional, que eliminaba la obligación patronal de proporcionar vivienda a sus trabajadores, a cambio de un aporte de

un 5% sobre nóminas a Fondos de "ahorro solidario" de los trabajadores, a la vez constituidos en Fondos de Financiamiento Habitacional. Hubo también una modificación en la Ley Federal del Trabajo para fortalecer el derecho de los trabajadores a la habitación cómoda e higiénica (Benlliure, 2015). En el caso de los trabajadores del sector privado, el Fondo fue administrado por el Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT); el Fondo de los empleados públicos llamado Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el de los militares, Fondo de la Vivienda Militar (FOVIMI).

Para entender la discrepancia entre la intervención estatal en materia habitacional y la política general del gasto público hay que destacar que:

- Más del 90% de los recursos destinados a la producción de vivienda no provenían del erario público
- Existe el interés de gobierno y los empresarios de la construcción por asegurar la supervivencia del sector de vivienda.
- Incremento del porcentaje correspondiente al "encaje legal" destinado a programas habitacionales.
- Fortalecimiento de las organizaciones sociales populares.

Se estipuló que los créditos se otorgaran hasta por un 80% del precio de las viviendas (el destinatario tenía que cubrir un enganche de 20%), con una tasa de interés de 8 o 9 % y un plazo de amortización de hasta quince años. Los subsidios otorgados consistían en la inclusión de tasas de interés menores que las comerciales. Sin embargo, dadas sus características crediticias, los beneficiarios fueron principalmente los sectores de ingresos medios.

Durante los primeros años de su operación, hasta 1976 aproximadamente, INFONAVIT se responsabilizó del financiamiento de viviendas así como de casi todo el proceso de producción, excepto la construcción propiamente (Marín, 2014).

La asignación de las viviendas y de los créditos fue por sorteo. Debido a los problemas técnicos y sociales que surgieron en estos conjuntos y, sobre todo, por la presión política de los sindicatos, esta etapa de las promociones directas por parte del Instituto fue sustituida por la fórmula de las promociones externas, que dominó la acción del INFONAVIT entre

1978 y 1992. Bajo el sistema de la promoción externa, el promotor privado, generalmente producto de la asociación entre un sindicato y una constructora, tenía la iniciativa de la gestión del proyecto y de la distribución de los créditos; el Instituto mantenía el control normativo del diseño aplicando prototipos y, en la mayoría de los casos, aportaba sus reservas territoriales y administraba los créditos (Conolly, 1998).

En 1976 se realizó la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos humanos en Vancouver, Canadá. Fue un escenario propicio para reconocer el fenómeno de la expansión urbana y el papel de los grupos sociales en la construcción de la ciudad, los faltantes en materia legal y las experiencias alternativas en diversos países. Contó con la participación de intelectuales latinoamericanos como Enrique Ortiz y la influencia de John Turner. Ambas posturas a pesar de coincidir en el apoyo a los auto constructores diferían en la perspectiva individual y colectiva de plantear soluciones al problema de la vivienda (Ortiz, 2012c). El documento resultado de la conferencia reconoció el papel de los auto productores y sugirió a los gobiernos la creación de programas e instrumentos que ayudaran a proporcionar vivienda de calidad de manera individual o colectivamente además de fomentar las cooperativas para la vivienda, la infraestructura y los servicios.

Ese mismo año se crea en México la Secretaria de Asentamientos Humanos y Obras públicas (SAHOP) encargada de atender la problemática del desarrollo urbano, los asentamientos humanos y el problema de la vivienda (SEDESOL, 2013).

### **2.3 Etapa II. Las políticas progresivas: “los procesos” (décadas 1970 y 1980)**

Esta etapa estuvo caracterizada por un cambio en la forma de percibir la pobreza urbana a partir de la primera Cumbre Mundial Hábitat de la ONU (Vancouver, Canadá, 1976). La idea de que los asentamientos eran expresión de la desorganización social, caos y conflictos es reemplazada por el concepto de mejoramiento progresivo (Rodulfo, 2015). El paradigma cambia hacia “lo alternativo” con cambios en los modelos de gestión, los actores involucrados y las metodologías de intervención. Ejemplo de este proceso fueron las experiencias de cooperativas en Latinoamérica, especialmente en Uruguay quien desde el año 1968 cuenta con una ley específica al respecto.

En México, en la década de los setentas hay un contexto de crisis económica derivada del deterioro del modelo de sustitución de importaciones que parecía no responder a las condiciones económicas internacionales y las iniciativas presidenciales que no coincidían con las expectativas de los empresarios comenzó un periodo caracterizado por el continuo endeudamiento al extranjero, el desempleo y las protestas de los grupos sindicalizados por la falta de aumentos salariales. México tuvo la particularidad de tener un periodo posterior a esta crisis en donde la situación de la economía parecía retomar el rumbo de recuperación derivado del alza de los precios internacionales del petróleo y del repunte en la producción petrolera del país.

Durante este periodo de aparente mejoría económica, la producción de vivienda sólo aumentó un 15% (Scheingart, 2015) respecto al periodo anterior, el financiamiento privado de la vivienda y todos los programas de vivienda se vieron afectados por el continuo aumento de la inflación y los costos de construcción que derivaron en un cambio en el perfil del sujeto de crédito que requería cada vez un ingreso más alto al cual sólo accedía el 7.2% de la población del país.

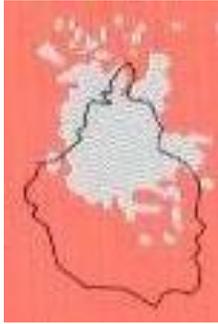
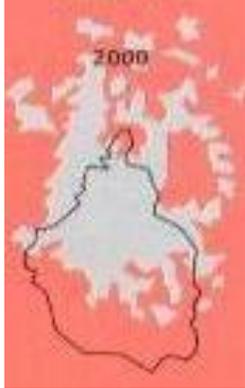
En 1977 se elaboró el Plan Nacional de Desarrollo urbano, uno de cuyos programas sectoriales más importantes fue el Programa Nacional de Vivienda (PNV) de 1978 que tenía como objetivo la descentralización de la inversión, lo cual se logró principalmente mediante dos instituciones, INFONAVIT y FOVISSSTE. Desde el punto de vista financiero, no captó ni destinó recursos para la vivienda. Derivado del Plan Nacional de Desarrollo urbano, se crea el Programa nacional de vivienda en 1979. Se pretendía una mayor participación por parte del estado en la producción directa de vivienda (Lugo, 1991). Con este plan se da inicio a la planificación formal de la vivienda en México.

El proceso de expansión de la ciudad continuaba aumentando aceleradamente pero esta vez además de ocupar más municipios del Estado de México incluía a zonas del sur de la ciudad que hasta el momento se mantenían como reservas ecológicas o zonas ejidales (Ídem). A través del INDECO y el FONHAPO se trató de orientar la acción pública en materia de autoconstrucción, mediante la oferta de tierra barata y apoyo financiero y técnico a los grupos de menores ingresos para que produjeran su vivienda. Al mismo tiempo se impulsó la organización de la población en cooperativas (Scheingart, 2015).

Ese mismo año se crea la Comisión Intersecretarial de Planeación, Programación y Financiamiento de la Vivienda (COVI) cuya finalidad era estudiar y proponer las políticas,

criterios y bases de coordinación en materia de vivienda para las entidades del sector público federal (Lugo, 1991).

**Figura 6. Crecimiento de la mancha urbana de la Ciudad de México**

| Década          | 1970  | 1980   | 2000  |
|-----------------|---|--|---|
| Imagen          |  |  |  |
| Habitantes      | 9,200,000   | 12,900,000   | 19,000,000  |
| Km <sup>2</sup> | 682.60  | 1056.64  | 1,325.76  |

Fuente: Intervenida de (Horbath, 2002)

Al inicio de la década de los ochenta INDECO desaparece, y con su patrimonio se constituyeron los Institutos Estatales de Vivienda cuyo objetivo era instrumentar la descentralización de la actividad habitacional en el país. Además surge el Fideicomiso del fondo Nacional de Habitaciones Populares de BANOBRAS (FONHAPO) entre cuyos objetivos principales se encontraba el financiamiento de vivienda para la población no asalariada y de bajos ingresos como los trabajadores de:

- Organismos del sector público federal.
- Organismos de los gobiernos de los estados y municipios.
- Organismos descentralizados y empresas paraestatales y municipales.
- Instituciones bancarias.

Es importante señalar que también buscaba atender sectores hasta el momento desatendidos como (Scheingart,2015):

- Las sociedades cooperativas y ;
- Los grupos organizados legalmente.

Los programas de vivienda que promovía eran:

- Vivienda progresiva
- Lotes con servicios
- Mejoramiento de la vivienda
- Parque de materiales
- Programa para la adquisición y comercialización del suelo urbano

Con la creación del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en 1983 se pudo otorgar a la vivienda popular y a las organizaciones, un órgano que les permitiera la asesoría necesaria para el proceso de gestión de vivienda, la creación de procedimientos y el acompañamiento técnico, constructivo, legal y financiero necesario para llevar a cabo los proyectos.

A pesar del Plan de austeridad que al inicio de los ochenta se impuso en sectores como la salud y la educación, la participación de los organismos habitacionales creció de manera considerable ya que el presidente Miguel de la Madrid la constituyó como la política social por excelencia de su periodo de gobierno. En 1982 tuvo lugar una drástica caída en los precios del petróleo, factor desencadenante de la crisis económica que se prolongó durante toda la década de los ochenta (Puebla, 2002). Ante la huida de capitales, en septiembre de 1982 se nacionalizó la banca privada. En el mismo año el Programa Financiero de Vivienda entró en crisis, principalmente a raíz de la inflación, pero también por la pérdida de la capacidad adquisitiva de los sectores medios en relación con los precios de construcción y con los costos de captación del dinero. Otro aspecto en lo que afectó fue el ajuste en la reducción de los intereses de la vivienda de interés social y de tipo medio (Scheingart, 2015) antes de la nacionalización de la banca y el repunte posterior de las tasas de interés.

En 1982 año se crea la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) que sustituye a SAHOP y que tenía las responsabilidades de formular y conducir la política nacional de vivienda y en 1983 expide la Ley Federal de vivienda que reforma el artículo 4º de la Constitución que elevaría a rango constitucional el derecho a la vivienda digna y decorosa. Entre sus propósitos está el favorecer las acciones de autoconstrucción de las organizaciones comunitarias e incluir su participación en el proceso de construcción, constituir un sistema nacional de vivienda, sustitución de reservas territoriales. Se crea también la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP).

Un año más tarde se presentó el Programa Nacional de Desarrollo urbano y vivienda (PRONADUVI) el cual anunció un aumento en la producción y el volumen de las inversiones; la inversión en el sector habitacional fue vista como una de las estrategias para lograr la reactivación económica dando un impulso a la industria de la construcción.

A partir de 1984 se hacen reformas importantes, por una parte el proyecto de refinanciamiento con el objetivo de evitar la descapitalización de los activos hipotecarios y reducir el subsidio financiero.

La eliminación del subsidio financiero por el esquema del refinanciamiento se logró, sin embargo, a expensas de la eliminación de la población de menores recursos como beneficiarios potenciales del Programa, ya que la mayor parte de los recursos se destinaron a cajones financieros que requerían entre 6.6 y 12 veces el salario mínimo, con un monto de enganche de hasta el 30% del precio de la vivienda (Conolly, 1998).

El otro cambio de ese año fue la incorporación de la Ley de la reforma Agraria que consideró que las "zonas de urbanización" del suelo de propiedad social eran susceptibles de convertirse en espacio urbano, para lo que previó la intervención de la entonces Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) en un apartado relativo a las zonas de urbanización de los ejidos (Ugalde, 2013).

A partir del año 1985 FONHAPO cambia de nombre a Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares. El papel que desempeñó hasta 1988 se caracteriza como una postura facilitadora que:

- Se propuso y se logró la descentralización administrativa y territorial de la administración de los créditos porque el 80% de los créditos fueron gestionados y administrados por instituciones de los gobiernos estatales (Institutos Estatales de Vivienda, Inmobiliarias o Fideicomisos estatales) y otro 11% por gobiernos municipales.
- Se impulsaron y fortalecieron a los "promotores sociales" u organizaciones de solicitantes de vivienda que auto gestionan proyectos habitacionales, desde el diseño y la gestión de recursos hasta la construcción y asignación de viviendas (Puebla, 2002).

En este sentido se resalta el impulso que dio el respaldo institucional a los procesos de producción que no pertenecían a la tutela del Estado y que habían estado presentes a partir de la autogestión de las organizaciones y grupos sociales. Además se plantea en 1988 la creación del Fondo Nacional para la Vivienda Rural (FONAVIR) para financiar la construcción y mejoramiento de viviendas y conjuntos habitacionales populares (Vázquez, 2016).

El PFV tuvo como resultado el financiamiento para la construcción de 468,637 viviendas nuevas en un periodo de 5 años (1983-1985) con un promedio de 78,106 anuales. A pesar de la crisis económica es apreciable el aumento de participación de la intermediación financiera llegando a representar hasta el 20% del total de vivienda construida en el país. (Conolly, 1998). Por su parte el INFONAVIT en su etapa de promociones directas fortaleció la industria de la construcción contratista y la emergencia de un buen número de profesionales especializados en cuestiones habitacionales: arquitectos, urbanistas, etc. Con el predominio de las promociones externas, salió fortalecida la tradición clientelista entre los sindicatos, a la vez que se consolidó de manera acelerada la figura de la promotora de vivienda, y de la constructora que empieza a construir con criterio de mercado. Durante los años de crisis, al igual que el PFV, los programas del INFONAVIT y, en menor grado, el FOVISSSTE, salvaron a la industria de la construcción de un derrumbe peor. (Conolly, 1998:37).

Como paso necesario para la reprivatización de la banca, en 1989 se introdujeron cuatro modificaciones en el PFV y en las operaciones del FOVI:

- a) Se eliminó el encaje legal de financiamiento habitacional, es decir, la banca quedó liberada de la obligación de financiar vivienda de interés social.
- b) El FOVI dejó de intervenir en el financiamiento de vivienda media—de más de 160 salarios mínimos mensuales— dejando este estrato del mercado en manos de la banca comercial.
- c) Para sustituir la captación bancaria, el fondeo de FOVI consistió en recursos del Banco de México y, sobre todo, en préstamos del Banco Mundial en torno a los cuales existe poca información.
- d) El FOVI inició un sistema de subasta de paquetes de créditos, para programas habitacionales localizados preferentemente fuera de las zonas metropolitanas. Los

participantes en el sorteo pueden ser otras instituciones financieras de vivienda o promotoras y constructoras, siendo el ganador el que ofrece la mayor puja expresada en tasa de interés. (Conolly, 1998:44-45).

#### 2.4 Etapa III. Las políticas facilitadoras: “el mercado” (década de 1990)

A inicios de la década de los noventa se instauran las recomendaciones políticas de desarrollo conocidas como Consenso de Washington por parte de Estados Unidos hacia los países latinoamericanos y los organismos internacionales. La influencia de estas líneas de acción tuvo un impacto en la manera en que el Estado mexicano interviene en la manera de hacer políticas orientadas al desarrollo.

Ortiz (2012c) describe el impacto que tuvieron estas medidas en la política habitacional del país los años posteriores a su implementación:

**Cuadro 11. Efectos de las recomendaciones del Consenso de Washington en la vivienda**

| Recomendaciones   | Efectos en la vivienda   |
|---|--|
| 1- Disciplina en la política fiscal                                     | Cancelar a favor de la iniciativa privada la participación directa de los Estados en la producción de vivienda y otros componentes del hábitat.  |
| 2-Redirección del gasto público en subsidios hacia una mayor inversión. |  |
| 3-Reforma tributaria  | Fragmentar las políticas mediante criterios de focalización.<br>Disminuir el monto de recursos fiscales destinados a atender las necesidades habitacionales de los sectores de bajo ingreso. |
| 4-Tasas de interés determinadas por el mercado                          | Aunado a la disminución de subsidios, impidió que la mayor parte de la población tuviera acceso a la vivienda producida por el mercado.  |
| 5-Tipos de cambio competitivos  | Flujo de capitales, materiales, componentes y proyectos del exterior a los mercados locales, que afectan principalmente a los pequeños y medianos productores y a los profesionales.         |
| 6-Liberalización del comercio a las importaciones                       |  |
| 7-Liberalización de las barreras a la inversión extranjera directa      |  |
| 8-Privatización de las empresas estatales                               | Contribuyó al manejo de suelo como mercancía escasa.<br>Subordinación del derecho a la vivienda a los intereses económicos.<br>Desalentar la producción social organizada del hábitat        |

|  |  |
|--|--|
|  | mediante la individualización de los problemas, las soluciones y la posesión de la vivienda.   |
| 9-Desregulación de regulaciones que impidan el acceso al mercado | Llevó a eliminar las áreas y programas de planeación de desarrollo urbano, a convertir los organismos de vivienda en entidades de financiamiento de segundo piso.<br>Reducir o eliminar los apoyos sociales, técnicos, administrativos que antes daban a los productores sociales. |
| 10-Seguridad jurídica para los derechos de propiedad.            | Limitan las opciones de tenencia a la propiedad privada individual.<br>Dejan a los pobres fuera de toda consideración respecto a la función social de la propiedad y vulnerables al quedar sujetos a las presiones del mercado inmobiliario y a los negociantes de hipotecas.      |

Fuente: Elaboración propia a partir de (Ortiz, 2012c)

Las recomendaciones del Consenso de Washington fueron además de la imposición, una alternativa para resolver los problemas económicos que tenía el país en cuestión de déficit e inflación. Comienza así la etapa de privatizaciones de las diversas empresas estatales y la liberalización de la economía. Una de las primeras privatizaciones fue la del recién nacionalizada Banca.

Es importante mencionar que a partir de la reprivatización, la banca múltiple comercial salió del tema del financiamiento de la vivienda popular. Primero, entre 1992 y 1994, hubo un aumento espectacular en el número de créditos: más de 125 mil créditos por año en este lapso, principalmente para vivienda nueva (453 mil en total de 1989 a 1994). Con ello, la cartera hipotecaria de vivienda media y residencial de la banca comercial pasó del 29% del total en 1990 al 63% en 1993. De hecho, los grandes Bancos sobrepasaron los límites aconsejables de su cartera hipotecaria, que llegó a representar el 25% de su cartera global en 1993. Por primera vez en México existía una oferta hipotecaria sustancial para vivienda media y residencial. Ello facilitó la consolidación de las empresas promotoras habitacionales, chicas, medianas y grandes que florecieron durante este periodo, sobre todo en las grandes ciudades. Lógicamente esto resultó en alzas extraordinarias en los precios del suelo

y, para 1992 a 1993 provocó una cierta sobre oferta en este mercado.

(Conolly,1998:45-46)

Durante 1991-1992 hubo una transición y fortalecimiento financiero, la integración de las aportaciones patronales a la cuenta individual del sistema de ahorro para el retiro (SAR) hizo necesaria una revisión total de la estructura financiera del INFONAVIT para tal fin y para ofrecer al trabajador la posibilidad de elegir la vivienda.

En 1992 se crea la Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL que sustituye a SEDUE

En 1992 se continúa con la reforma del artículo 27 constitucional en materia agraria:

- Se permite a los ejidatarios asociarse con terceros.
- Entrada de capitales privados al ejido.
- Extinción del régimen ejidal (Soto, 2010).

En este mismo año el INFONAVIT se renueva, en esta etapa:

- Se reformaron las reglas de subasta y crédito para fomentar la oferta de viviendas de calidad más baratas y dar certeza y mayor transparencia a los derechohabientes en la obtención de créditos.
- Desapareció su programa de financiamiento para la construcción de conjuntos habitacionales la que sustituyó con la implantación de un sistema de subastas entre los promotores privados.
- En el sistema de promoción participan promotores privados y no los tradicionales promotores sindicalizados o no sindicalizados.
- La asignación de los créditos se realiza dentro del instituto, para la cual se exige cierta calificación de los trabajadores con base en un puntaje.

En un contexto de alza en los precios inmobiliarios, así como de aumento de las tasas reales de interés debido a la reducción de la inflación, se tuvo que adoptar el sistema llamado de "doble indexación" o refinanciamiento de intereses. En un primer momento, esta medida —similar a las adoptadas durante la década anterior, pero con techos de refinanciamiento mucho más altos— permitió efectivamente reducir los ingresos necesarios para acceder a un crédito, sin bajar los precios inmobiliarios. Sin embargo, su funcionalidad dependía de la reducción continuada de la inflación y de la estabilidad

macroeconómica. Los "errores de diciembre" de 1994, y su desenlace (la abrupta devaluación del peso frente al dólar, la inflación acelerada y el aumento desorbitado de las tasas de interés) llevaron entonces fuera de toda proporción el ya de por sí imponente problema de la cartera vencida, declarada o inminente. A esta cartera vencida contribuye en aproximadamente una cuarta parte la cartera hipotecaria.

Entre 1989 y 1993, tanto la inversión como la producción de los fondos para vivienda mostraron un aumento significativo. El INFONAVIT continuo teniendo la mayor importancia aunque los otros dos fondos también incrementaron su participación: FOVISSSTE casi duplicó su producción y FOVIMI la aumento más de diez veces. Este crecimiento tan notable de la producción se debió, en gran parte, a que los tres organismos dieron mayor importancia a sus programas de créditos individuales, es decir comenzaron a desarrollar mayor número de acciones habitacionales diferentes a aquellas dirigidas a la vivienda terminada, que eran las que caracterizaban anteriormente a estas instituciones.

Las reformas experimentadas por estos organismos se vinculan directamente con la propuesta del PFDV sobre la "modernización" de las instituciones productoras de vivienda para convertirlas en entes financieros y, a su vez, con dos de los lineamientos del Banco Mundial:

- Saneamiento de las finanzas de las instituciones para que estas sean solventes.
- Organización de la industria de la construcción para crear mayor competencia en el sector (sistema de subastas entre promotores- constructores en el INFONAVIT.

A partir del año 1995 inicia un periodo de decadencia de FONHAPO.

En el año 1996 se crea el Instituto Nacional de la Vivienda de la Ciudad de México (INVI) para la coordinación, el fomento y promoción de programas de adquisición de suelo urbano y construcción de vivienda.

En 1997 se crea el Programa Especial de Crédito y Subsidio a la Vivienda, PROSAVI Programa de subsidios directos a la vivienda manejado por el FOVI.

## 2.5 Análisis de la situación actual de la vivienda (año 2000 al 2015)

La política nacional de vivienda que anunció el presidente Enrique Peña Nieto para aplicar en el presente año “tiene como objetivo principal rescatar a las principales empresas constructoras de vivienda del país, entre ellas Grupo Homex, Geo y Urbi”, sostuvo Humbertus Pérez Espinoza, vocero y presidente del Frente Mexiquense en Defensa de una Vivienda Digna (FMDVD) (Méndez,2015).

La cita anterior es un fragmento de la noticia “Afirman que política de vivienda favorece rescate de constructoras” publicada en el portal digital del periódico “La Jornada” del 1 de febrero de 2015. Se tomó como base para explicar la situación de la política habitacional en México a partir de identificar sus actores clave y la manera en que operan. Se identificaron por una parte las figuras de “el presidente” y “la política nacional de vivienda”, por otra “las “empresas constructoras” y finalmente “los habitantes y grupos inconformes”.

La relación directa que existe entre el presidente en turno y la política habitacional se establece en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) en el artículo 26°, en el que se confiere al ejecutivo (presidente) la formulación de un “Plan Nacional de Desarrollo” al cual se sujetarán otros planes de desarrollo tales como el “Programa Nacional de Vivienda”. En los 15 años de estudio, hubo 3 periodos presidenciales: 2000-2006 Vicente Fox, 2006-2012. Felipe Calderón y 2012-2018 Enrique Peña. Cada periodo presidencial tuvo un Plan de Desarrollo y un Programa de Vivienda que se caracterizaron por sus marcadas diferencias entre sí y los problemas derivados de la falta de seguimiento de las políticas durante el cambio de los sexenios.

Estos problemas, no solo se expresaron en las crisis financieras de las grandes constructoras que adquirieron deudas millonarias debido entre otros factores a que estas empresas cotizaban en la bolsa de valores y se enfrentaron a la crisis mundial del 2008-2009, sino que también se debió a que las políticas habitacionales favorecieron en un primer momento a la construcción de vivienda de interés social con créditos muy bajos que por su precio (y la lógica del negocio inmobiliario) promovían la construcción de vivienda fuera de los centros urbanos. Con el paso de los años surgieron problemas debidos a la tendencia a la baja en la adquisición de estas casas y por otro lado la desocupación o abandono.

**Figura 7. Viviendas sin compradores y Viviendas abandonadas**



Fuente: (Noticentro,2016) y (Sandoval,2012)

A partir de lo anterior se reconoció que estos nuevos desarrollos no contaban con la infraestructura ni los servicios adecuados para los habitantes además de estar muy alejados de sus centros de trabajo, estudio y recreación. Fue así que se buscaron cambios en el modelo económico- financiero de las desarrolladoras, y en las características que debía tener la vivienda en su aspecto urbano y arquitectónico.

En el periodo de gobierno 2012-2018, el presidente ha propuesto el promover la construcción de vivienda vertical dentro de los centros urbanos, impulsar el otorgamiento de créditos de la banca privada para la adquisición de vivienda, otorgar subsidios para la ampliación y mejoramiento de vivienda, así como la creación de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) la cual coordinará a la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), la Comisión para la Regularización de la Tenencia de la Tierra (CORETT) y el Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

Se reconoce que a pesar de que la política actual de vivienda busca reestructurar los fenómenos derivados de las pasadas administraciones, lo ha hecho principalmente desde la lógica económica del país y de los intereses de las empresas inmobiliarias más que desde la perspectiva del derecho a la vivienda que tienen los habitantes establecido como una garantía individual en el art 4° constitucional ni desde la perspectiva del Derecho a la ciudad.

Las acciones emprendidas por agrupaciones como el Frente Mexiquense en Defensa para una Vivienda Digna (FMDVD) muestran la inconformidad de los habitantes ante las acciones del poder y las inmobiliarias en conflictos como despojos de la vivienda, rendición de cuentas y redes de apoyo mutuo. Así como este grupo existen otros grupos

pertenecientes al Movimiento Urbano Popular (MUP) tales como el Frente Popular Francisco Villa (FPFV) o Movimiento Antorchista que mantienen una lucha constante por la demanda de suelo, vivienda y servicios dentro de la ciudad y que integran al grueso de la población sin posibilidades formales de acceso a ellos.

**Figura 7. Protestas de FPFV en el Zócalo, DF.**



Fuente: Telecapita

### **2.5.1 Situación habitacional.**

El lapso de estudio comprendido entre el año 2000 y 2015 se caracteriza por tener tres periodos políticos que incidieron directamente en la situación habitacional. Es importante mencionarlos porque en cada uno se mantuvo una postura particular con relación a la vivienda y los resultados se manifiestan en los problemas que se enfrentan en la actualidad.

#### ***Periodo 2000-2006:***

Fue el periodo de cambio de partido político en el poder (PRI-PAN). El presidente electo Vicente Fox da a conocer el Plan Nacional de Desarrollo (PND) que guiaría el sexenio, en él se hacía referencia al Plan Nacional de Vivienda que un año más tarde se concretó como Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 (PSV). Los objetivos rectores del Programa Sectorial apuntaban a reducir el déficit de vivienda del país (4.29 millones de viviendas) (PSV, 2001-2006:20), a partir de consolidar el papel promotor del Estado, impulsar esquemas financieros con participación de los intermediarios financieros y

fortalecer las políticas de subsidios transparentes y de mejoramiento de vivienda. Se crean así tres instancias (Chacón, 2008:62):

- La Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI): que funge como coordinadora y articuladora de las actividades del Gobierno en este sector; organismo descentralizado de la Secretaría de Desarrollo Social. Se convierte en La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI): como órgano de consulta del Ejecutivo Federal, que incorpora a los principales actores del sector en la toma de decisiones.
- La Sociedad Hipotecaria Federal (SHF): como nueva y reforzada instancia de financiamiento hipotecario. Para canalizar recursos adicionales hacia el mercado con origen en el sector privado.

CONAVI coordinaría los principales organismos de vivienda del país que hasta ese momento operaban de manera independiente: INFONAVIT, FOVI, FOVISSSTE y FONHAPO. El panorama de ese momento era que estos organismos no habían consolidado una estrategia que les permitiera tener un impacto en número de viviendas producidas ni en la eficacia de sus estrategias económicas. Así que CONAVI diseñaría las nuevas estrategias que convirtieran al sector vivienda en un motor de desarrollo del país.

Es interesante señalar que a pesar de que la misma política reconocía que dentro del rezago habitacional (4,291,000 viviendas) más de la mitad de las soluciones habitacionales correspondían a ampliación o rehabilitación (2,480,000 unidades), se le haya dado prioridad a la construcción de vivienda nueva haciendo una proyección a 30 años y estableciéndose como meta la construcción y el financiamiento de 750 mil viviendas nuevas anualmente hasta el año 2006. La postura de la ley es clara al momento de decir que no se atenderá a la “necesidad<sup>14</sup> de vivienda” sino a la “demanda<sup>15</sup> de vivienda”.

La vivienda promovida se insertaba dentro de 5 categorías: básica (hasta 30m<sup>2</sup>), social (de 31 a 45 m<sup>2</sup>), económica (de 46 a 55 m<sup>2</sup>), media (de 56 a 100m<sup>2</sup>), media alta (de 101 a 200m<sup>2</sup>) y residencial (con más de 200 m<sup>2</sup>) (PSV, 2001-2006:24). La meta de la política

---

<sup>14</sup> Las necesidades de vivienda expresan la cantidad de habitaciones requeridas que cumplen al menos, con los preceptos mínimos para que todos los habitantes del país alcancen este bienestar esencial.( PSV, 2001-2006:20)

<sup>15</sup> La cantidad de vivienda que la población puede comprar o rentar a un precio o alquiler determinado.( PSV, 2001-2006:20)

pretendía dirigir la producción habitacional de 82.7% de la demanda ubicada en los estratos de la población con ingresos menores a 5 salarios mínimos (PSV, 2001-2006:22) correspondientes a vivienda básica, social y económica.

#### *Los resultados.*

Durante el gobierno de Fox se otorgaron poco más de 4 millones 144 mil créditos y subsidios, de los cuales el 68% fue para construcción de vivienda (Chacón, 2008: 62). El sector de la vivienda a nivel económico fue el más favorecido por la reforma estructural impulsada en el Plan Nacional de Desarrollo 2006-2012 en términos numéricos.

No obstante, a pesar de permitir el acceso a la vivienda por un sector de la población que no se había atendido, las soluciones no cumplían con las características mínimas de habitabilidad, espacio y ubicación. Al final del sexenio, el déficit habitacional había crecido de 4 a 8 millones de viviendas con aumento o inclusión de nuevas categorías como: “ocupación insegura” y “distante de equipamiento”(Romero,2007)

En el último año de gestión el presidente promulga la Ley de Vivienda (LV), reglamentaria del artículo 4° constitucional. Esta ley promueve la vivienda sustentable con tres componentes básicos: ordenamiento territorial, planeación urbana y la edificación de vivienda sustentable (Maya, 2012) e incorpora disposiciones de fomento para la producción social de vivienda.

#### ***Periodo 2006-2012.***

El periodo presidencial encabezado por Felipe Calderón retomó la fórmula dejada por su la administración anterior, pero ante la evidencia de los problemas a nivel cualitativo de la vivienda realizó una serie de modificaciones en su Plan Nacional de Vivienda 2007-2012 (PNV,2007-2012). La meta ahora era cubrir un total de 6 millones de viviendas a lo largo del sexenio pero dentro de un esquema ya no tan extensivo como en el periodo anterior.

Los nuevos objetivos fueron:

- Incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda ofrecidos a la población, particularmente para las familias de menores ingresos.
- Impulsar un desarrollo habitacional sustentable.

- Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda, a través de mejoras a la gestión pública.
- Consolidar una política de apoyos del Gobierno Federal que facilite a la población de menores ingresos acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

Un nuevo instrumento fue el Sistema Nacional de vivienda que se encargaría de reunir información confiable para los inversionistas en vivienda.

### *Los resultados.*

Las expectativas del número de viviendas producidas se vieron superadas en un 15% aproximado cuando se terminó el sexenio. A pesar de los avances para el 2012 el déficit de vivienda llegaba aproximadamente a 15.3 millones de viviendas (Programa Nacional de Vivienda (PNV, 2014-2018). En este periodo se construyeron 10.5 millones de viviendas no obstante de que en el año 2010, 5 millones de viviendas se encontraban deshabitadas. (PNV,2014-2018 :17). El tipo de viviendas producido fue mayoritariamente horizontal acelerando el proceso de expansión de las manchas urbanas. El PNV reconocía que un tercio de las acciones de vivienda producidas se realiza sin ningún financiamiento privado o público. Los financiamientos concretados tuvieron un mayor número en el año 2008, no obstante que en ningún año se cubrió la demanda estimada y mucho menos la necesidad promedio de vivienda.

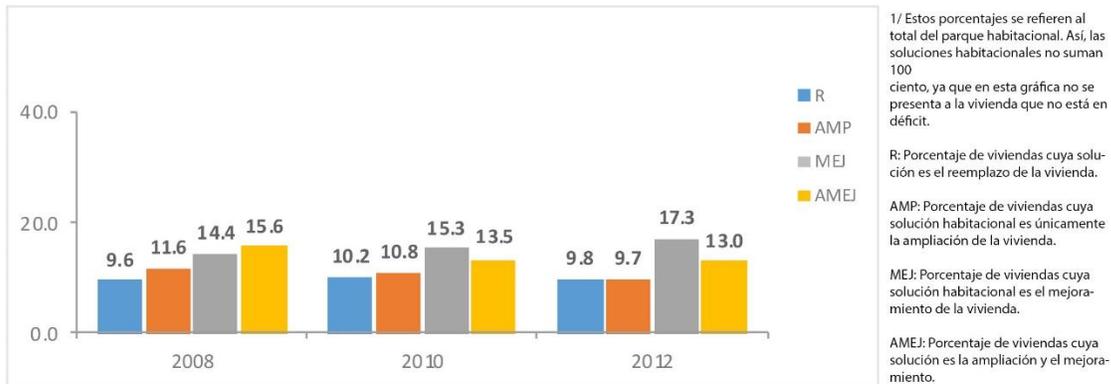
### ***Periodo 2012-2015:***

El actual Programa Nacional de Vivienda (PNV,2014-2018) parte del diagnóstico de la situación en que se encontraba el país en el año 2012. Los aspectos relevantes son:

- La expansión de las zonas metropolitanas con baja densidad debido al incremento de la construcción de 7.1 millones casas horizontales independientes del periodo 2000-2010. (PNV, 2014-2018:6). Estas zonas muestran carencia de infraestructura urbana, provisión de servicios, lejanía a fuentes de empleo y falta de calidad de vida.
- La política de vivienda ha favorecido la construcción de vivienda para la “familia nuclear” cuando las cifras de composición de hogar en México incluyen también hogares ampliados, unipersonales, compuestos y corresidentes. También se ha

favorecido el “reemplazo de vivienda”<sup>16</sup> como solución habitacional sin considerar otras soluciones de vivienda a pesar de que como se muestra en la siguiente tabla del déficit habitacional por tipo de solución demuestra que los requerimientos más altos son los de mejoramiento y ampliación de la vivienda.

**Figura 8. Déficit habitacional por tipo de solución, 2008-2012 (porcentajes)**



Fuente CONAVI

- El déficit habitacional total (compuesto) incrementó de 4.29 millones de viviendas en el año 2000 (PSV,2001-2006) a 15.3 millones de viviendas por concepto de materiales, hacinamiento y conexión a servicios básicos en el año 2012 (PNV,2014-2018).
- La vivienda abandonada y la vivienda temporal es un tema que ha generado interés porque se han incrementado, el primer caso 17% y el segundo 42% en el periodo de 2005-2010. El gobierno propone como primer paso a la solución recurrir a un conteo oficial de viviendas abandonadas mientras que investigaciones académicas ya se han adentrado al análisis del problema encontrando entre otras cosas fenómenos como “la vivienda secundaria”<sup>17</sup> que es una vivienda otorgada por medio de un financiamiento para satisfacer la necesidad de vivienda, pero que al no contar con los servicios necesarios o la distancia adecuada no puede ser utilizada normalmente y termina usándose en fin de semana, vacaciones o por necesidad de ejercer su crédito.

