



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN URBANISMO

**REPENSANDO ALTERNATIVAS HABITACIONALES:**  
EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA EN LA CIUDAD DE MÉXICO.  
UNA LUCHA COLECTIVA Y PROPUESTA AUTOGESTIONARIA EN CONSTRUCCIÓN

**TESIS**  
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:  
**DOCTORA EN URBANISMO**

PRESENTA:  
**ARIANNE BERENICE RESÉNDIZ FLORES**

TUTOR:  
DR. VÍCTOR MANUEL DELGADILLO POLANCO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA-UNAM

COTUTORAS:  
DRA. EFTYCHIA DANAI BOURNAZOU MARCOU  
FACULTAD DE ARQUITECTURA-UNAM

DRA. MARÍA CRISTINA SÁNCHEZ-MEJORADA FERNÁNDEZ-LANDERO  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA

SINODALES:  
DR. JERÓNIMO AURELIO DÍAZ MARIELLE  
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA  
DRA. MARÍA TERESA ESQUIVEL HERNÁNDEZ  
FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES ACATLÁN-UNAM

CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO, AGOSTO 2022



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

## DEDICATORIA

Para Kenya y para Vania, quienes día a día me enseñan qué es la vida.

A Keny: ¡Por fin terminamos la tesis! Gracias por acompañarme a clases, seminarios, conferencias, reuniones y eventos. Gracias porque con el sólo hecho de decirme, en distintas ocasiones, que tú me ayudabas a escribir la tesis, hacías que yo pudiera continuar. Aunque este camino me ha permitido estar cerca de ti mucho tiempo, disfrutarte y verte crecer, te agradezco por comprender cuando no podía jugar contigo. Muchas tardes y noches me acompañaste dibujando o haciendo tu tarea mientras yo escribía. Siempre mostrándome el mejor ejemplo con tu inteligencia y ocurrencias. ¡Eres mi montaña de luz!

A Vani: Gracias por ayudarme a cerrar este ciclo. Escribiste conmigo el final de este trabajo. Verte a mi lado o en mis brazos fue el impulso para cerrar estas páginas. Tus primeros meses de vida fueron un constante escribir. Gracias por tu compañía en las noches de desvelo y por tus miradas de fortaleza. ¡No sólo eres un regalo de la vida, también has sido una inspiración para seguir cumpliendo metas!

A ambas, las amo. Gracias por hacer conmigo esta investigación. ¡Son mis dos personas favoritas en el mundo!

*Enséñale a tu hija a ser sincera. Y amable. Y valiente. Anímala a decir lo que piensa, a decir lo que opina en realidad, a decir la verdad. Y luego, alábala cuando lo haga. Alábala sobre todo cuando se plante en una cuestión difícil o impopular porque resulta que es su opinión sincera. Cuéntale que la amabilidad importa. Alábala cuando se muestre amable con el prójimo. Pero enséñale que la amabilidad nunca debe darse por sentada. Dile que ella también merece la amabilidad ajena. Enséñale a defender lo que es suyo...porque su consentimiento importa. Dile que, si algo la incómoda, se queje, lo diga, grite.*

Chimamanda Ngozi Adichie. *Querida Ijeawele. Cómo educar en el feminismo.*

## AGRADECIMIENTOS

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACYT) por el apoyo económico brindado para poder realizar esta investigación.

A la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) y al Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo, por permitirme continuar con mi desarrollo académico y profesional.

A los cinco integrantes de mi Comité Tutor, por aceptar estar presentes en mi formación doctoral, por su esfuerzo, dedicación, empatía, comprensión y apoyo a lo largo de este proceso. Al Dr. Víctor Manuel Delgadillo Polanco, por su profesionalismo, tiempo y paciencia para dirigir esta tesis y por sus críticas asertivas y constructivas. A la Dra. María Cristina Sánchez-Mejorada Fernández-Landero, por sus observaciones y por su acompañamiento desde la Maestría, gracias al cual llegué a este camino de investigación y de vida. A la Dra. Eftychia Danai Bournazou Marcou, por su interés en el tema de investigación y por su retroalimentación puntual y valiosa. Al Dr. Jerónimo Aurelio Díaz Marielle, por su compromiso con las cooperativas de vivienda y por su disposición continua para enriquecer este trabajo. A la Dra. María Teresa Esquivel Hernández, por sus preciados aportes para concluir de la mejor manera esta investigación.

A mi familia, pilar esencial no sólo en esta etapa, sino día a día. A Verónica y a Juan por su amor, sacrificios y soporte incondicional en todos los aspectos. A Arely, por ser mi guía desde niñas, ¡por fin las dos somos Dras.! A Bárbara Guadalupe y a Uriel Alejandro, porque de su ausencia aprendí que, sin importar lo que suceda, siempre hay que continuar escribiendo historias y en estas páginas está una de ellas. A Iván, por ejercer de manera responsable y amorosa la crianza de Kenya y de Vania y por ser un gran ejemplo para proponerme lograr más. A Keny y a Vani, por acoplar su infancia a la vida académica y cooperativista. A Dori, Karla y Don Moy, por su apoyo y comprensión constante.

A Elvia, Karla y Pablo, por su ejemplo profesional, por su grandiosa amistad y por su disposición de escucha durante los años del Doctorado y más. A Natalia, Johanna y Maty, Vladimir, Laura, Camilo, Viridiana y Álvaro, por el compartir latinoamericano y por tantos intercambios de ideas y vivencias. A las y los amigos de generación y seminarios, sin duda, este proceso no habría sido el mismo sin cada una y cada uno de ustedes.

A Karen, José Luis, Linda y Roberto, por sus ánimos y porras siempre, en todo momento. Hay amistades que trascienden los salones de clases y se vuelven familia.

A la profesora Dioscelina Lagunas Guevara, porque sus clases de danza contemporánea, en varios trimestres, fueron cruciales para mi equilibrio emocional y control de estrés, levantando el ánimo para escribir la tesis y para sobrellevar la pandemia y la vida.

Sin duda, estas páginas son el resultado de múltiples saberes e intercambios colectivos. Agradezco a las y los compañeros de JMR Sociedad Organizada en Lucha (SOL) y a las y los compañeros de la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), principalmente a quienes son o han sido parte de la Cooperativa de Vivienda Tollán y de la Cooperativa de Vivienda Tochant, por su apoyo, por compartir sus conocimientos, su historia y su lucha y por hacerme partícipe de ello. Quisiera escribir nombre a nombre y agradecer a quienes siguen siendo parte de este camino, a quienes ya no lo son y a quienes ya no están físicamente, pero temo que la memoria sea insuficiente. Por esa razón, me atrevo sólo a plasmar mi agradecimiento a la compañera Rosita, quien me animó a no sólo estudiar las cooperativas, sino a ser parte de ellas y quien fue un ejemplo en la construcción cooperativista. De manera especial, agradezco a Salvador de la Torre y a Jaime Rello, dos grandes maestros y personas fundamentales para poder realizar esta investigación. En el mismo sentido, agradezco a Enrique Ortiz Flores por inspirar y abrir caminos de construcción colectiva.

Agradezco a las y los involucrados en el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en Uruguay, quienes me abrieron las puertas para apreciar de cerca el Modelo CVAM. A Gustavo Machado, por recibirme en la Universidad de la República y por todo el apoyo para conocer la realidad cooperativista. A Benjamín Nahoum, por sus saberes compartidos y transmisión de conocimientos. A Gustavo González, Sergio Segredo y Ramón Fratti, por su asistencia desde FUCVAM para poder conocer del cooperativismo de vivienda y visitar cooperativas. A la compañera Gladys Paz, por abrirme las puertas de su hogar y su corazón cooperativista. A Mary, Ale, Vale y Vero por su tiempo e historias. A Mariana y a la pequeña Uma, por recibirme en su casa y por hacerme sentir parte de su familia. A Jennifer, por su acompañamiento y orientaciones en los días uruguayos y, sobre todo, por estar ahí en medio de la crisis de la pandemia.