<sup>16</sup> Entendido también como “vivienda nueva”

<sup>17</sup> "Una finca en propiedad o alquilada por un periodo largo como residencia ocasional de un hogar que normalmente vive en cualquier otro lugar" (Downing y Dower, 1973) y "una residencia que es exclusiva o principalmente ocupada por alguien que la considera como diferente de su primera residencia" (Dower, 1977, 160) (Pino, 2003).

A estos puntos de la situación habitacional reconocida desde el ámbito gubernamental se pueden incluir los problemas que demanda la sociedad y que no se incluyen claramente dentro de los programas de vivienda, tales son las problemáticas de:

- .-Acceso a créditos o financiamientos de vivienda para personas sin seguridad social.
- Acceso a financiamientos por parte de personas con menos de 3 veces salario mínimo (VSM)
- Deterioro arquitectónico y urbano de los conjuntos habitacionales promovidos en las últimas administraciones.
- Falta de regulación en la calidad de la vivienda promovida por las inmobiliarias.

Los programas actuales promovidos desde la SEDATU en cuestión de vivienda son:

- Vivienda Digna: Se otorga subsidios a los hogares mexicanos en situación de pobreza para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas
- Vivienda Rural: Se otorga subsidios para que los hogares mexicanos rurales, en situación de pobreza adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas.
- Hábitat: Articula los objetivos de la política social con los de la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial del Gobierno Federal, para contribuir a reducir la pobreza urbana y mejorar la calidad de vida de los habitantes de las zonas urbanas marginadas.
- Consolidación de Reservas Urbanas
- Apoyo a los Vecindados en Condiciones de Pobreza Patrimonial para Regularizar Asentamientos Humanos Irregulares (PASPRAH): Apoya con 10 mil pesos a los hogares en situación de pobreza que habitan en asentamientos humanos irregulares para que cuenten con certeza jurídica respecto a su patrimonio mediante la obtención de su escritura o título de propiedad.
- Fomento a la Urbanización Rural (FUR):El Programa de Fomento a la Urbanización Rural apoya a las localidades rurales del país (población menor a los 2 mil 500 habitantes) con alto y muy alto grado de rezago social ubicadas en Núcleos Agrarios, para la elaboración de Proyectos Ejecutivos de Infraestructura Urbana Comunitaria y para la ejecución de Proyectos de Construcción de Infraestructura Urbana Comunitaria.
- Reordenamiento y Rescate de Unidades Habitacionales

- Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda: El programa promueve el acceso a la vivienda, preferentemente para la población en situación de pobreza y busca: fomentar la calidad de la vivienda, establecer los mecanismos para que los construcción de vivienda respete el entorno ecológico, la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales y propiciar la sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano. (Página web oficial SEDATU).

***Alcance de la respuesta y los productos.***

En la actualidad los criterios para determinar la forma en que se determina la demanda para vivienda nueva, mejoramiento y ampliación es:

- Ampliación y mejoramiento: Cuando el problema es de hacinamiento, el cual puede resolverse con la construcción de máximo dos dormitorios adicionales; o cuando la vivienda tiene materiales precarios de piso o techo; o instalaciones de agua, cocina o conexión sanitaria precarias, para los cuales la solución es ampliación, mejoramiento o ambas (PNV, 2014-2018:10).
- Vivienda nueva: Cuando una vivienda requiere nuevos muros, necesita reconstruirse por completo, suponiendo además que una vez que se reconstruye se resolverá también el problema de los techos y pisos; o cuando existe hacinamiento mayor que no es posible resolverlo con una ampliación; en estos casos se requiere el reemplazo total de la vivienda. (PNV2014-2018:10).

La forma de determinar el tipo de intervención de vivienda necesaria sólo se basa en la calidad constructiva del estado actual y el número de habitantes sin un análisis del tipo de familia o composición familiar, el crecimiento etario de la población, entre otros factores que apuntan más a ver la demanda presente que a la demanda futura inmediata.

Otro aspecto cuestionable es la forma de determinar el tipo de vivienda que se asignará a cada beneficiario. Esta clasificación se hace en relación al número de salarios mínimos que gane el beneficiario y se traduce en el tipo de vivienda que se le asigne sin considerar nuevamente, el tipo o tamaño de familia a la que pertenece. Las clasificaciones guardan una relación directa entre las VSM y el número de metros cuadrados.

**Figura 9. Clasificación de vivienda por precio promedio**

| Promedios                                      | Económica                                | Popular  | Tradicional  | Media   | Residencial  | Residencial Plus  |
|--|--|--|--|---|--|---|
| Superficie construida promedio                 | 30 m2                                    | 42.5 m2  | 62.5 m2  | 97.5 m2   | 145 m2   | 225 m2  |
| Costo promedio:                                |  |  |  |   |  |   |
| Veces Salario Mínimo Mensual del D.F (VSM MDF) | Hasta 118                                | De 118.1 a 200   | De 200.1 a 350   | De 350.1 a 750  | De 750.1 a 1,500   | Mayor de 1,500  |
| Número de cuartos                              | Baño<br>Cocina<br>Área de usos múltiples | Baño<br>Cocina<br>Estancia-comedor<br>De 1 a 2 recámaras | Baño<br>Cocina<br>Estancia-comedor<br>De 2 a 3 recámaras | Baño<br>½ baño<br>Cocina<br>Sala<br>Comedor<br>De 2 a 3 recámaras<br>Cuarto de servicio | De 3 a 5 baños<br>Cocina<br>Sala<br>Comedor<br>De 3 a 4 recámaras<br>Cuarto de Servicio<br>Sala familiar | De 3 a 5 baños<br>Cocina<br>Sala<br>Comedor<br>De 3 a más recámaras<br>De 1 a 2 cuartos de servicios<br>Sala familiar |

Fuente: Código de edificación de vivienda 2010 (CEV,2010:55)

Este tipo de modelo asigna a los sectores de la población con menos recursos a viviendas de 30 a 65 m2 máximo de construcción (tipo económica, popular y tradicional) con precios de venta inferiores a MX\$610,000 (en el mejor de los supuestos). Los compradores de vivienda eligen su vivienda no por las características de ésta ya sean arquitectónicas o urbanas, sino por el precio que pueden pagar respecto a su salario actual. Maya (2012b) señala dos fenómenos a partir de esta forma de asignación de vivienda: Por una parte el aumento sucesivo en el costo de la vivienda y por otra parte el descenso de sus dimensiones. En este respecto, Sánchez (2012) hace un recuento histórico de la vivienda a lo largo de las décadas en donde expresa que es a partir del año 1980 cuando el tamaño de la vivienda comienza a disminuir alcanzando en 2005 el año con las dimensiones más reducidas.

**Cuadro 11. Reducción del tamaño de la vivienda en México**

| Año  | M2 de área de vivienda |
|------|------------------------|
| 1980 | 58 m2                  |
| 1990 | 56.6 m2                |
| 1995 | 54.6 m2                |
| 1998 | 50.8 m2                |

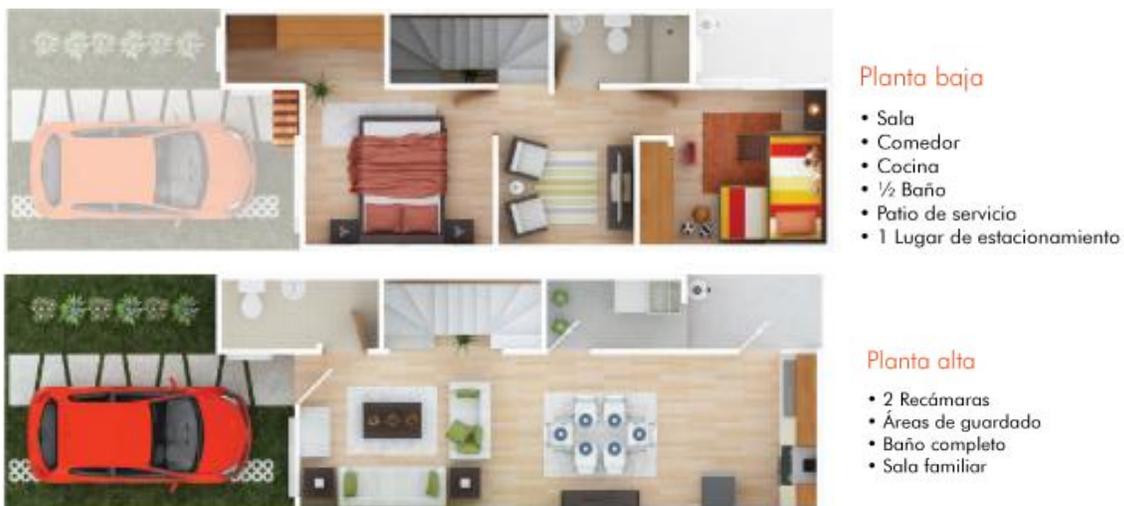
|             |                |
|-------------|----------------|
| 2000        | 52.4 m2        |
| <b>2005</b> | <b>42.4 m2</b> |
| 2010        | 48.8 m2        |

Fuente: Sánchez (2012)

En veinte años el metraje de vivienda ofertada se redujo casi diez metros (15%) llegando en 2004 a ser hasta dos terceras partes que en 1980. En lo que respecta al precio Maya (2011:5) argumenta que según el índice de precios de la vivienda registrada por la SHF, los precios de las viviendas con crédito en el país crecieron en promedio un 53% con respecto a 2009. En lo que se refiere a la vivienda económica, el precio medio nacional durante 2010 fue de 463mil pesos. Este argumento demuestra que los rangos de precios sugeridos por las políticas en la realidad se ven superados por el mercado, situando a la vivienda “económica” en el rango de precio de una vivienda “Tradicional”. Esta situación deja en la vulnerabilidad a las familias que no pueden cubrir este precio. Maya (2012b) añade que 20.9 millones de mexicanos (31.6%) recibían en 2010 entre 2 y hasta 6 veces el salario mínimo mensual de forma que no tendrían acceso a viviendas cuyos costos oscilan entre 250 mil y más de 360 mil pesos (económica y popular).

En cuanto a la calidad espacial de las viviendas, como se señaló anteriormente, las dimensiones de las viviendas tienden a reducir su tamaño respecto al precio. Los siguientes dos ejemplos están ubicados en un mismo complejo habitacional (Desarrollo Rinconada La Laguna) en el municipio de de Zumpango, Estado de México.

**Figura 10. Casa de interés tradicional (\$498,000.00) Construcción de 74.85m<sup>2</sup>**



Fuente: Casas GEO. Desarrollo Rinconada La Laguna, Zumpango

**Figura 11. Departamento de interés popular (\$311,000.00) Construcción de 46 m<sup>2</sup>.**



Fuente: Casas GEO. Desarrollo Rinconada La Laguna, Zumpango

La diferencia entre un nivel (popular) y el siguiente (tradicional) son aproximadamente 30 m<sup>2</sup> de vivienda, terreno y \$200,000 pesos que incluirían la diferencial de m<sup>2</sup> más valor de precio de suelo por m<sup>2</sup> de \$15,000.

Lo problemático de estos conjuntos es: 1) Su ubicación, en una visita a los sitios electrónicos<sup>18</sup> de las principales constructoras de vivienda (GEO, URBI, ARA, HOMEX) 4 de ellas no ofrecen vivienda en la Ciudad de México y la única oferta que ofrece (ARA) maneja precios superiores a MX\$1,300,000 correspondientes a viviendas de interés Residencial.

2) Lo inflexible de las propuestas arquitectónicas de ampliación contribuyendo a la persistencia del índice de hacinamiento en el año 2010 era de un 26.4% 2 habitantes por ambiente (PND, 2014-2018:9)

3) El equipamiento es insuficiente. El estado se encarga de la dotación y no los desarrolladores provocando así servicios con carencia de abasto.

<sup>18</sup> Julio de 2015

## 2.5.2 Modelo de gestión.

Se pueden distinguir 3 actores sociales principales que intervienen en los programas de vivienda agrupados en: sector público, sector privado y sector social:

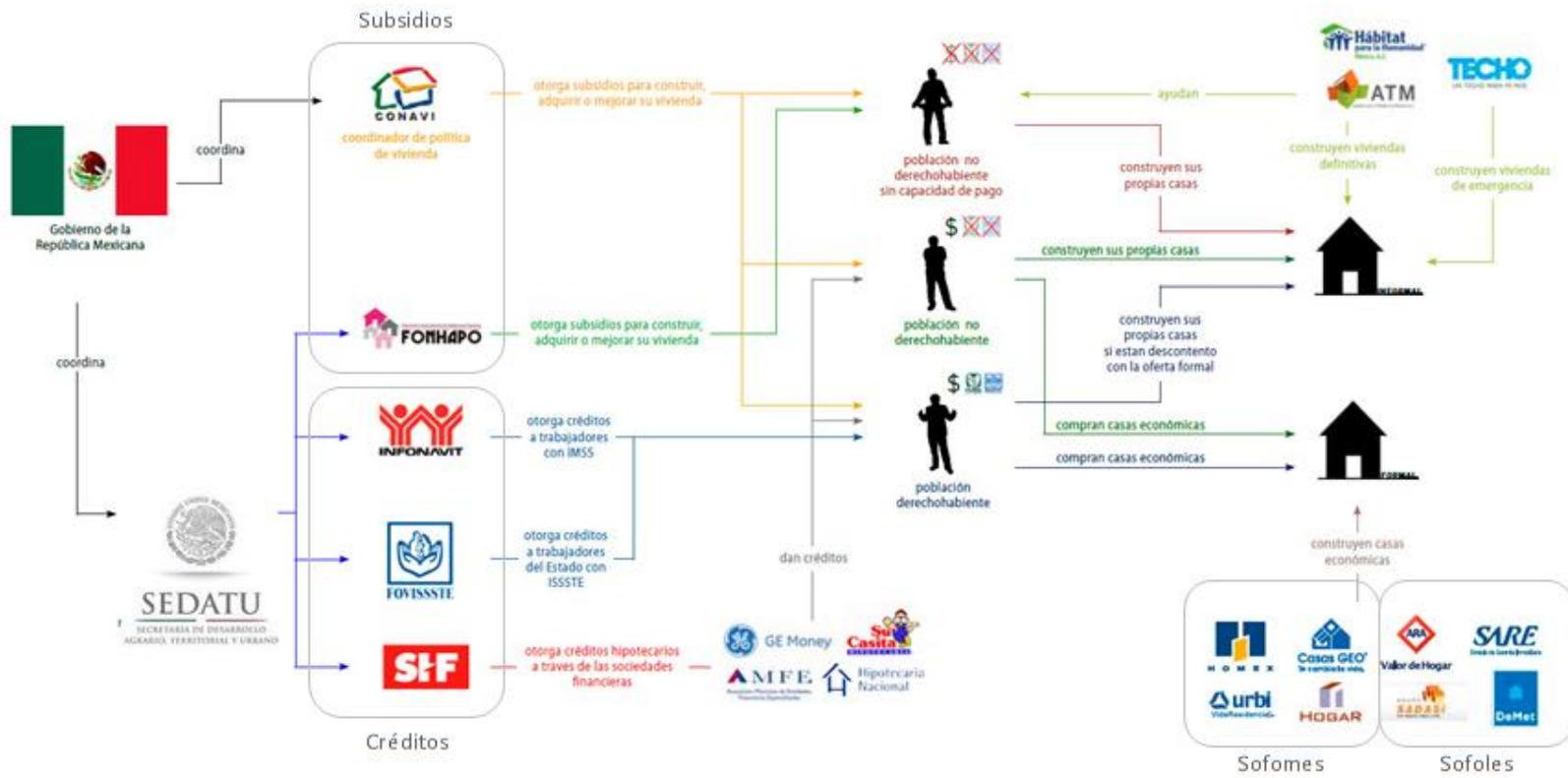
**Cuadro 12. Agentes sociales involucrados en los programas de vivienda en México**

| Agentes sociales | Representantes   |
|------------------|--|
| Sector público   | Secretaría de Desarrollo Territorial y Urbano (SEDATU)<br>Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) ; las instituciones nacionales de vivienda como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fideicomiso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), el Instituto de Seguridad Social de la Fuerzas Armadas, que operan directamente sus propios recursos de financiamiento, y entidades como Petróleos Mexicanos, la Compañía de Luz y Fuerza del Centro y la Comisión Federal de Electricidad, que tienen programas de vivienda para sus trabajadores. |
|                  | Banca de desarrollo, a través de instituciones como la Sociedad Hipotecaria Federal, el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos y el Banco del Ahorro Nacional y Servicios Financieros. De los órdenes estatal y municipal de gobierno, participan 44 organismos de vivienda con sus propios recursos (INVI en Ciudad de México).   |
| Sector privado   | Intermediarios financieros como la banca, las SOFOLES, las cajas de ahorro y empresas micro financieras. En la etapa de construcción y gestión participan los industriales de la vivienda, representados por la Cámara Nacional de la Industria de Desarrollo y Promoción de Vivienda, la Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción, la Confederación Nacional de Cámaras Industriales, la Cámara Nacional de la Industria de la Transformación, la Confederación de Cámaras Nacionales de Comercio, Servicios y Turismo, la Confederación Patronal de la República Mexicana y el Consejo Coordinador Empresarial.<br><br>Las Desarrolladoras Principales de vivienda son: GEO, URBI, HOMEX,ARA, SARE, SADASI         |
| Sector social    | Los auto productores y auto constructores que aportan una importante proporción de las viviendas que se construyen anualmente para los estratos más desfavorecidos de la población.  |

Fuente: Elaboración propia

### ***Articulación de los Agentes sociales que intervienen.***

Figura 12. Organismos que gestionan la producción de vivienda.



Fuente: Intervenido de (Sánchez, 2012)

### ***Participación de los grupos sociales.***

El papel de los grupos sociales tuvo un impulso en las leyes a partir la Ley de vivienda de 2006, esta ley fue novedosa en el país en tanto que fomenta la gestión social como una forma de producir y mejorar vivienda y destaca el papel del Productor Social y la Producción Social de la Vivienda además de definir los términos de Autoproducción y Autoconstrucción

Artículo 10.- Las acciones y lineamientos básicos que comprenda el Programa Sectorial de vivienda serán, cuando menos, los siguientes:

VI.- Fomento a la producción y mejoramiento de vivienda a través de sociedades cooperativas y otras formas de gestión social.

En Plan Nacional de vivienda del año posterior establecía que el acceso al financiamiento para este tipo de soluciones, complementado con apoyos del Gobierno Federal, representa otra forma de ampliar la cobertura del financiamiento a la vivienda y fomentar la oferta habitacional de menor costo. (PNV,2007-2012).

A pesar de esta acción debido a las constantes reducciones en el presupuesto (30% anual desde 2012) destinado esta forma de producción conjunto con los cambios en los criterios de operación de la CONAVI, la producción social de vivienda pasó a ser gestionada nada bajo el concepto de “proyectos especiales”. (SHF, 2014: 74). Las acciones se centraron en las modalidades de Mejoramiento, Autoproducción y Lotes con servicio. En el aspecto de financiamiento:

Se cambiaron los criterios de asignación de los subsidios, limitando su canalización vía las entidades ejecutoras y aplicadas a través de los ejecutores de obra, que mantienen las atribuciones de los desarrolladores sociales, como la asistencia técnica y social, y el compromiso de promover la participación comunitaria en los procesos de autoproducción ( SHF,2014: 74).

Para revertir el poco éxito de la política se creó una Dirección de Producción Participativa integrada a la Subdirección General de Fomento de Esquemas de financiamiento y soluciones de vivienda de CONAVI que buscaría generar una mejor coordinación entre los agentes sociales atendidos y las instancias promovedoras del programa.

Las autoridades reconocían la falta de instrumentos de apoyo necesarios para impulsar la participación de los grupos sociales, la falta de programas de capacitación a los diversos actores que intervienen en su gestión y la necesidad de promover mediante un programa de incubación, subsidios y fortalecimiento institucional, la creación de nuevas entidades ejecutoras capaces de otorgar asesoría integral.

Para el año 2014, el nuevo Programa Nacional de vivienda establecía como uno de sus objetivos base diversificar la oferta de soluciones habitacionales y de esquemas óptimos de créditos y subsidios para los diferentes segmentos de la población.

**Cuadro 13. Líneas de acción para apoyar la PSV y la autoproducción implementada por desarrolladores y agencias que brinden asesoría integral a usuarios.**

|   |   |
|---|---|
| 1 | Diseñar esquemas de fortalecimiento y asistencia a los subsidios para lotes con servicios, buscando alcanzar vivienda de calidad.                       |
| 2 | Capacitar a desarrolladores y agencias que participen en la producción social de vivienda sobre la asistencia integral que deben brindar.               |
| 3 | Generar esquemas de desarrollo comunitario a través de procesos de participación social en la vivienda producida socialmente.                           |
| 4 | Utilizar la producción social de vivienda como estrategia para mejorar la calidad de vida, generando microeconomías y fortaleciendo la cohesión social. |
| 5 | Diseñar indicadores para la medición de la producción social de vivienda para identificar los alcances de la misma                                      |

Fuente: PNV, 2014-2018

En cuanto a créditos de subsidios y financiamiento la estrategia para facilitar el acceso a créditos y subsidios de la población vulnerable se planteó a partir de impulsar, mediante subsidios y esquemas de financiamiento, la PSV asistida como alternativa para la población vulnerable (PNV, 2014-2018).

### **2.5.3 Financiamiento.**

#### ***Origen del financiamiento.***

Conolly (1998:22) reconoce que son esencialmente tres las fuentes de financiamiento disponibles para la vivienda en México:

- a) El ahorro privado (recaudado por el sistema bancario en sus distintas formas de depósitos a la vista y de inversión, sin que ello signifique un proceso de ahorro de la

población para la vivienda) captado por las instancias de intermediación financiera que conforman la banca y otras instituciones, como las SOFOLES (Sociedades Financieras de Objeto Limitado), las Sociedades de Ahorro y Préstamo, etc.;

b) Las contribuciones patronales a los fondos de "ahorro solidario", como el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda de los Trabajadores) y el FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado), y

c) Los recursos fiscales mezclados con otros fondos, canalizados a través de bancos de fomento y otros organismos gubernamentales. Adicionalmente, desde 1985, el Banco Mundial ha otorgado algunos préstamos a México para vivienda, los que se han canalizado a través de diversos organismos financieros. En los últimos años (2008-2012) el Banco Mundial (BM) ha apoyado al sector con mil millones de dólares para consolidar el mercado financiero para la vivienda, así como la expansión del acceso al crédito entre la población de bajos ingresos (Metrocubicos, 2016). Es importante resaltar que en el año 2014 México estaba considerado como el principal deudor del BM (Zepeda, 2014) cuya deuda alcanzaba los 15 mil millones de dólares representado el 1.3 por ciento del Producto Interno Bruto (PIB) nacional.

Cabe recordar que como parte de sus políticas de préstamo (Urzúa, 2007) el BM tuvo injerencia que en la discusión del plan de estrategia para México en este sexenio basado base en el Plan Nacional de Desarrollo (Zepeda, 2014).

### ***Acceso al financiamiento.***

En lo establecido al actual Plan Nacional de Vivienda las tres vías para acceder a un apoyo financiero son:

1. A través del financiamiento y cofinanciamiento de créditos a soluciones de vivienda, principalmente mediante la operación de las subcuentas de vivienda que administran los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), así como mediante la operación directa de recursos federales y estatales, provenientes del Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y de los Organismos Estatales de Vivienda (Orevis).
2. A partir del apoyo de la banca de desarrollo de manera directa o mediante intermediarios financieros de créditos puente para desarrolladores

inmobiliarios, así como líneas de fondeo y garantías para intermediarios financieros, bancarios y no bancarios para la operación de créditos para soluciones de vivienda.

3. A partir de la distribución de subsidios dirigidos a la población, atendiendo las diferentes soluciones de vivienda mediante los programas instrumentados por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO).

### ***El subsidio y su instrumentación.***

En México el subsidio se define como Subsidio Federal y es:

El monto del apoyo económico no recuperable que otorga el Gobierno Federal a través de la CONAVI a las/los Beneficiarias(os) del Programa... para que sea aplicado en la obtención de una **solución habitacional**. (Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, del ejercicio fiscal, 2015).

En la presente administración se utilizó al subsidio como una estrategia para contener la expansión urbana porque *ahora* se otorgan (los subsidios) de acuerdo a los Perímetros de Contención Urbana establecidos por la CONAVI inscritos en el Registro Único de Vivienda (RUV), estos perímetros se determinaron en función del nivel de consolidación urbana medido a través del acceso a fuentes de empleo, servicios de infraestructura, equipamiento, y movilidad. (SHF, 2014).

Las leyes establecen que la población beneficiaria es aquella de:

- Bajos ingresos
- Con necesidades de vivienda,
- Que tienen capacidad de obtener un Financiamiento y que pueden aportar un Ahorro Previo.

Se hace una aclaración en las características de la “capacidad de obtener un financiamiento” dividiendo entre:

- a. **Población derechohabiente** de FOVISSSTE e INFONAVIT con Ingreso Individual de hasta dos punto seis (2.6) veces el SMGVM, con excepción de la

Modalidad de Adquisición de Vivienda, en la que el Ingreso Individual de la población derechohabiente podrá ser de hasta cinco (5) veces el SMGVM.

b. **Población no derechohabiente** de FOVISSSTE e INFONAVIT con Ingreso Individual de hasta cinco (5) veces el SMGVM. (REGLAS de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, del ejercicio fiscal, 2015).

**Cuadro 14. Las modalidades de subsidios**

| Modalidad                               | Categorías y monto del subsidio   | Características especiales  |
|---|---|---|
| Adquisición de Vivienda, nueva o usada  | I. Vivienda con un valor mayor que 158 y hasta 200 veces el SMGVM <sup>19</sup><br>II. Vivienda con un valor mayor que 128 y menor o igual a 158 SMGVM<br>III. Vivienda con un valor de 60 hasta 128 SMGVM<br>IV. Vivienda con un valor de 60 hasta 128 SMGVM, adquirida por una (un) Beneficiaria(o) con ingreso menor o igual a 1.5 SMGVM | No haber recibido un Subsidio Federal para Vivienda en el presente ejercicio o anteriores ejercicios fiscales.    |
| Ampliación y/o Mejoramiento de Vivienda | Dentro de los perímetros de contención urbana<br>-Perímetro U1-Monto subsidio:<br>33(SMGVM)- Valor máximo: 200(SMGVM).<br>-Perímetro U2-Monto subsidio:<br>31(SMGVM)- Valor máximo: 158(SMGVM).<br>--Perímetro U1-Monto subsidio:<br>30(SMGVM)- Valor máximo: 128(SMGVM).   | Podrá solicitar hasta tres subsidios para la misma modalidad, situación que deberá ser declarada en la solicitud. |
| Adquisición de Lote con Servicios       | Dentro de los perímetros de contención urbana<br>-Perímetro U1-Monto subsidio:<br>16(SMGVM)- Valor máximo: 80 (SMGVM).<br>-Perímetro U2-Monto subsidio:<br>14(SMGVM)- Valor máximo: 75(SMGVM).<br>--Perímetro U1-Monto subsidio:<br>12(SMGVM)- Valor máximo: 70 (SMGVM).  | Podrá solicitar Subsidio Federal en las modalidades de Autoproducción o Mejoramiento y/o Ampliación.              |

<sup>19</sup> SMGVM: Salario Mínimo General Vigente Mensual. Resulta de multiplicar por treinta punto cuatro (MX\$30.4) el salario mínimo general diario definido por la Comisión Nacional de Salarios Mínimos para el área geográfica "A".

|                            |  |  |
|----------------------------|--|--|
| Autoproducción de Vivienda | -Monto máximo del Subsidio 29 (SMGVM). Valor máximo de la Autoproducción 140 (SMVG).<br>--Monto máximo del Subsidio 26 (SMGVM). Valor máximo de la Autoproducción 120 (SMVG).<br>--Monto máximo del Subsidio 23 (SMGVM). Valor máximo de la Autoproducción 100 (SMVG). | Podrá solicitar Subsidio Federal en la Modalidad de Mejoramiento y/o Ampliación. |
|----------------------------|--|--|

Fuente: Reglas de Operación del Programa de Acceso al Financiamiento para Soluciones Habitacionales, del ejercicio fiscal 2016.

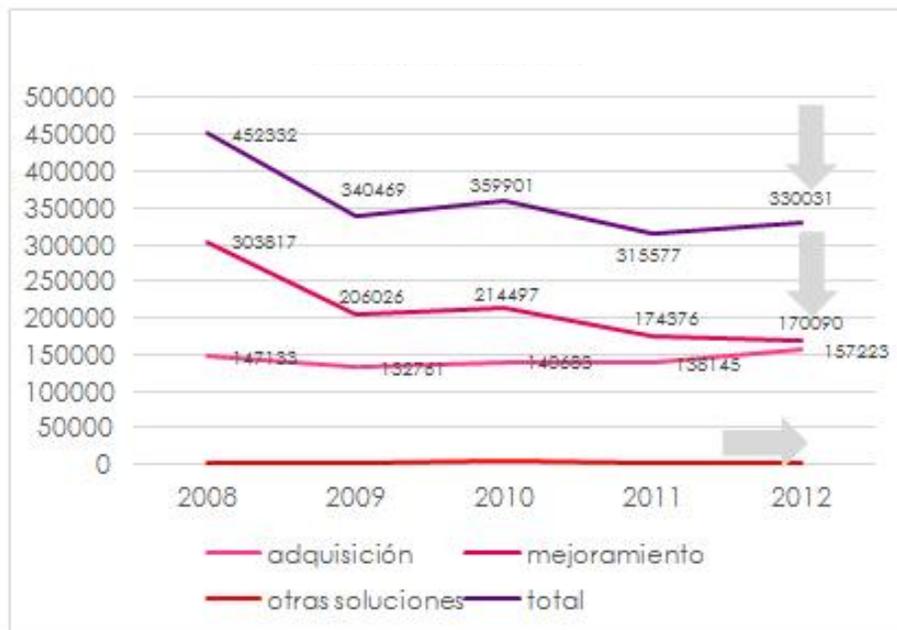
A lo largo de los dos primeros sexenios los números de subsidios por tipo fueron:

**Cuadro 15. Subsidios por tipo de solución en México, 2008-2012**

| Subsidios        |         |         |         |         |         |
|------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                  | 2008    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    |
| Adquisición      | 147,133 | 132,761 | 140,683 | 138,145 | 157,223 |
| Mejoramiento     | 303,817 | 206,026 | 214,497 | 174,376 | 170,090 |
| Otras Soluciones | 1,382   | 1,682   | 4,721   | 3,056   | 2,718   |
| Total            | 452,332 | 340,469 | 359,901 | 315,577 | 330,031 |

Fuente: PNV (2014-2018)

**Figura 13. Acciones de subsidios por tipo de solución en México, 2008-2012**



Fuente: Elaboración propia a partir de PNV 2014-2018)

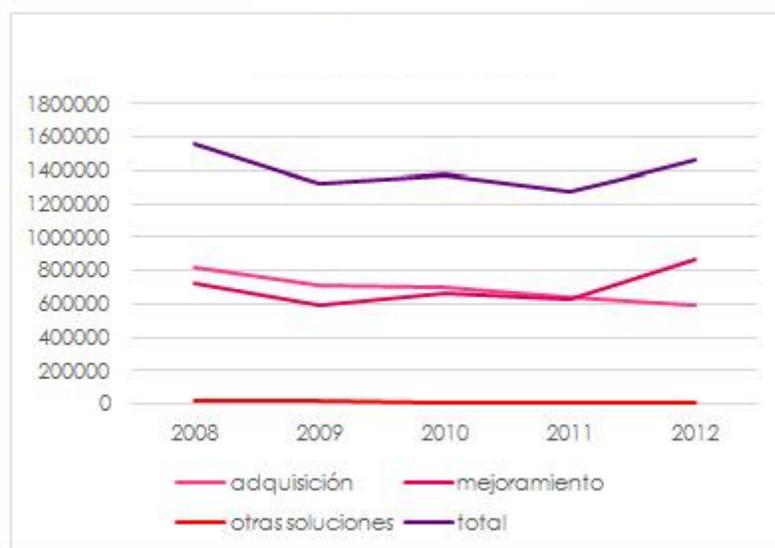
A partir de la gráfica anterior se observa que en el año 2008 se dio un mayor número de subsidios en todas las soluciones de vivienda. Se observa también que el número de subsidios ha disminuido drásticamente en 4 años en la categoría de mejoramiento y en “otras soluciones” donde se incluyen los “lotes con servicios”.

**Cuadro 16. Créditos por tipo de solución en México, 2008-2012**

| Créditos                |                  |                  |                  |                  |                  |
|-------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| Adquisición             | 814,848          | 716,713          | 704,051          | 641,913          | 596,237          |
| Mejoramiento            | 723,339          | 590,556          | 669,691          | 630,664          | 863,420          |
| Otras Soluciones        | 19,012           | 15,291           | 5,112            | 5,859            | 5,521            |
| Total                   | 1,557,199        | 1,322,560        | 1,378,854        | 1,278,436        | 1,465,178        |
| <b>Acciones totales</b> | <b>2,009,531</b> | <b>1,663,029</b> | <b>1,738,755</b> | <b>1,594,013</b> | <b>1,795,209</b> |

Fuente: PNV(2014-2018)

**Figura 14. Acciones de créditos por tipo de solución en México, 2008-2012**



Fuente: Elaboración propia a partir de PNV 2014-2018)

El número de créditos se ha mantenido más o menos constante en los 4 años siendo los de adquisición de vivienda los que ha mantenido bajas constantes. El número de subsidios al mejoramiento de la vivienda es mayor que el número de créditos para el mejoramiento de la vivienda en donde se invierte la situación.

Del total de las acciones apoyadas mediante este programa de subsidios, el 52.6 % se ejecutó a través del INFONAVIT, el 26.6% mediante los intermediarios financieros, el 7.4 % a través de los organismos estatales de vivienda, 5.3 % a través de la producción social de vivienda asistida, el 3.3 % fue para apoyar a las familias afectadas por desastres, a través de los programas de reconstrucción, y el 4.8 % restante a través de Fuerzas Armadas, FOVISSSTE y cajas solidarias.

#### 2.5.4 Concepto de vivienda adecuada

EL Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL) reconoce que en el Artículo 4° de la Constitución establece el derecho de toda familia a disponer de una vivienda digna y decorosa; sin embargo, ni en este ordenamiento ni en la Ley de Vivienda se especifican las características mínimas que debe tener ésta.

Es por esto que esta instancia formuló una serie de criterios, no para establecer lo que es una vivienda digna, sino para aclarar lo que es “población en situación de carencia por calidad y espacios de la vivienda” y “población en situación de carencia por servicios básicos en la vivienda”. Con base en estos criterios se establece que tipo de solución habitacional necesita:

**Cuadro 17. Carencia en la calidad y espacios de la vivienda**

| Carencia por calidad y espacios de la vivienda  | Carencia por servicios básicos en la vivienda   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>-El material del techo de la vivienda es de lámina de cartón o desechos.</li> <li>-El material de los muros de la vivienda es de barro o bajareque; de carrizo, bambú o palma; de lámina de cartón, metálica o asbesto; o material de desecho.</li> <li>-La razón de personas por cuarto (hacinamiento) es mayor que 2.5.</li> <li>-El material de los pisos de la vivienda es de tierra.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>-El agua se obtiene de un pozo, río, lago, arroyo, pipa; o bien, el agua entubada la obtienen por acarreo de otra vivienda, o de la llave pública o hidrante.</li> <li>-No cuentan con servicio de drenaje, o el desagüe tiene conexión a una tubería que va a dar a un río, lago, mar, barranca o grieta.</li> <li>-No disponen de energía eléctrica</li> <li>-El combustible que se usa para cocinar o calentar los alimentos es leña o carbón sin chimenea</li> </ul> |

Fuente: CONEVAL

En el actual programa “Vivienda Digna” (Ahora Programa de Apoyo a la Vivienda) se da una definición de lo que significa con base en los objetivos propios del programa:

Vivienda Digna: Debe brindar protección al intemperismo, al vandalismo, ser un sitio de descanso, ser limpia, sana, higiénica con baño y servicios de agua potable y su saneamiento.

A lo anterior Kunz (2008) resalta que ante la ambigüedad de la ley para establecer los criterios de una vivienda digna es posible apreciar la ideología de los grupos de poder en el país se impone en la visión oficial de la “vivienda adecuada” que se utiliza para minimizar la problemática y favorecer intereses particulares. Añade que por ejemplo las políticas de vivienda a lo largo de los dos primeros sexenios no favorecieron el aspecto de la localización de las viviendas como un factor de vivienda digna lo que ocasionó la expansión urbana lejos de los centros de población, trabajo, entre otras problemáticas.

En el caso específico de la Ciudad de México, el Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) señala ,en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, una descripción que abarca aspectos como el contexto urbano y la situación legal más que las características constructivas de la vivienda:

Por vivienda digna e integrada se entiende el lugar seguro, saludable y habitable que cumpla con las siguientes condiciones:

- Seguridad jurídica de tenencia en sus diversas modalidades incluida protección legal contra el desahucio;
- Disponibilidad de infraestructura y equipamiento básico, así como disponibilidad y frecuencia de servicios;
- Habitabilidad, en el sentido de contar con espacios suficientes en relación al número de ocupantes, seguridad estructural, condiciones higiénicas y protección respecto a factores climáticos, vectores de enfermedad y riesgos naturales;
- Asequibilidad y gastos de amortización u ocupación sustentables y acordes con el nivel de ingresos de sus adquirentes, arrendatarios o usuarios;
- Accesibilidad de todos y todas a una vivienda adecuada sin discriminación por razones de ingreso, condición étnica o social o preferencias políticas, religiosas o sexuales.

Incluye también la accesibilidad física de personas discapacitadas y ancianas a la vivienda, los espacios abiertos y a la conectividad urbana;

- Adecuación de las soluciones urbanísticas y arquitectónicas, los procesos productivos de la vivienda y el uso de los materiales a los rasgos culturales y otras condiciones locales; y
- Ubicación conveniente en cuanto a un lugar seguro, accesos, medios de transporte, condiciones ambientales sanas, opciones de empleo y otros medios de vida; disponibilidad de servicios sociales y de espacios públicos y recreativos.

### ***Aplicación de las leyes y creación de instrumentos.***

Hasta el año 2006 el país había firmado el Protocolo Facultativo del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. En ese año se dio el informe en donde se habló del derecho a la vivienda. La encargada de realizar ese reporte fue la Coalición internacional del Hábitat que señaló que (DESCA, 2006):

- El marco legislativo nacional vigente en materia de vivienda no le obliga al cumplimiento del derecho a la vivienda.
- La Constitución Mexicana, que reconoce el derecho, confiere a otras leyes menores la realización de la vivienda; hoy día son leyes de carácter mercantil las que regulan la relación entre particulares para la adquisición y venta de créditos hipotecarios.
- El propio Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006 y las políticas de muchos Organismos Estatales de Vivienda, que consideran a los beneficiarios de los programas como “clientes”.
- Se cancelan las posibilidades de fomentar la participación de los grupos sociales organizados en la producción de vivienda.

Las situación desde el 2006 no ha cambiado mucho, no obstante de que se haya establecido en 2006 en la Ley de vivienda la implicación de los grupos sociales en la gestión de vivienda. El Plan Nacional de vivienda 2014 continúa con la faceta intervencionista de asistencia social en los programas que promueve dando recursos limitados a muy poca población.

El derecho a la ciudad sigue siendo otro tema controversial, Delgadillo (2012:117) reconoce que en el caso específico del Distrito Federal Es una ciudad cuyo gobierno, por un lado, ha asumido este derecho en la esfera de los “compromisos políticos” al suscribir “La Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad”, y por otro lado, se empeña en la realización de megaproyectos que directamente favorecen los negocios privados, generan oposición social y contribuyen a dividir la ciudad, en una exclusiva para ricos y otra excluida para pobres, como es en el caso de las vialidades elevadas y confinadas de cobro concesionadas al sector privado.

## **2.6 El MUP y su relación en las políticas de vivienda**

1- El primer momento que se señalará es en el año 1976 cuando Enrique Ortiz y Gustavo Romero llevan sus experiencias vividas en COPEVI (entre ellas Palo Alto) al foro paralelo de la cumbre Hábitat de la ONU 1976 que los hizo relacionarse con experiencias similares en otros países y que les dio el impulso para proponer iniciativas que tuvieran una influencia en la política del país. Tiempo después Enrique Ortiz sería invitado a participar en el equipo de la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas liderado por Pedro Ramírez Vázquez y Francisco Covarrubias.

Mi objetivo principal fue tener instrumentos que favorecieran experiencias como la de Palo alto (Ortiz, 2016).

El programa nacional de vivienda de 1979 fue reflejo de esta influencia no solo de Enrique Ortiz, sino de las experiencias alternativas producidas en la ciudad en los años anteriores a ésta. Se generaron instrumentos financieros como el FONHAPO que estaban orientados a los sectores de población no asalariada y de bajos ingresos. Entre los instrumentos y programas creados estuvieron:

- Cooperativas de vivienda- Influenciada por las experiencias latinoamericanas.

Una de las razones que Enrique Ortiz menciona por la que no pudo hacerse la modificación de la Ley de Sociedades Cooperativas para incluir a la Cooperativa de vivienda fueron los intereses detrás de los líderes de la Confederación de Trabajadores de México (CTM) y su relación con el INFONAVIT.

Durante el periodo de 1970-1986 se reconoció a Sector social organizado como un tercer productor de vivienda comunitaria en la modalidad de Conjuntos cooperativos de vivienda y Autoconstrucción y mejoramiento de grupos de vivienda, con asistencia técnica (INFONAVIT, s.f.). La producción financiada por FONHAPO, durante los años 1983-1986, llegó a representar el 13.4 % de las acciones habitacionales. En la década de los noventa, sus cambios tuvieron que ver con anterior dependencia financiera del crédito externo y con el descontento por parte de las autoridades gubernamentales sobre el impacto político que había generado su forma de funcionamiento, basada en la atención de grupos sociales organizados (Puebla, 2002:319)

Con el desarrollo del FONHAPO se ha fragmentado el alcance que parecía tener en un inicio. En el año 2002 se convirtió en entidad financiera (Soto, 2010) que no trata con los beneficiarios finales de sus programas (Puebla, 2002:319).

En el caso específico de la Ciudad de México, en 1998 se crea el Instituto Nacional de Vivienda del Distrito Federal (INVI) como organismo público descentralizado de la administración pública del DF, para atender a los grupos sociales con ingresos más bajos<sup>20</sup>. El INVI opera a través de varias líneas de programas en los cuales participan el gobierno (financiamiento), la ciudadanía y los propios beneficiarios como supervisores del programa y los asesores técnicos (ONG's, universidades, profesionales individuales). Entre sus opciones de financiamiento se permite la participación de los grupos organizados u organizaciones sociales.

2- Otra de las influencias ha sido la negociación y el acuerdo con las autoridades creadas a partir de la negativa o desadaptación de los grupos ante los programas de vivienda del Estado. Las marchas, plantones, tomas y bloqueos han sido prácticas a partir de las cuales se muestra el descontento o la demanda de los sectores de la población desfavorecidos o desatendidos. En este sentido la resistencia abre espacios que no habrían sido posibles con la forma normal de operar de las instituciones, además se modifican o se crean instrumentos que se adaptan a las necesidades de la población y no sólo a las necesidades de los productores de vivienda. Un ejemplo notable de lo anterior es la atención que se dio a los reclamos de las organizaciones indígenas de la Ciudad de México por parte del INVI.

---

<sup>20</sup> Como solicitante individual, tener un ingreso hasta de 5VSMD, el ingreso máximo familiar no deberá rebasar las 8VSMD (INVI, 2009:41)

Ello constituyó la primera novedad al ser una de las pocas instituciones del Gobierno del Distrito Federal que, de manera específica, se propuso generar mecanismos de acceso para los indígenas urbanos al programa de vivienda. Pero hubo una segunda novedad, probablemente más relevante, que fue reconocer la especificidad de los pueblos indígenas en la ciudad y abrir un proceso de diálogo con las organizaciones que culminó en la modificación de las reglas de operación del INVI para incorporar la particularidad indígena. De este modo se lee en las Reglas de Operación del INVI, el propósito específico en el marco de una política de equidad en la que de manera concreta se incorpora la demanda indígena (SIDESO, sf).

La flexibilización de las instituciones permite que la oferta de vivienda pueda tener, por ejemplo, espacios, reconoce la especificidad cultural de los grupos sociales en la Ciudad y se garantiza la mixtura urbana (SIDESO, sf). Por otra parte, se garantiza que esta población no se desplace a la periferia de la ciudad, ejemplo de esto fue el resultado del Programa de Renovación Habitacional Popular (RHP) posterior al sismo del año 1985 a partir del cual se reconstruyeron 48.800 viviendas en las áreas urbanas centrales para la población damnificada entre 1986 y 1987. Para la concreción del RHP se hizo el Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda, signado por cincuenta y un organizaciones de damnificados, el gobierno federal, universidades y asociaciones civiles además de hacer uso de expropiación masiva de suelo; la mezcla de financiamiento (crédito del Banco Mundial para las obras con inversión recuperable, recursos públicos para gastos no recuperables y aportación de la cooperación internacional); el crédito blando, los subsidios al suelo y a los costos de recuperación del patrimonio edificado; la creación de un organismo operador temporal; y la adecuación de la normatividad urbana (Delgadillo,2014:119).

3- En el aspecto de la autogestión y la organización, los grupos sociales tienen influencia en la gestión y construcción de vivienda, dotación de vivienda y servicios al margen de la especulación urbana (Alceda, 2009), regularización de la tenencia de la tierra e introducción de servicios urbanos y equipamientos en asentamientos irregulares. Añadiendo a lo anterior, al crear sistemas y redes de ayuda (colaborativa e intelectual) que abarata costos de construcción. El caso del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB) ha sido reconocido como un ejemplo de una conveniente del impulso a la

participación ciudadana, está dirigido a todas las organizaciones sociales, civiles, comunitarias y a grupos de vecinos/as interesados/as en promover “procesos integrales, sostenidos y participativos” de mejoramiento físico, simbólico y cultural de los pueblos, barrios y colonias de la Ciudad de México (CGLU,sf).

4- La influencia en la Nueva Constitución de la Ciudad de México 2017 y el aporte a los Derechos Colectivos como el Derecho a la Ciudad , el Derecho a la Vivienda, el Derecho de las personas a permanecer en los lugares donde han habitado, el apoyo a la Producción Social de la Vivienda (PSV) y del Hábitat que realizan sus habitantes en forma individual u organizada, sin fines de lucro y el fomento a la vivienda cooperativa en sus diversas modalidades, para ello se dispone que la ley en la materia regulará su constitución, funcionamiento y formas de tenencia. Es notable la articulación de distintos actores como HIC-AL, Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (CNDH) entre otros en el apoyo a la redacción de estas leyes. Lo anterior demuestra la fuerza que el MUP está logrando también por sus redes internacionales con grupos organizados e instituciones educativas.

No obstante de las aportaciones anteriores es importante reconocer que el resultado de la orientación de las Políticas en materia de vivienda no ha permitido que estas soluciones vayan más allá de ser casos de un alcance limitado o de una vigencia temporal que no permite la continuidad de los proyectos o que provoca incluso la disolución de la mayoría de los grupos sociales organizados. En el caso del INVI se dice que no ha sido incapaz de modificar sus reglas o por lo menos de abrir un campo para la experimentación; se conforma con reproducir los esquemas previstos para la financiación de conjuntos sociales convencionales (HIC-AL, sf) además de prestarse a temas de corrupción, fraudes y tráfico de influencias hacia ciertos grupos.

Otro aspecto negativo es el continuo nivel de violencia en el enfrentamiento que existe entre los grupos y el gobierno de la ciudad. Su presencia en machas y mítines se ha desvirtuado a asociarlos como grupos de choque (como el FPFV) o como apoyo a partidos políticos. También se asocian a grupos violentos que mantienen tensiones con los vecinos de sus viviendas o que tienen violentos enfrentamientos internos, además de invadir inmuebles construidos (departamentos del INVI), cayendo así en el despojo de otros grupos sociales.

## Capítulo 3. Las Cooperativas de Vivienda

“Si la cooperación es sólo un negocio, es un mal negocio”

Carlos Gide

### 3.1 Generalidades de las cooperativas

Es importante conocer la definición de “Cooperativa” ya que ahí se señalan los conceptos fundamentales que la caracterizan. La siguiente definición fue retomada del Reglamento de la Alianza Cooperativa Internacional que, como ella misma describe, reúne, representa y sirve a organizaciones cooperativas del mundo entero:

Una cooperativa es una **asociación** autónoma de personas que se unen voluntariamente para satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes por medio de una **empresa** de propiedad conjunta gestionada democráticamente (RACI, 2013).

En esta definición se señala, por una parte la idea de “las asociaciones autónomas de personas”, y por otra el concepto de “empresa de propiedad conjunta”. Estos dos elementos pueden ser en sí mismos dos temas extensos para ser explicados ya que en su complejidad encierran dos áreas de conocimiento distintas, por una parte la sociología y por otra la administración. No obstante, es importante explicar el matiz que toman los dos conceptos al conjuntarse:

#### **La asociación.**

El término asociación refiere a un conjunto de los asociados para un mismo fin y, en su caso, persona jurídica por ellos formado (RAE, 2014). En el caso de las cooperativas, la asociación de sus miembros de con la idea de satisfacer sus necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales comunes (Lara, 2009). La economía social establece que la persona y el factor humano es la principal fuente de competencia ya que es a través de las capacidades de saber hacer y saber evolucionar como desarrolla el potencial de la empresa. Cada miembro, no debe ser tan solo un conjunto de conocimientos y habilidades, sino también de necesidades y deseos, de sentimientos y esperanzas que conviene tener en cuenta (García, 2006).

#### **La empresa.**

De acuerdo con la definición dada por la RAE (2014), “la empresa” es la entidad integrada por el capital y el trabajo, como factores de producción, y dedicada a las actividades industriales y mercantiles o de prestación de servicios con fines lucrativos. Este concepto se ve completado con la ideas de competitividad, eficacia y eficiencia como características básicas que rigen la actividad de la empresa. No obstante, la Economía Social critica ésta simple concepción de empresa capitalista al resaltar en el caso de la eficiencia, una búsqueda centrada a la obtención del máximo beneficio, la maximización del coste-beneficio y la limitación a la dimensión económica. Señala además la necesidad de incorporar otras dimensiones de racionalidad, cada una de las cuales tiene su propio criterio de eficiencia. Schvarstein enumera hasta nueve racionalidades: ideológica, política, social, económica, afectiva, tecnológica, ambiental, tradicional, hedónica (García, 2006) que al igual que complementan la idea de los beneficios que deben buscarse en los resultados obtenidos.

A la crítica anterior se suma la idea de competitividad entre empresas por el mercado. La competencia llega a ser un elemento de eliminación de los competidores menos aventajados ante las compañías más grandes llegando a provocar en un caso extremo la creación de monopolios. Ante esto se resalta la estrategia de la diferenciación como una forma de convivencia más equitativa entre los diferentes competidores a manera de explorar nuevas alternativas de productos y servicios que atiendan a diferentes necesidades. Esta estrategia de diferenciación es utilizada normalmente por la empresa capitalista como un medio para obtener ventajas competitivas y abarcar mayores segmentos de mercado sobre un mismo producto más que para ofertar un mayor espectro de posibilidades de satisfacción a las necesidades de los consumidores. Contrario a lo que representarían las empresas sociales que se diferencian por atender a las necesidades que la población requiere y que no son cubiertas por el Estado ni por el mercado; por lo que favorecen el desarrollo social y económico del las regiones donde se ubican (Lara, 2009).

Las Cooperativas entran dentro de la categoría de empresas sociales siendo su principal objetivo la búsqueda del bienestar social de sus socios y de su entorno. Las empresas sociales tratan de recuperar poco a poco el dinero invertido y cuando es posible, obtener un beneficio que a su vez será reinvertido en el negocio (CRALC,2012:14). La gestión, la estrategia y el desarrollo organizacional no parecen ligados a su quehacer como empresa sin embargo, hay elementos que permiten afirmar que existen modelos exitosos

de gestión cooperativa que posibilitan entender de qué manera estas organizaciones han logrado aplicarlos para sobrevivir en el mercado (Lara, 2009).

La finalidad de las sociedades cooperativas son (Cooperativas CDMX,sf):

- Acceder a las ventajas de las economías de escala;
- Abatir costos;
- Incidir en precios;
- Estructurar cadenas de producción y comercialización; y
- Crear unidades de producción y de comercialización.

### **Los principios.**

Los principios que guían las actividades de todas las Cooperativas son conocidos como valores que definen su identidad y permiten mantener su carácter social frente a las problemáticas que se puedan presentar en la organización. Tienen su origen a partir de la experiencia de la primera Cooperativa en Rochdale, Inglaterra<sup>21</sup> que se basó en el pensamiento de Robert Owen y en donde se representaban claramente los ideales de igualdad y bienestar como una forma de vida y de producción de equitativa contraria al reciente modelo industrial capitalista. La cooperativa respeta las “leyes” de la libre empresa pero, en tanto es una forma de traducir la autogestión a los hechos, puede convertirse en un agente indirecto a favor de la democracia.

Los principios son:

- 1.- Adhesión voluntaria y abierta: Disponibilidad de acceso a cualquier persona que desee ser socio y aceptar las responsabilidades acordadas.
- 2.- Gobierno democrático de los miembros: La toma de decisiones incluye la participación de todos los miembros representados a través de la figura de asambleas.
- 3.- Participación económica de los socios:
- 4.- Autonomía e independencia
- 5.- Educación, capacitación e información
- 6.- Cooperación entre cooperativas
- 7.- Compromiso con la comunidad

---

<sup>21</sup> Al respecto del desarrollo del Cooperativismo, Vélez (2017) hace un análisis detallado de su evolución mundial y nacional.

Estos principios también son requisitos necesarios para la conformación de una cooperativa según la Ley General de Sociedades cooperativas (LGSC,1994) cuando señala que Las sociedades cooperativas deberán observar en su funcionamiento esos principios y se considera que si no los cumplen pierden los derechos correspondientes además de ameritar sanciones.

### **Clasificación general dentro de las cooperativas.**

La LGSC (1994) define 3 clases de Sociedades Cooperativas:

I.- De consumidores de bienes y/o servicios: Son aquéllas cuyos miembros se asocien con el objeto de obtener en común artículos, bienes y/o servicios para ellos, sus hogares o sus actividades de producción.

II.- De productores de bienes y/o servicios: Son aquéllas cuyos miembros se asocien para trabajar en común en la producción de bienes y/o servicios, aportando su trabajo personal, físico o intelectual.

III.- De ahorro y préstamo: Tienen como objeto realizar actividades de ahorro (la captación de recursos a través de depósitos de ahorro de dinero de sus Socios) y préstamo ( la colocación y entrega de los recursos captados entre sus mismos Socios).

### **Las Cooperativas de Vivienda.**

La Ley de Vivienda (2006) (art 92º) define a las Cooperativas de vivienda como aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios. Dentro de la LGSC (1994) (art.26º) las Cooperativas de Vivienda son clasificadas dentro de las cooperativas de consumidores de bienes y/o servicios, sin embargo en algunos países como España y Uruguay son tratadas como una forma particular de consumo.

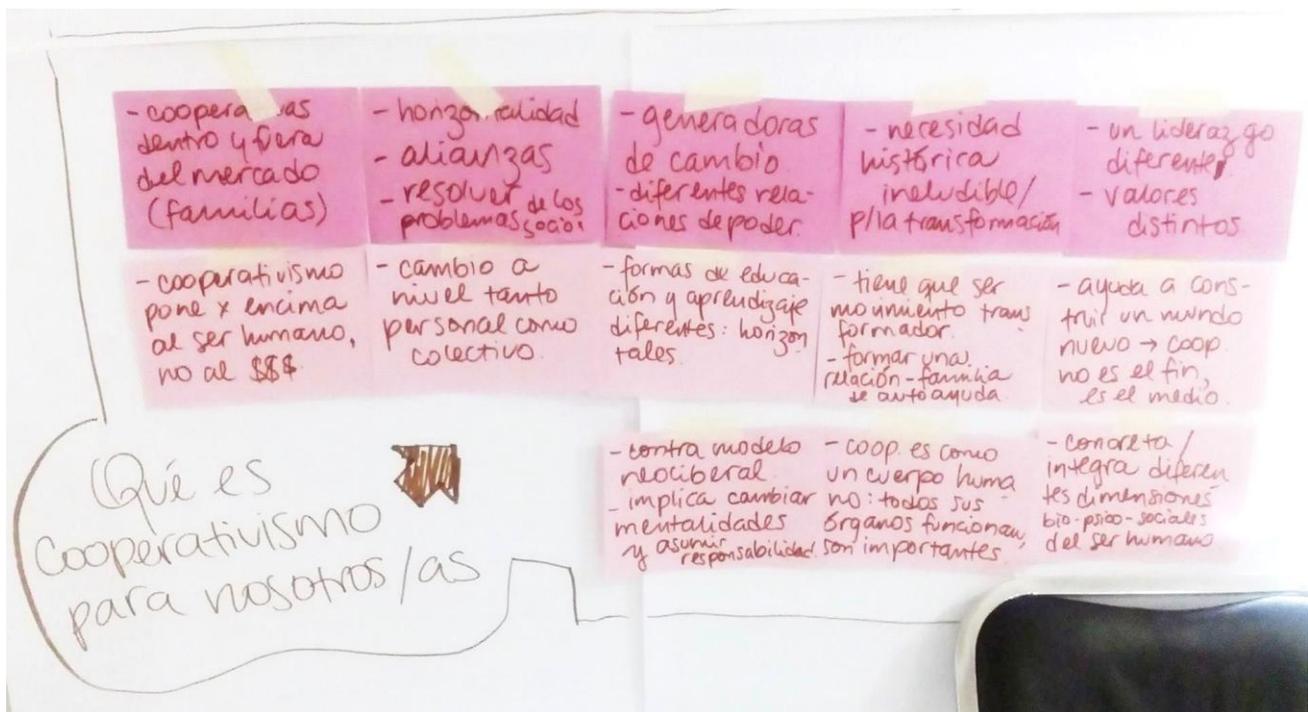
Otros autores opinan que la clasificación de las cooperativas de vivienda no se encierra específicamente en una de las categorías. De acuerdo con Ramírez (1993) la Cooperativa de Vivienda comparte la categoría de producción y consumo debido a que se produce un bien (la casa) pero este no está destinado al mercado sino al uso inmediato.

La sociedad cooperativa de vivienda es una cooperativa de consumo especializada; una organización de individuos que se asocian por la necesidad común de obtener una vivienda en mejores y/o distintas

condiciones que las ofrecidas por el mercado. Y esa actividad de consumo la realizan como empresarios: arriesgando recursos; soportando potenciales pérdidas, sobrecostos, demoras en los plazos, etcétera; apostando por obtener un vivienda con una mayor calidad/precio, pero en definitiva asumiendo un riesgo que le confiere la condición de promotor (empresario) inmobiliario (Gómez, 2004:65).

Dentro del concepto de Cooperativismo de vivienda también se observan otros aspectos ideológicos como la horizontalidad, la postura contra el modelo neoliberal y la búsqueda del desarrollo del ser humano.

**Figura. ¿Qué es el cooperativismo? Jornadas HIC-AL 2016**



Fuente: Coceavis (2017).

### 3.1 Estructura interna de las cooperativas de vivienda

La conformación de una cooperativa de vivienda y su estructura interna dependen de cada país y cada caso específico. No obstante en México, la estructura general de las Cooperativas de Vivienda es la siguiente:

**Cuadro 18. Estructura de la organización de la Cooperativa de Vivienda**

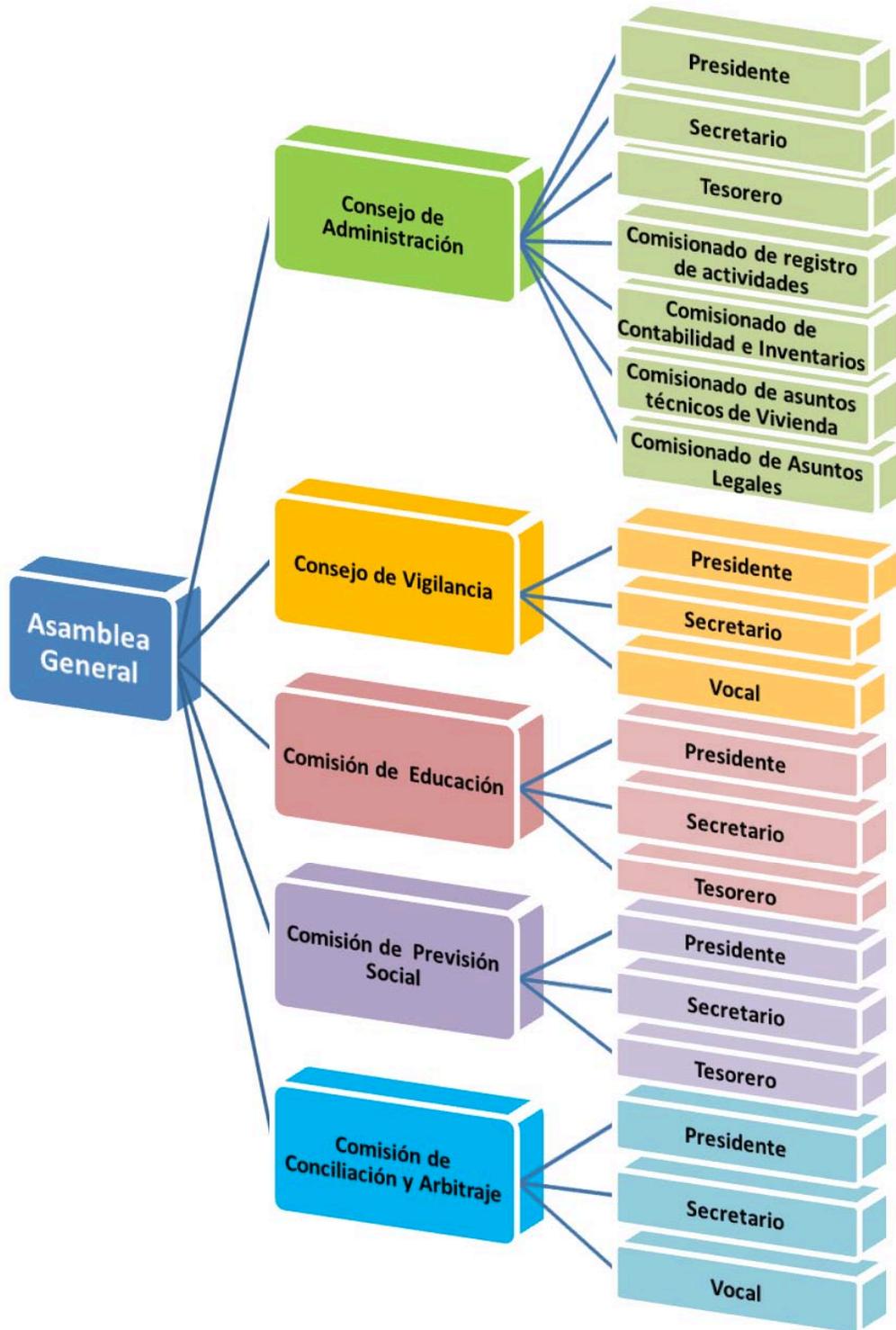
|                                  | Descripción   | Integrantes   | Atribuciones   |
|----------------------------------|---|---|--|
| <b>Asamblea general</b>          | Es la autoridad máxima de la cooperativa                        | <p>Todos los socios que conforman la cooperativa.</p> <p>Para coordinación:<br/>                     Presidente<br/>                     Secretario<br/>                     Escrutadores</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establece las reglas generales que se deben cumplir como reglamentos y convenios.</li> <li>• Aceptación, exclusión y separación voluntaria de socios.</li> <li>• Aplicación de sanciones a los socios por faltas e incumplimientos</li> <li>• Revisión de los informes de los consejos y comisiones</li> <li>• Disminución del aumento del capital social de la Cooperativa</li> <li>• Modificación de las bases constitutivas de la cooperativa</li> <li>• Revisión de información financiera.</li> <li>• Contratación de asesores</li> <li>• Adquisición de terrenos</li> <li>• Contratación de créditos para terrenos y viviendas.</li> </ul>  |
| <b>Consejo de administración</b> | Ejecuta y coordina los acuerdos tomados por la asamblea general | <p>Para coordinación:<br/>                     Presidente<br/>                     Secretario<br/>                     Tesorero<br/>                     Comisionado de registro de actividades<br/>                     Comisionado de contabilidad e inventarios<br/>                     Comisionado de asuntos técnicos de vivienda<br/>                     Comisionado de asuntos legales</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene la representación de la sociedad cooperativa y la firma social, para contratos y convenios como de financiamiento.</li> <li>• Admitir provisionalmente a nuevos socios, aunque es la Asamblea la que decide si se integran definitivamente a la Cooperativa.</li> <li>• Representar a la cooperativa ante el gobierno, otros organismos y otras cooperativas.</li> <li>• Tener bajo custodia los libros donde se registran las actas de asamblea y otras reuniones.</li> <li>• Convoca a asambleas generales.</li> <li>• Envío de copias de actas de asambleas y otras reuniones a la Secretaría de Trabajo</li> <li>• Presentar declaración anual del ISR en la Secretaría De Hacienda aunque no se paga por ello.</li> <li>• Elaboración de estados financieros y contar con todos los documentos que sirvan para informar a la Asamblea del trabajo y avances desarrollados en el año.</li> <li>• Llevar el control de la participación de los socios en las taras asignadas para lograr el objeto social de la cooperativa.</li> <li>• Estar al tanto y coordinar las tareas técnicas en las diferentes etapas del proceso habitacional.</li> <li>• Estar atento y coordinar las tareas legales en las diferentes etapas del proceso habitacional.</li> <li>• Coordinar y presentar a la Asamblea el desarrollo de los trabajos de la Cooperativa para no tener perdidas ni retrasos</li> </ul> |

|   |  |  |   |
|---|--|--|---|
| <b>Consejo de vigilancia</b>                | Supervisa todas las actividades de la cooperativa.   | Para coordinación:<br>Presidente<br>Secretario<br>Vocal    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estar informados de lo que se dice y hace para que la Cooperativa cumpla sus objetivos</li> <li>• Cuando se da cuenta que hay algo que no va bien, da a conocer el desacuerdo ante el Consejo de Administración, las Comisiones y la Asamblea para que se aclaren y rectifiquen los errores que pueden perjudicar a la Cooperativa.</li> <li>• Convocar a Asamblea General cuando el consejo de Administración no lo haga.</li> <li>• Estar presentes en las reuniones del Consejo de Administración y tiene las facultades para dar el visto bueno o rechazar acuerdos que ellos tomen.</li> <li>• Vigilar que las cuentas de la Cooperativa se lleven correctamente.</li> <li>• Estar pendientes de que se cumplan los reglamentos y lo establecido en las bases constitutivas de la Cooperativa.</li> <li>• Vigilar que el dinero de los fondos sociales sea bien empleado</li> </ul> |
| <b>Comisión de educación cooperativa</b>    | Dar a conocer a todos los socios la organización y las actividades de la Cooperativa   | Para coordinación:<br>Presidente<br>Secretario<br>Tesorero | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Formación de los socios en los aspectos cooperativos a través de: Talleres, Periódicos murales, Reuniones, Volantes y Apoya a programas de capacitación</li> <li>• Organizar la convivencia social para estrechar las relaciones amistosas y laborales entre socios y tener momentos de recreación con las familias y otros compañeros</li> </ul>  |
| <b>Comisión de previsión social</b>         | Pagar los gastos de seguridad social que se presenten.   | Para coordinación:<br>Presidente<br>Secretario<br>Tesorero | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se tiene un Fondo de Previsión Social destinando un porcentaje del dinero que entra a la Cooperativa.</li> <li>• Emisión de material de difusión para evitar accidentes</li> <li>• Destinar el dinero para programas de actividades de utilidad social que la Cooperativa considere necesarios y la Asamblea General</li> <li>• Apoyan a las actividades de convivencia social</li> </ul>  |
| <b>Comisión de Conciliación y Arbitraje</b> | Conocer y tratar de resolver los problemas que se presenten entre los Consejos y Comisiones con los socios o entre los socios. | Para coordinación:<br>Presidente<br>Secretario<br>Vocal    | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reunir la información necesaria sobre el problema de que se trate para después estudiar y discutir la información para poder dar una opinión o propuesta de solución.</li> <li>• Los casos que no se resuelvan en esta instancia se discuten en la Asamblea General.</li> </ul>  |

Fuente: Elaboración propia a partir de COPEVI (1983) y LSC (1994)

Un punto interesante es que en las Cooperativas de vivienda viven muchas personas (socios, hijos de socios, nietos de socios, etc.) no obstante es necesario ser socio registrado para poder formar parte de algún Consejo o Comisión, de igual forma la toma de decisiones a cerca de la Cooperativa recae en el socio. Lo anterior permite mantener las decisiones más importantes en pocas personas pero también excluye a los demás para formar parte de los órganos administrativos.

Figura 15. Estructura de la organización de la Cooperativa de Vivienda



Fuente: Elaboración propia a partir de COPEVI (1983) y LSC (1994).

**Cuadro 19. Tipos de reuniones de la Asamblea**

| <b>Tipo</b>                | <b>Periodicidad</b>   | <b>Actividades</b>   |
|----------------------------|---|--|
| Asamblea General Ordinaria | Una vez al año durante el mes de marzo.                                 | Balance general de las actividades de la Cooperativa.                                  |
| Asambleas extraordinarias  | Asuntos urgentes que no pueden esperar a la próxima Asamblea Ordinaria. | Por ejemplo: La compra del terreno o algún trámite importante.                         |
| Asambleas periódicas       | Una vez a la semana.  | Avances de los trabajos, compras, problemas, formación cooperativa, adeudos de socios. |

Fuente: Elaboración propia a partir de COPEVI (1983)

La periodicidad de las reuniones de la Asamblea depende del orden de importancia que tiene, siendo la Asamblea General Ordinaria la más importante del año. Su organización es encabezada por las figuras temporales de Presidente, secretario y Vocal. Las reuniones de la Asamblea están reglamentadas por la LGSC (1994).

### **Integración de la Cooperativa.**

En la ciudad de México se identificaron 3 formas principales de poder formar parte de los socios de una cooperativa:

- Por recomendaciones de los socios que ya los integran, esto es principalmente a familiares y conocidos.
- Por adhesión voluntaria. A través de las invitaciones que los grupos hacen a la población de zonas pobres de la ciudad.
- Siendo propietario o uno de los propietarios del terreno en donde se quiera hacer la vivienda Cooperativa

Se identificaron también que algunos de los requisitos extras son la asistencia a manifestaciones o pagos por adelantado a la agrupación, siendo esto un acto de abuso de poder y sometimiento de los miembros.

### 3.2 Tipos de cooperativas de vivienda

Los criterios para clasificar los tipos de categorías de cooperativas de vivienda a nivel mundial varían según la legislación de cada país<sup>22</sup>. La clasificación de los autores tales como Kaplan (1961) y Lambea (2007) establece que los criterios de caracterización de las Cooperativas de Vivienda se hacen respecto a:

- A. El alcance de sus actividades.
- B. Según el derecho que reconocen a sus asociados respecto a las unidades de vivienda cooperativa adjudicadas
- C. El sistema escogido para construir
- D. Cooperativas matrices de vivienda

Explicación:

#### **A. Sistema de cooperativas de vivienda de acuerdo al alcance de sus actividades y su objeto social:**

Objetivos:

- Satisfacer la necesidad de vivienda de un núcleo primitivo y restringido de asociados, cesando luego en su actividad o;
- Limitándose a partir de entonces al desempeño de actividades de tipo predominantemente administrativo en relación a las unidades de vivienda adjudicadas. La Cooperativa se encarga administración y conservación de las viviendas y de los lugares comunes y la rehabilitación de viviendas (Gómez, 2004).
- Procuran satisfacer, la necesidad de vivienda de siempre renovados núcleos de asociados, mediante la provisión por compra o construcción de nuevos conjuntos de unidades de vivienda adecuados a cada uno de dichos núcleos.