Finalmente, agradezco a cada una de las personas que me permitieron entrevistarles y a todas aquellas que compartieron sus relatos de vida relacionados con el cooperativismo de vivienda en múltiples pláticas, espacios y encuentros.

*Quizás la ayuda mutua y la conciencia comunitaria no son invenciones humanas.  
Quizás las cooperativas de vivienda, pongamos por caso, han sido inspiradas por los pájaros.*

*Al sur de África y en otros lugares, centenares de parejas de pájaros se unen, desde siempre,  
para construir sus nidos compartiendo, para todos, el trabajo de todos.  
Empiezan creando un gran techo de paja y, bajo ese techo, cada pareja teje su nido, que  
une a los demás en un gran bloque de apartamentos que suben hacia las más altas ramas  
de los árboles*

Eduardo Galeano, *Nidos unidos*.

## ÍNDICE

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	1
Preguntas de investigación.....	3
Hipótesis.....	5
Justificación y relevancia de la investigación.....	6
Formulación del tema de investigación.....	10
Metodología.....	19
Organización de la estructura del texto.....	24
<b>CAPÍTULO 1. FUNDAMENTOS TEÓRICOS E HISTÓRICOS</b> .....	26
<b>COOPERATIVISMO</b> .....	27
1.1. Los orígenes del cooperativismo.....	27
1.2. Socialismo utópico como marco de referencia para el cooperativismo.....	31
1.3 El movimiento cooperativo.....	36
1.4. El cooperativismo en México.....	43
<b>DERECHO A LA CIUDAD</b> .....	47
1.5. Orígenes del derecho a la ciudad.....	47
1.6. Sustento jurídico del derecho a la ciudad.....	51
1.7. Dimensiones del derecho a la ciudad.....	56
1.8. Movimientos sociales y derecho a la ciudad.....	58
<b>VIVIENDA</b> .....	62
1.9. La política habitacional en México.....	62
1.10. La vivienda como una mercancía.....	67
1.11. Producción social de la vivienda y del hábitat.....	70
Síntesis de capítulo.....	77
<b>CAPÍTULO 2. ORGANIZACIONES Y MOVIMIENTOS SOCIALES EN LA LUCHA POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL DERECHO A LA CIUDAD</b> .....	78
2.1. La ciudad popular y la autogestión habitacional.....	79
2.2. Propuesta autogestionaria: El cooperativismo de vivienda en América Latina.....	83
Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).....	86
Movimiento de Ocupantes e Inquilinos de la Central de Trabajadores de la Argentina (MOI).....	90
Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de Vivienda Solidaria (COCEAVIS).....	92
2.3. El Movimiento Urbano Popular (MUP): Organizaciones y luchas diversas de autogestión.....	95
Hacia la consolidación de un referente urbano.....	96
Breve balance de la acción del MUP en la Ciudad de México.....	100
En defensa del derecho a la vivienda y del derecho a la ciudad: La propuesta de vivienda cooperativa.....	101
Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ).....	108
JMR Sociedad Organizada en Lucha (SOL).....	114
Síntesis de capítulo.....	116
<b>CAPÍTULO 3. UNA BASE LATINOAMERICANA: EL MODELO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA</b> .....	117
3.1. Contexto histórico.....	119
3.2. Los pilares del Modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.....	123
Autogestión y democracia directa.....	124
Ayuda mutua y asistencia técnica.....	125
Propiedad colectiva.....	129
3.3. El impacto social y urbano del Modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.....	132
Síntesis de capítulo.....	142

<b>CAPÍTULO 4. COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO: EL CASO DE LA PROPUESTA DEL MOVIMIENTO URBANO POPULAR.....</b>	<b>143</b>
4.1. Antecedente: La Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto como referente esencial.....	144
4.2. Planteamientos principales del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH).....	153
4.3. La Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a: Primera experiencia del PCPyGSH.....	161
Breve construcción de perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a.....	172
4.4. Tochant: Proyecto piloto de la UPREZ.....	177
Perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Tochant.....	188
- Datos generales.....	188
- Vivienda actual.....	191
- La vivienda como lucha social.....	192
- Sobre el cooperativismo de vivienda.....	193
- Del trabajo colectivo.....	195
- Sobre la ubicación de la Cooperativa.....	196
- La gestión.....	197
- Algunos aspectos generales (problemáticas-soluciones, ventajas-desventajas).....	197
4.5. Cooperativa de Vivienda Tollán: Proyecto de SOL después de Guendaliza'a.....	201
Perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Tollán.....	213
- Datos generales.....	213
- Vivienda actual.....	216
- La vivienda como lucha social.....	217
- Sobre el cooperativismo de vivienda.....	218
- Del trabajo colectivo.....	220
- Sobre la ubicación de la Cooperativa.....	221
- La gestión.....	222
- Algunos aspectos generales (problemáticas-soluciones, ventajas-desventajas).....	223
4.6. Guendaliza'a, Tochant y Tollán: Reflexiones en torno al PCPyGSH.....	224
- Sobre los antecedentes del PCPyGSH.....	224
- De SOL y la UPREZ.....	225
- Aprendizajes de Guendaliza'a.....	226
- Del perfil socioeconómico de Tochant y Tollán.....	227
Síntesis de capítulo.....	232
<b>CAPÍTULO 5. ASPECTOS FUNDAMENTALES PARA EL DEBATE SOBRE EL MODELO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA EN LA POLÍTICA HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO: PROPUESTA DEL PROGRAMA COMUNITARIO DE PRODUCCIÓN Y GESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>233</b>
5.1. Construcción de incidencia política.....	234
5.2. Elementos clave para las cooperativas de vivienda por ayuda mutua.....	240
Armonización de marcos legales y propuesta jurídica.....	241
Acceso al suelo.....	245
Financiamiento.....	246
Propiedad colectiva.....	248
Organización interna y participación.....	250
5.3. Propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda.....	252
Contenido de la propuesta de Programa.....	254
Contenido de la propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México.....	259
¿Fase de cabildeo o desinterés institucional en la vivienda cooperativa?.....	263
Síntesis de capítulo.....	266
<b>REFLEXIONES FINALES.....</b>	<b>268</b>

<b>REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS</b> .....	276
<b>ANEXO</b> .....	292
<b>ÍNDICE DE CUADROS</b> .....	298
<b>ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS</b> .....	298
<b>ÍNDICE DE IMÁGENES</b> .....	299
<b>LISTA DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS Y SIGLAS</b> .....	300

## INTRODUCCIÓN

La presente tesis doctoral se origina de la inquietud por indagar sobre el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua como una propuesta alterna para garantizar el derecho a una vivienda adecuada, a partir de procesos colectivos y autogestivos enmarcados en la producción social del hábitat organizada, en un momento histórico en el que la vivienda es crecientemente mercantilizada y se torna inalcanzable para gruesos de población, quienes tienen que recurrir al hacinamiento, a la formación de asentamientos humanos irregulares o aceptar –si son asalariados o sujetos de crédito bancario- las viviendas de dimensiones mínimas y de mala calidad que el mercado formal, promovido y subsidiado por el Estado, ha producido en periferias urbanas distantes.