#### **B. Sistema de cooperativas de vivienda según el derecho que reconocen a sus asociados adjudicatarios sobre las unidades de vivienda cooperativa adjudicadas.**

Subtipos:

- De propietarios: Cooperativas de vivienda que adoptan el **sistema de propiedad exclusiva** de los asociados sobre las respectivas unidades de vivienda adjudicadas.
- **De usuarios:**
  - Cooperativas de vivienda que adoptan el **sistema de locación (renta)** de las unidades de vivienda adjudicadas.
  - Cooperativas de vivienda que adoptan el sistema de **“utilización”** de las unidades de vivienda adjudicadas.

---

<sup>22</sup> “Y esto es así debido a que la cooperativa de viviendas tiene reconocimiento internacional, pero no siempre su función es la misma en todas partes (Fajardo, 2013). Estas posibilidades han hecho que el cooperativismo de vivienda se haya diversificado, por lo menos en cuanto a su teorización, pudiendo encontrarse en la práctica varios modelos”. (Etxezarreta, 2013)

**C. Según el sistema escogido para construir, las unidades cooperativas se pueden clasificar en: Unidades cooperativas de autoconstrucción o ayuda mutua, y Unidades de ahorro y préstamo.**

Subtipos:

- I. Unidades Cooperativas de Autoconstrucción o ayuda mutua : Las cooperativas utilizan el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas bajo dos modalidades.
  - a. Mediante la autoconstrucción, el socio y sus familiares aportan trabajo en la construcción.
  - b. Mientras que la ayuda mutua es el trabajo comunitario, aportado por los socios cooperadores para la construcción de conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.
- II. 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.

- D. Cooperativas matrices de viviendas: Reciben en forma abierta la inscripción de socios mediante un compromiso de aporte 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.

En detalle sus atribuciones son:

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

### 3.4 Las Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México y su relación con el modelo Cooperativista Latinoamericano de Vivienda

En la Ciudad de México, las Cooperativas (en general) son registradas por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) (Vélez, 2017:34), no obstante que en el caso específico de las Cooperativas de Vivienda la instancia encargada argumenta que no está en posibilidades de proporcionar la información, debido a que no cuenta con atribuciones para generar, recabar y/o administrar información sobre las Cooperativas de Vivienda que hay en la Ciudad de México y refiere su conocimiento a el INVI (Ver. Anexo nº2). Vélez (2017) expone que la Secretaría de Trabajo reportó en 2015 que sólo tenía registrada a 1 Cooperativa en la Ciudad de México. Por su parte el INVI tiene un listado de Organizaciones Gestoras registradas cada año (2014 y 2015) (INVI, 2016) y que está en constante cambio dependiendo del estatus en que se encuentre su situación con el INVI. Otra lista es publicada con el historial de las cooperativas que tiene registradas en sus programas (INVI, sf. b).

De la anterior información del INVI se extrajeron los siguientes datos:

**Cuadro 20. Cooperativas registradas en INVI 2015**

|    | Nombre de la cooperativa registrada en INVI   | Estatus en INVI 2015  |
|----|---|-----------------------|
| 1  | Sociedad Cooperativa Habitacional Chintololos S.C.L.  | Activa                |
| 2  | Sociedad Cooperativa Santa Cruz Autitla S.C.L.  | Suspensión INDEFINIDA |
| 3  | Cooperativa Itech   | No aparece            |
| 4  | Sociedad Cooperativa Frente Guelatao, S.C.L.  | No aparece            |
| 5  | Sociedad Cooperativa de Vivienda Ciudad Refugio S.C.L.  | No aparece            |
| 6  | Sociedad Cooperativa de Vivienda y Servicios Habitacionales Luis Enrique Rodríguez Orozco, S.C.L. | No aparece            |
| 7  | Sociedad Cooperativa de Vivienda "Vivienda digna 2000"  | No aparece            |
| 8  | Frente Popular Francisco Villa Independiente / Cooperativa El Esfuerzo                            | Suspensión definitiva |
| 9  | Frente Popular Francisco Villa / Sociedad Cooperativa de Vivienda Calimayan                       | Suspensión definitiva |
| 10 | Sociedad Cooperativa Cadena Azul, S.C.L. / Consejo Popular Ciudadano                              | No aparece            |

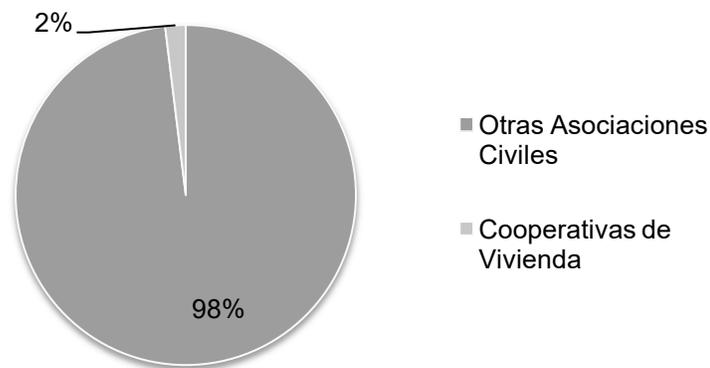
|    |  |            |
|----|--|------------|
| 11 | Cooperativa mes de la Revolución de 1984                     | No aparece |
| 12 | Grupo Cooperativa "Ayuda para vivienda en el D. F.           | No aparece |
| 13 | Sociedad Cooperativa México Tacuba 144 S.C.L.                | No aparece |
| 14 | Sociedad Cooperativa Vivienda Bosques de Chapultepec, S.C.L. | No aparece |

Fuente: Elaboración propia a partir de (INVI,,2016 y (INVI,sf.)

En los registros del INVI del año 2015 sólo se encontró una Sociedad Cooperativa activa (Chintololos), tan sólo un año antes en 2014 eran 2 las activas (Chintololos y Autitla).

Del registro total de 707 Organizaciones gestoras registradas ante el INVI, 14 correspondieron con Cooperativas de vivienda representando un 2% del total.

**Figura 16. Cooperativas de Vivienda registradas en el INVI**



Fuente: Elaboración propia a partir de (INVI,sf. a) y (INVI,sf. b)

No obstante de los números del INVI, hay que reconocer que el instituto empezó a operar desde el año 1998 y esta puede ser la razón por la que maneje este número de Cooperativas.

En esta investigación se hizo una búsqueda de los casos de Cooperativas en la Ciudad de México a partir de los siguientes criterios:

- 1- Listado histórico del INVI.
- 2- Experiencias expuestas por Enrique Ortiz en la Cátedra Extraordinaria UNAM 2016 y la exposición correspondiente.
- 3- Asistentes al Encuentro de Cooperativas HIC-AL 2016.
- 4- Bibliografía y documentos en medios electrónicos.

De lo anterior se obtuvieron los siguientes datos, los cuales se ordenaron en orden cronológico de aparición:

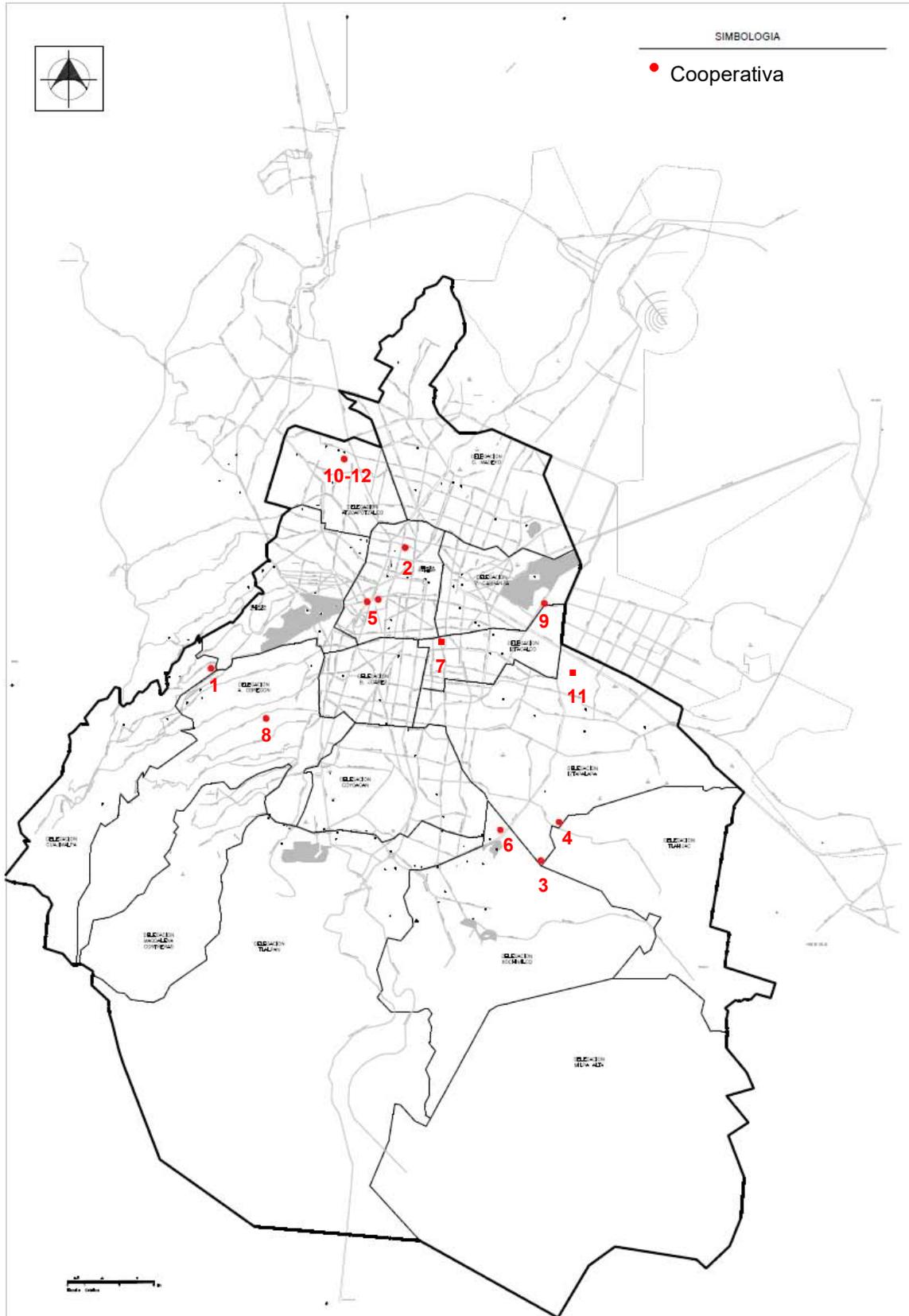
**Cuadro 21. Cooperativas de Vivienda en la Ciudad de México**

| Cooperativa / grupo                     | Dirección  | Viviendas                  | Tipo | Años              | Programa/ Institución          | Estatus    | Tamaño de viviendas m2    | Costo aprox          |
|---|--|----------------------------|------|-------------------|--------------------------------|------------|---------------------------|----------------------|
| 1-<br>Cooperativa Palo Alto             | Km. 14.5 de la carretera federal México-Toluca, Del. Cuajimalpa. | 168                        | H    | 1971-2017         | FOMVICOOP<br>INDECO<br>FONHAPO | Construida | 52-102.<br>Lote de 108 m2 | ND                   |
| 2-<br>Cooperativa de Vivienda Cohuatlán | Cda. Marte n°49. Col. Guerrero. Del. Cuauhtémoc.                 | 60                         | V    | 1975              | INFONAVIT<br>FOVISSSTE<br>FOVI | Construida | 35-70                     | ND                   |
| 3-<br>El Molino<br>Del.<br>Iztapalapa   | USCOVI   | 274                        | M    | 1984              | FONHAPO                        | Construida | ND                        | ND                   |
|   | Allepetlalli   | 384                        |      | 1988              |                                |            |                           |                      |
|   | Tlaltenco  | 504                        |      | 1992              |                                |            |                           |                      |
|   | Nahaltli   | 160                        |      | 1992              |                                |            |                           |                      |
|   | Ce Cualli Ohtli  | 250                        |      | 1993              |                                |            |                           |                      |
|   | Huasipungo   | 176                        |      | 1994              |                                |            |                           |                      |
|   | Moyocoyani   | 120                        |      | 1995              |                                |            |                           |                      |
| 4-<br>Cooperativa Acatzingo /FPFVI      | Calle Gitana n°20. Col. Minas Polvorilla, Delegación Iztapalapa. | 596<br>70<br>Provisionales | M    | 1994-2001<br>2017 | INVI                           | Construida | 65-70-105<br>Lote de 60m2 | \$<br>150,0<br>00.00 |
| 5-<br>UPREZ                             | Calle Guanajuato n°132. Colonia Roma. Del. Cuauhtémoc.           | 47                         | V    | 1995              | INVI                           | Construida | 60                        | \$<br>160,0<br>00.00 |
|   | Av. Chapultepec 342. Colonia Roma. Del. Cuauhtémoc.              | ND                         | V    | 2015              | INVI                           | Construida | ND                        | ND                   |

|   |   |           |    |               |   |                    |                   |                      |
|---|---|-----------|----|---------------|---|--------------------|-------------------|----------------------|
| 6-<br>Cooperativa<br>Xacalli  | Canal de<br>Chalco #434,<br>Col.<br>Chinampas<br>Sta. Ma.<br>Tomatlan. Del<br>Iztapalapa                        | 50        | H  | 1997-<br>2003 | FONHAPO   | Construida         | 68,80,93 Y<br>118 | ND                   |
| 7-<br>Cooperativa<br>Santa Cruz<br>Autitla  | Calzada la<br>viga nº 468.<br>Col. santa<br>Anita. Del.<br>Iztacalco  | 70 aprox  | V  | 2011<br>aprox | INVI  | Construida         | ND                | ND                   |
| 8-<br>Cooperativa<br>Héroes del<br>68   | Prolongación 5<br>de Mayo y<br>Avenida<br>Centenario,<br>colonia Lomas<br>de Tarango.<br>Del. Álvaro<br>Obregón | 400       | V  | 2013          | INVI  | En proceso         | 65                | ND                   |
| 9-<br>Cooperativa<br>habitacional<br>Guendaliza'a<br>y Formación<br>de<br>Cooperativa<br>Yelitza /<br>MUP-CND | Colonia<br>Cuchilla<br>Pantitlán, Del.<br>Venustiano<br>Carranza.   | 48        | V  | 2015          | Programa<br>Comunitario de<br>Producción y<br>Gestión Social<br>del Hábitat<br>(PROGESHA)<br>INVI | En<br>construcción | 54-58             | \$<br>350,0<br>00.00 |
| 10-<br>Cooperativa<br>Tochant /<br>USCOVI   | Col. Antiguo<br>Pueblo de San<br>Andrés, Del.<br>Azcapotzalco.  | ND        | ND | 2015          | ND  | En proceso         | ND                | ND                   |
| 11-<br>Cooperativa<br>Guelatao/FP<br>FV   | Guelatao, Col.<br>Chinampac de<br>Juárez, Del.<br>Iztapalapa  | ND        | ND | ND            | INVI  | Construida         | 60 aprox.         | ND                   |
| 12-<br>Cooperativa<br>Chitololos  | Cerrada de la<br>era nº44 antes<br>cedros nº44,<br>Col. San<br>Andrés. Del.<br>Azcapotzalco                     | 80 aprox. | V  | ND            | INVI  | Construida         | 60 aprox.         | ND                   |

Fuente: Elaboración propia a partir de varios

Figura 17. Cooperativas de Vivienda en la Ciudad de México

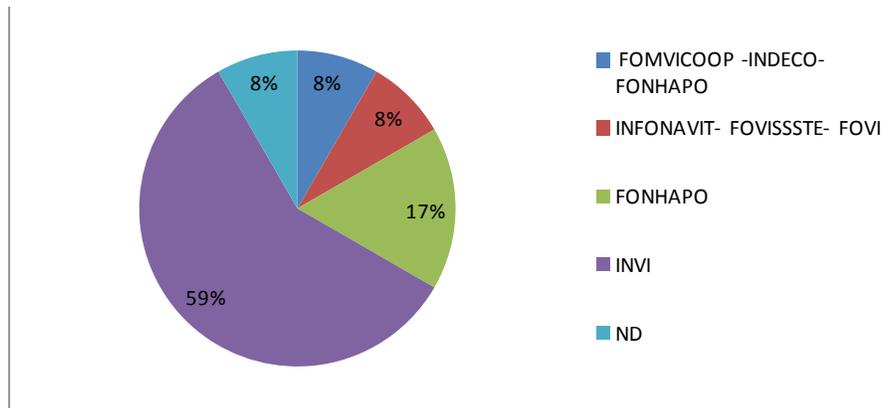


Fuente: Elaboración propia a partir de varios

Los resultados de los datos obtenidos nos arrojan la siguiente información:

1- En relación al número total de Cooperativas atendidas por alguna institución, el INVI tiene el mayor número de Cooperativas representando el 59% del total.

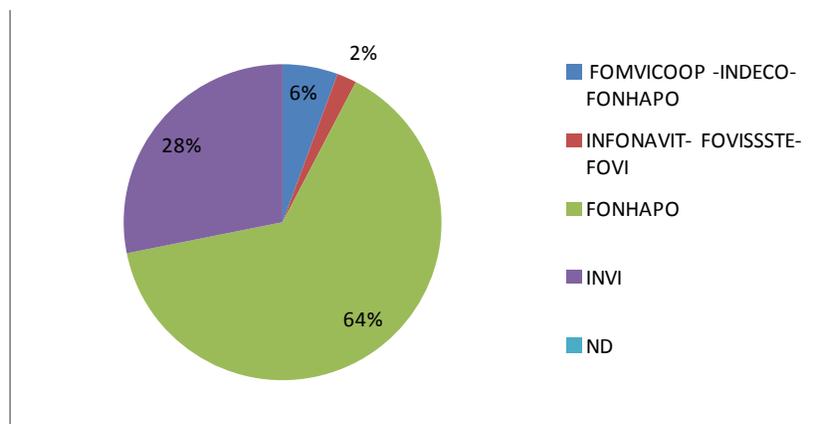
**Figura 18. N° de Cooperativas de Vivienda por institución**



Fuente: Elaboración propia

2- En relación al número total de acciones de vivienda atendidas por alguna institución, el FONHAPO tiene el mayor número de unidades de vivienda representando el 64% del total. No obstante cabría tomar su reserva ya que hubo algunas cooperativas que no se contabilizaron por falta de información. A pesar de esto es posible apreciar que las acciones de FONHAPO fueron hacia menos Cooperativas pero con mayor número de viviendas

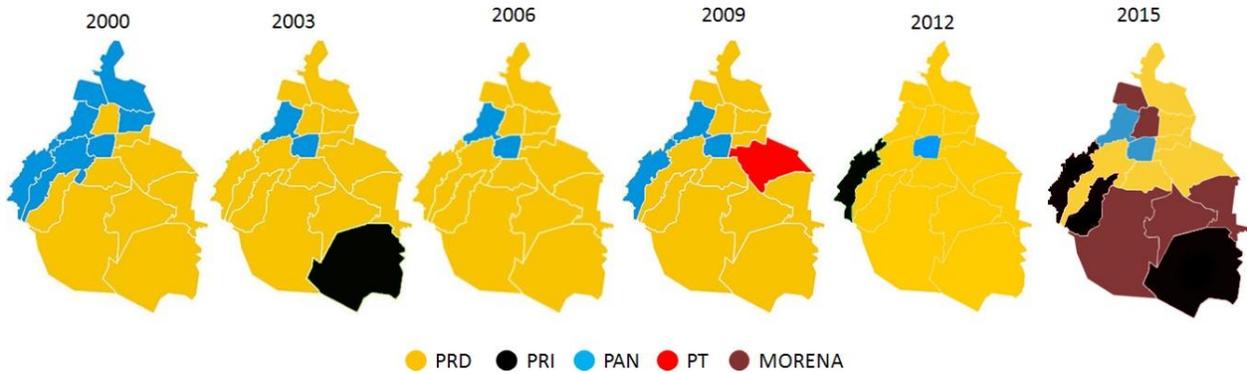
**Figura 19. N° de viviendas cooperativas por Instituciones**



3- A nivel de territorio se encontraron tres aspectos relevantes.

- I. La relación entre la ubicación predominante de las cooperativas (a partir del año 2000) en las delegaciones con influencia política del PRD, PT o MORENA (Iztapalapa, Iztacalco, Cuauhtémoc, Venustiano Carranza) y/o su poca presencia en las delegaciones con predominancia del PRI y PAN (Milpa Alta, Benito Juárez).

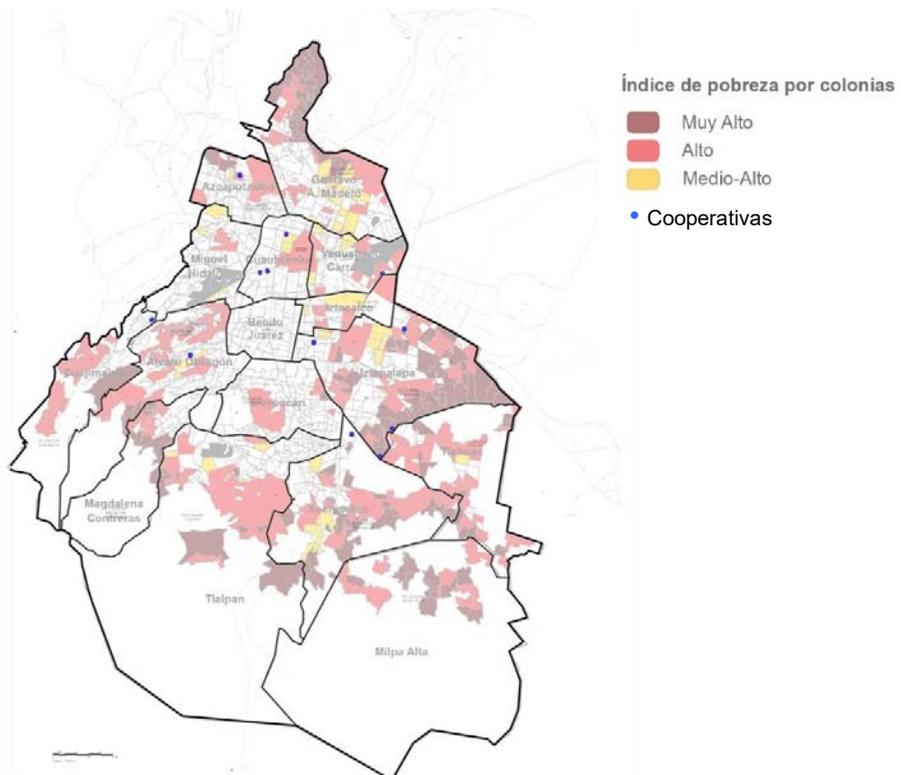
**Figura 20. Partidos políticos en las delegaciones de la Ciudad de México 2000-2015**



Fuente: Intervenido de Wikipedia (s.f.)

- II. Se encontró una relación entre la cercanía espacial entre las Cooperativas ya asentadas y las nuevas (El Molino, Guendaliza'a- Yelitza, Tochant-Chintololos, UPREZ).
- III. 6 de 12 Cooperativas se encuentran localizadas en colonias clasificadas con un nivel de pobreza de medio a muy alto, mientras que las 6 restantes se encuentran en colonias sin niveles de pobreza. En este sentido es entendible la intermediación del gobierno para equilibrar el valor en el precio del suelo y el valor de la vivienda en zonas caras de la Ciudad. Ejemplo de esto es el precio de la vivienda para UPREZ (\$160,000.00).

**Figura 21. Cooperativas de vivienda y colonias con índice de pobreza**



Fuente: Intervenido de (Mier y Terán, et. al, 2012)

## **El Modelo Cooperativista Latinoamericano de Vivienda.**

El 14 y 15 de Julio de 2016 se llevaron a cabo las Jornadas de Formación sobre el Modelo Cooperativista que forma parte de una serie de jornadas organizadas por MUP-CND, HIC-AL, de Rosa Luxemburg Stiftung y la Misión Franciscana de Alemania desde el año 2007. En 2016 contó además con el apoyo de la Coordinadora Centroamericana de Autogestión y Vivienda Solidaria (COCEAVIS). Entre los objetivos de este encuentro estaba el convocar a grupos organizados y Cooperativas que no contaban con vivienda para que exploraran el cooperativismo como una opción viable, así como a las y los técnicos y profesionales que apoyan los procesos populares de vivienda (HIC-AL, 2015). Otro de sus motivos de participación en México se centró en conocer la experiencia de las cooperativas y su forma de abordar para poder relacionarse con ellas y planear la idea de trabajar en conjunto en proyectos futuros. Los objetivos específicos de las jornadas fueron:

- Sistematizar y compartir aprendizajes que han llevado a la práctica las organizaciones participantes en el área de cooperativas de vivienda y Producción Social del Hábitat.
- Profundizar los conocimientos sobre propiedad social y formas colectivas de tenencia, así como sobre educación y cultura cooperativista.
- Identificar áreas de trabajo para ayuda mutua y autogestión.
- Ofrecer asesoría técnica y estrategias para el manejo de fondos económicos.
- Explorar/discutir una iniciativa de ley para cooperativas de vivienda en México.

La metodología central de estas jornadas se basó en el modelo de la Escuela Regional de Formación Cooperativista de COCEAVIS<sup>23</sup>, en la cual el tema principal que se desarrolló es del modelo cooperativista de vivienda por ayuda mutua (CVAM) (HIC-AL, 2015).

COCEAVIS coordina organizaciones sociales y equipos de asistencia técnica centroamericanos entre ellos a 65 cooperativas de vivienda y casi 3 mil familias asociadas a nivel centroamericano. Uno de sus objetivos fundamentales es fortalecer al movimiento cooperativista de vivienda a nivel regional (COCEAVIS, sf.) e incidir en las políticas e instrumentos gubernamentales para poder lograr sus objetivos.

---

<sup>23</sup> Desarrollada a partir del financiamiento obtenido del el apoyo financiero del Centro Cooperativo Sueco We Effect (COCEAVIS, 2017). En 2016 se cumplen trece años de del comienzo del proceso de expansión del modelo de cooperativas de vivienda por autogestión, ayuda mutua y propiedad colectiva (el "Modelo FUCVAM") a varios países de Centroamérica resultado de la alianza estratégica acordada entre el entonces Centro Cooperativo Sueco (CCS, hoy We Effect), entidad representativa del cooperativismo sueco, y la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) (González, 2016:41).

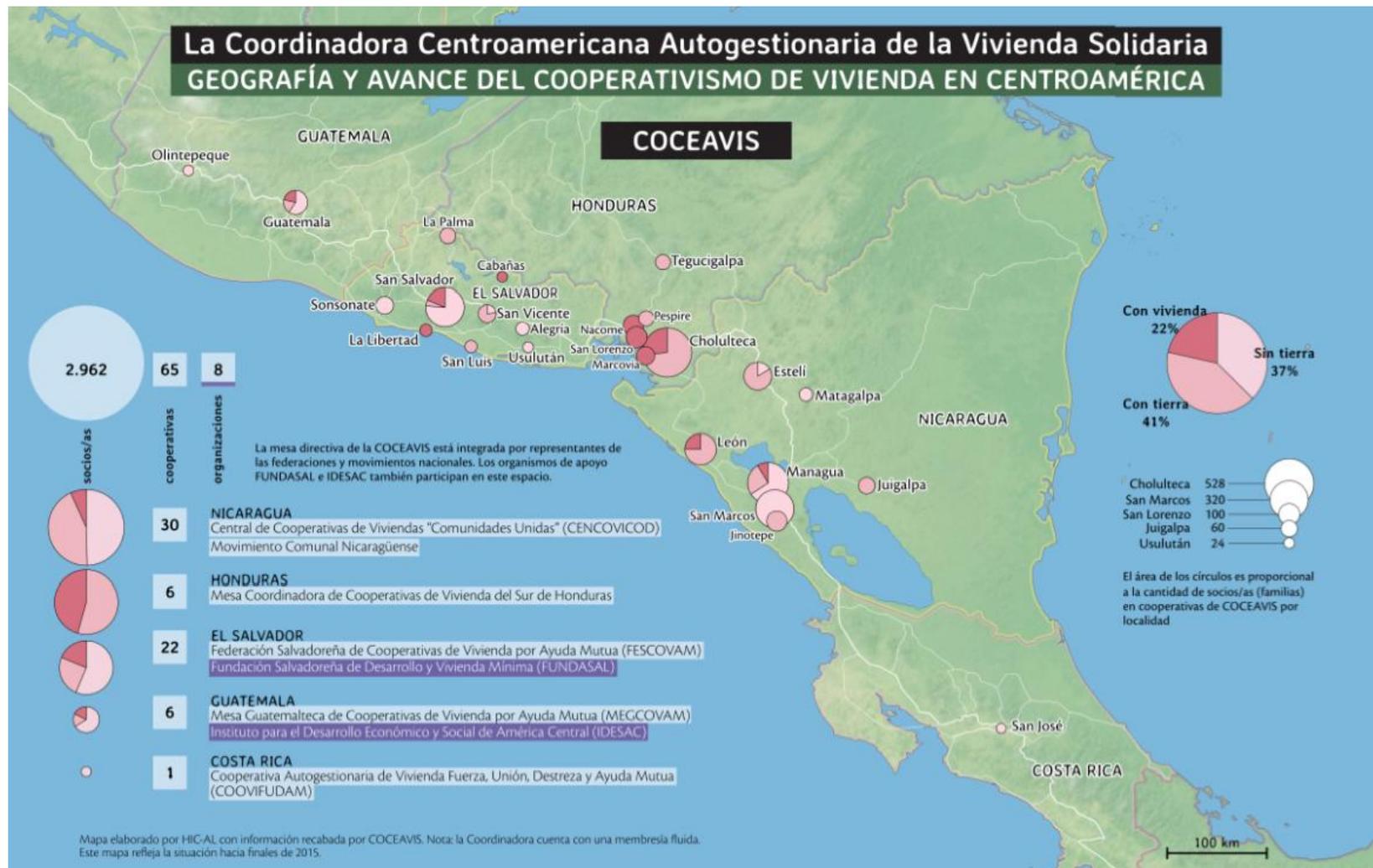
**Cuadro 22. Grupos integrantes de COCEAVIS**

| País        | Grupos   | Logros   |
|-------------|--|--|
| Guatemala   | Mesa Guatemalteca de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (MEGCOVAM).                          | Aprobación de la Ley de Vivienda 2012  |
|             | Instituto para el Desarrollo Económico Social de América Central (IDESAC).                         |  |
| El Salvador | Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM).        | 1- Aprobación en 2015 de la Política Nacional de Hábitat y Vivienda.<br><br>2- Decreto de Transferencia de Inmuebles del Centro Histórico de San Salvador que ha servido para la gestión de traspaso de inmuebles a favor de las cooperativas.                             |
|             | Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL).                                  | 3- Se ha logrado en 2016 que el Estado destine fondos estatales para que las cooperativas del Centro Histórico de San Salvador adquieran terrenos y construyan sus proyectos de vivienda.  |
| Honduras    | Mesa Coordinadora de Cooperativas de Vivienda del Sur (MECOVISUR).                                 | Se creó el Programa de Vivienda y Crédito Ciudadano Solidario (PROVICCSOL) como decreto ejecutivo.   |
| Nicaragua   | Central Nicaragüense de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua "Comunidades Dignas" (CENCOVICOD) | 1- Aprobación de la primera Ley de Vivienda de Interés Social del país.<br><br>2- Se ha gestionado exitosamente subsidio y exoneración de impuestos ante el Instituto de la Vivienda Urbana y Rural (INVUR) para 12 cooperativas actualmente en gestión de financiamiento. |
|             | Movimiento Comunal Nicaragüense (MCN).   | 3- Aprobación de una política de suelo en la ciudad de León, por parte del Consejo Municipal, que ha permitido a 10 cooperativas adquirir suelo para sus viviendas.  |
| Costa Rica  | Cooperativa de Vivienda Fuerza, Destreza y Ayuda Mutua (COOVIFUDAM)                                |  |

Fuente: Elaboración propia a partir de COCEAVIS (2016)

Una de las razones para pensar el beneficio que pudo traer este modelo a México está en observar los resultados que han tenido las experiencias latinoamericanas en tan poco tiempo. Además de la incidencia a nivel de políticas que benefician a la PSV.

Figura 21. Acciones de COCEAVIS



Fuente: (COCEAVIS,sf)

## El caso de FUNDASAL.

El inicio de Cooperativismo de vivienda uruguayo (FUCVA) tuvo su origen en una experiencia piloto realizada con el apoyo del Centro Cooperativo Uruguayo (CCU) (FUNDASAL y CCS, 2013:44) y el Centro Cooperativo Sueco (CCS). Desde el año 2003 el CCS apoyó la difusión de la experiencia FUCVA por Latinoamérica como una alternativa exitosa de acceso a la vivienda para los sectores más necesitados.

En El Salvador, las primeras Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM) surgen en 2003. Nueve años después, (2012) ya eran 20 Cooperativas las que se han conformado a nivel nacional, las cuales se han integrado a la FESCOVAM, legalmente constituida el 3 de julio de 2010. (FUNDASAL y CCS, 2013:44-45). El caso de FUNDASAL ha representado a nivel Centroamérica un gran avance no sólo en número de Cooperativas sino en su importante labor en términos de difusión de la experiencia a través de datos “duros”. De estos se retomó la investigación que realizaron comparando la experiencia del cooperativismo de vivienda frente a la producción privada (proyecto Altavista) de vivienda en el Salvador.

**Figura 22. Comparación de la asequibilidad de vivienda.**

| Cooperativa               | Rango de ingresos familiares predominante | SM por país | Número de familias | Proyecto privado de comparación: Altavista, El Salvador                            |
|---------------------------|---|-------------|--------------------|--|
| 13 de Enero, El Salvador  | De 1 a 2 SM                               | US\$224.15  | 34                 | Acceso para familias con 4 salarios mínimos y con prestaciones formales de empleo. |
| COVIESO, Guatemala        | De 1 a 2 SM                               | US\$255     | 14                 |  |
| Juntando Manos, Nicaragua | De 1 a 2 SM                               | US\$180     | 36                 |  |

Fuente: FUNDASAL y CCS (2013)

Respecto a la asequibilidad de vivienda, el modelo Cooperativista permite que familias de menores ingresos (1 a 2 Salarios Mínimos Salvadoreños SMS) accedan al crédito, frente a los proyectos impulsados por el sector privado dirigido a familias con ingresos mayores a 4SMS.

**Figura 23. Comparación de costos iniciales de la vivienda en proyectos cooperativos y privados.**

| Datos comparables           | Vivienda de modelo cooperativista   | Vivienda de mercado (caso Altavista)   |
|-----------------------------|---|--|
| Área promedio               | De 48 a 54 m <sup>2</sup>   | Entre 27 a 36 m <sup>2</sup>   |
| Costo por m <sup>2</sup>    | Entre US\$220 - US\$241   | US\$333.19   |
| Costo total inicial         | Entre US\$11,300 - US\$12,500   | US\$11,995 (precio en 2009)  |
| Características de espacios | La urbanización muestra mejor calidad, espacios comunitarios en buen estado; las familias se trasladan de forma inmediata sin urgencia de hacer cambios en la vivienda; las mejoras se realizan paulatinamente y por acuerdo comunal, cuidando aspectos de calidad y diseño arquitectónico. | Instalaciones hidráulicas débiles generan cárcavas; espacios comunitarios deteriorados; las familias realizan ampliaciones antes de mudarse para cubrir necesidades de espacios, según su capacidad económica, pueden utilizar materiales permanentes o precarios. |

Fuente: FUNDASAL y CCS (2013)

Respecto a las características de la vivienda, el área de las viviendas de modelo cooperativista tiene un área mayor que la ofrecida por el mercado a pesar de tener un costo total inicial más barato que el caso Altavista. Lo anterior se explica porque el precio por metro cuadrado de construcción es más barato, debido entre otras cosas a la ayuda mutua y la negociación con los órganos de gobierno.

En el aspecto de la calidad espacial, los conjuntos de vivienda cooperativa mantienen una tendencia a conservar el buen estado de las áreas comunes. El tamaño inicial de las viviendas permite que estas sean ocupadas inmediatamente por las familias y que no intervengan las construcciones inmediatamente, como en el proyecto privado, perdiendo la unidad del proyecto. Otro aspecto de Altavista fue el rápido deterioro de las redes de servicios y los problemas derivados de esto.

**Figura 24. Criterios financieros de acceso a vivienda según modelo CVAM y proyecto privado**

| Datos comparables                    | Vivienda de modelo cooperativista                 | Vivienda de mercado Altavista   |
|--------------------------------------|---|---|
| Estructura del modelo financiero     | Ayuda mutua + subsidio + crédito                  | Prima + crédito   |
| Cuotas máxima                        | US\$41.93   | US\$90  |
| % de cuota en relación a SM vigentes | 19%   | 40%   |
| Tasa de interés                      | Rango entre 2% al 10%                             | 6% - 9%   |
| Plazo                                | Rango entre 10 y 20 años                          | 25 años   |
| Subsidio otorgado                    | En promedio, el 27% del costo total del proyecto. | 45% financiamiento del FSV por convenio con desarrolladora <sup>13</sup> para la construcción del proyecto, además de otras acciones Estatales que beneficiaron el desarrollo del proyecto. |

Fuente: FUNDASAL y CCS (2013)

Al observar el monto de la cuota en una cooperativa de vivienda por ayuda mutua, esta corresponde a un 19% en relación al SMS, mientras que la cuota en una vivienda bajo el modelo de mercado llega a un 40% del SMS. Un aspecto importante para la asequibilidad de la vivienda, es que la cuota sea factible de pagar por parte de la familia, sin sacrificar drásticamente otros aspectos necesarios para su manutención, como lo es la alimentación (FUNDASAL y CCS, 2013:70).

El tema del subsidio es importante ya que si bien el subsidio otorgado a las Cooperativas de vivienda es de un 27%, también la vivienda construida por las empresas privadas es subsidiada hasta en un 45% además de tener facilidades en términos de trámites y exenciones.

El trabajo de FUNDASAL es interesante de considerar para el Cooperativismo de Vivienda en la Ciudad de México. Los casos documentados y su evaluación comparativa con los casos privados pueden favorecer a la difusión del modelo.

### **Pilares del modelo.**

Así como todas las Cooperativas se rigen bajo los principios cooperativos, las cooperativas de vivienda tienen caracterizados unos propios en su aplicación. A decir la Autogestión, la Ayuda Mutua y la Propiedad Colectiva son los pilares del modelo<sup>24</sup> de Cooperativas de Vivienda en los países latinoamericanos<sup>25</sup>. Se entiende así un escenario altamente normativo en la estructura del funcionamiento de una cooperativa al cual se debe regir para poder operar dentro de la estructura ideológica y legal para poder operar.

### *AUTOGESTIÓN*

Tiene referencia con la capacidad de ejercer el poder y el control de los asociados sobre la toma de decisiones, el funcionamiento general de la organización y la totalidad del proceso de producción de la vivienda.

Características (FUNDASAL, 2015):

- Democrática: Toma de decisiones intermediarios y sin presiones, teniendo como fin el colectivo a la Cooperativa.
- Extensiva: Aplicada en los órganos de dirección de la cooperativa, la familia y la comunidad en general.
- Sustentable: Los cambios en su hábitat y modelo de vida deben ser permanentes y con visión estratégica.
- Formadora de capacidades organizativas: Constante fortalecimiento, estudio y actualización permanente.
- Disminuye costos administrativos.
- Acción directa: Pone en práctica la autodeterminación de la cooperativa cuando la cooperativa se organiza y gestiona sus propios acuerdos.
- Fomenta el apoyo mutuo.

Respecto a este pilar es conveniente resaltar varios puntos para el caso de la Ciudad de México:

---

<sup>24</sup> Se hace la acotación porque en el caso español no se tiene muy claro que la ayuda mutua sea un pilar sino una forma más de operar que puede existir o no dentro de las cooperativas. Ver (Etxezarreta, 2013).

<sup>25</sup> Se hace la acotación porque en el caso español no se tiene muy claro que la ayuda mutua sea un pilar sino una forma más de operar que puede existir o no dentro de las cooperativas. Ver (Etxezarreta, 2013).

1- Resulta imprescindible comentar el papel de COPEVI en el impulso inicial a la autogestión de los grupos de la ciudad, como el caso de la Cooperativa Palo Alto (Ortiz,2015). Esta asociación tuvo sus inicios en 1961 como Departamento de Vivienda del Instituto Mexicano de Estudios Sociales (IMES) institución apoyada por el Secretariado Social Mexicano, organismo del Episcopado Mexicano y se conformó como la primera asociación civil que impulso la investigación, desarrollo, acompañamiento y educación sobre el problema de la vivienda en México(COPEVI, sf).

2- En su característica democrática se busca la toma de decisiones intermediarios y sin presiones, teniendo como fin el colectivo a la Cooperativa. Sin embargo, las experiencias en la ciudad evidencian la injerencia de otros actores en la toma de decisiones. Tal es el caso del INVI y el diseño de las viviendas cuando se menciona la obligatoriedad de los criterios expuesto en el “Manual para la presentación de proyectos y diseño de viviendas” entre cuyas características se destaca la superficie de la vivienda (mayor a 48.00 m2 sin rebasar los 65.00 m2), además de estructurar los espacios interiores y darles un uso predefinido.

### *AYUDA MUTUA*

De define como: Un proceso educativo socio constructivo por medio del cual asociados/as participan organizados en grupos de trabajo, comparten experiencias, refuerzan la cooperación y la solidaridad, y desarrollan potencialidades en la medida que su cooperativa crece, construye su proyecto de vivienda y se consolida en una comunidad cooperativista (FUNDASAL, 2015).

Características:

- Social- educativa: Al ser integradora e incluyente, genera capacidades, valores de convivencia con el fin de lograr la integración del grupo a partir de la Cooperación, Solidaridad, Sentido de pertenencia, Sentido de identidad y Transformación del hábitat.
- Constructiva: Al mismo tiempo busca disminuir costos constructivos por el uso racional de los recursos de la cooperativa durante la fase constructiva. Para ello hace uso de los comités de asociados para llevar a cabo las tareas (asociación-trabajo-control).

Respecto a este pilar es conveniente resaltar que en el caso de la Ciudad de México:

1- La disminución de los costos en la construcción más que una búsqueda inicial, es el resultado de las experiencias internas y la negociación ante los diferentes agentes impulsada por la necesidad de los grupos.

2- La ayuda mutua se crea también a partir de las relaciones que existen entre las cooperativas existentes, que además de asistir a encuentros de capacitación (como los organizados con HIC-AL) se comparten la experiencia y se prestan recursos entre ellas (Palo Alto) o se instalan temporalmente en la cooperativa mientras forman una nueva (Acapatzingo).

### *PROPIEDAD COLECTIVA*

Basado en el antecedente de la propiedad pre-colonial se reconoce que es el derecho comunitario que comparten todos los/as asociados/as para el aprovechamiento, uso y goce en común de los bienes muebles e inmuebles de la cooperativa. (FUNDASAL, 2015)

Características:

- Rescata el carácter social de las viviendas y su concepción como derecho humano
- La figura que tiene pleno respaldo constitucional y contribuye a evitar la especulación mercantilista de la vivienda, ya que no se puede alquilar ni enajenar la vivienda.
- Tiene como ventajas la creación de tejido social colectivo en la convivencia cotidiana, el fomento de un sentido de pertenencia e identidad
- El uso y habitación de las viviendas es formalizado entre el/la asociado/a como usuario y la cooperativa como propietaria, por medio de un contrato vigente mientras el/la asociado/a sea miembro de la Cooperativa. (FUNDASAL,2015)

Respecto a este pilar es conveniente resaltar que el caso de la Ciudad de México:

1- En el caso de Palo Alto, la propiedad colectiva se entendió como una forma de defender la lucha y el logro del grupo frente a la presión especulativa del entorno (GRES,1985).

2-La figura de propiedad colectiva se ve presente en el tipo de cooperativas de usuarios, por lo que el modelo no favorece otro tipo de cooperativas como la de propietarios.

### 3.5 Proceso de producción de vivienda del modelo cooperativista

El proceso de producción de la vivienda visto desde la perspectiva de la producción social es un “proceso” y no un “objeto terminado”, esto es, una consolidación progresiva de la vivienda en relación con los cambios en las dinámicas familiares y los recursos económicos a lo largo de la vida.

Para entender la importancia de esta fase es conveniente revisar el proceso habitacional de la producción social tratado por Ortiz (2012) y el caso específico de las cooperativas de vivienda: “La vivienda como proceso lleva aparejado el concepto de vivienda incremental o progresiva”.

Para esto se analizará la propuesta general de Ortiz para todos los procesos de producción social del hábitat (Autoproducción y producción por terceros) y el modelo para las cooperativas de vivienda propuesto por COCEAVIS- FUNDASAL <sup>26</sup> en otros países de América Latina y que se caracteriza por la inclusión de un equipo técnico específico de asesoría y acompañamiento al grupo organizado.

Esta característica no es una regla en las cooperativas de vivienda en México pero se tomará como ejemplo de estructura que componen a las cooperativas de vivienda y que explica claramente las fases que se desarrollan por la mayoría de las cooperativas con o sin asesoría técnica.

Será interesante conocer cómo el proceso de producción ha evolucionado a lo largo del tiempo (1970-2015) para reconocer hasta qué punto estas nuevas iniciativas pueden desarrollarse en nuestro contexto local o que instrumentos y estrategias deben reforzarse desde la legislación y el trabajo interno de los grupos.

La experiencia latinoamericana es muy importante a nivel mundial en el fomento de las experiencias autogestivas desde décadas anteriores, de forma que han evolucionado en su proceso y es pertinente conocer sobre ellas independientemente de que se apliquen o no al caso mexicano.

---

<sup>26</sup> Iniciativa propuesta por HIC-AL para las nuevas cooperativas de vivienda en formación de la Ciudad de México. Ver en:  
<http://www.rosalux.org.mx/articulo/convocatoria-la-formacion-e-intercambio-de-experiencias-para-la-vivienda-digna-el-modelo>  
[http://www.rosalux.org.mx/sites/default/files/convocatoria\\_jornadaspsh2016.pdf](http://www.rosalux.org.mx/sites/default/files/convocatoria_jornadaspsh2016.pdf)  
Experiencia FUNDASAL en Cátedra extraordinaria Enrique Ortiz- UNAM

**Cuadro 23. Proceso de producción de vivienda por Cooperativas**

| Fases del proceso de producción |  |                                     |   |  |
|---------------------------------|--|-------------------------------------|---|--|
| PSH (Enrique Ortiz)             |  | Cooperativas de vivienda (FUNDASAL) |   |  |
| Promoción e integración         | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Identificación y compromiso inicial de los participantes</li> <li>-Conocimiento y disposición para participar activamente en el proceso.</li> <li>-Formación básica sobre el modelo.</li> <li>-Organización e inicio del proceso de ahorro previo.</li> <li>-Integración de comisiones permanentes de trabajo.</li> <li>-Constitución formal de la organización o grupo participante.</li> </ul> | Formación                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Identificación y conformación del grupo con potencial de cooperativa.</li> <li>-Dar a conocer alcances, dinámicas o pertinencias del modelo.</li> <li>-Proceso organizativo y de capacitación.</li> <li>-Elección de comités mientras que se constituye formalmente de la organización o grupo participante.</li> </ul>                   | Fases:<br>-Sensibilización<br>-Identificación de liderazgos natos<br>-Divulgación<br>-Movilización<br>-Organización  |
|                                 |  |                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>-Continúan los procesos de formación, capacitación y ahorro.</li> <li>-Identificación, valoración y negociación participativa de posibles terrenos.</li> <li>-Participación en la planeación del conjunto y el diseño de las viviendas.</li> <li>-Participación en la gestión del financiamiento y de los permisos y licencias.</li> </ul> |  |
| Producción                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prosigue la capacitación y el ahorro</li> <li>Participación en las tareas comunitarias de construcción y/o producción de materiales y componentes constructivos</li> <li>Participación en la adquisición y manejo de materiales y herramientas</li> <li>Participación en la supervisión y recepción de las obras.</li> </ul>  | Pre-obra                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ensayo previo en el que se pone en práctica el trabajo de la cooperativa antes de asumir la ejecución del proyecto.</li> <li>Se hace énfasis en la asesoría técnica especializada para cumplir con las normas de seguridad y calidad en el proceso y la construcción.</li> </ul>   | Fases:<br>Capacitación de comités de ayuda mutua, autogestión ya administración de recursos.<br>Limpieza del terreno, construcción de bodegas, casas comunales, etc. |

|              |   |             |  |
|--------------|---|-------------|--|
|              |   | Obra        | <p>Elaboración de una estrategia de ejecución de los procesos administrativos, legales, sociales y constructivos del proyecto.</p> <p>Cada comité desempeña el rol asignado y practicado en la Pre-obra y tiene coordinación directa con el equipo técnico.</p> <p>Integración:</p> <p>-Comité de obra:<br/>Es responsable del cumplimiento del cronograma de ejecución del proyecto, distribuye las funciones y tareas de cada equipo, da seguimiento a los avances-Comité de trabajo: Administra la ayuda mutua en cuestión de tiempo de trabajo semanal, mide la productividad de los asociados.</p> <p>-Comité de compras: hace uso racional de los fondos, realiza cotizaciones, controla la calidad de los materiales y los provee según el programa de suministros.</p> |
| Distribución | <p>Formación orientada a la convivencia</p> <p>Determinación e implementación de los criterios de asignación de las viviendas ( a convenir según las necesidades, cumplimiento de responsabilidades, tareas y aportaciones económicas)</p> <p>Aceptación formal de la modalidad de tenencia convenida y de los compromisos con el colectivo de lo que ello se derivan.<sup>27</sup></p>   |             | Sorteo de las viviendas  |
| Uso          | <p>Pago del crédito y de las cuotas convenidas para integrar los fondos sociales de contingencia y de mantenimiento.</p> <p>Participación activa en la gestión, mejoramiento y equipamiento progresivo del conjunto</p> <p>Supervisión participativa y con apoyo técnico de los procesos de mejoramiento, ampliación y consolidación de la vivienda</p> <p>Generación de actividades culturales, deportivas y solidarias con otros procesos que fomenten la convivencia interna y la proyección social de su experiencia.</p> | Convivencia | <p>Las familias se trasladan a las viviendas y comienzan a visualizarse relaciones y necesidades como el mantenimiento de la obra física y la buena coexistencia entre asociados.</p> <p>Se trabaja en la consolidación de un nuevo tejido comunitario interno y con la ciudad. Se promueven proyectos de desarrollo constructivo, social o económico productivo, la formación de liderazgos cooperativos y la inserción de jóvenes.</p>   |

Fuente: Elaboración propia a partir de Ortiz (2012) y FUNDASAL (2015 y 2015b).

El proceso de producción propuesto por Ortiz (2012) y por FUNDASAL (2015 y 2015b) coincide en la mayor parte de las fases complementándose mutuamente de acuerdo a su propia metodología. En la fase del Uso es interesante observar lo óptimo que resulta, dentro de la estructura productiva de la organización, el mantener la cohesión del grupo a través de la convivencia para mantener a su vez a la propiedad de forma colectiva a lo largo del tiempo y con ello evitar la subdivisión que llevaría a la desintegración no solo de la asociación sino la posibilidad de entrar al libre mercado.

<sup>27</sup> Más adelante se analizará a detalle el tema de la posesión de las viviendas en el aspecto Legal.

### 3.4 Sustento legal de las cooperativas de vivienda en México

La problemática en materia legal que Lambea (2007) encuentra más comúnmente en las Cooperativas de vivienda es la generada por la adjudicación de la vivienda, los criterios utilizados en la misma, el pago, los vicios ocultos o la ruina sobrevenida. En el caso de la Ciudad de México se buscaron este tipo de problemáticas en las experiencias más antiguas para ver si coincidían y buscar la explicación a estos hechos. Los casos elegidos fueron:

La experiencia de la Cooperativa Palo Alto:

1. Problema: Adjudicación de la vivienda.

Actualmente la cooperativa de Palo Alto se encuentra en una etapa muy difícil, resultado de un conflicto interno entre los miembros de la cooperativa. Este problema se dio a raíz de la exigencia de 35 miembros de la cooperativa de tener escrituras individuales de sus viviendas, ante la negativa del resto de cooperativistas se dio un enfrentamiento, que llegó hasta un proceso judicial el cual sigue en curso. En 1994, se celebró un acuerdo en el cual se estableció que los disidentes saldrían de la cooperativa y la organización les liquidaría el precio de sus viviendas. La liquidación aun no ha sido cubierta, por la falta de recurso (Ortiz, 2006).

2. Problema: Registro legal como cooperativa.

Tras esta lucha interna, la organización perdió el registro como Cooperativa ante las autoridades oficiales, situación que ha traído como consecuencia, entre otras, la falta de apoyos financieros, sin los cuales, ha sido imposible continuar con los programas habitacionales para satisfacer la demanda de vivienda de las nuevas generaciones (Ortiz, 2006).

La experiencia de El Molino.

1. Problema: Adjudicación de la vivienda.

En cuanto la asignación de las viviendas, eran distribuidas conforme se iban concluyendo, a partir de un sistema de puntaje: las personas que habían logrado acumular un sistema de puntaje mayor en términos de participación, faenas de trabajo y conjunto de actividades involucradas en el proceso. Una vez designadas las familias ganadoras, se realiza una rifa para la asignación de las viviendas.

Lo anterior generó una serie de conflictos: se comenzó una práctica con sentido de clientelismo y corporativismo; y por otra parte, el proceso otorgaba cierto poder a quienes se encargaban del registro de los puntos y hasta cierto punto establecía una cierta subordinación (Álvarez,2004).

Ante este escenario cabe hacer las siguientes preguntas: ¿Cómo establecen las leyes mexicanas la adjudicación de vivienda a los socios de las sociedades cooperativas de vivienda? ¿Cómo se constituye una Cooperativa de vivienda en México? La forma de responder se resolvió a partir de la revisión de la normatividad en el caso mexicano y la del caso español porque tiene un significativo avance en las leyes sobre cooperativas y lleva un mayor tiempo de aplicación y fue documentado ampliamente en el trabajo de Lambea (2007).

### **Marco legal de las sociedades cooperativas de vivienda en México.**

- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos: Artículo 4. Artículo 25. Artículo 123. Fracción XXX.
- Ley de Vivienda 2006(LV2006): Artículo 85, artículo 86, artículo 87, artículo 91 -94
- Ley General de Sociedades Cooperativas 1994 (2009)(LGSC2009): Artículo 2, Artículo 7, Artículo 11, Artículo16, Artículos 21-25, Artículo 26, Artículo 34, Artículo 38, Artículo 43, Artículos 49-52, Artículo 54, Artículos 56-58, Artículos 60-63, Artículos 66-67, Artículo 94.
- Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil 2004: Artículo 5

### **El problema de la definición de cooperativas de vivienda.**

Según lo referido en la Ley de Vivienda:

Artículo 92.- Son sociedades cooperativas de vivienda aquéllas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.

Según lo referido en la Ley General de Sociedades Cooperativas:

Artículo 2.- La sociedad cooperativa es una forma de organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas, a través de la realización de actividades económicas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios.

Figura 25. Definición de Cooperativas de vivienda

### LV2006\_ARTÍCULO 92-

Son sociedades cooperativas de vivienda aquéllas que se constituyan con objeto de:

- Construir
- Adquirir
- Arrendar
- Mejorar
- Mantener
- Administrar
- Financiar viviendas

¿Son los tipos de cooperativas de vivienda?

o de:

Producir obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios.

La constitución, administración, vigilancia y disolución de las sociedades cooperativas de vivienda se regirán por las disposiciones previstas en la **Ley General de Sociedades Cooperativas**, en este capítulo y en los demás ordenamientos aplicables.

### LGSC 2009\_ARTÍCULO 26-

Artículo 26.- Las sociedades cooperativas de consumidores podrán dedicarse a actividades de abastecimiento y distribución, así como a la prestación de servicios relacionados con la educación o la **obtención de vivienda**.

No hay una clasificación clara de los tipos de cooperativas de vivienda, ni de las características sobre sus modalidades :

- organizativas
- constructivas, y de
- **tenencia**<sup>3</sup>



Fuente: Elaboración propia

La investigación dio a notar que no existe una definición clara de lo que son o los fines específicos que persiguen:

No hay una clasificación clara de los tipos de cooperativas de vivienda, ni de las características sobre sus modalidades:

- organizativas
- constructivas, y de
- tenencia (Molina,1979)

### El problema del patrimonio de las cooperativas de vivienda.

-El patrimonio de las cooperativas lo definen como:

LV2006\_ARTÍCULO 93- El patrimonio de las sociedades cooperativas será variable y se integrará por:

- **El capital social** constituido por las partes sociales que suscriban e integren los socios, que serán nominativas, indivisibles y de igual valor.

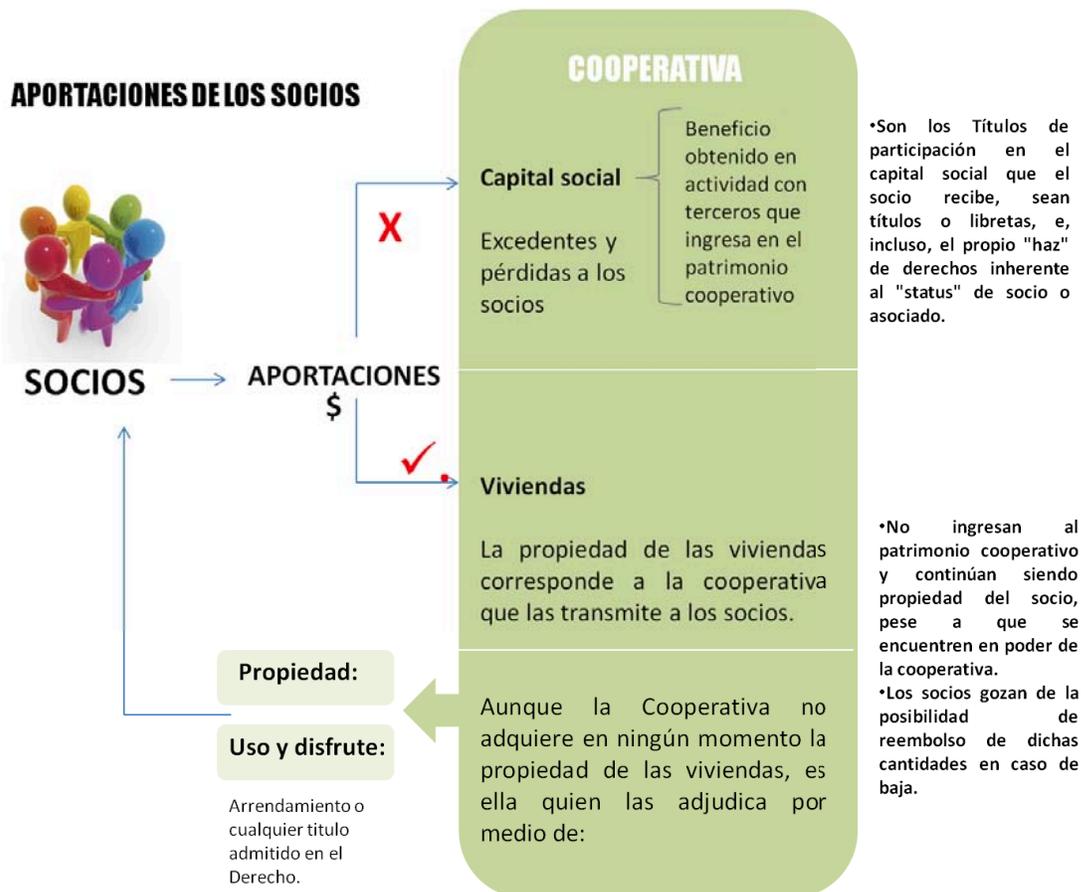
✓ En referencia al capital social la LGSC-Artículo 49 indica que.- El capital de las sociedades cooperativas se integrará con las aportaciones de los socios.

-**Los excedentes** que resulten de la actividad propia de la sociedad cooperativa, la reserva legal, el fondo de fomento cooperativo, las donaciones, subsidios, herencias y legados recibidos de personas físicas y morales, públicas o privadas, nacionales o internacionales y por la suma adicional que se perciba de los socios como compensación por gastos de mantenimiento de las viviendas y servicios comunes.

✓ Los excedentes son ficticios y ello en base a que no integran el patrimonio de la cooperativa, deberían tener por tanto la condición de préstamo realizado por los socios a la cooperativa en espera de que ésta última determine contablemente al coste exacto del servicio.

- Las aportaciones de los socios: No son claras en su límite individual y grupal.

**Figura 26. Aportaciones de los socios de Cooperativas de vivienda**



Fuente: Elaboración propia

### El problema de la adjudicación de las viviendas en las Cooperativas.

El problema parte desde la definición de los tipos de Cooperativas y la forma de propiedad que derivan de cada uno de ellos, por ello se revisaran nuevamente los tipos de cooperativas de vivienda pero desde la perspectiva del tipo de propiedad:

#### COOPERATIVAS DE USUARIOS.

El vínculo de propiedad que existe entre el cooperativista y "el departamento o casa" está en función del título o acción de la sociedad cooperativa que el cooperativista tenga (Attila,1976).

| Tipo de cooperativa | Tipo de propiedad                      |
|---------------------|--|
| De usuarios         | Copropiedad                            |
|                     | Arrendamiento disfrazado de propiedad. |
|                     | Propiedad por cuotas                   |

La propiedad de la vivienda es siempre de la Cooperativa, mientras que el socio tiene:

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

Figura 27. Opciones permitidas en las Cooperativas de Usuarios



Esto permite:

- **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.
- **Venta controlada y no lucrativa.-** El socio sólo puede vender a la cooperativa que le devuelve al socio lo que ha aportado hasta el momento, con los ajustes de revaluación acordada. La vivienda entonces no entra al libre mercado inmobiliario.
- **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.
- **Hipoteca única.-** La que puede hipotecar es la cooperativa, que es la propietaria y lo hace para fines comunitarios.

Fuente: Elaboración propia

**COOPERATIVAS DE PROPIETARIOS:**

Varias personas son propietarias de unidades residenciales autónomas, y simultáneamente, propietarias de una cuota ideal del terreno en donde las viviendas están construidas.

| Tipo de cooperativa | Tipo de propiedad       |
|---------------------|-------------------------|
| De propietarios     | Propiedad en condominio |

Las unidades cooperativas de propietarios atribuyen al beneficiario el derecho de propiedad exclusivo e individual sobre la vivienda adjudicada, así como el derecho del inmueble a que alude el Art. 3ro de la LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL ( en el caso del DF).

Artículo 3.- La constitución del Régimen de Propiedad en Condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su unidad de propiedad privada. Asimismo, una vez constituido el Régimen de Propiedad en Condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría.

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.

**Figura 28. Opciones permitidas en las Cooperativas de Propietarios**

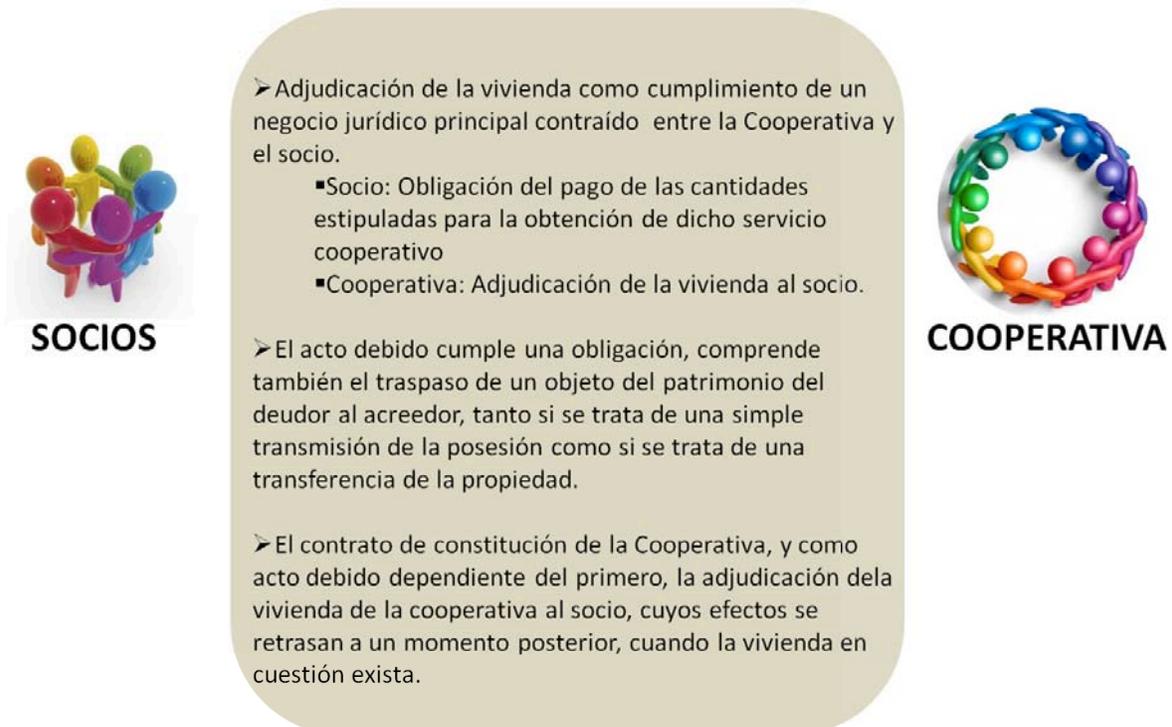


Fuente: Elaboración propia

El fenómeno cooperativo se descompone jurídicamente en una duplicidad de relaciones: Está, de un lado, la relación de sociedad, objeto del cual existe el ejercicio en común, por medio de otorgamientos, de los socios, de una actividad de empresa; están, de otro lado, una multiplicidad de relaciones de cambio, que se instauran entre la Cooperativa y los socios singulares y que consisten, según el específico objeto de la Cooperativa en relaciones de compraventa, de trabajo, de crédito o de seguro. (Lambea 2007 citando a Galgano).

Lambea (2007) resalta esta conflictiva relación entre la Cooperativa y el socio y sus múltiples dimensiones. En el caso español, las Cooperativas de propietarios son un caso más común que las cooperativas de usuarios en Latino América, por lo que el tema de la adjudicación se aproxima más a la compraventa que al derecho de uso del inmueble. Sin embargo reconoce que las Cooperativas de propiedad colectiva conceden al socio un derecho de uso privilegiado sobre su vivienda- algo más que un arrendamiento, - reservándose la Cooperativa la propiedad de las viviendas. En el caso de las Cooperativas de propietarios señala lo siguiente:

**Figura 29. Relación entre la Cooperativa y el socio**



Fuente: Elaboración propia a partir de Lambea (2007)



**SOCIOS**

### Acto operativo

- La prestación de vivienda de la Cooperativa al socio es una consecuencia de la especial relación jurídico cooperativa entre ambos, diferente a otros actos jurídicos.
- Concepto de cooperativa como entidad al servicio de sus miembros y de la comunidad.
- Las entregas de bienes y servicios no son ventas o contratos de cambio sino distribución de éstos por el acto cooperativo.
- La cooperativa respecto al socio no es un vendedor o arrendador sino un mandatario a título lucrativo. La Cooperativa no comercializa para obtener un lucro empresarial ni compra para vender lucrándose en la reventa, sino que presta servicios o distribuye los bienes que sus socios precisan en las condiciones más favorables para éstos que son los que a tal fin crearon precisamente la entidad .



**COOPERATIVA**



**SOCIOS**

### Interposición gestora

- Considera a la Cooperativa como intermediario, mandatario o representante de los socios, en nombre propio y por cuenta ajena frente a terceros como los propietarios del terreno y los encargados de la construcción, empresas de gestión.
- La adjudicación de vivienda no se admite como una venta, puesto que la Cooperativa es mera gestora de los socios, representante, que encarga la construcción de las viviendas para ellos, sin ser propietaria de las mismas en ningún momento..
- En las Cooperativas de vivienda no habrá transmisión ulterior de la Cooperativa al socio, sino simple reconocimiento de que éste es el propietario, entre Cooperativa y socio no hay más que una relación de gestión, o si se quiere de representación indirecta, no es retribuida, pero no excluye: que el socio debe reintegrar gastos y servicios y que, la Cooperativa tenga personalidad independiente de los socios y patrimonio propio.



**COOPERATIVA**

Fuente: Elaboración propia a partir de Lambea (2007)

Las Sociedades Cooperativas de vivienda se diferencian de las otras sociedades cooperativas de consumo por la característica del producto producido y la naturaleza de su capital social. Deben estar tratadas con mayor especificidad para regular los modos de adjudicación de la vivienda y evitar problemas con sus socios. Las unidades cooperativas de usuarios presentan una mayor complejidad en su entendimiento. La figura de copropiedad se vuelve confusa y cualquier socio puede verse desposeído de su vivienda si es expulsado de la sociedad por algún tipo de incumplimiento. Por esta razón es necesaria la creación de leyes que establezcan los procedimientos necesarios para resolver estos conflictos entre Cooperativa y socios o entre los mismos socios respecto a su propiedad.

A pesar de que en México la figura de las Cooperativas de vivienda es un concepto poco frecuente como alternativa de satisfacción de vivienda, es interesante ver como en otros países esta figura es muy frecuente además que está muy regulada en su aspecto organizativo. Podría aprenderse mucho a partir de ver los avances que superan nuestra legislación y aprender de la experiencia internacional. El ejemplo clave en Latinoamérica es el caso de las Cooperativas de vivienda uruguayas.

En el caso de Uruguay, desde el año 1968, la Ley de Vivienda N°13,718 dotó de un marco legal y crediticio al cooperativismo de vivienda. Antes de ese año eran regidas (como en México 2015) por la ley N°10761 que regula todos los tipos de cooperativas y eran clasificadas como Cooperativas de consumo.

En la Ley N°13,718 se dio una definición clara de las Cooperativas de Vivienda, se desarrollaron los tipos de cooperativas con sus características particulares y les dotó de financiamiento del Estado<sup>28</sup> (Cazéres,1999). En los tipos de Cooperativas de vivienda se estableció la forma de posesión de la propiedad, por ejemplo el derecho del uso y goce y sus modalidades de terminación, la transmisibilidad de la posesión, el tipo de adjudicación en el caso de Cooperativas de propietarios, la forma en que trabajan las Cooperativas con terceros, las obligaciones de la Cooperativa y del socio y los procedimientos necesarios para formalizar cada acto.

Otro aporte en ese país fue el decreto N°24,654, de Cartera Municipal de Tierras para vivienda, que implementó normas y dispuso recursos para adjudicar tierras a familias de bajos ingresos, entre ellas a las agrupadas en Cooperativas. Hasta el año 1999 se habían otorgado 100 ha de tierra urbanizada a las Cooperativas de vivienda (Cazéres,1999).

---

<sup>28</sup> Para 1975, uno de cada dos préstamos que se solicitaban ante el Banco Hipotecario de Uruguay, era destinado a la construcción de viviendas bajo el régimen cooperativo (FUNDASAL y CCS,2013:43).

## Capítulo 4. Análisis de casos

*“Los créditos no nos detienen”*  
Enrique Reinoso, Cooperativa Acapatzingo.

Este apartado tiene el propósito de analizar las cooperativas de vivienda urbanas de la Ciudad de México que actualmente se encuentran en proceso de conformación o que continúan en alguna fase previa a su conclusión. El objetivo es ver cómo es su desenvolvimiento en las condiciones normativas, sociales, urbanas y económicas actuales.