El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua es un sistema sin fines de lucro, practicado de manera histórica por organizaciones sociales en América Latina para generar viviendas, espacios habitables y componentes urbanos con base en procesos de producción y gestión bajo el control de los propios beneficiarios. Destaca Uruguay tanto por sus proyectos pioneros desde la década de 1960 como por su escala y calidad de la vivienda. Esta experiencia ha tenido riquísimas réplicas en diferentes países latinoamericanos a través de la política de internacionalización de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) y, en menor escala, en la Ciudad de México en la década de 1970 y recientemente, ha sido retomada hacia la década de 2010 por organizaciones coordinadas en el Movimiento Urbano Popular (MUP): JMR Sociedad Organizada en Lucha A.C. (SOL)<sup>1</sup> y la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ).

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México de la década de 1970 surgieron en un contexto en el que el problema de la vivienda, por su falta cuantitativa como por su déficit cualitativo, se acrecentaba, en un momento de gran urbanización, produciendo vecindades, asentamientos irregulares y fraccionamientos

---

<sup>1</sup> Las iniciales JMR corresponden al nombre de Jesús Martínez Rentería, conocido como Jesús Palillo, quien fue un actor cómico mexicano que realizaba sátira política, criticando fuertemente al régimen priista, lo cual lo llevó en distintas ocasiones a prisión.

ilegales. Aunado a ello, la política habitacional, para dar cumplimiento al derecho a la vivienda de los trabajadores, con los recién fundados Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores (Infonavit), Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (Fovissste) e Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas (Fovimi), sólo atendía a la población asalariada.

Mientras que las cooperativas de vivienda por ayuda mutua resurgen en la Ciudad de México hacia la década de 2010 en un momento de:

- Mercantilización creciente del suelo y la vivienda.
- Políticas para asalariados con viviendas en periferias distantes, que privan a los habitantes del derecho la ciudad.
- Reproducción de asentamientos irregulares en suelo de conservación y áreas de riesgo.
- Encarecimiento creciente de la ciudad y de la vivienda.
- En sus casi 25 años de existencia, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI)<sup>2</sup> ha institucionalizado prácticas clientelares y corporativas; ha reducido sus alcances cuantitativos y presupuesto (predomina la mejora de vivienda sobre la construcción de vivienda nueva, en razón de los precios elevados del suelo); y produce vivienda en régimen de propiedad privada que, a menudo, sucumbe a las presiones inmobiliarias.

En este contexto, la investigación se dirige en dos vertientes:

1. Los procesos de organización social a partir de proyectos habitacionales bajo el cooperativismo de vivienda.

---

<sup>2</sup> Antes, Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI). El INVI fue creado el 29 de septiembre de 1998 e inició su gestión el 16 de octubre de 1998. Es un organismo descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, con personalidad jurídica y patrimonio propio, encargado de la política habitacional de la Ciudad de México a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. De acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, el INVI es la instancia gubernamental para la protección y realización del derecho a la vivienda de la población que, por su condición socioeconómica o por otras condiciones de vulnerabilidad, requiere de la acción del Estado para garantizarlo. De manera normativa, el INVI opera bajo cinco tipos de programas para el cumplimiento de sus objetivos: Vivienda en Conjunto, Mejoramiento de Vivienda, Autoproducción de Vivienda, Programa de Suelo y Rescate de Cartera Hipotecaria (INVI, 2018).

2. La incidencia política desde las organizaciones sociales en materia de cooperativismo de vivienda. Con el interés de indagar si estas experiencias de cooperativismo de vivienda constituyen: una alternativa a las formas tradicionales de acceso a la vivienda, una forma de defensa a las presiones inmobiliarias y una política habitacional que desmercantilice la vivienda y garantice el derecho a la ciudad y a una vivienda ubicada dentro de la ciudad.

El anclaje teórico y metodológico de esta investigación es el derecho a la ciudad, entendido en una triple dimensión: 1. El derecho de toda persona a alojarse donde se elija dentro de la ciudad, al margen de ser inquilino o propietario; 2. Gozar de los beneficios y oportunidades de la ciudad, lo que incluye equipamiento, infraestructura y servicios; y 3. El derecho a participar en la toma de decisiones sobre la ciudad y el barrio. En este contexto, se retoman las perspectivas teóricas que ubican el derecho a la ciudad en la esfera de las utopías (Lefebvre, Harvey) y en la esfera de las reivindicaciones políticas, que indican que este derecho debe ser consignado en legislaciones para hacerlo un derecho exigible. Se trata de construir otro mundo posible, pero no sólo para el mañana, sino desde las conquistas del hoy. Así, para esta investigación se analiza cómo los grupos organizados construyen “otras” formas de acceso y gestión a una vivienda desmercantilizada y cómo estos grupos buscan incidir en la política pública.

### ***Preguntas de investigación***

La tesis doctoral plantea una pregunta general y un sistema de preguntas específicas dividido en dos rubros.

#### **PREGUNTA GENERAL:**

¿Cuáles son los aportes multidimensionales y multiescalares de las incipientes experiencias de cooperativismo de vivienda que promueven SOL y la UPREZ a la política habitacional de la Ciudad de México, a las organizaciones sociales y en general, a otra forma de producir un espacio habitable desmercantilizado? En este sentido, no se trata sólo de comprender las aportaciones de estas incipientes experiencias a la esfera de lo político (la política pública,

el marco jurídico y normativo, el presupuesto, la forma de toma de decisiones); a la esfera de las cooperativas de vivienda (sus aciertos y problemáticas en los procesos organizativos, de liderazgo, educación y capacitación, formas de operación y trabajo por ayuda mutua); sino también, a la construcción de otro mundo posible.

#### PREGUNTAS ESPECÍFICAS:

1. Considerando los procesos de organización social a partir de proyectos habitacionales bajo el cooperativismo de vivienda, se plantean las siguientes preguntas:

- ¿Cuáles son los planteamientos sociales y comunitarios de la propuesta de cooperativismo de vivienda abordada?

- ¿Qué tipo de problemáticas y situaciones organizativas se presentan en las cooperativas de vivienda y en qué afectan o benefician a la práctica y réplica del modelo?

- ¿Por qué es viable el modelo de cooperativas de vivienda para plantear proyectos habitacionales en la Ciudad de México?

- ¿Qué elementos y aportes retoman las experiencias seleccionadas (Guendaliza'a, Tollán y Tochant) del Modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM) uruguayo?

- A partir de una comparación cualitativa entre estas tres cooperativas de la Ciudad de México: ¿Qué pautas y elementos multidimensionales de las cooperativas se deberían replicar, reforzar, evitar o corregir? Tomando en cuenta la organización, gestión, liderazgo representativo, diseño participativo, trabajo comunitario, convivencia vecinal, incidencia política, etcétera.

2. Abordando la incidencia política desde las organizaciones sociales en materia de cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México, se desprenden las siguientes cuestiones:

- ¿Cuáles son los aportes de la propuesta analizada y del estudio de casos al debate en torno a la política habitacional de la Ciudad de México? En términos de la ubicación, calidad y costo de la vivienda; del derecho a la ciudad; de las formas de gestión de la vivienda y las prácticas clientelares y corporativas; y en términos de la desmercantilización de la vivienda.

- ¿De qué manera las experiencias analizadas se gestionan como cooperativas de vivienda ante el INVI? ¿Bajo qué argumentos puede sustentarse que son una alternativa para el acceso a la vivienda en el contexto de la política habitacional?

- ¿Cuáles son las potencialidades y lagunas de la propuesta sobre cooperativismo de vivienda para poder concretarse de manera jurídica e institucional? ¿Con qué elementos se daría certidumbre para replicar las experiencias?

- ¿Cuál ha sido la respuesta de las autoridades locales ante el planteamiento de este tipo de experiencias? ¿Existe compromiso institucional para fomentar y apoyar el modelo o se trata de un simulacro de participación ciudadana para las organizaciones sociales?

### ***Hipótesis***

Las incipientes experiencias piloto de cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México, basadas en las cooperativas mexicanas de la década de 1970 y en la experiencia de FUCVAM, aunque marginales por su dimensión cuantitativa, aportan ricos elementos que contribuyen a conquistar el derecho a la ciudad en tres dimensiones y desde dos perspectivas complementarias. Las dimensiones: vivir en el barrio que se elija, confrontando el mercado de suelo y las presiones inmobiliarias; acceder a equipamiento, infraestructura, servicios y espacios públicos, aportando a la riqueza y diversidad de estos en los barrios; y participar en la definición de la política pública y en la defensa de la ciudad pública. Las perspectivas: la construcción tanto de la utopía (otro mundo y otra forma de producir ciudad y vivienda son posibles) como la conquista del marco jurídico que haga exigibles los derechos aquí y ahora (en este caso, influir en el marco jurídico, en los programas y en las Reglas de Operación del INVI).

## ***Justificación y relevancia de la investigación***

Esta tesis aborda un tema de gran actualidad e importancia en las ciudades latinoamericanas del siglo XXI: el acceso a la vivienda por parte de grupos de bajos ingresos que se organizan en torno a nuevas o existentes asociaciones sociales desde una forma autogestiva, no mercantilizada, por ayuda mutua y bajo propiedad colectiva, en ciudades donde las políticas públicas y las inversiones privadas encarecen el suelo y la ciudad.

Históricamente, en América Latina y en México, la población ha recurrido a formas de organización formal e informal para construir su vivienda, barrio y ciudad. Entre los numerosos grupos organizados en la Ciudad de México, diversas organizaciones sociales han hecho valiosos esfuerzos por impulsar cooperativas de vivienda. En particular, esta investigación se plantea desde la propuesta sobre cooperativismo de vivienda de organizaciones coordinadas en el MUP en la Ciudad de México, ya que se considera que el MUP, como cúmulo de referentes sociales,<sup>3</sup> además de caracterizarse por la experiencia acumulada en procesos autogestivos de vivienda, sostiene una presencia continua en la discusión política concerniente a temas cruciales para la ciudad. Con relación a ello, se han hecho diversas propuestas para incidir en la política habitacional de la Ciudad de México.

Conviene señalar que el INVI tiene registradas alrededor de 300 asociaciones sociales<sup>4</sup> demandantes de vivienda y que este Instituto, en 23 años, ha producido poco más de cien mil viviendas (unas 4,500 al año), mientras que esta tesis se centra en tres cooperativas de vivienda de reciente promoción: La Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a,

---

<sup>3</sup> Con datos de noviembre de 2020, en la Ciudad de México, en el MUP se coordinaban activamente trece organizaciones sociales o colectivos: Asamblea de Barrios Nahui Ollin, Asamblea de Barrios Santa María la Ribera, Asociación de Residentes de la Zona de la Alameda, Barzón de la Ciudad de México, Desarrollo Integral Comunitario de Iztacalco A.C., Frente Unido de Organizaciones Sociales y Ciudadanos, JMR Sociedad Organizada en Lucha, Organización Independiente de la Zona de Tláhuac, Red de Desalojos, Unión de Colonias Populares, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata, Vecinos de Justo Sierra 27, Vivienda Digna en Tus Manos. Cabe mencionar que, en algunos casos, de estas se desprenden otras organizaciones de base o grupos organizados.

<sup>4</sup> En 2019, el periódico El Sol de México, con información de la Unidad de Transparencia del INVI, contabilizó por lo menos 240 organizaciones sociales. Información de representantes de organizaciones sociales, estiman que, en 2022, son cerca de 300 organizaciones las que se encuentran avaladas por el Instituto para gestionar proyectos habitacionales.

la Cooperativa de Vivienda Tollán y la Cooperativa de Vivienda Tochant. De ellas, sólo una ha edificado viviendas. Actualmente, existen otras cooperativas de vivienda que no fueron objeto de esta investigación, cabe hacer mención de las agrupadas en la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Zona Metropolitana del Valle de México Chicoace Calli<sup>5</sup> integrada por las siguientes cooperativas: Palo Alto, Equidad y Desarrollo, Xochiquetzalli, Mathzi, Joaquín de Mendizábal y Yolizcan; la Cooperativa Xochicalli (primer proyecto de cooperativa organizada por población LGBTTTI en México); y cooperativas de vivienda impulsadas por el Frente Popular Francisco Villa Independiente (destaca la experiencia de la Cooperativa Acapatzingo, popularmente conocida como La Polvorilla). En este sentido, es necesario mencionar que esta tesis es de carácter eminentemente exploratorio y que la selección de experiencias cooperativas objeto de estudio de esta investigación responde a las siguientes razones:

- Se eligieron estas cooperativas por sus vínculos con la Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina para América Latina (HIC-AL) y FUCVAM. Vale la pena señalar que el planteamiento que sustenta estas cooperativas se configuró con la colaboración del Arquitecto Enrique Ortiz Flores, como parte de HIC-AL. Asimismo, HIC-AL ha fungido como puente enlazador entre FUCVAM y las organizaciones coordinadas en el MUP.
- Porque son cooperativas que provienen del MUP, viejo y nuevo. En tanto la UPREZ es una organización de larga data involucrada en la autogestión popular, mientras

---

<sup>5</sup> Antes, Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México Chicoace Calli. Con el planteamiento de los proyectos de cooperativas de vivienda de las organizaciones coordinadas en el MUP, con base en el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH), también se pretendió conformar una organización de segundo grado (refiriéndose a organizaciones que agrupan a otras, como son las federaciones y las coordinadoras), para generar alianzas entre cooperativas y realizar un trabajo coordinado en la materia. Fue hasta 2017, que las cooperativas del MUP, junto con Palo Alto, comenzaron a trabajar en miras a constituir una Mesa de Cooperativas. El primer paso fue la elaboración de una Plataforma Política, como documento guía para su operación. A la par, se convocó a las cooperativas para dar propuestas de nombre, logo y lema para la Mesa de Cooperativas. El 24 de febrero de 2018, en un Encuentro de Cooperativas llevado a cabo en el Salón Zapata Vive de la UPREZ, se presentó la Plataforma Política y, de manera democrática, se eligió el logo, lema y nombre, siendo el elegido “Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México Chicoace Calli.” Las cooperativas del MUP decidieron separarse de la Mesa de Cooperativas en junio de 2020 y coordinarse a nivel del MUP.

que SOL es un referente más joven, pero ambas organizaciones han trabajado sobre el derecho a la ciudad y la defensa del territorio.

- Por sus intentos para incidir en el marco jurídico para dotar de mecanismos normativos al cooperativismo de vivienda por ayuda mutua.
- Por la posibilidad de realizar investigación desde adentro, por ser socia de una cooperativa.<sup>6</sup>

Vale agregar dos cosas:

- Una, que, en denominación, las cooperativas estudiadas de cooperativa sólo usan el nombre, pues el marco jurídico que regula la operación de la política local y nacional no reconocen a las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua y tampoco el régimen en propiedad colectiva.
- Dos, que en una ciudad con decenas de grupos organizados que demandan una vivienda y un gobierno local que, a través del INVI, en 23 años ha producido poco más de cien mil viviendas (unas 4,500 al año para una gran ciudad), esta tesis se centra en una experiencia marginal en términos cuantitativos en dos ámbitos: son tres las cooperativas de vivienda que se indagan, y de ellas, sólo una ha edificado las viviendas. Mientras que el resto cuenta con suelo, pero continúa en el proceso de organización y gestión para llevar a cabo la edificación.