Se tomará como base de la elección de casos las dos posturas u orientaciones presentes en el MUP desde finales de los años ochenta (Álvarez ,2004). Por una parte, la que busca la vía institucional y la búsqueda de unificación del movimiento (Cooperativa Palo alto a partir de 1976) y por otra la postura de la confrontación con el gobierno (Cooperativa Acapatzingo a partir de 1994). Finalmente se analizará la enseñanza del modelo de FUNDASAL propuesto para las nuevas cooperativas. Ambos casos han sido representantes de México a nivel internacional :

1. Cooperativa Acapatzingo: Concurso Mejores Prácticas, Dubai 2004.
2. Cooperativa Palo Alto: Bienal de Arquitectura de Venecia 2016.

En el primer caso se analizará el esquema productivo a partir de la bibliografía existente, ya que es un caso ampliamente documentado. Y el segundo caso se profundizará en su análisis bajo las siguientes perspectivas:

- Los análisis a los asentamientos irregulares realizados por Bazant(2004), Turner(1977) y Ramírez (1993). Lo anterior porque el desarrollo de las Cooperativas de Vivienda comparte el origen de invasiones en terrenos en áreas de la ciudad donde la normatividad y la regulación no contemplaban necesariamente ser vivienda y por ello no tenía la planeación necesaria para el óptimo desarrollo de ésta.
- El análisis de experiencias de producción social del hábitat propuestos por Ortiz (2004). Que surgen como parte de una investigación hecha a experiencias en Latinoamérica sobre procesos autogestivos del mejoramiento del hábitat y la construcción de vivienda, es interesante el análisis sobre todo en manera sociológica.

## 4.1 Cooperativa Palo Alto

### 4.1.1 Descripción

Ubicación: km. 14.5 de la Carretera Federal México-Toluca, Delegación Cuajimalpa.

Periodo: 1971-actual /Área: 5 ha

Tipo: Cooperativa de usuarios →Propiedad colectiva y de ayuda mutua

**Figura 30. Cooperativa Palo Alto 1975**



Fuente: Ortiz(2015)

**Figura 31. Cooperativa Palo Alto 2013**



Fuente: Blog ADCP(2013)

## Antecedentes.

**Figura 32. Contexto de la Cooperativa Palo Alto**



Fuente: Intervenido de Google (2017)

La Cooperativa Palo Alto es un caso emblemático de las Cooperativas de Vivienda en la Ciudad de México debido a que fue la primera experiencia registrada que planteó la propiedad colectiva de la Cooperativa, implementó instrumentos como el acceso al crédito para la construcción de la vivienda (FONVICOOP), la gestión ante las autoridades y la resistencia a su disolución frente a las presiones del mercado inmobiliario del entorno. Se puede decir que Palo Alto es una isla dentro de una de las zonas residenciales y de edificios corporativos más lujosas y de mayor proyección en la Ciudad de México (Rodríguez, 2006).

Parece ser que la cercanía a esta zona de expansión inmobiliaria ha contribuido a las principales problemáticas de la organización. Desde la cancelación del registro de la Cooperativa que buscaba la disolución de la propiedad colectiva y su posterior venta, hasta el actual cambio en el uso de suelo del predio aledaño y la pugna por el uso de las redes de abastecimiento de servicios.

**Figura 33. Proyecto vecino: Agwa**

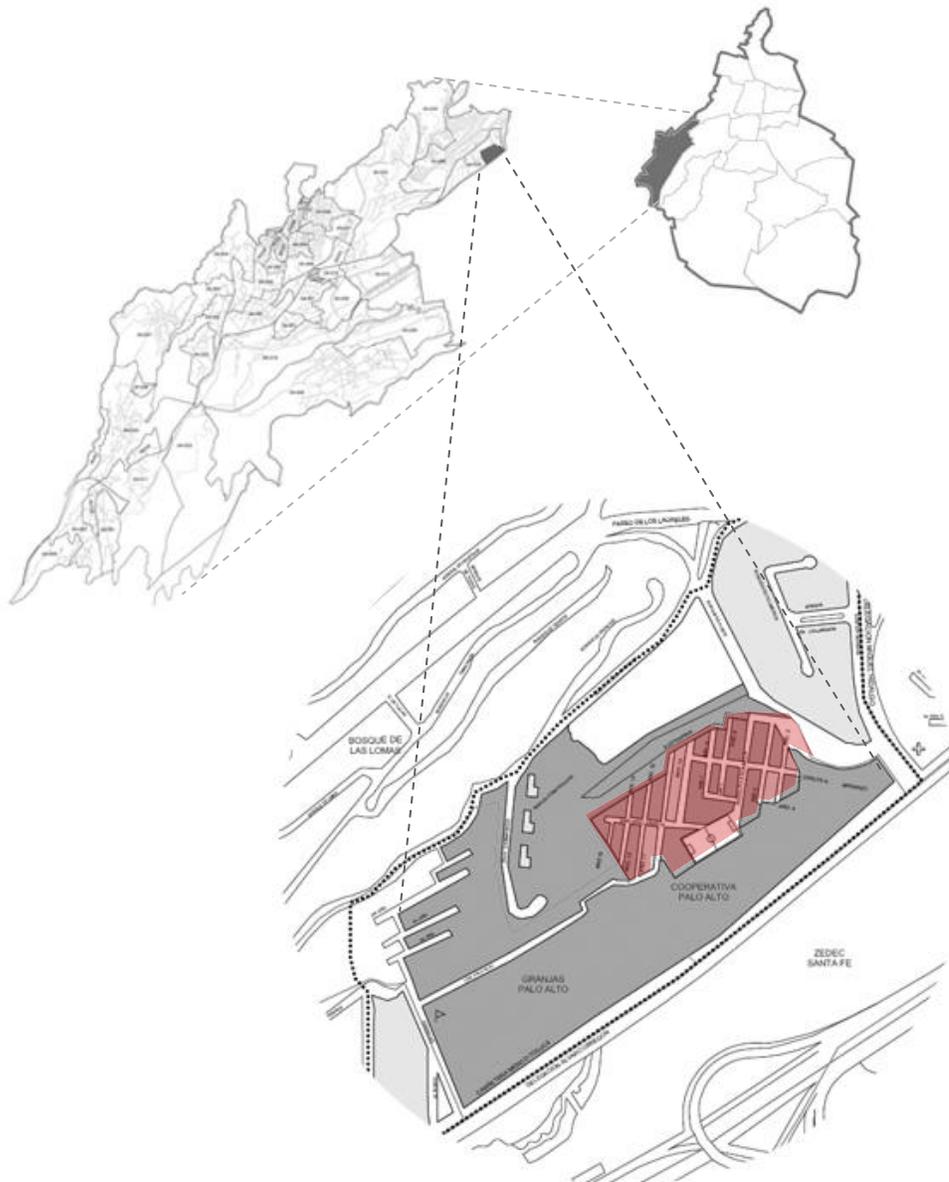


Fuente: Portal oficial del Desarrollo Agwa

### Ubicación.

La cooperativa Palo Alto se ubica en la colonia "Cooperativa Palo Alto". Colinda con las colonias Bosques de las Lomas, Granjas Palo Alto, Lomas de Bezares y San Gabriel. En el límite de la Delegación Cuajimalpa con la Delegación Miguel Hidalgo y Álvaro Obregón. Ocupa una extensión 46,242 m<sup>2</sup> (Hernández y Martínez,2010) .

**Figura 34. Ubicación de la Cooperativa Palo Alto**



Fuente: Elaboración propia a partir de SIDESO (2000).

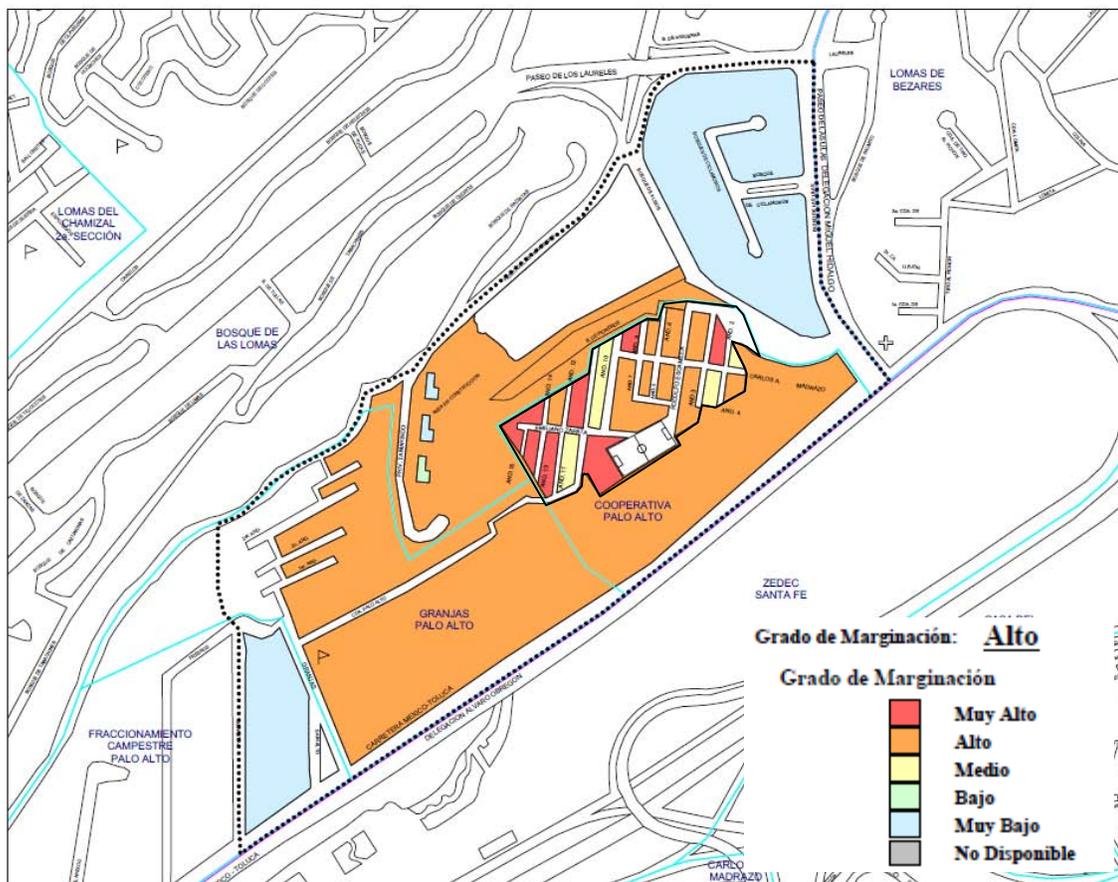
**Relieve.**

La colonia Palo Alto se encuentra a 2500msnm de acuerdo a los datos del cuaderno estadístico delegacional (INEGI,2007). En una zona de pronunciadas pendientes y barrancas que anteriormente se utilizaba como mina de arena.

**Población.**

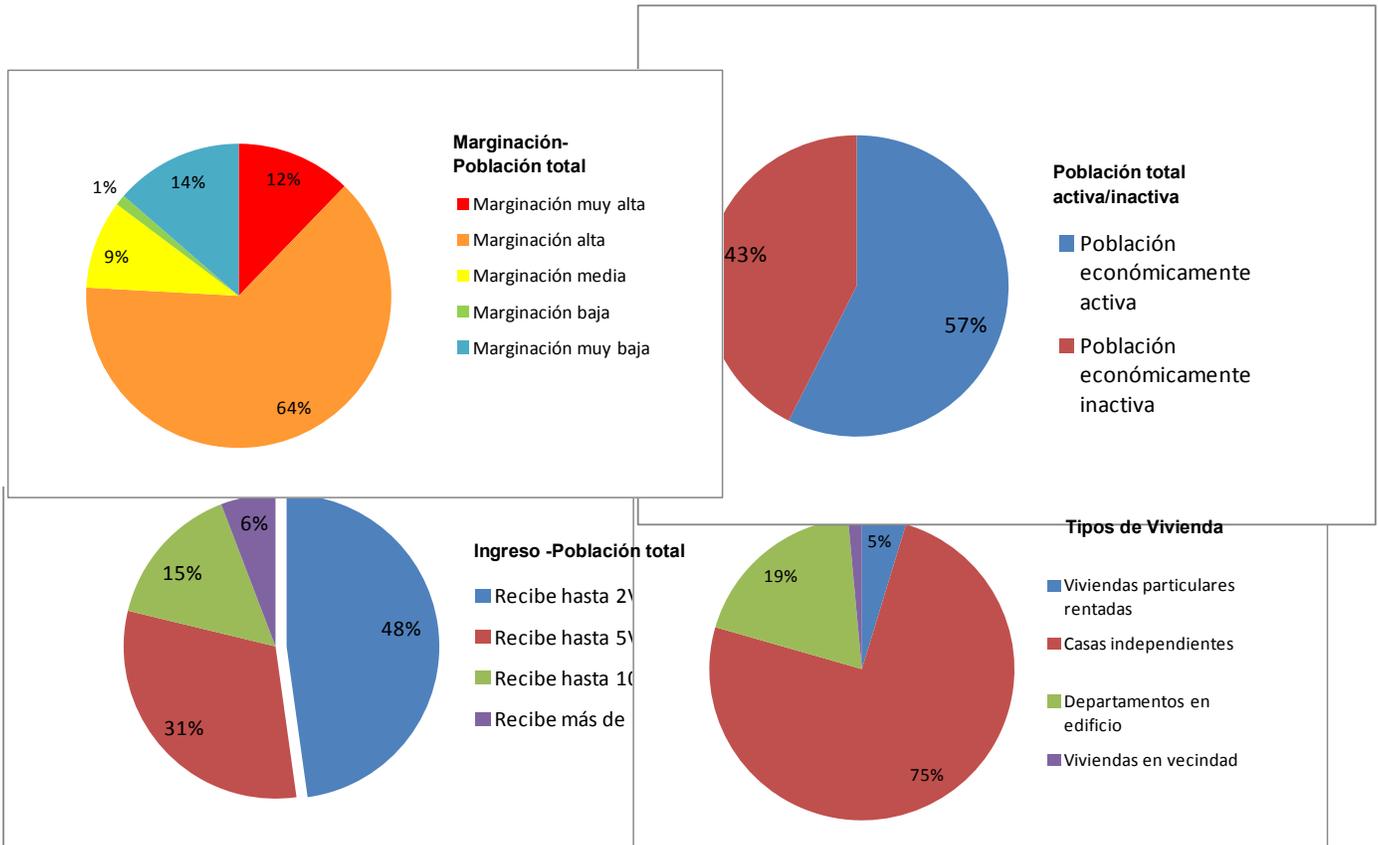
CONAPO (2010) refiere que la Delegación Cuajimalpa tiene (en general) un índice de marginación bajo y una población de 183 528 habitantes (CDI, 2000). La colonia Cooperativa Palo Alto es clasificada con un grado de marginación de medio a muy alto (SIDESO, 2000).

**Figura 35. Grado de marginación<sup>29</sup> Colonia Palo Alto**



Fuente CPDE (2000)

<sup>29</sup> Los índices de marginación dan cuenta de las carencias de la población asociadas a la escolaridad, la vivienda, los ingresos y otros aspectos socio demográficos; reflejan la diversidad de situaciones de la población de las entidades federativas, municipios, localidades y zonas urbanas del territorio nacional en tanto el acceso a estos derechos, servicios e infraestructura básica. El índice de marginación en sus diferentes desagregaciones geográficas, se agrupa en cinco grados: muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto. Cabe resaltar que el cálculo del índice de marginación solo aplica para el año estimado y no puede hacerse una comparación en el tiempo dado que su estimación se basa en la técnica de componentes principales.(Ckan,s.f.)



Fuente: Elaboración propia a partir de CPDE (2000)

A pesar de la desactualización de los datos, la información hasta el año 2000 evidencia la situación de la Cooperativa. En el aspecto de marginación señala a un 64% de los pobladores en grado Alto y algunas manzanas en las que hay construcciones provisionales señala un nivel muy alto. Las colonias aledañas tienen un grado de marginación muy bajo. La mayor parte de la población es económicamente activa no obstante de que el 48% tan solo recibía hasta 2VSM, un segundo porcentaje alto es la que recibe hasta 5 VSMD. Los tipos de viviendas que se tienen registrados son mayoritariamente casas independientes, aunque como en el análisis abarco un área superior a la Cooperativa, es posible observar un porcentaje de departamentos y viviendas en arrendamiento.

A continuación se revisará el proceso producción de vivienda Palo Alto del cual cabría hacer unos señalamientos:

En la cronología del MUP de la Ciudad de México el primer evento que encontramos es en el año 1978 con la formación de la Unión de Solicitantes y Cooperativistas de vivienda (USCOVI), no obstante hay que señalar que hay hechos dentro de las cooperativas de vivienda que antecedieron a USCOVI y es el caso específico del antecedente de la Cooperativa Palo Alto. La bibliografía señala que desde inicio de la década de los setenta, el grupo de habitantes y trabajadores del predio (Palo Alto) utilizado como mina por 35 años, iban a ser desalojados debido a que el dueño quería vender el terreno. Al mismo tiempo eran impulsados por la enseñanza en el cooperativismo por un grupo de

trabajo social encabezado por Rodolfo Escamilla<sup>30</sup> que los alentó a formar una organización de cooperativa de vivienda.

La primera intención fue adquirir el terreno por compra al dueño, quien rechazó la oferta y detonó problemas que cedieron sólo a partir de las movilizaciones que los habitantes emprendieron para pedir ayuda a las instancias gubernamentales como la delegación administrativa (Álvaro Obregón) y el INDECO. En 1971 lograron un convenio para comprar el terreno a precios que fijó Nacional financiera con la condición de que si el dueño no se presentaba el terreno pasaría a ser propiedad de los demandantes. A esto precedió la muerte del dueño y los problemas legales por la sucesión testamentaria. El grupo organizado mientras tanto se constituyó legalmente como Cooperativa de vivienda durante el año posterior a pesar de no tener adjudicado el terreno. Al no resolverse la sentencia del Juez, la cooperativa “toma la tierra” en 1973 con lo que se inicia la primera fase de construcción provisional de la vivienda. Después de la sentencia de Juez a favor de la Cooperativa y el posterior pago del terreno se inició la etapa de la construcción de casas para lo cual se realizan diversas acciones (Ángeles, 2014):

- Compra de maquinaria para trabajos preliminares.
- Búsqueda del crédito para la construcción de las casas (A través del Instituto de Fomento a la Vivienda en Coordinación Popular, A.C (FOMVICOOP).
- Contratación del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento, A.C, (COPEVI) para cubrir la planeación y construcción de la colonia que propuso una solución unificada y de construcción progresiva.
- Participación de arquitectos para realizar investigación sobre las necesidades de los colonos.

Para 1976 se inicia la primera etapa de construcción, se sortean los terrenos y se organiza la construcción de las 80 primeras casas (Ortiz, 2006). Hasta este primer punto es interesante recalcar que la Cooperativa Palo Alto actuó de forma individual y por fuera del CONAMUP para lograr los objetivos que buscaba, es por eso que en la cronología se integra al MUP hasta el año 1983 (GRES- Palo Alto, 1983).

Se desarrollan otras dos etapas de construcción de casas, con lo que, hacia 1980, se logra dotar de vivienda a todos los miembros. Se introducen los equipamientos y los servicios básicos. Más adelante, en la década de los 1986, se realiza en el área reservada para este fin, un programa de vivienda vertical de mayor densidad (FONHAPO), para hijos de los vecinos en cuatro etapas más (Rodríguez, 2006).

Entre los años 1994 y 1995 se inicia una división interna que derivó en la pérdida del registro como Cooperativa además de un periodo de conflictos que terminó tentativamente con la liquidación de algunos socios disidentes que querían vender su

---

<sup>30</sup> PBRO. Rodolfo Escamilla García nacido en Maravatío Michoacán en 1920. Ordenado sacerdote el 23 de septiembre de 1944. Miembro del Secretariado Social Mexicano de 1952 hasta su muerte. Fundador de la Juventud Obrera Cristiana (JOC) y de la ACO en México. Asesinado el 27 de abril de 1977. (Hernández y Martínez,2010).

propiedad como individual sin respetar la propiedad colectiva. A partir de este punto la Cooperativa se ha visto en riesgo de disolución por los problemas internos.

Actualmente la Cooperativa se encuentra en un nuevo proceso de negociación y conflicto con las autoridades por la construcción de un edificio de 45 en el predio inmediato (Agua. Desarrolladora del Parque) .La Cooperativa ha identificado una serie de irregularidades en relación al costo de venta del terreno, la dotación de redes de servicios y la gestión con las autoridades. Este proceso apenas inicia por lo que habría que seguir el desarrollo.

#### 4.1.2 Fases del proceso de producción

**Cuadro 24. Proceso de producción de vivienda Palo Alto**

| Fases del proceso de producción    |  |  |
|------------------------------------|--|--|
| PSH (Enrique Ortiz)                |  |  |
| Promoción e integración- Formación | -Identificación y compromiso inicial de los participantes                      | El grupo ya se conocía y mantenía una relación debida a que eran trabajadores de la mina y vivían ahí desde 1935 |
|                                    | -Conocimiento y disposición para participar activamente en el proceso.         | Se reforzaron los lazos sociales preexistentes   |
|                                    | -Formación básica sobre el modelo.   | Fueron formados en el modelo cooperativista por un grupo religioso y de trabajadores sociales.                   |
|                                    | -Organización e inicio del proceso de ahorro previo.                           | El grupo se organizó para la compra del terreno  |
|                                    | -Integración de comisiones permanentes de trabajo.                             | Parte de la formación fue la formación de comisiones para la organización  |
|                                    | Movilización   | Las movilizaciones iniciaron desde la gestión de la compra del terreno   |
|                                    | -Constitución formal de la organización o grupo participante.                  | Se constituye la cooperativa en 1972   |
| Planeación                         | Identificación, valoración y negociación participativa de posibles terrenos    | Se toma el terreno   |
|                                    | -Continúan los procesos de formación, capacitación y ahorro.                   | Se paga el terreno 4 pesos por cada socio. Y se compra maquinaria  |
|                                    | -Participación en la gestión del financiamiento y de los permisos y licencias. | FOMVICOOP ofrece crédito a cooperativa   |
|                                    | -Participación en la planeación del conjunto y el diseño de las viviendas.     | COPEVI presenta diseño de vivienda progresiva  |
| Producción                         | Prosigue la capacitación y el ahorro   |  |
|                                    | Pre-obra   | Se destinó para las oficinas de la cooperativa   |

|              |  |   |
|--------------|--|---|
|              | Participación en las tareas comunitarias de construcción y/o producción de materiales y componentes constructivos.   | Inicia primera fase de la construcción. Pies de casa.               |
|              | Participación en la adquisición y manejo de materiales y herramientas.   | Utilización de prefabricados.                                       |
|              | Participación en la supervisión y recepción de las obras.  | Comisiones de obra.   |
| Integración  | Movilización.  | Se presión para el abasto de infraestructura eléctrica.             |
| Distribución | Determinación e implementación de los criterios de asignación de las viviendas ( a convenir según las necesidades, cumplimiento de responsabilidades, tareas y aportaciones económicas). | Sorteo de pies de casa.   |
| Uso          |  |   |
| Producción   | Participación en las tareas comunitarias de construcción y/o producción de materiales y componentes constructivos.   | Inicia segunda fase de la construcción. Pies de casa.               |
| Planeación   | Participación en la gestión del financiamiento y de los permisos y licencias.  | INDECO + autofinanciamiento.  |
| Distribución | Determinación e implementación de los criterios de asignación de las viviendas ( a convenir según las necesidades, cumplimiento de responsabilidades, tareas y aportaciones económicas). | Sorteo de pies de casa.   |
| Formación    | Movilización.  | Alineamiento de toda la colonia e Instalación de juegos para niños. |
| Uso          | Participación activa en la gestión, mejoramiento y equipamiento progresivo del conjunto  | Drenaje, alumbrado público y suministro de agua.                    |
|              | Generación de actividades culturales, deportivas y solidarias con otros procesos que fomenten la convivencia interna y la proyección social de su experiencia.                           | Campañas de alfabetización, talleres y comisiones.                  |
|              | Participación activa en la gestión, mejoramiento y equipamiento progresivo del conjunto.   | Programa de mejoramiento barrial.                                   |
|              | Supervisión participativa y con apoyo técnico de los procesos de mejoramiento, ampliación y consolidación de la vivienda.  | Participación con Hábitat participativo.                            |

Fuente: Elaboración propia

## 4.2 Cooperativa Acapatzingo

### 4.2.1 Descripción

Ubicación: Calle Gitana n°20. Col. Minas Polvorilla, Delegación Iztapalapa.

Periodo: 1994-actual

Área: 8 ha

Tipo: Cooperativa de usuarios. De ahorro -> De ayuda mutua

**Figura 37. Contexto de la Cooperativa Acapatzingo**



Fuente: Intervenido de Google (2017).

**Figura 38. Evolución de la Cooperativa Acapatzingo 1994-2015**

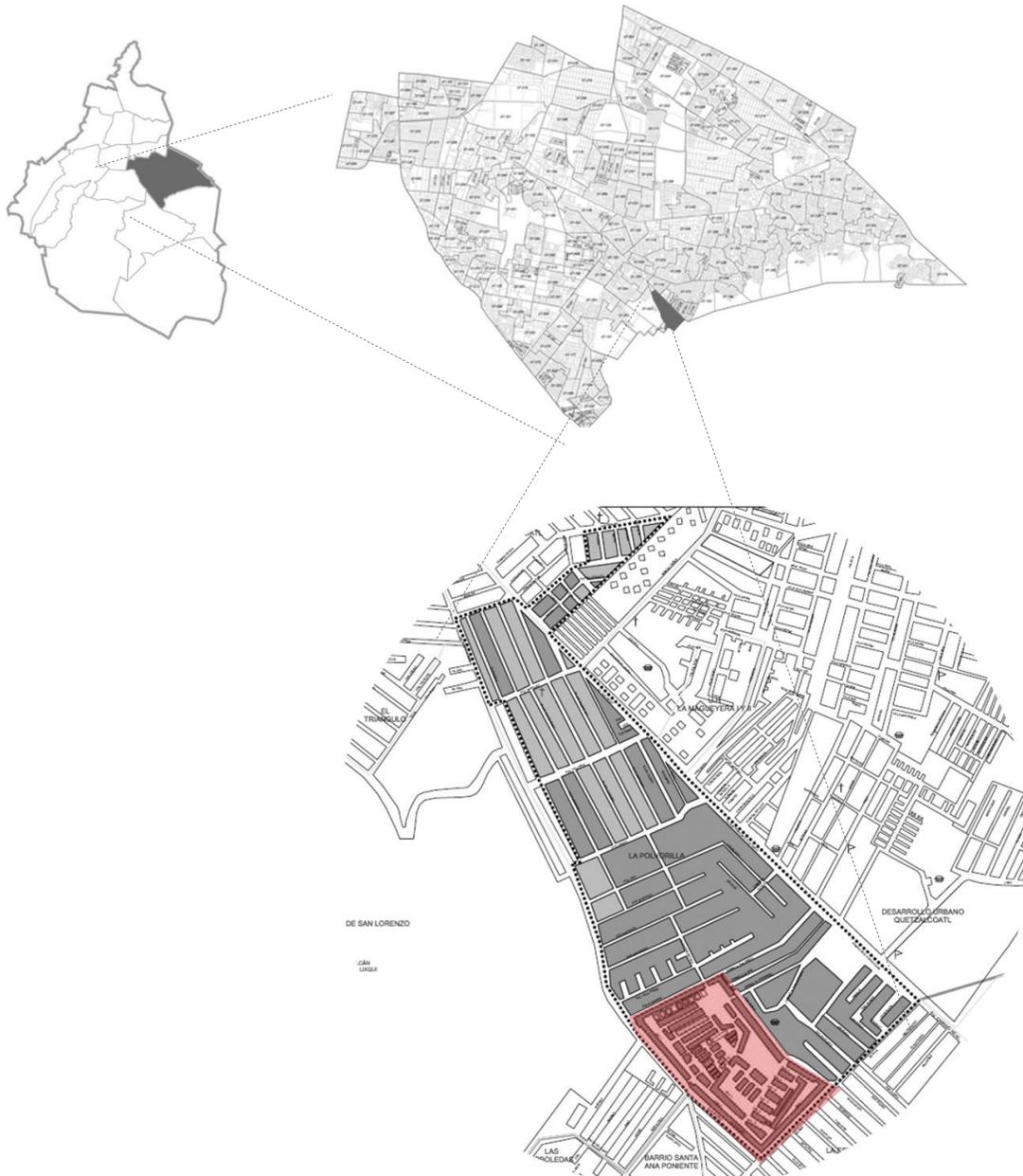


Fuente: Telecápita y Huerta(2015)

### Ubicación.

La cooperativa Acapatzingo se ubica en el extremo sur poniente de la colonia “La Polvorilla”. En el límite de la delegación Iztapalapa colindando con la delegación Tlahuac. Ocupando una extensión aproximada del 15% de la colonia correspondiente a 8 ha de las 51 ha totales de la colonia La polvorilla. La clave del AGEB correspondiente es la 5395.

**Figura 39. Ubicación de la Cooperativa Acapatzingo**



Fuente: Elaboración propia a partir de SIDESO (2000b)

### Relieve.

La colonia polvorilla se encuentra a 800 m del extinto volcán Yohualihqui, el cual ha sido explotado en los últimos años por sus canteras de tezontle.

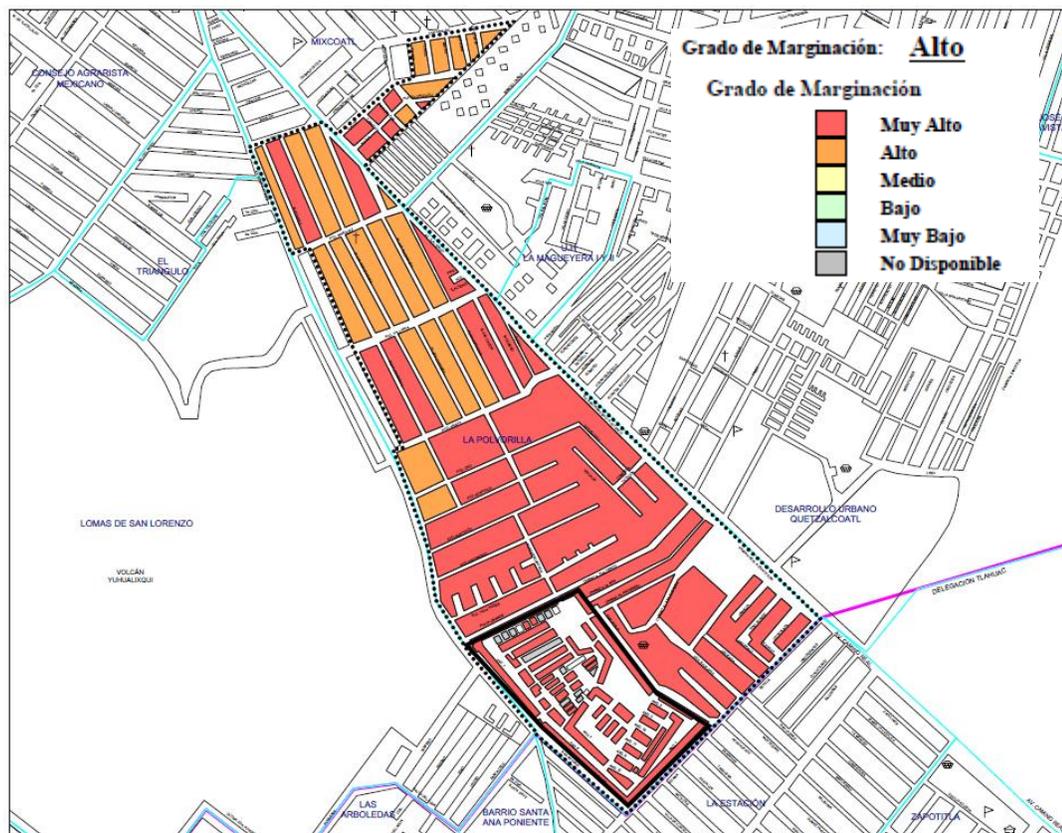
Los datos del cuaderno estadístico delegacional (INEGI) señalan que la zona se encuentra a 2200 msnm, pero su cercanía al volcán hace a la zona tener grandes pendientes y desniveles escalonados de hasta 5m de altura.

### Población.

CONAPO(2010) refiere que la Delegación Iztapalapa ocupa el 14° lugar desde la perspectiva del bienestar Social. A nivel nacional, ocupa el lugar número 2,366. 186 Unidades Territoriales que conforman la Delegación, habitadas por una población de 1'820,888 habitantes en el 2005.

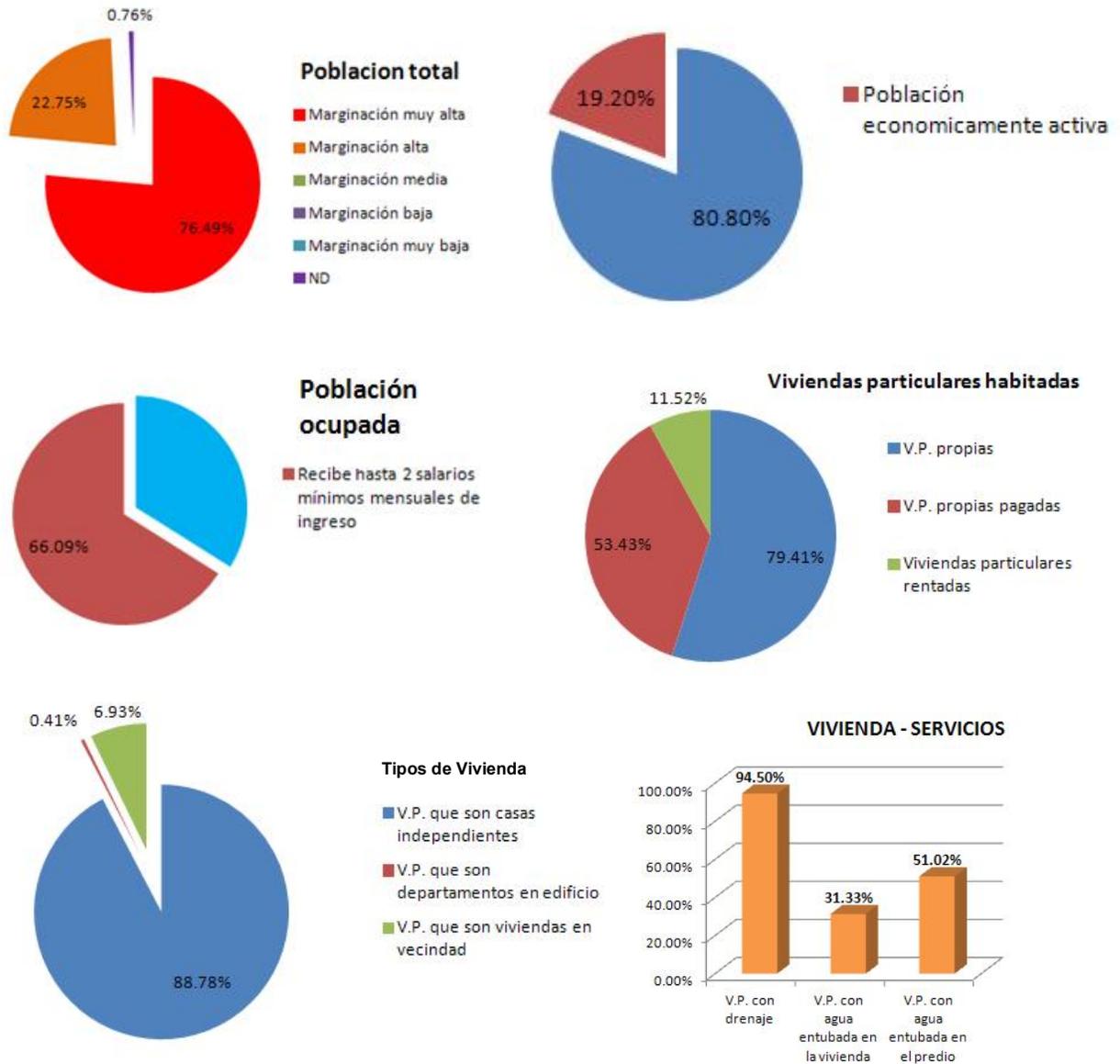
Del total de la delegación, 75% de la población presenta algún grado de marginación, siendo el 35% la correspondiente a marginación muy alta. La colonia La polvorilla se clasifica con un grado de marginación muy alto.