El origen del planteamiento de la investigación se remite a la articulación de movimientos y organizaciones sociales enfocados en temas de derecho a la vivienda, derecho a la ciudad, defensa del territorio y producción social del hábitat a nivel América Latina rumbo a la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III, 2016). En este contexto, de 2014 a 2016, organizaciones sociales de la Ciudad de México establecieron alianzas con homólogas de América Latina con la finalidad de incidir en las propuestas y planteamientos de la Nueva Agenda Urbana. En este escenario,

---

<sup>6</sup> Cabe mencionar que la autora de esta tesis ha sido socia de dos cooperativas de organizaciones del MUP: De 2017 a 2019, de la Cooperativa de Vivienda Tollán y posteriormente, respondiendo a su arraigo territorial, de 2019 a la fecha, de la Cooperativa de Vivienda Tochant.

organizaciones que se coordinan en el MUP sostuvieron intercambios de experiencias con FUCVAM, gracias al papel de HIC-AL, siendo esta una red en la que el MUP ha tenido una colaboración constante en temas relativos al hábitat. De esta manera, se organizaron pasantías, pláticas y talleres, que fueron estratégicos para fortalecer proyectos habitacionales bajo el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua.

De manera específica, la tesis doctoral sitúa dos momentos clave para el cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México. El primero data de las décadas de los setenta y ochenta, cuando, ante la ausencia de marcos normativos para que los sectores de menores ingresos económicos pudieran acceder a una vivienda, grupos organizados, de la mano de organizaciones no gubernamentales, trabajaron la conformación de cooperativas a través del acceso a créditos colectivos. El segundo momento se desprende del proceso de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad y la formulación del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)<sup>7</sup> por parte de organizaciones coordinadas en el MUP, entre cuyos propósitos está el promover la producción social del hábitat, incluyendo proyectos de cooperativismo de vivienda como instrumento social y jurídico para ejercer el derecho a la vivienda adecuada de manera colectiva, con base en procesos organizados bajo la autogestión, reivindicando, a la par, el derecho a un hábitat adecuado y el derecho a la ciudad.

La investigación es relevante en cuanto, por un lado, propone abordar cómo se ha tratado de impulsar el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en proyectos habitacionales que buscan mejorar la calidad de vida a través de la apropiación del espacio urbano, considerando la dimensión participativa en la organización social-comunitaria a nivel interno. En este sentido, se defiende la permanencia en la ciudad y el usufructo y disfrute de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos y se rechaza la exclusión periférica; y, por otro lado, pretende ilustrar el proceso de incidencia política enfocado en la adecuación legislativa para la inclusión del cooperativismo de vivienda en la política

---

<sup>7</sup> En algunos documentos trabajados con el INVI, también se le conoce con las siglas PROGSHA.

habitacional, favoreciendo mecanismos sociales, jurídicos, institucionales, administrativos, técnicos y financieros que apoyen el modelo.

Como tema de investigación, el cooperativismo de vivienda tuvo un auge importante en la década de los setenta y en la década de los ochenta, siendo explorado como una solución a la problemática habitacional en la Ciudad de México. Concretamente, en los años que han transcurrido del siglo XXI, el estudio de las cooperativas de vivienda en la Ciudad de México ha sido poco abordado desde la academia. aunque vale decir que la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), Unidad Azcapotzalco, desde la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas (2018) y desde la Licenciatura en Arquitectura (2019), ha impulsado ejercicios de planeación aplicada en cooperativas de vivienda. Aunado a ello, se han elaborado algunas tesis sobre cooperativas de vivienda<sup>8</sup> y en la actualidad, se encuentran en curso por lo menos cinco investigaciones más de Licenciatura, Maestría y Doctorado en torno a la temática.

La tesis expuesta es novedosa en cuanto busca plasmar la perspectiva teórica del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua y a la vez, una visión del proceso desde la experiencia práctica de la autora, anotando que, indirectamente, se ha dado seguimiento al tema desde 2015, por medio la observancia del proceso de la Cooperativa de Guendaliza'a y los aportes de FUCVAM al proyecto, a lo cual se suma la participación activa en el cooperativismo de vivienda desde 2017.

### ***Formulación del tema de investigación***

A la par del crecimiento urbano acelerado, se han generado nuevas configuraciones en los territorios y nuevas lógicas económicas provenientes de los procesos de producción capitalista en la era de la globalización. Con la adopción del Consenso de Washington en

---

<sup>8</sup> Ver: Quiroz Mendoza, Moisés Alejandro (2019). *Memoria, identidad y participación de los jóvenes de la Cooperativa de Vivienda Palo Alto, Ciudad de México*. Tesis Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas (UAM). / Negro, Virginia (2018). *La vivienda como terreno de lucha política: Prácticas del habitar y narrativas de las organizaciones sociales por el derecho a la vivienda*. Tesis Doctorado en Estudios Latinoamericanos (UNAM). / Ramírez Acevedo, Mariana (2017). *Las cooperativas como productoras sociales de vivienda y hábitat en el contexto neoliberal de la Ciudad de México*. Tesis Maestría en Urbanismo (UNAM).

1989, se estableció un nuevo orden mundial bajo una serie de políticas de corte neoliberal, impulsando la libertad del mercado y favoreciendo las dinámicas económicas, en el entendido de que mediante la maximización de las libertades del mercado es posible lograr el bienestar humano de mejor manera, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, libertad individual, mercados sin trabas y libre comercio. Lo anterior, logrado con un marco institucional apropiado creado y preservado por el Estado (Harvey, 2007). Así, en el marco del escenario neoliberal, se presenta el “desmantelamiento de los sistemas públicos de reproducción social frente a los imperativos del mercado global -desde la asistencia social, hasta el acceso a la sanidad o el subsidio a la vivienda- (Smith, 2001: 28). La reducción de la función del Estado en la provisión de bienes públicos respaldó la privatización de la gestión del desarrollo urbano, mediante la transición de las instituciones como empresas capitalistas de Estado. En este contexto, el cambio hacia las políticas neoliberales, incluyendo la escala urbana, a partir de la década de 1980, implicó también el fin de los intentos por llevar a cabo un desarrollo planificado, democrático e inclusivo (Pradilla, 2009 en Parnreiter, 2016).

De esta manera, prevalece y se fortalece el papel del mercado, subordinando el interés general a los intereses de los grandes capitales. Así, el mercado crea limitaciones para la acción colectiva, incluyendo el desmantelamiento de cualquier forma de organización comunitaria, priorizando e incentivando el actuar individual. Bajo esto, se producen consecuencias sociales que traen consigo formas de urbanización que segregan y acrecientan las desigualdades, la pobreza y la exclusión y que debilitan el ejercicio de los derechos políticos, económicos, sociales, culturales y urbanos:

“En el marco de la ciudad que reproduce y enuncia las desigualdades producto del actual sistema de acumulación, surgen distintas luchas por la ciudad, por el derecho al uso y goce de los equipamientos y servicios que ofrece, a la protección de los bienes que son comunes, a la existencia de espacios de uso colectivo para el disfrute y la recreación” (Machado, Rocco y Trinidad, 2019: 69).

La ciudad neoliberal puede ser definida como aquel espacio “donde las políticas urbanas impulsan proyectos privatizadores, reducen los derechos sociales y transforman el espacio

público en una arena de disputas no resueltas, mientras parece alejarse cada vez más del significado histórico que lo identifica como el bien común, con lo que es de todos y para todos, donde se aspira a lograr la convergencia de apertura, accesibilidad y pluralidad como atributos de la ciudad democrática” (Ramírez, 2017: 40).

En dicho escenario, se propagan “políticas que conciben a la vivienda como mercancía, la ciudad como paraíso de la especulación financiera e inmobiliaria y los bienes comunes –el suelo, el agua, e incluso el aire- como productos sujetos a las reglas del mercado y de la escasez” (Ortiz, 2009: 109). De acuerdo con Raquel Rolnik, “la mercantilización de la vivienda, junto con la aumentada utilización de esta como inversión dentro de un mercado financiero globalizado, ha afectado profundamente al disfrute del derecho a la vivienda adecuada” (2014: 6). Esta realidad debilita el concepto de la vivienda como un bien social, impulsando modelos masivos de vivienda que persiguen la maximización de la ganancia económica en el proceso productivo, lejos de considerar a la vivienda como un espacio para la reproducción y satisfacción de dinámicas de la vida. En tal sentido, la acumulación por desposesión conlleva el despojar a las personas de sus territorios, privar del usufructo y disfrute de equipamiento, infraestructura y servicios por medio de prácticas de privatización y mercantilización.

Bajo el modelo de ciudad orientado por procesos de mercantilización, la producción de la vivienda y el acceso a la misma representan uno de los principales retos de la urbanización. En este contexto, el problema de la vivienda se relaciona con el déficit de vivienda, el acceso al suelo y los mecanismos de financiamiento. Dichas condiciones afectan el acceso a la vivienda para la población en general, aunque condicionan de manera poco favorable a gruesos de población caracterizados por la limitación de recursos económicos o situaciones de vulnerabilidad.

A la luz de lo anterior, esta investigación coloca necesario repensar los mecanismos, instrumentos y procesos para el acceso a la vivienda que rigen la política habitacional en la Ciudad de México, caracterizada por la promoción de vivienda nueva en propiedad privativa a través de un sistema de aprobación de créditos hipotecarios otorgados de manera

individual. La situación actual del mercado laboral indica que, en México, cada vez hay más personas trabajando en el mercado informal. Siguiendo a Mike Davis:

“el aumento de la precariedad del empleo formal y el crecimiento del sector informal son fenómenos que están relacionados de manera continua, y en la economía internacional contemporánea, la mayoría de la población trabajadora de las áreas urbanas degradadas se encuentra real y verdaderamente sin techo al final del día. [...]. El empleo informal significa, por su propia definición, la ausencia de contratos, derechos, regulaciones y de la capacidad de negociar” (2008: 228 y 231).

En la Ciudad de México, más del 50% de los trabajadores carece de seguridad social y en consecuencia, no cuenta con la posibilidad de acceder a créditos hipotecarios ante los dos principales fondos nacionales para la vivienda.<sup>9</sup> Desde el INVI, en 2015, se reconoció que, en la Ciudad de México, la vivienda “es una necesidad básica no satisfecha para amplios sectores de la población; prevalece un creciente déficit y, además, las condiciones de vivienda de algunos sectores se deterioran” (INVI, 2015).

De manera específica, la tesis se centra en proyectos habitacionales de organizaciones sociales autogestivas que retoman el cooperativismo de vivienda como forma de organización y propuesta de instrumento de la política habitacional para el acceso a la vivienda frente a la mercantilización de la vivienda y a los procesos individualizados. El estudio se delimita a la política habitacional de la Ciudad de México y a los planteamientos recientes respecto al cooperativismo de vivienda promovidos por dos organizaciones que se coordinan en el MUP: SOL y la UPREZ.

Puntualizando, la propuesta de los referentes del MUP sobre cooperativismo de vivienda tiene su origen entre 2007 y 2008, en el proceso de formulación del contenido de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, cuando a nivel del MUP, se realizó un balance de los proyectos habitacionales gestionados y sus resultados. A grandes rasgos, se vislumbró la necesidad de retomar la función social y el eje comunitario en torno a la vivienda, con la finalidad de trabajar el tejido social y poner en práctica los fundamentos

---

<sup>9</sup> En México, 77% del total de los créditos hipotecarios son ofrecidos por Infonavit y Fovissste, a pagar en plazos de 20 a 30 años; el resto de los créditos hipotecarios públicos son otorgados por instituciones de vivienda de gobiernos estatales o municipales.

del derecho a la ciudad, bajo la premisa de que el propósito de la lucha popular por el acceso a la vivienda no consiste sólo en contribuir a gestionar proyectos y entregar viviendas, sino que implica poner al centro a las personas que habitan los conjuntos habitacionales, crear espacios vitales e hilar estrategias para sostener el vivir en comunidad y con ello, avanzar en la construcción social del espacio y en el mejoramiento de la calidad de vida.

Bajo esta visión, hacia 2010, se instalaron mesas de trabajo entre el MUP y el INVI para dar a conocer la propuesta, las cuales se reestablecieron en 2015 con el objetivo de integrar un programa de cooperativas de vivienda a las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del Instituto. Planteamientos que no se concretaron y que recientemente fueron retomados en el marco de la administración local 2018-2024.

En este escenario, con un primer acercamiento en diciembre de 2018 y con varias reuniones a inicios de 2019, comenzó a perfilarse un proceso de negociación y mesas de trabajo entre el MUP, el INVI y la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México (Seduvi) para formular un proyecto de reglas de operación para un programa para las cooperativas de vivienda por ayuda mutua y un reglamento general para las mismas.

Cabe mencionar que, aunque la vivienda está contemplada en el marco de las sociedades cooperativas desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917 y enmarcada en las actividades de las sociedades de consumidores en la Ley General de Sociedades Cooperativas, en años recientes, se han suscitado avances legislativos a nivel federal y, sobre todo, a nivel local, para erigir un marco jurídico e instrumentos concretos para la figura específica de sociedad cooperativa de vivienda:

- A nivel federal, la Ley de Vivienda de 2006 integra la producción social de vivienda y dentro de esta a las sociedades cooperativas de vivienda.

- A nivel local, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y la Constitución Política para la Ciudad de México de 2017 reconocen a las sociedades cooperativas de vivienda dentro de

la producción social del hábitat, mandando al Instituto como el organismo responsable para la creación de los mecanismos necesarios para su impulso.

## Cuadro 1

### Marco jurídico mexicano para las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua

ORDEN FEDERAL
<p><b>Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917)</b> Enuncia que “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo” (Título Primero. Capítulo I De los Derechos Humano y sus Garantías, Artículo 4°).</p> <p>Establece que “serán consideradas de utilidad social, las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad, por los trabajadores en plazos determinados” (Título Sexto. Del Trabajo y de la Previsión Social, Artículo 123, Apartado A, Fracción XXX).</p>
<p><b>Ley de Vivienda (2006)</b> Define que “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. 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” (Capítulo II De las Sociedades Cooperativas de Vivienda, Artículo 92).</p> <p>En la Ley General de Sociedades Cooperativas (1994), se les cataloga como cooperativas de consumo, precisando que “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 la vivienda” (Capítulo II De las Distintas Clases y Categorías de Sociedades Cooperativas, Artículo 26).</p>
ORDEN LOCAL
<p><b>Constitución Política de la Ciudad de México (2017)</b> Dentro de la protección y apoyo a la producción social de la vivienda y del hábitat sin fines de lucro, dispone que el Gobierno de la Ciudad “Fomentará la vivienda cooperativa en sus diversas modalidades. La Ley en la materia regulará su constitución, funcionamiento y formas de tenencia” (Título Tercero Desarrollo Sustentable de la Ciudad, Capítulo Único Desarrollo y Planeación Democrática, Artículo 16 Ordenamiento Territorial, Apartado E. Vivienda, Párrafo 3.b).</p>
<p><b>Ley de Vivienda para la Ciudad de México (2017)</b> Enuncia que las sociedades cooperativas de vivienda son “una forma de organización social, integrada por personas físicas, con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, democracia, equidad e igualdad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas en materia de vivienda. Se constituyen 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” (Título I De las disposiciones generales, de las autoridades, su competencia y su coordinación. Capítulo I Disposiciones Generales, Artículo 5, Fracción I).</p> <p>Determina que “El Gobierno de la Ciudad fomentará el reconocimiento de sociedades cooperativas de vivienda para la producción social del hábitat y la vivienda. I. Se reconocerá su propiedad colectiva; II. Se reconocerá y apoyará con recursos la educación cooperativa; y III. Se impulsarán los principios y valores cooperativistas” (Título VI De la Producción Social de Vivienda, Capítulo Único, Artículo 71).</p>