**Figura 40. Grado de marginación Colonia La Polvorilla**



Fuente SIDESO (2000b)

**Figura 41. Análisis de la población de Palo Alto**



Fuente: Elaboración propia a partir de SIDESO (2000b)

Los datos señalan un nivel de marginación muy alto en la colonia, no obstante conviene puntualizar que en el año 2000 aún no se habían construido las viviendas definitivas de la Cooperativa, lo que modificaría en gran medida ese grado de marginalidad.

En lo que respecta a la población económicamente activa era predominante en un 81% sin embargo era también mayoritario el porcentaje que recibía hasta 2 VSM. El tipo de vivienda era en su mayoría propia y tenían servicios de agua y drenaje.

Los siguientes testimonios se extrajeron de:

1. La publicación electrónica “Rebelión” por Waldo Lao y Anna Flavia. La entrevista fue realizada el 20 de diciembre de 2009 en las instalaciones de la Unidad habitacional Acapatzingo del Frente Popular Francisco Villa Independiente (FPFVI) ubicada en la colonia Polvorilla de la delegación Iztapalapa (zona oriente de la ciudad de México) y contó con la participación de algunos miembros del FPFVI, como; Enrique Reinoso de la Comisión Política, Gerardo Meza Delegado Nacional FPFVI-UNOPII, Elia Silva y Alejandro Juárez responsables de la Comisión de Cultura.<sup>31</sup>
2. El documento de presentación como Experiencia seleccionada en el Concurso de Buenas Prácticas patrocinado por Dubai en 2004.
3. El video GPIC-AXAN MINAS POLVORILLA.<sup>32</sup>
4. El artículo de César Enrique Pineda: Acapatzingo: construyendo comunidad urbana. En N° 3. Territorios urbanos en disputa (49-61). Revista Contrapunto. Noviembre 2013.<sup>33</sup>

La información difundida por la cooperativa no responde al orden aquí expuesto, a ella se le sometieron las preguntas que Enrique Ortiz en la Guía de elaboración de fichas para las nuevas experiencias de PSH.

Se destacan 5 momentos importantes en el desarrollo de la cooperativa:

- 1994 — Constitución de la cooperativa y formalización de la organización y la estructura para la toma de decisiones.
- 1995 — Acuerdo para la adquisición de las tierras. Ocupación y vida en campamento.
- 1998 — Contrato del crédito para la adquisición de las tierras. Comienzo del Proyecto.
- 2000 — Comienzo de la construcción del proyecto de viviendas.
- 2001 — Alcance de un acuerdo para la introducción de infraestructuras y servicios urbanos (Buenas prácticas, 2004).

### **Antecedentes**

La conformación de la organización precedió a la ocupación del predio, esto es interesante ya que previo a la elección del sitio ya existía la figura legal de Cooperativa.

En el año 1994 la organización ya conformada como Cooperativa tomó un predio (El Degollado<sup>34</sup>). De acuerdo al testimonio de Meza (Rebelión, 2009), la organización tuvo que salir de ahí debido a situaciones internas además de que el gobierno no lo tenía

---

<sup>31</sup> Lao y Flavia (2009).

<sup>32</sup> Huerta (2015).

<sup>33</sup> Pineda (2013).

<sup>34</sup> Este predio se ubica en la Delegación Iztapalapa y actualmente continúa clasificado como asentamiento irregular. Ver: <http://www.eluniversaldf.mx/iztapalapa/nota15214.html>

considerado para vivienda. En la búsqueda de un nuevo terreno llegaron al sitio actual de la Cooperativa, este era un depósito de escombros que originalmente fue una mina.

Se dieron cuenta que ya estaba ocupado por otra asociación civil, por esto se inició una negociación con ellos para poder entrar de manera solidaria, no obstante que señala que tiempo después tuvieron problemas con esa organización.

### **La obtención del terreno.**

La forma de obtener el terreno, la organización (FPFVI) realiza el siguiente proceso (Lao y Flavia, 2009):

1. Se selecciona un terreno y se investigan las condiciones en las que se encuentra
2. Se hace un trabajo de sensibilización en la zona a través de volantes, haciendo mítines relámpagos, convocatorias en diferentes zonas de la ciudad, generalmente en las zonas que son las más marginales del lado oriente de la ciudad de México como Iztapalapa y Tláhuac.
3. Toma de la tierra
4. Levantamiento de las primeras casas con materiales ligeros.
5. Periodo de resistencia y posición de fuerza.

Para la organización la “toma de la tierra” o la invasión del terreno es vista como un derecho que se les ha negado y el cual merecen. El proceso de la “toma” del terreno de la Cooperativa Acapatzingo duró aproximadamente un año y medio, iniciando en el año 1994.

### **La compra del terreno y la gestión del crédito.**

Ya tomado el terreno, en 1998 se gestiona un crédito con INVI para la adquisición del terreno, financiando el 90% del costo total mientras que la cooperativa cubrió el 10% restante ( 136.000 dólares EEUU) con una aportación de cada familia de 228 dólares, una cantidad sustancial teniendo en cuenta que dichas familias sobreviven con unos ingresos diarios de entre 1 a 6 dólares (Buenas Prácticas, 2004). El proceso de negociación con el dueño supuso complicaciones debido a que ya existía un juicio por despojo interpuesto a la asociación anterior.

### **La urbanización del terreno.**

La organización forma comisiones de vigilancia y mantenimiento para empezar a resolver de forma comunitaria las cuestiones básicas como luz, agua, drenaje y de trabajo y reducir costos. Debido a que existían dos organizaciones en el terreno, la forma de trabajo de cada uno empezó a crear tensiones que se resolvían en las asambleas. Se negoció con las autoridades de la Delegación Iztapalapa que la comunidad pondría la mano de obra a cambio de que se les proporcionara los materiales para la introducción de servicios de agua potable, alcantarillado y electricidad.

### **La construcción de las viviendas.**

Después de dos años, el INVI aprueba el crédito para la construcción de 596 viviendas. Las condiciones fueron en un plazo de 30 años y contó con el apoyo de Elena Solís, Directora del INVI. El presupuesto otorgado permitiría construir viviendas de 35 m<sup>2</sup> con los prototipos del INVI, sin embargo la organización ya contaba con la asesoría de un arquitecto particular que les había hecho un proyecto más acorde a sus necesidades pero que implicaba recursos adicionales que cubrieran el exceso de viviendas.

*La construcción sistematizada permitió el uso de materiales de mejor calidad, resistencia y aspecto.*<sup>35</sup> (Buenas prácticas,2004).

La Cooperativa decidió por la construcción de casas más grandes (65-70m<sup>2</sup>) pero recurrió a un acuerdo con los constructores para abaratar los costos proporcionando la mano de obra para introducir los servicios urbanos, además de la construcción de las puertas y los marcos de las ventanas en un taller cooperativo e instalaría los cristales de las ventanas.

Pero el objetivo de eso, no es solamente hacer más baratos los costos de producción, sino va más allá el entender y comprender que somos capaces de satisfacer nuestras propias necesidades y ese es uno de los objetivos de la organización, de la estructura y el funcionamiento. (Lao y Flavia, 2009).

Se inicia la construcción entre el año 2000 y 2001. El proceso fue en etapas de 100 casas cada uno y conforme el avance se entregaba el crédito. Este alargamiento de la obra provocó que los costos de las últimas casas y departamentos se encarecieran, de manera que la agrupación determinó que no se pavimentarían las calles, asumiendo ellos el costo posterior y manteniendo el costo de la vivienda como igual entre todos los socios.

### **La ocupación de las viviendas.**

Desde el inicio de la construcción de las viviendas se planteó el desalojo del terreno por parte del grupo. Esto provocó que los miembros cambiaran de residencia a casa de familiares o a rentar. Cuando se terminaba cada etapa constructiva se ocupaban las viviendas y el ahorro de alquiler ahorrado por las familias se transfería a una cuenta comunitaria.

### **Revisión social.**

#### **¿Quién promovió el proyecto y quien lo lidera actualmente?**

Cooperativa Acapatzingo y el Frente Popular Francisco Villa Independiente (FPFVI).

### **Surgimiento de la iniciativa.**

Se tenía el antecedente de las acciones emprendidas por el FPFV para la conformación de cooperativas de vivienda en la Ciudad de México, no obstante a partir del año 1994 se

---

<sup>35</sup> <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu04/bp2665.html>

rompe la relación con el partido político PRD y el grupo se divide en FPFV y FPFVI. De éste último surge la Cooperativa Acapatzingo.

### **Objetivos del proyecto.**

El objetivo común que une a la asociación es la obtención de calidad de vida dentro de la que se comprende la obtención de vivienda a un precio accesible. El medio es la conformación de la Cooperativa.

### **Tipos de acciones que se realizan a través del proyecto.**

- De vivienda.
- Educación.
- Empleo.
- Recreación social.
- Fortalecimiento de las capacidades cooperativas.

### **Otros componentes acompañan este proceso.**

- Servicios sociales en instalaciones provisionales.
- Centro de salud.
- Una parcela de 5.000 m<sup>2</sup> para el proyecto educativo, incluyendo preescolar, primaria y secundaria.
- Un área cultural con teatro al aire libre, psicología y talleres de arte y ciencia para los niños y jóvenes.
- Huerto.

### **Los actores y la forma como se articulan en el proceso.**

#### **¿Cuál es el papel que desarrollan los diferentes actores y la forma en que interactúan en el proyecto?**

Los socios de la Cooperativa son un grupo heterogéneo que tanto trabaja en actividades de la economía informal como en la formal. No tienen un origen común pero la convivencia genera identidad.

#### **¿Cuál es el papel que toman las mujeres y los hombres en la realización del proyecto?**

Al realizarse el acuerdo con los constructores, toda la comunidad participó en los trabajos constructivos, una cantidad importante de trabajadoras fueron mujeres que además resultaron beneficiadas del pago de la constructora.

#### **¿Cómo se toman las decisiones? ¿Quién controla el proceso? ¿Qué tipo de liderazgo se ha establecido?**

Las decisiones se llevan a cabo en asambleas con sus respectivos comités de vigilancia, mantenimiento, educación, lista y finanzas, prensa y propaganda. El tiempo de los cargos se define a partir de los resultados de cada persona con la posibilidad de reelegirse en el cargo las veces que se lo permita la Asamblea.

**Relaciones con los actores externos: ¿Cómo se relacionan con las instituciones públicas, financieras y con la asesoría técnica?**

La figura de Cooperativa permite el acceso al crédito con el INVI, además de la posibilidad de negociación para establecer las condiciones del crédito entre las que destacan el plazo de pago, el diseño y el manejo de los recursos.

**Perfil Financiero.**

| Año  | Cooperativa Acapatzingo | INVI      |
|------|-------------------------|-----------|
| 1999 | 172.330                 | 1.552.075 |
| 2001 | 218.181                 | 2.181.818 |
| 2002 | 218.181                 | 2.181.818 |
| 2003 | 218.181                 | 2.181.818 |
| 2004 | 218.181                 | 858.148   |

Fuente: Buenas prácticas (2004)

**Estrategia y desarrollo del proceso**

¿Qué campos cubre el proyecto y cómo se articulan? (lo socio-organizativo, la intervención físico-ambiental, el fortalecimiento económico y los aspectos culturales)

Se busca crear la formación de un proyecto de vida colectivo iniciando con la vivienda y consecuentemente añadiendo aspectos culturales, de mejora de las condiciones académicas y laborales. El papel de las comisiones es importante porque cada una cubre un aspecto específico. Además se crean lazos con otras instituciones como la UNAM.

**¿Cómo se involucra la comunidad en el proceso? ¿Cómo se fortalece el arraigo de los jóvenes en la comunidad?**

El proyecto de vivienda y urbanización fue consecuente con sus objetivos sociales y su trayectoria, durante su desarrollo, la Cooperativa maduró la idea clara de que la vivienda es sólo uno de los aspectos esenciales a los que dirigirse. Se dio cuenta de que los instrumentos comunitarios encaminados a la consolidación de las necesidades sanitarias, de educación, de empleo y recreativas son igual de importantes. El fortalecimiento de las

habilidades cooperativas mejora el futuro educativo y laboral de los 3500 miembros de CA, 2000 de los cuales son niños (Lao y Flavia, 2009).

**¿Cómo se fortalece la identidad cultural de la comunidad? ¿Qué metodología utilizan en lo organizativo? —toma de conciencia, formación política, capacitación.**

Tanto la organización comunal como la diversidad de actividades reflejan y han condicionado las soluciones y el desarrollo de las viviendas en sí mismo. Éste expresa la cultura del grupo y su identificación con el entorno.

**¿Qué criterios utilizan para la participación en el diseño, en la selección de materiales y tecnologías aplicadas al diseño?**

Desde un inicio se consultó a la comunidad para el diseño, la planificación es vista como un bien común. Las comisiones participan directamente en capacitaciones con los asesores técnicos y ambos eligen las mejores opciones a largo plazo.

**¿Cómo participan en las gestiones necesarias para llevar a cabo el proceso?  
¿Cómo actúan frente a las autoridades y las financiadoras?**

**La negociación, la iniciativa de involucrar a la población en la construcción y el ahorro permitieron crear condiciones para una mejor vivienda.**

- INVI, 7.403.602 dólares EU, el 81 %.
- CA, 822.622 dólares EU, el 9%.
- Servicios urbanos GDF, 545.454 dólares EU, el 6%.
- Saneamiento y agua potable, 181.818 dólares EU, el 2%.
- Urbanización, 181.818 dólares EU, el 2% (Buenas prácticas,2004).

**¿Se emplean materiales locales, tecnologías que permiten el reúso del agua y/o la recolección de agua de lluvias, paneles solares, u otras técnicas enfocadas a la sustentabilidad y el respeto del territorio y la naturaleza?**

- Planta de tratamiento de agua residual para riego de áreas verdes y lavado de autos.
- Planta potabilizadora de agua.
- Paneles solares (Huerta,2015).

**¿Las áreas comunes u otras áreas se emplean para desarrollar agricultura urbana?**

Huertos colectivos donde se cultivan lechugas, chiles, tomates y hasta fresas, bajo un enorme invernadero (Pineda,2013).

**¿Se han implementado medidas para enfrentar o mitigar los impactos del cambio climático?**

Se tiene el sistema para que el agua de la lluvia sea reinyectada al subsuelo, se mantuvo un área obligatoria para espacios abiertos y zonas verdes.

### **Obstáculos y logros**

#### **¿Cuáles son los principales logros que alcanzaron? Presentar los logros cuantitativos y cualitativos.**

Se construyeron las 596 viviendas a un precio por debajo del mercado y al alcance de las posibilidades de las familias. La estrategia del proyecto y la suma de recursos económicos y materiales, especialmente la abundante cantidad de mano de obra proporcionada por la comunidad, permitió la obtención de mejores resultados que los ofrecidos por el INVI, así como los otros proyectos propuestos ( Huerta,2015).

### **Valoraciones del proceso**

#### **General**

#### **¿Cuál es la valoración que tienen con respecto a la interacción entre los actores?**

Se tiene una valoración satisfactoria de la relación de la Cooperativa con los asesores técnicos. También la sinergia con el gobierno permitió que el proyecto pudiera tener resultados más favorables que si se siguieran las normas tradicionales.

#### **¿Promueve el crecimiento personal y la acción colectiva?**

La Cooperativa resalta la búsqueda de la construcción de un hábitat común de los asociados, ampliando su espectro de acción más allá de las viviendas. La construcción de relaciones comunitarias que propicien la cooperación, reciprocidad, trabajo colectivo, deliberación y decisión, y ejecución en común, que se vuelve uno de los ejes de acción más importantes del Frente. (Pineda,2013)

### **Compartir el aprendizaje**

#### **¿Cuáles son las estrategias o experiencias que consideran importantes para compartir a otros grupos organizados? ¿Comparten estos saberes con otras organizaciones? ¿Cómo logran difundir el proyecto?**

La Cooperativa tiene un proyecto de radio, surgió con un taller de radio bocinas llamado "Radio Espiral la Voz de Villa" y actualmente se transmite a través de internet y de la frecuencia FM. En su desarrollo (desde 2003) ha colaborado en conjunto con otras radios libres como la Radio Regeneración, la Radio Sabotaje y la Ke Huelga. Se tiene también un periódico interno, la comisión de prensa hace un folleto mensual que aborda problemas y aspectos internos y alguna información externa. (Lao y Flavia, 2009).

#### **¿Tienen alguna sistematización de sus aprendizajes y experiencias?**

Como Frente Popular Francisco Villa Independiente se tiene ya una forma de operar a partir de la cual además de la Cooperativa Acapatzingo trabaja además con otros cinco proyectos similares que suman un total de 1,200 viviendas (Buenas prácticas,2004). La

construcción de cada Cooperativa se realiza antes y después de la construcción de vivienda.

### **Revisión arquitectónica y de diseño urbano**

El proyecto que la Cooperativa propuso al INVI, fue desarrollado por el arquitecto Miguel Rubio, para su diseño consideró viviendas que además de respetar las normas de habitabilidad tuvieran una mejor relación con el entorno en cuanto a áreas comunes y áreas verdes (Lao y Flavia, 2009).

**Casas:** Áreas: En la primera etapa casas con 50 m<sup>2</sup> en terrenos de 60 m<sup>2</sup> (5 x12) : Los tres espacios construidos funcionan de una forma flexible para acomodar las actividades básicas. salón-comedor, cocina y otras instalaciones, cada unidad habitable estaría cerrada por paredes en tres de sus lados con un cuarto abierto a un patio para iluminar y ventilar los tres componentes edificatorios. En la segunda etapa, se construye una segunda planta sobre el total de los 50 m<sup>2</sup> construidos inicialmente, lo que incluye 3 habitaciones, un baño y un distribuidor. El frente de cada casa de 50 m<sup>2</sup> es un bloque comprendido por las instalaciones de saneamiento y la cocina, lo que permite unas distancias cortas, eficientes y económicas para el suministro y la evacuación.

**Departamentos:** Bloques de cinco plantas con 160 unidades de 65 m<sup>2</sup> cada uno.

**Conjunto:** Área construida 40,14% de la superficie total y el restante 36% son los espacios recreativos, educativos, zonas verdes y peatonales.

**Esquema:** Patios centrales a lo largo de un eje distributivo (calle principal). Nueve plazas con zonas verdes a cada lado: cada una tenía una superficie de espacio libre de entre 1.300 y 2.500 m<sup>2</sup> y grupos de 20 a 30 casas alrededor. Los servicios urbanos se distribuyen también a lo largo de este eje principal. La futura escuela y las instalaciones comunitarias y comerciales están situadas a la entrada del asentamiento, para que puedan servir también a los vecindarios adyacentes, y formar un eje urbano claramente definido, acentuado por plazas enfrentadas a la escuela y los bloques de viviendas. El centro de salud, el centro de cuidados para niños y el centro comunitario ya funcionan en instalaciones provisionales (Lao y Flavia, 2009).

La Asamblea decidió la construcción de espacios comunes como: la Casa Nuestra, que es el espacio cultural y educativo donde hay una biblioteca y sala de reuniones; una plaza que fue habilitada con juegos para los niños; un espacio colectivo, todavía deteriorado, El Tejabán, que sirve para las asambleas de la cooperativa, una cancha de fútbol, un huerto colectivo donde se cultivan lechugas, chiles, tomates y hasta fresas, y una casa fue donada por la comunidad para servir como espacio común, alberga a la radio comunitaria (Pineda, 2013).

#### 4.2.2 Fases del proceso de producción

**Cuadro 25. Proceso de producción de vivienda Acapatzingo**

| Fases del proceso de producción    |   |   |
|------------------------------------|---|---|
| PSH (Enrique Ortiz)                |   |   |
| Promoción e integración- Formación | -Identificación y compromiso inicial de los participantes   | Integrantes del FPFV SXXI   |
|                                    | -Conocimiento y disposición para participar activamente en el proceso.  |   |
|                                    | -Formación básica sobre el modelo.  |   |
|                                    | -Organización e inicio del proceso de ahorro previo.  |   |
|                                    | -Integración de comisiones permanentes de trabajo.  |   |
|                                    | -Constitución formal de la organización o grupo participante.   | Se constituye la Cooperativa en 1994  |
| Planeación                         | -Identificación, valoración y negociación participativa de posibles terrenos.   | Identificación de la zona   |
| Promoción e integración- Formación | -Divulgación  | Del movimiento en la zona elegida para el terreno.  |
|                                    | Participación en las tareas comunitarias de construcción y/o producción de materiales y componentes constructivos   | Toma del terreno que ya había sido ocupado previamente por otro grupo social.   |
|                                    | Participación en las tareas comunitarias de construcción y/o producción de materiales y componentes constructivos   | Formación de comisiones para gestión de abasto de servicios   |
|                                    | -Gestión del préstamo para la ejecución del proyecto que incluye la compra del terreno y la construcción de las viviendas bajo el sistema de ayuda mutua. | Negociación de la compra con el dueño del terreno. Compra del terreno bajo crédito del INVI (90%)                               |
|                                    | -Participación en la gestión del financiamiento y de los permisos y licencias.  | Autorización de crédito por parte del INVI  |
|                                    | -Participación en la planeación del conjunto y el diseño de las viviendas.  | En un primer momento la cooperativa no participó en el diseño. La propuesta provenía de parte del INVI quien además construiría |

|                              |   |   |
|------------------------------|---|---|
|                              |   | Cambio de proyecto, se negocia la mano de obra para integrar a la comunidad y bajar los costos para tener una vivienda más grande |
| Producción                   | Participación en las tareas comunitarias de construcción y/o producción de materiales y componentes constructivos   | Participación en la construcción por parte de los cooperativistas   |
| Distribución                 | Determinación e implementación de los criterios de asignación de las viviendas ( a convenir según las necesidades, cumplimiento de responsabilidades, tareas y aportaciones económicas) | Sorteo de las viviendas entre los socios cooperativistas  |
| Uso                          |   |   |
| Movilización-<br>Negociación | Con las autoridades locales para el suministro de servicios y redes.  | Movilizaciones para lograr acuerdos con las autoridades   |
| Uso                          | Pago del crédito y de las cuotas convenidas para integrar los fondos sociales de contingencia y de mantenimiento.   | Amortización del crédito  |
|                              | Supervisión participativa y con apoyo técnico de los procesos de mejoramiento, ampliación y consolidación de la vivienda  | Trabajo con grupos como Colectivo architect@z e instituciones como UNAM   |
|                              | Participación activa en la gestión, mejoramiento y equipamiento progresivo del conjunto   | Construcción progresiva de áreas comunes y aprovechamiento de programas como presupuesto participativo                            |
|                              | Generación de actividades culturales, deportivas y solidarias con otros procesos que fomenten la convivencia interna y la proyección social de su experiencia.                          | Talleres, educación,  |

Fuente: Elaboración propia

A partir del análisis de estas dos experiencias es posible reconocer algunos puntos importantes:

#### 4.3 Estructura general del proceso de producción

No es un proceso lineal cuyas fases tenga un tiempo definido y concreto. En los dos casos las fases se intercalaban con las siguientes hasta normalizarse o inclusive continúan.

La fase de promoción e integración fue diferente en todos los casos, en el primero se reconoce la pre existencia de un grupo social con un origen y necesidad comunes que se agrupa para solucionarla y el cooperativismo es la solución planteada. En la segunda, ya existe una figura (FPFVI) que reúne a población que no necesariamente tiene un origen común pero que sigue compartiendo la necesidad de vivienda y que se adhiere a un movimiento específico. El modelo de FUNDASAL y COCEAVIS plantea la idea de reconocer a los grupos con necesidad de vivienda y que tengan características favorables para formar cooperativas de vivienda y en razón de ello formarlos en el cooperativismo.

Los tres modelos terminan la primera fase con la constitución formal de la Cooperativa.

En la fase de planeación en donde el modelo de FUNDASAL sitúa la identificación del terreno para la posterior compra, los dos casos estudiados difieren en ser primero ocupados a manera de invasión y posteriormente comprados bajo la intervención del Estado en el papel de mediador. Es importante señalar que es fundamental en este punto el papel del Estado a través de sus dependencias e instrumentos ya que por vía normal del mercado para adquirir un inmueble sería muy difícil. En ambos casos resultaría una mejor inversión para el propietario si lo vendiera a alguna desarrolladora o lo fraccionara para venderlo por lotes.

Otro punto de la planeación es la participación en la gestión del financiamiento, en este punto son muy significativas ambas experiencias, por una parte la negociación que logran para conseguir tasas de interés y montos de préstamo, nuevamente fuera de la lógica del mercado. Las estrategias para optimizar los recursos obtenidos y con ello reinvertir el ahorro en el desarrollo de otras zonas (generalmente de uso común) o de un desarrollo de la vivienda más grande. La idea de la vivienda progresiva se aplica también a las áreas comunes, como un proceso construcción constante.

En la etapa de producción, la búsqueda de soluciones económicas y de tiempo llevó a la Cooperativa Palo Alto a innovar en el uso de tecnologías (prefabricados) y el involucramiento de todos los miembros en las distintas comisiones, de la misma forma que en Acapatzingo donde en un principio se pensó en tener una constructora y finalmente intervino la población. El proceso de involucramiento en una primera fase implica también una derrama de conocimientos a los involucrados que se ve plasmada años después en la construcción del espacio común.

Otro aspecto notable en la fase de producción es la formación de comisiones que regulen tanto el control de los insumos como la calidad de los materiales y procedimientos. Las dos experiencias recurrieron en un principio de manera indirecta en la asesoría técnica, algo obligatorio dentro de FUNDASAL- COCEAVIS, y lograron resultados mejores que los procesos normales de autoconstrucción (espontanea), en ambas experiencias se realiza desde un plan maestro hasta el diseño de cada casa con lo cual incrementa la calidad del desarrollo. El uso de la pre-obra resulta ser un buen antecedente para comenzar el desarrollo.

Es necesario resaltar la fase que FUNDASAL define como “movilización” ya que está muy presente en las dos experiencias de tal forma que podría dejar de ser dependiente de la fase de promoción y constituir por sí misma un bloque presente en todas las fases. La relación con el Estado a través de sus distintas dependencias se establece como una continua negociación, comportándose algunas veces de manera clientelar. Los intereses del Estado frente a los grupos organizados no deja de ser política y en este trato las dos partes buscan un beneficio específico. Los movimientos dejan de lado su impacto macro, para concentrarse en un bien particular, es decir no se busca con las movilizaciones un impacto en la política de vivienda directamente sino una solución inmediata a un problema específico.

En la fase de distribución, conviene decir la falta de transparencia que de pronto puede aparecer en la asignación de vivienda realizada principalmente mediante el sistema de sorteo, pero está documentado que el papel de ciertos grupos dentro de cada organización mantiene este proceso como un mecanismo de control sobre los demás, lo que va desgastando la figura horizontal de la organización.

Quizá sea la fase de uso en donde se vea el mayor aporte a nivel urbano. Palo Alto y Acapatzingo tienen las dimensiones que exigen una visión que rebaza los límites del conjunto. El diseño de un plan maestro, resalta el hecho de tener fases constructivas y la visión técnica enriquece la importancia de las áreas comunes y su peso a nivel de la convivencia.

La continua construcción de ambas cooperativas se establece en dos sentidos, por una parte la construcción física (progresiva) de la casa y el espacio común y por otra parte la construcción de la ideología y la identidad.

Las experiencias también demuestran la rigidez de su funcionamiento en pro de la lucha con el mercado y la persistencia de la ideología. Las nuevas generaciones se forman bajo un proceso pre concebido en el que tienen escasa participación en el sentido de la toma de decisiones sobre como prefieren vivir, debido en muchos sentidos a que pertenecen a un grupo con características (socio-económicas) diferentes o que han migrado de otras zonas de la ciudad.

## Conclusiones

### **¿Cuál es el papel que desempeñan las cooperativas dentro de la producción social y alternativa de vivienda dentro del contexto neoliberal de la Ciudad de México?**

Las Cooperativas de Vivienda en la Ciudad de México son dentro del sistema de Producción Social de Vivienda, una modalidad de autoproducción comunitaria, organizada y que tiene la opción de recurrir a la autoconstrucción autogestiva, dirigida, pura, mixta o en su defecto a la construcción por terceros. Lo anterior resalta dos hechos importantes:

1. La importancia de conocer los modos de producción de vivienda permite entender los procesos y los actores involucrados en cada uno. En el caso de la producción de Producción Social, desliga el concepto de autoconstrucción con autoproducción o el concepto de Producción Social de Vivienda con la Producción de Vivienda Social.
2. La confusión de términos lejos de ser explicativa ha sido un obstáculo para que se puedan implementar leyes que no confundan un fin social con un fin privado.

La ciudad crece con acelerada participación de autoconstrucción (no autoproducción) lo que significa que los habitantes no tienen el control total en el proceso y se ven expuestos a resolver el problema de la vivienda sin planeación, asistencia técnica, reconocimiento y apoyo institucional. Los resultados de esta forma de producir tienden a desvalorizar la vivienda y el entorno además de fragmentar el sentido de comunidad y vecindad.

La situación de la política habitacional del país y en específico de la Ciudad de México se ha caracterizado por la implementación de los programas de reestructuración neoliberal que han mostrado una reiterada tendencia hacia el desmantelamiento de los sistemas colectivistas económicos y el control sobre las poblaciones excluidas de las prácticas de consumo. Revertir el proceso implica una regulación de la ciudad desde el interior es decir, desde los habitantes y no desde los consumidores. Las formas de producción y las relaciones sociales y comerciales pueden tener una participación desencadenante de nuevos procesos dentro del neoliberalismo.

La acción colectiva a través de los Movimientos Sociales se ha manifestado en contra de los resultados de las políticas en la ciudad. Es importante reconocer el papel que la lucha

colectiva jugó para la creación de nuevos modos de organización social y de la construcción de nuevos actores sociales durante las pasadas décadas. Sin embargo se tiene que reconocer que las acciones sociales no son hechos aislados unos de otros y que el actual debilitamiento del MUP corresponde con un retroceso en la articulación de los grupos y movimientos sociales (en general) para buscar objetivos comunes e impacto no sólo en los medios de comunicación sino a nivel de leyes e instrumentos.

El panorama de las cooperativas de vivienda en la Ciudad de México es un reflejo de la puesta en práctica de las políticas neoliberales, pero también del desarrollo de la sociedad mexicana fragmentada y dividida por intereses políticos y económicos que no permiten lograr una unidad ideológica y que se refleja en las prácticas de los grupos sociales.

### **¿Cómo funcionan las cooperativas de vivienda?**

Las Cooperativas de Vivienda en la ciudad se rigen bajo los Principios Cooperativos de la ACI, la Ley General de Sociedades Cooperativas y en su caso las normatividades que establezcan las instituciones de apoyo a la vivienda en curso. La estructura al interior a partir de la Asamblea General y las comisiones son aspectos normativos que permiten atender a sus distintos fines (administrativo, cultural y social) a la vez que pretende mantener una jerarquía horizontal en la que los poderes individual y colectivo se reivindican a través de la participación y la democracia.

El desarrollo histórico dentro del cual surgieron las cooperativas en la Ciudad de México las relacionó con el MUP como una forma de solucionar un problema de la población y no como un tipo de negocio por lo cual su enfoque se ve desde la perspectiva de la producción social (Cooperativas de usuarios y ayuda mutua) y no desde el mercado (Cooperativas de propietarios).

Su forma de operar confronta el modelo neoliberal de producir vivienda, en el sentido de propiciar la autogestión y el involucramiento de los grupos y restablecer vínculos con el Estado que se han inclinado hacia la iniciativa privada. Además, debido a que persiguen otra lógica que difiere con la economía formal, es necesario medirlas en términos de su propio desarrollo (social) y no en comparación del sistema promovido desde la ganancia y la obtención de resultados económicos a partir de cual se busca desprestigiarlas.

El tema de la autogestión es importante, no obstante los casos demuestran que sin la intervención del Estado como intermediario o facilitador de condiciones más justas de acceso a créditos o como negociador frente a los propietarios originales de los terrenos, sería muy difícil llevar a cabo esta forma de producción. Cabe señalar que esta intermediación del Estado no tiene que ser necesariamente lapidaria de los recursos en el sentido que las instituciones se queden sin fondos para apoyar a más grupos. Las experiencias demuestran que los grupos tienen la capacidad de mantener pagos constantes e inclusive adelantar el pago de la deuda ya que desarrollan una capacidad de ahorro que puede ser superior al acreditado promedio.

### **¿Cómo ha sido su adaptación al neoliberalismo?**

No se puede hablar de una adaptación al sistema porque en realidad van en dos direcciones distintas. De lo que sí se puede hablar es de cómo ha sido la resistencia y la lucha por no desaparecer a pesar de tener en contra casi todo a excepción de la fuerza, unidad y creatividad de sus miembros. Lo anterior puede sonar exagerado pero si se revisa la ley hay más restricciones que apoyos al modelo, no existen esquemas alternativos de financiamiento además de que también se han prestado a manipulaciones de grupos de poder desde el gobierno o al interior de ellas mismas. Parece ser que las Cooperativas que más aportan al modelo son las que incumplen las normativas porque estas no contemplan la complejidad de su proceso productivo..

Por otro lado, la unidad de los miembros, sus redes con otros grupos sociales y su constitución a nivel legal les dan un poder superior del que tienen los propietarios independientes de cada predio y esto las convierte en un tipo especial de “habitante” con el que es más difícil tratar tanto al Estado como a la iniciativa privada.

### **¿Qué aspectos de las cooperativas son potenciales en el esquema de producción de vivienda?**

- Financiamiento grupal.
- Reducción de costos por el involucramiento de los miembros y la creación de estrategias constructivas.
- Creación de comunidad por la construcción de un proyecto común.
- Fortalecimiento de los ciudadanos participativos y con conciencia social.

- Apertura de espacios de diálogo entre los agentes sociales.
- Creación de redes de relaciones sociales y de ayuda mutua.

La forma de producción cooperativa de vivienda en la Ciudad de México no representa un actor de impacto en la producción habitacional total si sólo se ve en términos numéricos. A pesar de esto es importante su entendimiento y reconocimiento debido a que representa una vía alternativa de acceso a la vivienda de los sectores sociales menos favorecidos. Los casos estudiados demuestran que sus resultados en términos espaciales y económicos favorecen la obtención de mejores viviendas que por medio de la autoconstrucción individual o algunos casos de producción privada.

### **Propuestas.**

- Es necesaria la implementación de una política enfocada a su particular forma de operar debido a que si bien, existe un acuerdo interno o lo que el Soto (2010) llama, la formalidad en la informalidad, es necesario un marco legislativo que de sustento legal a estos procesos y se puedan empezar a desenvolver desde la formalidad. En el caso de que no se desarrolle una ley específica, convendría desarrollarla dentro de la Ley de Vivienda como en el caso uruguayo.
- Creación de fondos o esquemas de financiamiento especiales para Cooperativas con características fundamentadas en la capacidad económica real de la población de ingresos bajos y potencializar el esquema del financiamiento grupal.
- Subsidios a la vivienda cooperativa debido a que:

No es posible llegar a los rangos de menores ingresos sin un subsidio a la vivienda, el cual responde a garantizar el derecho humano a una vivienda adecuada para los sectores que no están económicamente en la posibilidad de resolver esta necesidad por sus propios medios (FUNDASAL y CCS, 2013).

- Creación de reservas territoriales a disposición de las acciones Cooperativas y de Producción Social que no entren dentro de la dinámica del mercado inmobiliario.
- Desarrollar la figura de Cooperativas de propietarios con construcción por terceros, esto si bien podría no dirigirse a los sectores más vulnerables de la población, abre el panorama para grupos de ingresos mayores sin fines de lucro.
- Formalizar el tema de la asesoría técnica siendo que esta tiene un papel fundamental en el éxito de los proyectos además de dotar de seguridad y calidad a las acciones de los grupos sociales.

- Abrir espacios de diálogo entre los actores (social-público y social –privado) para poder resolver conflictos de interés, armonizar las relaciones y proponer formas alternativas de interacción entre ellos de manera que puedan complementarse.

### **Comentarios personales.**

El tema de las Cooperativas de Vivienda es un tema cuya complejidad y extensión rebasan este documento, no obstante, reconozco que aun de forma somera es posible reconocer que en la Ciudad de México las experiencias cooperativistas de vivienda aportan suficiente material para analizarlas y entender su forma de operar.

La información del tema es escasa pero existe, ya sea dispersa en las instituciones o en la experiencia de cada grupo. Durante este proceso pude participar en dos eventos que enriquecieron tanto la cuestión bibliográfica como de materiales de trabajo y relaciones con las Cooperativas; y tengo que reconocer que a estos eventos el acceso me fue dado sin mayor requisito que el interés y el ánimo por aprender de la experiencia.

- Jornadas de Formación sobre el Modelo Cooperativista 2016. HIC-AL
- Cátedra Extraordinaria Federico E. Mariscal 2016. “La producción social del Hábitat. Enrique Ortiz Flores. UNAM

El mayor aporte del desarrollo de este tema que fue hacia mi propia formación dentro de la maestría ya que pude reconocer dos posturas distintas del desarrollo de la ciudad (privada y social) lo cual ninguno de los campos de conocimiento existentes da específicamente y que a mi parecer hace falta desarrollar. Así como se estudia al Desarrollo Inmobiliario desde las distintas perspectivas técnico-operativas más que históricas (que no desdeño el hecho, es crucial) es posible estudiar otras formas de producción y enriquecer el conocimiento ya no solo de los productores privados sino también de los productores sociales.

## Bibliografía

### A

ACI.(2017). Hechos y cifras del cooperativismo en las Américas y el mundo. Abril,2017, de ACI AMERICAS Sitio web: <http://www.aciamericas.coop/Hechos-y-cifras-del-cooperativismo>

Alceda Cruz, Antonio. (2009). La influencia de los Movimientos Sociales en el Diseño de Políticas Públicas. 1988-2008. El Frente Popular Francisco Villa. Tesis maestría. Facultad de Ciencias políticas y sociales. UNAM.

Alonso, Jorge. (2013). Repensar los movimientos sociales. México: Publicaciones de la casa chata.

Ángeles Cabrera, Estrella.(2014). Intervención comunitaria: Taller "Mejorando mis vinculaciones afectivas en mi interacción familiar" para tutores, padres y madres de familia de la Cooperativa de vivienda Palo Alto. Licenciatura en psicología. Facultad de psicología. UNAM.

Arteaga, José. (2014). Los 7 complejos inmobiliarios que transformarán a México. ., de Forbes Sitio web: <http://www.forbes.com.mx/los-7-complejos-inmobiliarios-que-transformaran-Mexico/>

Attila de Souza Leao Andrade, JR. El condominio y la cooperativa como formas de copropiedad. Boletín Mexicano de Derecho comparado. Instituto de investigaciones jurídicas. UNAM. Índices del año IX. Nueva serie 1976. (Núms. 25-26 y 27). Pág. 3-11.

Álvarez Enríquez, Lucía. (2004). La sociedad civil en la ciudad de México. Actores sociales, oportunidades políticas y esfera pública. México: CEIICH-UNAM/Plaza y Valdés.

Alverde Losada, Jaime. (2014). La transformación de México en el Desarrollo Inmobiliario. Real Estate Market, 93, 45-48. Ver en: <http://www.realestatemarket.com.mx/articulos/mercado-inmobiliario/13652-la-transformacion-de-mexico-en-el-desarrollo-inmobiliario>

### B

Bazant, Jan. Asentamientos irregulares: guía de soluciones urbanas. México, D.F. : Editorial Trillas, 2004.

Benlliure, Pablo.(2015) " El mercado de vivienda y la políticas del estado Mexicano". Seminario de mercados inmobiliarios. Posgrado de Urbanismo UNAM

Blog ADCP. (2013). Producción Social del Hábitat. Abril,2017, de Blog ADCP Sitio web: <https://adcpblog.wordpress.com/2013/04/22/produccion-social-del-habitat-2/>

Bochica Pérez, Jaime.(2016). La autonomía urbana en la Ciudad de México: El caso del Frente Popular Francisco Villa Independiente- UNOPII. Tesis de licenciatura. Facultad de Ciencias políticas y sociales. UNAM.

Buenas Prácticas. (2004). Minas Polvorilla: Arquitectura y Diseño Urbano, con Recuperación Cultural y del Paisaje (Iztapalpa, México) . Abril, 2017, de Ciudades para un Futuro más Sostenible Sitio web: <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu04/bp2665.html>

C

Cantador et, al.. (S.f). Métodos de Investigación en Educación Especial. Estudio de casos. Abril,2017, de UAM Sitio web: [https://www.uam.es/personal\\_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso10/EstCasos.pdf](https://www.uam.es/personal_pdi/stmaria/jmurillo/InvestigacionEE/Presentaciones/Curso10/EstCasos.pdf)

Castaingts Teillery, Juan. (1979). Articulación de modos de producción .Ediciones caballito. México, DF.

Castells, Manuel. (1974). Movimientos sociales urbanos. México: Siglo XXI.

Cazerèz, José Luis. (1999). La base jurídica. En Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua Uruguayas(35-44). Sevilla-Montevideo: Junta de Andalucía.

CDI. (2000). Indicadores sociodemográficos de la población total y la población indígena por municipio. Abril,2017, de Comisión Nacional para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas Sitio web: <http://www.cdi.gob.mx/cedulas/2000/DF/09004-00.pdf>

CGLU. (s.f). Ciudad de Mexico, Mexico: Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial (PCMB). Abril, 2017, de Comisión de Inclusión Social, Democracia participativa y Derechos humanos de CGLU Sitio web: [https://www.uclg-cisdp.org/sites/default/files/Mexico\\_2010\\_es\\_FINAL.pdf](https://www.uclg-cisdp.org/sites/default/files/Mexico_2010_es_FINAL.pdf)

Chacón Castillo, Benjamín. (2008).La política de vivienda implementada por los gobiernos de Acción Nacional. Agendas Acción Nacional.

CKAN. (s.f.). Índice de marginación. Abril,2017, de CKAN Sitio web: <http://catalogo.datos.gob.mx/dataset/indice-de-marginacion>

COCEAVIS. (2016). Uniendo fuerzas por el derecho a la vivienda y el hábitat. Abril de 2017, de coceavis.org Sitio web: <http://www.coceavis.org/wp-content/uploads/2016/10/FOLLETO-COCEAVIS.pdf>

COCEAVIS. (2017). La experiencia educativa de la Escuela Regional de Formación Cooperativista. Sistematización de procesos metodológicos.. Abril de 2017, de coceavis.org Sitio web: <http://www.coceavis.org/wp-content/uploads/2017/04/erfc-sistematizaci%C3%B3n.pdf>

CONAVI (2010). Código de edificación de vivienda 2010.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM).

Connolly, Priscilla.(1998). El financiamiento de vivienda en México, en Herrasti y Villavicencio (coords), La política habitacional en México y América Latina, UAM-Azcapotzalco, México.

Cooperativas CDMX. (s.f.). Qué es una Cooperativa. Abril,2017, de Cooperativas CDMX. Sitio web: <http://www.cooperativas.cdmx.gob.mx/styfe/coop100/que-es-una-cooperativa.php>

Cooperativismo en Movimiento. (2011). Cooperativas, una alternativa en México. Abril,2017, de Cooperativismo en Movimiento Sitio web: <http://www.centrocultural.coop/blogs/cooperativismo/2011/03/14/cooperativas-una-alternativa-en-mexico/>

COPEVI. (1983). Estructura interna de una Cooperativa de Vivienda. México: Cuadernos de dinámica habitacional.

## D

Delgadillo Polanco, Víctor Manuel. (2012). El derecho a la ciudad en la Ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión urbana neoliberal? Andamios. Revista de Investigación Social, vol. 9, núm. 18, enero-abril. , 2012, pp. 117-139. Universidad Autónoma de la Ciudad de México. Distrito Federal, México.

De Mattos, Carlos A.(2007). Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana. Revista Nueva Sociedad 212, Noviembre - Diciembre 2007.

DESCA. (2006). Informe de organizaciones de la sociedad civil sobre la situación de los Derechos Económicos, Sociales, Culturales y Ambientales en México (1997-2006), Informe Alternativo al IV Informe Periódico del Estado mexicano sobre la aplicación del PIDESC. Abril,2017, de Organizaciones y redes del Grupo Promotor del Informe Alternativo DESCA Sitio web: [http://www.equipopueblo.org.mx/desca/descargas/dcipu\\_mexico-coalition\\_Sp.pdf](http://www.equipopueblo.org.mx/desca/descargas/dcipu_mexico-coalition_Sp.pdf)

Díaz Orueta, Fernando. (2013). Neoliberalismo, políticas urbanas y reconfiguración socio-espacial. Quid 16, 3, 7-16.

DOF. (1981). Acuerdo por el que se autoriza la creación del Fideicomiso Fondo de Habitaciones Populares. Recuperado de sitio web: [://www.dof.gob.mx/nota\\_detalle.php?codigo=4636417&fecha=02/04/1981&print=true](http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=4636417&fecha=02/04/1981&print=true)

## E

Emmelhainz, Irmgard. (2016). La tiranía del sentido común. México: Continente negro.

Etxezarreta, Aitziber y Merino, Santiago. (2013). Las cooperativas de vivienda como alternativa al problema de la vivienda en la actual crisis económica. REVESCO. Revista de Estudios Cooperativos, 113, 91-119.

## F

Fuentes García, Marisol. (2012). México: sede del Business 20. Abril,2017, de Entrepreneur Sitio web: <https://www.entrepreneur.com/article/264915>

FUNDASAL Y CCS. (2013). Cooperativismo de vivienda autogestionario: un estudio de caso centroamericano. Abril, 2017, de Repositorio Institucional FUNDASAL Sitio web: [http://repo.fundasal.org.sv/180/1/Cooperativismo%20de%20Vivienda%20Autogestionario\\_05072013.pdf](http://repo.fundasal.org.sv/180/1/Cooperativismo%20de%20Vivienda%20Autogestionario_05072013.pdf)

FUNDASAL. (2015). El cooperativismo de vivienda por Ayuda mutua. Un proyecto de vida para los sectores populares de El salvador. Carta Urbana, 173, 1-16.

Sitio web: <http://repo.fundasal.org.sv/220/1/carta%20urbana173.pdf>

FUNDASAL. (2015b). Cuaderno Popular: Eduquémonos para el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua el modelo cooperativista. Sitio web: [file:///C:/Documents%20and%20Settings/msi/Mis%20documentos/Downloads/Cuaderno\\_popular\\_el\\_modelo\\_CVAM%20\(4\).pdf](file:///C:/Documents%20and%20Settings/msi/Mis%20documentos/Downloads/Cuaderno_popular_el_modelo_CVAM%20(4).pdf)

## G

García Jane, Jordi.(2006). La dimensión cooperativa Economía social y empresa en el siglo XXI. Editorial Icaria.

Gilbert, Alan.(1987). Asentamientos populares versus poder del estado : Tres casos latinoamericanos : Ciudad de Mexico, bogota y valencia. México : Gustavo Gili

Gómez Aparicio, Pilar (2004) Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco. Cuadernos de Gestión, 4 (2). pp. 63-74. ISSN 1131-6837

González, Gustavo . (2016). Un ejemplo de cooperación Sur-Sur. A 13 años de la expansión del Modelo FUCVAM en Centroamérica. Revista Vivienda Popular, 28, 40-47. <http://www.coceavis.org/wp-content/uploads/2016/11/modificado.pdf>

GRES- Palo Alto. (1985) Colonia Cooperativa Palo Alto, 15 años de lucha. México: Equipo Pueblo.

## H

Haber,Paul. (2009). La migración del Movimiento Urbano Popular a la política de partido en el México contemporáneo. Revista mexicana de sociología, Vol.71 nº2, 213-245.

Harvey, David. (2007). Breve historia del neoliberalismo. Madrid: Akal.

Harvey, David (2013). Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana. Madrid: Ediciones Akal.

Hernández, Patiño. (2008). Martha Angélica. Frente Popular Francisco Villa de organización social a mafia corporativa. Tesis licenciatura. Facultad de Estudios Superiores Aragón.

Hernández, Paula. Martínez, Paola. (2010). Presencia de la Cooperativa Palo Alto . Abril,2017, de TERCER CONGRESO INTERNACIONAL SOBRE LEGISLACIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS DE FOMENTO COOPERATIVO Sitio web: <http://lacoperacha.org.mx/documentos/coperacha-cooperativa-vivienda-palo-primera-parte.pdf>

HIC-AL. (S.F). Glosario digital . Abril,2107, de HIC-AL. org Sitio web: [http://www.hic-al.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=80](http://www.hic-al.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=80)

HIC-AL. (s.f.). COOPERATIVA GUENDALIZA'A. Abril de 2017, de HIC-AL Sitio web: <https://produccionsocialhabitat.wordpress.com/galeria-de-casos/quendaliza/>

HIC-AL. (2015). Convocatoria a la Formación e Intercambio de Experiencias para la Vivienda Digna: "El Modelo Cooperativista". Abril,2017, de Rosa Luxemburg Stiftung Sitio

web: <http://www.rosalux.org.mx/articulo/convocatoria-la-formacion-e-intercambio-de-experiencias-para-la-vivienda-digna-el-modelo>

Hidalgo, Rodrigo y Janoschka, Michael. (2014). La Ciudad Neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid. Santiago de Chile: Serie Geolibros N° 19, Instituto de Geografía, Pontificia Universidad Católica de Chile / Departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales, Universidad Autónoma de Madrid.

Horbath, Jorge. (2002). El trabajo y la ciudad de México: una revisión desde la geografía de las actividades productivas urbanas. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales, Vol VI. núm. 119 , 55.

Huerta, Eduardo. (2015). GPIC-AXAN MINAS POLVORILLA. Recuperado de <https://www.youtube.com/watch?v=pp79sGkVFCQ>

I

INEGI. (2007). Cuaderno Estadístico Delegacional de Cuajimalpa de Morelos. Abril, 2017, de INEGI Sitio web: <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/espanol/sistemas/cem07/info/df/m004/mapas.pdf>

INEGI Encuesta Intercensal 2015. <http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/habitantes.aspx?tema=P>

<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/>

<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/DF/Territorio/default.aspx?tema=ME&e=09>

<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/mex/poblacion/>

<http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/hgo/poblacion/>

INFONAVIT. (s.f.) La vivienda comunitaria en México.

INVI. (s.f). Organización representante. Abril, 2017, de INVI. Sitio web: [www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/.../ORGANIZACION REPRESENTANTE.xls](http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/.../ORGANIZACION_REPRESENTANTE.xls)

INVI. (2009). Reglas de operación y políticas de administración crediticia y financiera.

INVI. (2016). Información relevante. Abril, 2017 de INVI. Sitio web: [http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/N\\_lineamientos/15/X/DISDV/LISTADO\\_DE\\_ORGANIZACIONES SOCIALES.pdf](http://www.invi.df.gob.mx/portal/transparencia/N_lineamientos/15/X/DISDV/LISTADO_DE_ORGANIZACIONES_SOCIALES.pdf)

K

Kaplan, Alicia. (1961). Cooperativas de vivienda : caracteres, sistemas, proyecto de ley, estatutos. Buenos Aires : Bibliografica Omeba.

Kunz-Bolaños, Ignacio; Romero-Vadillo, Irma Guadalupe. (2008). Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México. Economía, Sociedad y Territorio, vol. VIII, núm. 26, enero-abril, 2008, pp. 415-449. El Colegio Mexiquense, A.C. Toluca, México.

## L

Lambea Rueda, Ana. (2007). Cooperativas de viviendas. Granada: COMARES.

Lara Gómez, Graciela. Urbiola Solís, Alejandra E. (2009). Visión global de las cooperativas México, D.F. : Plaza y Valdés.

Lao, Waldo. Flavia, Anna. (2009). El Frente Popular Francisco Villa Independiente no es solo un proyecto de organización, es un proyecto de vida. Abril, 2017, de Rebelión Sitio web: <http://www.rebelion.org/noticia.php?id=78519>

Lefebvre, Henri. (2013) La producción del espacio. Primera edición de Capital Swing. España.

Ley Federal de Fomento a las Actividades Realizadas por Organizaciones de la Sociedad Civil 2004

Ley General de Sociedades Cooperativas 1994 y 2009

Ley de Vivienda 2006

Lugo Goytia, Manuel (1991), Política de vivienda del estado mexicano, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Aspectos Jurídicos de la vivienda, núm. 18 septiembre-diciembre, UNAM, México.

## M

Marín González, Alejandra. (2014). Calidad de Vida y políticas de vivienda de interés social en México. Cuadernos de Arquitectura y Asuntos Urbanos, 3. Número 03., 131-138.

Maya, Esther. Maycotte, Elvira. (2011). La pérdida del valor social de la vivienda. Academia XXII. Revista Arbitrada de la Facultad de Arquitectura. UNAM. Primera Época. Año 2. Volumen II. Número 2. Febrero 2011.

Maya, Esther. (2012). Pobreza, marginalidad y desigualdad en su relación con la vivienda. En La vivienda en México: temas contemporáneos. Maya, Esther y Bournazou, Eftychia (comps.) México : Universidad Nacional Autónoma de México.

Maya, Esther. (2012b). Balance de la política habitacional en México en las dos últimas décadas (1990-2010). En Quiroz, Héctor y Maya, Esther (comps.) (2012). *Urbanismo. Temas y Tendencias*. México. Facultad de Arquitectura. UNAM.

Méndez, Alfredo. (2015). Afirman que política de vivienda favorece rescate de constructoras. Abril, 2017, de La Jornada en línea Sitio web: <http://www.jornada.unam.mx/ultimas/2015/02/01/politica-de-vivienda-anunciada-por-pena-para-rescatar-a-constructoras-5261.html>

Metroscubicos. (2016). México busca financiamiento con Banco Mundial para vivienda. Abril, 2017, de Metroscubicos.com Sitio web: <http://www.metroscubicos.com/articulo/consejos/2016/05/27/mexico-busca-financiamiento-con-banco-mundial-para-vivienda>

Mier y Terán, Arturo. Vazquez, Elizabeth y Ziccardi, Alicia. (2012). Pobreza urbana, segregación residencial y mejoramiento del espacio público en la Ciudad de México. *Sociologías*, Año 14. n°30, 118-155.

Moctezuma, Pedro. 1984. El movimiento urbano popular mexicano. *Nueva Antropología*, vol. VI, núm. 24, junio, 1984, pp. 62-87.

Molina Gómez, Ignacio. (1979) Las cooperativas de vivienda. Tesis de Licenciatura en Derecho . UNAM. Facultad de Derecho.

## N

Notimex. (2015). DF acumula déficit de 200 mil viviendas:Seduvi. Abril,2017, de Milenio.com Sitio web: [http://www.milenio.com/df/Seduvi\\_norma\\_26-deficit\\_de\\_vivienda\\_DF-expulsion\\_a\\_periferia-zonas\\_de\\_riesgo\\_0\\_470353280.html](http://www.milenio.com/df/Seduvi_norma_26-deficit_de_vivienda_DF-expulsion_a_periferia-zonas_de_riesgo_0_470353280.html)

Nun, José. (1971). Superpoblacion relativa, ejercito industrial de reserva y masa marginal. *Repositorio Digital CEPAL*, 66, 43.

## O

OCDE.2015. Estudios Territoriales de la OCDE Valle de México, México. Síntesis del estudio.<https://www.oecd.org/regional/regional-policy/valle-de-mexico-highlights-spanish.pdf>

Ornelas, Jaime. (2001). El neoliberalismo realmente existente. Puebla, México: Benemérita Universidad Autónoma de Puebla.

Ortiz, Enrique. (2006). Cooperativa de Vivienda "Unión de Palo Alto": Una Lucha por el Derecho a la Ciudad. Abril de 2017, de HIC-AL Sitio web: <file:///C:/Documents%20and%20Settings/msi/Mis%20documentos/Downloads/HIC-Document-2454-20170511-0040.pdf>

Ortiz Flores, Enrique. (2012). Producción Social de la Vivienda y el Hábitat. Bases Conceptuales y Correlación con los Procesos Habitacionales. México: HIC-AL.

Ortiz Flores, Enrique. (2012b). Producción social de vivienda y hábitat: bases conceptuales para una política pública. En *El camino posible*(13-45). Montevideo, Uruguay: Ediciones Trilce.

Ortiz Flores, Enrique. (2012c). De Vancouver 1976 a Vancouver 2006. Una revisión crítica desde la perspectiva no gubernamental. En *Urbanismo. Temas y tendencias*.(14-164). México: UNAM.

Ortiz, Enrique. (2016). La producción social del hábitat: reflexiones sobre su historia, concepciones y propuestas. Marzo, 2016, de Habitat International Coalition Sitio web: <http://www.hic-gs.org/document.php?pid=2522>).

## P

Peiser, Richard y Hamilton, David.(2012) Professional Real Estate Development.EUA: Urban Land Institute.

Perló, Manuel. (2004). Debates sobre las políticas de vivienda: las experiencias de los organismos estatales. México: UNAM, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad : Secretaría de Desarrollo Social, Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda.

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO (PND) 2001-2006

PLAN NACIONAL DE DESARROLLO (PND) 2014-2018

Plan Nacional de Vivienda 2007-2012

Pineda, César Enrique. (2013). Acapatzingo: construyendo comunidad urbana. En N° 3. Territorios urbanos en disputa(49-61). Revista Contrapunto. Noviembre 2013. Sitio web: [http://www.contrapunto.edu.uy/images/pdf/contrapuntonos/contrapunto\\_numero\\_3\\_noviembre.pdf](http://www.contrapunto.edu.uy/images/pdf/contrapuntonos/contrapunto_numero_3_noviembre.pdf)

Pino Artacho, Julio. (2003). Aproximación sociológica a la vivienda secundaria litoral. Universidad de Barcelona. ISSN: 11389788. Depósito Legal: B. 21.74198. Vol. VII, núm. 146(026), 1 de agosto de 2003.

Pradilla, Emilio. (1987). Capital, Estado y vivienda en América Latina. Fontamara,. 308 p. Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006

PROGRAMA NACIONAL DE VIVIENDA 2014-2018

PROGRAMA Sectorial de Vivienda 2001-2006.

Puebla, Claudia. (2002). Del intervencionismo estatal a las estrategias facilitadoras: Los cambios en la política de vivienda en México, (1972-1994). México, D.F: El Colegio de México, Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano.

R

Ramírez Millán, Jesús. (2000). Derecho constitucional sinaloense.Sinaloa : Universidad Autónoma de Sinaloa. Sitio web: <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/3/1461/2.pdf>

Ramírez Saiz, Juan Manuel. (1993). La vivienda Popular y sus Actores. Puebla : Red nacional de investigación urbana : Cismos de la universidad de Guadalajara.

Ramírez Saiz, Juan Manuel. (1999). El movimiento urbano popular en México. México: Siglo veintiuno editores.

Real Academia Española (RAE). (2014). En Diccionario de la lengua española (23.a ed.). Recuperado de <http://dle.rae.es/srv/search?m=30&w=neoliberalismo>

Reglamento de la Alianza Cooperativa Internacional (RACI).2013.

Reglas de Operación del Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para Vivienda, del ejercicio fiscal, 2015.

Reyes Osalde, R. (2017). El neoliberalismo de excepción como estrategia de dominación hegemónica estadounidense para el siglo XXI : el caso de México 2006-2012. Licenciatura. UNAM. Facultad de Economía.

Rodríguez, Ramón. (2006). Cooperativa de Vivienda "Unión de Palo Alto": Una Lucha por el Derecho a la Ciudad. Abril,2017, de HIC-AL Sitio web: <http://www.hic-gs.org/document.php?pid=2454>

Rodulfo, María Beatriz. (2015). El escenario habitacional y su evolución en el contexto latinoamericano y argentino. Seminario de Política de vivienda. PROPUR-UBA)

Romero, Gustavo. (1995). La producción social del hábitat: reflexiones sobre su historia, concepciones y propuestas. Marzo,2016, de Habitat International Coalition Sitio web: <http://www.hic-gs.org/document.php?pid=2522>.

## S

Sánchez, Javier.(2012). La vivienda "social" en México. JSA. México

Schmidt, Samuel. (2010). Los grandes problemas nacionales. México: Miguel Angel Porrúa.

Sedesol. (2013). Origen y antecedentes de la Sedesol. Abril, 2017, de sedesol.gob Sitio web: <http://www.2006-2012.sedesol.gob.mx/es/SEDESOL/SEDESOL>

Schteingart, Martha (1989) . Los productores del espacio habitable: Estado, empresa y sociedad en la ciudad de México. México : El Colegio de México.

Schteingart, Martha. (2015). Desarrollo urbano-ambiental, políticas sociales y vivienda.: Treinta y cinco años de investigación. México: El Colegio de México.

SEDATU . Página web oficial ver en: <https://www.gob.mx/sedatu>

SHF. (2014). Estado actual de la vivienda en México.

SIDESO. (sf). Cap. VI. Diversidad cultural, composición indígena y las políticas del gobierno del Distrito Federal .  
<http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/CapituloVI.pdf>

SIDESO. (2000). Grado de marginación.Palo Alto . Abril,2017, de Sistema de Información de Desarrollo Social Sitio web: [http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/ut/CUJ\\_04-028-1\\_C.pdf](http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/ut/CUJ_04-028-1_C.pdf)

SIDESO. (2000b). Grado de marginación.La Polvorilla . Abril,2017, de Sistema de Información de Desarrollo Social Sitio web:[http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/ut/IZP\\_07-084-1\\_C.pdf](http://www.sideso.cdmx.gob.mx/documentos/ut/IZP_07-084-1_C.pdf)

SOFTEC. (2016). Conferencia magistral. AMPI UNAM. Invertir en México ¿Donde? ¿Qué? ¿Cómo?. México

Sommet international des coopératives (SIC). (2014). Las cooperativas representadas por primera vez en el B-20, prueba de su creciente importancia en la economía mundial.

abril,2017, de SIC Sitio web: <https://www.sommetinter.coop/fr/content/las-cooperativas-representadas-por-primera-vez-en-el-b-20-prueba-de-su-creciente-importanc-0>

Soto Alva, E. (2010). El ejido y a cuestión urbana: una experiencia docente. Maestría en urbanismo. UNAM.

## T

TELECAPITA. Ver en: <http://www.telecapita.org/revoluciones-del-siglo-xxi-acapatzingo-indignados-neocomunidades/acapatzingo-sue%C3%B1os-de-urbe-dign>

Theodore et, al. (MARzo, 2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. Temas sociales, 66, 1-12.

Torres, Rino. (2006). La producción social de vivienda en México: su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres.. Abril,2017, de Habitat International Coalition America Latina Sitio web: [file:///C:/Documents%20and%20Settings/msi/Mis%20documentos/Downloads/PSVen\\_M%C3%A9xico%20\(1\).pdf](file:///C:/Documents%20and%20Settings/msi/Mis%20documentos/Downloads/PSVen_M%C3%A9xico%20(1).pdf)

Turner, John.(1977) Vivienda, todo el poder para los usuarios : hacia la economía en la construcción del entorno. Madrid: Blume.

## U

Ugalde, Vicente. ( 2013) Medio ambiente, vivienda y desarrollo urbano, Derecho Ambiental y Ecología, núm. 56, México, Distrito Federal. Centro de Estudios Jurídicos y Ambientales, 2013. pp. 27-31

Urzúa, Carlos. (2007). Seis décadas de relaciones entre el Banco Mundial y México. Estudios empresariales, 125, 48-56.

## V

Velázquez Mejía, Osvaldo. (2012). La zona metropolitana de la ciudad de México: una zona habitable, pero sin habitabilidad. Un acercamiento desde la subjetividad. Marzo, 2017, de EUMED. Revista Tlatemoani Sitio web: <http://www.eumed.net/rev/tlatemoani/03/ovm.htm>

Vélez, Pérez, Ilse. (2017). La gestión de las cooperativas en la Ciudad de México.. Tesis de Maestría en Trabajo Social. UNAM. Facultad de Ciencias Políticas.

## W

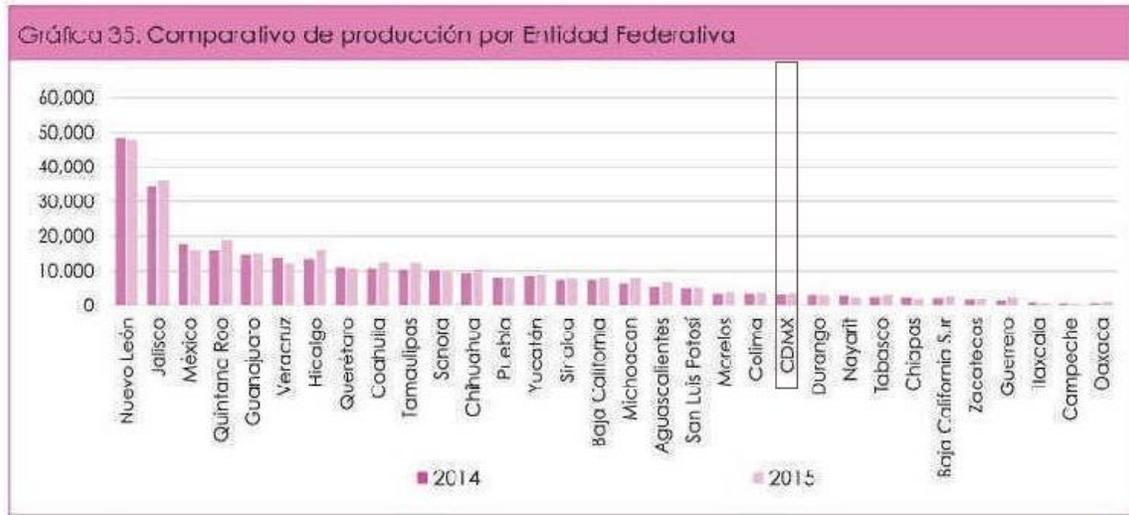
Wikipedia. (s.f.). Elecciones en el Distrito Federal de México de 2000,2003,2006,2009,2012,2015. Abril,2017, de Wikipedia Sitio web: [https://es.wikipedia.org/wiki/Elecciones\\_en\\_el\\_Distrito\\_Federal\\_de\\_M%C3%A9xico\\_de\\_2009](https://es.wikipedia.org/wiki/Elecciones_en_el_Distrito_Federal_de_M%C3%A9xico_de_2009)

## Z

Zepeda, Clara. (2014). México, el principal deudor del Banco Mundial. Abril, 2017, de El financiero Sitio web: <http://www.elfinanciero.com.mx/archivo/mexico-el-principal-deudor-del-banco-mundial.html>

## Anexos

### Anexo 1. Estadísticas e Investigación SHF



## Anexo 2



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

**SDS/DIP/0972/2017**

**ASUNTO: REMISIÓN**  
**FOLIOS: 0104000045517**

**MARIANA RAMÍREZ ACEVEDO**  
**PRESENTE**

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 6° de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, y con fundamento en los artículos 2, 3, 4, 6, fracciones I, XIII, XIV y XLII, 8, 11, 13, 92, fracciones I, IV y VII, 192, 193, 200 y demás relativos de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, la Unidad de Transparencia a mi cargo da contestación a la solicitud en la que requiere:

*"ME INTERESA CONOCER CUANTAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA HAY EN LA CIUDAD DE MÉXICO Y CUÁLES SON.  
A QUÉ PROGRAMAS DEL INVI PUEDEN ACCEDER COMO COOPERATIVAS.  
CUÁNTAS COOPERATIVAS HAN PARTICIPADO EN PROGRAMAS DEL INVI."(Sic)*

Al respecto, a consideración de esta Unidad de Transparencia, resulta pertinente señalar que, la Secretaría de Desarrollo Social de la Ciudad de México, no está en posibilidades de proporcionar la información de su interés, debido a que no cuenta con atribuciones para generar, recabar y/o administrar información sobre las Cooperativas de Vivienda que hay en la Ciudad de México, ni sobre el número de Cooperativas que han participado en los programas a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

No obstante lo anterior, en aras de la transparencia y la máxima publicidad, se realizó una búsqueda sobre los programas sociales que están a cargo del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, de la cual se desprende que esta Dependencia, de conformidad con las atribuciones establecidas en el artículo 31, fracción I, de la Ley de Desarrollo Social para el Distrito Federal, que a la letra señala:

*"Artículo 31.- La Secretaría fomentará de manera permanente la participación social en el diseño, monitoreo y evaluación de la política de desarrollo social para lo cual:*

- I. Creará un Sistema de Información en materia de Desarrollo Social, que estará disponible para la sociedad y que contendrá la información básica para la planeación sobre el Desarrollo Social, la información referente a la Política Social del Gobierno del Distrito Federal y las actividades relacionadas con el Desarrollo Social;"*

Cuenta con una página en internet denominada "**Sistema de Información para el Desarrollo Social**" (SIDESO), misma que es pública y podrá visualizar en la siguiente dirección electrónica: <http://www.sideso.cdmx.gob.mx/>, como resultado de la búsqueda realizada se encontró que en el ejercicio 2017 el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México está a cargo de los siguientes programas sociales:

- "Mejoramiento de Vivienda" para el Ejercicio Fiscal 2017
- "Vivienda en Conjunto" del para el Ejercicio Fiscal 2017

VFLR/hbs/mjgs



**SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL**  
Dirección de Información Pública  
Plaza de la Constitución No. 1 • 3er Piso  
Col. Centro de la Ciudad de México  
C.P. 06068, Del. Cuauhtémoc  
Tel: 5345-8252 y 5345-8000 Ext. 2315



**CDMX**  
CIUDAD DE MÉXICO

En ese sentido, con fundamento en lo establecido en el numeral 10, fracción VII, de los Lineamientos para la Gestión de Solicitudes de Información Pública y de Datos Personales en la Ciudad de México, se remite su solicitud a la Unidad de Transparencia del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, cuyos datos de contacto se detallan a continuación a efecto de que pueda dar seguimiento a la gestión de su solicitud:

**Responsable UT:** Lic. María Catalina López Escobedo

**Domicilio:** Calle Canela, Número 660, Piso Planta Baja, Colonia Granjas México, Delegación Iztacalco, Código Postal 08400.

**Teléfono:** 5141 0300 extensión 5204.

**Correo electrónico:** [oiip@invi.df.gob.mx](mailto:oiip@invi.df.gob.mx)

Adicionalmente se le comunica que puede presentar su solicitud a través del sistema electrónico INFOMEXDF, en la dirección: <http://www.infomexdf.org.mx/InfomexDF/>, así como a través del Centro de Atención Telefónica TEL-INFODF, con un horario de atención de lunes a jueves de 9:00 a 18:00 horas, viernes de 9:00 a 15:00 horas, al teléfono 5636-4636.

De la misma manera se hace de su conocimiento que, en caso de contar con dudas respecto de la información proporcionada, o si requiere información adicional, se ponen a su disposición los teléfonos 5345-8252 y 5345-8000 Ext. 2315, o bien el correo electrónico [oiipsedeso@gmail.com](mailto:oiipsedeso@gmail.com), donde con gusto le brindaremos la atención necesaria.

Por otro lado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 233 y 236 de la Ley de Transparencia, Acceso a la Información Pública y Rendición de Cuentas de la Ciudad de México, se hace de su conocimiento el derecho de interponer el recurso de revisión correspondiente, dentro de los quince días hábiles contados a partir de la fecha en que surte efectos la notificación de esta respuesta, lo que debe hacerse por escrito libre, a través de los formatos que para tal efecto proporciona el Instituto de Acceso a la Información Pública y Protección de Datos Personales del Distrito Federal o por medios electrónicos, cumpliendo con los requisitos que marca el artículo 237 de la Ley invocada.

Sin otro particular, aprovecha la ocasión para enviarle un cordial saludo.

**ATENTAMENTE**

**VIANEY FABIOLA LOZANO RÁNGEL**  
DIRECTORA DE INFORMACIÓN PÚBLICA

VFLR/nbs/mgs



**SECRETARÍA DE DESARROLLO SOCIAL**  
Dirección de Información Pública  
Plaza de la Constitución No. 1 • 3er Piso  
Col. Centro de la Ciudad de México  
C.P. 06068, Del. Cuauhtémoc  
Tel: 5345-8252 y 5345-8000 Ext. 2315