**Fuente:** Elaboración propia con base en el ordenamiento jurídico vigente.

Aunado a lo anterior, discursivamente, el Programa de Gobierno 2019-2024 de la Ciudad de México enuncia que el INVI ha estado marcado por corrupción y usos clientelares de los recursos y, en este sentido, señala que la política actual “parte de promover la vivienda social a partir de la reorientación del Instituto de Vivienda promoviendo nuevos modelos de vivienda, el mejoramiento de la misma y la evaluación de esquemas de cooperativas y vivienda en renta” (Programa de Gobierno 2019-2024: 112) y reconoce la importancia de la organización comunitaria en el marco del derecho a la vivienda digna. Por consiguiente, dentro del Programa de Gobierno se contempla como una acción “Generar nuevos modelos de apoyo a la vivienda, entre los que pueden incorporarse vivienda en renta y cooperativas de vivienda” (Programa de Gobierno 2019-2024: 113).

Concretamente, las experiencias sobre cooperativismo de vivienda que se desprenden del PCPyGSH tienen como referencia la práctica de autogestión de las organizaciones sociales para la edificación no sólo de conjuntos habitacionales, sino también de colonias populares y para la provisión de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos y comunitarios. Asimismo, retoman el modelo de FUCVAM basado en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Este modelo ha sido probado y adaptado en distintos países de América Latina, así como en comunidades de África subsahariana. Con más de 50 años de experiencia, las “casitas de ladrillo”, como también se les conoce a las cooperativas de vivienda en el paisaje urbano uruguayo, son un ejemplo de construcción colectiva y comunitaria.

Los proyectos piloto de cooperativas de vivienda del PCPyGSH son cinco: La Cooperativa de Vivienda Guendaliza’a, la Cooperativa de Vivienda Tochant, la Cooperativa de Vivienda Yelitzta, la Cooperativa de Vivienda Tollán y la Cooperativa de Vivienda Buena Suerte. De ellos, Guendaliza’a es el único proyecto de vivienda edificado y habitado. La gestión de Guendaliza’a, Tollán y Yelitzta es orientada por SOL y Tochant y Buena Suerte por la UPREZ.

La gestión de SOL y de la UPREZ tiene como objetivo conducir procesos participativos organizados enfocados en la realización del derecho a la vivienda y del derecho a la ciudad, siguiendo los principios y valores del cooperativismo y el Modelo CVAM. Lo anterior se ha promovido a la par del trabajo de incidencia política con el INVI. Es decir, bajo el PCPyGSH se ha impulsado la práctica del modelo cooperativo en la organización interna de los proyectos habitacionales y el impulso de instrumentos que den certidumbre jurídica y apoyo institucional al cooperativismo de vivienda.

La Alianza Cooperativa Internacional (ACI), define a las cooperativas como empresas centradas en las personas que pertenecen a sus miembros, quienes las controlan y dirigen para dar respuesta a las necesidades y ambiciones económicas, sociales y culturales comunes. Las cooperativas funcionan de manera democrática e igualitaria a través de la regla *un miembro, un voto*. Son empresas basadas en principios y valores

internacionalmente reconocidos, los cuales tienen como eje central la equidad, la igualdad y la justicia social. Asimismo, promueven que los beneficios económicos y sociales de su actividad se queden en las comunidades donde se establecen al promover un desarrollo económico cooperativo caracterizado por la búsqueda de medios de producción e intercambios eficientes basados en la cooperación sin fines de lucro (ACI, 2018).

En este contexto, resolver el acceso a la vivienda es el eje aglutinador de las cooperativas de vivienda y de este se trata de derivar un ideal de acción colectiva para cubrir otras aspiraciones y necesidades en el marco de la organización comunitaria y la defensa del derecho a la ciudad. Es decir, de manera teórica, el modelo cooperativo se vislumbra más allá de la demanda habitacional, en el entendido de que pretende ser un modo de vida enfocado en la transición de patrones y dinámicas individualistas a un actuar comunitario para construir el derecho a la vida urbana. En este sentido, los proyectos habitacionales que se desprenden del PCPyGSH llevan implícito trabajar en un proyecto social para organizar la vida colectiva y el hecho de vivir en un conjunto habitacional y buscar injerencia o presencia en el territorio donde se localizan los proyectos. Estos planteamientos se materializan en la propuesta de incluir salones comunales, comedores comunitarios, panaderías, bibliotecas, guarderías, talleres culturales, temazcales, entre otros.

Desde que se creó en INVI, se dio cabida a la gestión y producción de vivienda a través de líderes y organizaciones sociales que reúnen a solicitantes de vivienda, en múltiples casos, de manera lucrativa a través de una cartera de proyectos, fungiendo como “inmobiliarias populares.” En términos generales, la dinámica de estas se basa en pedir montos por ingresar a proyectos de vivienda sin información clara, cubrir cuotas periódicas ante la organización y participar para los objetivos clientelares de las mismas (marchas, mítines partidistas, etcétera), para finalmente dar paso a “la entrega de vivienda.” En contraste a esto, el cooperativismo de vivienda reivindica procesos autogestivos donde se propone que los solicitantes de vivienda se involucren de manera activa y continua en la organización y distribución de tareas en todas las etapas del proceso, llevando el control de la gestión en sus vertientes social, financiera, técnica y jurídica y planteado las

especificidades del proyecto social que dé continuidad a la organización después de la etapa de edificación.

La detonación de la pandemia ocasionada por el coronavirus SARS-COV2 (COVID-19) a principios de 2020, hizo un llamado a la importancia de la vivienda como un lugar para reproducir todas las dinámicas cotidianas de la vida humana desde el resguardo, incluyendo el ámbito laboral y el educativo, la recreación y la preservación de la salud.



**Campaña #LaViviendaEsUnDerecho (2020)**

**Fuente:** Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia.

Los momentos de mayor gravedad de dicha catástrofe mundial permitieron visibilizar una crisis de espacios para vivir y de territorios para habitar. Las cooperativas de vivienda se sustentan en la cooperación, la ayuda mutua, la solidaridad y el bien común, valores y prácticas que han demostrado ser detonadores de redes de sobrevivencia en la crisis de la pandemia, desde el ámbito de la vivienda hasta el barrio. Como ejemplo, en Montevideo, desde el inicio de la pandemia, se hicieron visibles las ollas populares, las compras comunes y la asistencia a los socios adultos mayores, siendo la población más vulnerable al salir de casa. En la Ciudad de México, en las cooperativas de vivienda (y en los distintos colectivos) del MUP se impulsaron redes de consumo justo en apoyo a campesinos y a las familias, talleres de medicina alternativa, capacitaciones de nutrición saludable con el Instituto Nacional de Nutrición, apoyo logístico y alimentario en comedores comunitarios emergentes y acompañamiento de tanatología, entre otros. Al interior de las cooperativas, se puso de manifiesto la exigencia de reforzar lo colectivo, rescatar el sentido de comunidad

y reivindicar con mayor fuerza política el derecho constitucional a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad como prerrogativas imprescindibles para garantizar una vida digna:

“Lo «comunal» no está exento de reproducir ciertas líneas de mando y corrupción en lo común. Sin embargo, exhibe un principio antagónico capaz de organizar, como elementos emancipatorios, espacios de dignidad y autonomía e inspirar otra racionalidad en el conocer y en el hacer” (Gago y Sztulwark, 2019: 13).

Con base en lo redactado, la presente investigación pretende sistematizar y debatir, de manera crítica, los planteamientos del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. En términos generales, aunado a la cuestión teórica y a la discusión en torno a organizaciones y movimientos sociales y el modelo cooperativista, se proyecta rescatar la memoria histórica para conocer el origen y las bases del PCPyGSH y su injerencia en la propuesta sobre cooperativismo de vivienda como instrumento jurídico para acceder al derecho a una vivienda adecuada en el marco del derecho a la ciudad. Posteriormente, se aborda el estudio de casos de vivienda cooperativa para conocer cómo surgen, su funcionamiento, dinámicas internas, ventajas y desventajas y potencialidades. Finalmente, se plantea el proceso de incidencia política para el reconocimiento jurídico de las sociedades cooperativas de vivienda, aunque más allá de este, se ponen en contexto los elementos clave para la realización y réplica de proyectos habitacionales bajo el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. En el trasfondo de la propuesta se disputa la construcción de la ciudad desde abajo, otra ciudad posible, considerando los deseos y anhelos de la población beneficiaria en el diseño, planeación y edificación de su vivienda, áreas comunes y espacios comunitarios, así como de su entorno inmediato.

### ***Metodología***

La investigación es de corte empírico, bajo un enfoque cualitativo. La recolección de información y producción del conocimiento se guían por el diálogo, la interacción y la vivencia (Pulido, Ballén y Zúñiga, 2007: 26). Específicamente, se emplea la investigación acción participante (IAP) para la construcción del análisis crítico en torno a la vivienda

cooperativa, siguiendo la premisa de hacer investigaciones con y para la gente, no sobre ella (Fals Borda, 1991: 193). De acuerdo con Rodríguez, la IAP tiene cuatro ventajas:

Primero, ver una misma realidad social desde distintos ángulos, propicia mayor densidad y precisión empírica. Segundo, se obtiene información directa de las interacciones con los actores. Tercero, se tiene acceso inmediato y continuado a los lugares y diálogo constante con las personas y las colectividades. Cuarto, el estar en contacto directo con los acontecimientos y las personas, es una fuente constante de motivación (2013: 14, 15 y 16).

Por consiguiente, el interés en la IAP se centra en conocer la realidad social estudiada de manera directa, bajo la palabra y expresiones de las personas involucradas en la propuesta de cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Se considera que el estar en el escenario de estudio ayuda a aportar información novedosa para la investigación.

Tomando en cuenta que la tesis aborda experiencias de proyectos de cooperativas de vivienda específicos, el método de investigación seleccionado es el estudio de casos, que consiste en una recogida formal de datos presentada como una opinión interpretativa de casos únicos. Incluye el análisis de los datos compilados durante el trabajo de campo y la redacción de la culminación de un ciclo de acción o de la participación en la investigación. El estudio de casos es rico en descripciones, interpretaciones, explicaciones y narraciones, informa sobre un proyecto, innovación o acontecimiento durante un periodo prolongado de tiempo contando la evolución de un relato o historia (McKernan, 1999: 96).

El estudio de casos se vale también de la metodología comparativa para identificar las propiedades comunes en los casos cooperativos y para identificar las particularidades de cada uno de ellos (Tilly, 1984: 105). La metodología comparativa, desde la sociología comparada, busca pasar de la descripción a dar cuenta de los hechos, lo que implica abordar la complejidad de la realidad social. Para ello, se toma al cooperativismo de vivienda como un fenómeno social concreto a analizar (propiedades comunes en los casos) y dentro de cada caso (particularidades) se enfatiza en aspectos históricos, sociales, económicos, habitacionales, formativos y organizativos.

De manera puntual, se estudian tres experiencias emanadas del PCPyGSH: 1. La Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a, como la primera experiencia piloto concretada del PCPyGSH; 2. La Cooperativa de Vivienda Tollán, acompañada por SOL. 3; y La Cooperativa de Vivienda Tochant, orientada por la UPREZ. Esta selección de casos responde a lo siguiente: En primera instancia, Guendaliza'a se aborda por ser el primer proyecto edificado y habitado. En tanto que la selección de Tollán y Tochant se debe a que la investigadora fue socia de Tollán y posteriormente, se integró a Tochant.

La recolección de datos para sustentar la investigación se divide en dos: el trabajo de gabinete y el trabajo de campo.

1. El trabajo de gabinete corresponde a la revisión de la literatura para construir el contenido teórico e histórico presente a lo largo de la tesis. Se refiere a la consulta de documentos académicos, informes de organismos nacionales e internacionales, instrumentos jurídicos y documentos de las organizaciones sociales relativos principalmente a la vivienda, a la producción social del hábitat, al cooperativismo de vivienda y al derecho a la ciudad.

2. El trabajo de campo inició de manera formal en mayo de 2017 y se le dio continuidad hasta febrero de 2022, incluye:

- Visitas de campo a diversos proyectos de cooperativas de vivienda en la Ciudad de México y en Montevideo: En la Ciudad de México, se asistió en diversas ocasiones a las cooperativas Palo Alto, Guendaliza'a, Tollán y Tochant. En Montevideo, se visitaron alrededor de 25 cooperativas de vivienda por ayuda mutua; en algunas, se tuvo ingreso a las viviendas y en otras, solamente a los espacios comunitarios o a la parte exterior.
- Asistencia a reuniones, Asambleas y actividades en la Cooperativa de Vivienda Tollán (más de 71 presenciales entre mayo 2017 y noviembre 2019) y en la Cooperativa de Vivienda Tochant (20 presenciales y más de 80 virtuales entre octubre 2019 y febrero 2022). Se suman reuniones en el marco del MUP. En

conjunto, estas contribuyeron a conocer las dinámicas internas de cada proyecto cooperativo, así como de las organizaciones sociales y del MUP.

- Talleres, cursos y capacitaciones sobre cooperativismo de vivienda nacionales e internacionales, estos últimos con la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de Vivienda Solidaria (COCEAVIS) y FUCVAM.
- Seguimiento a reuniones institucionales con el INVI y la Seduvi: En estas se participó de manera activa en la elaboración de la propuesta del programa para cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México y en la propuesta de reglamento para el mismo.
- Intervención en la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México Chicoace Calli (2018-2020) y en la Coordinación de Cooperativas de Vivienda del Movimiento Urbano Popular (2020-2021): Se participó de manera constante en la planeación de la conformación de la Mesa de Cooperativas y en sus actividades ejecutadas en dicho periodo. Posteriormente, con la separación de las cooperativas del MUP de este espacio, debido a inconformidad con los liderazgos, así como a las dinámicas de trabajo, se planteó la conformación de la propia Coordinación de Cooperativas del MUP.
- Presencia en reuniones de COCEAVIS y de la Alianza Latinoamérica de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (ALACVAM) (2020-2021): Se participó como parte de la Delegación del MUP, cabe decir que, debido a la pandemia, la participación fue de manera virtual. No obstante, se vislumbraron las dinámicas de trabajo.
- Aunado a lo anterior, se realizaron 25 entrevistas semiestructuradas a cooperativistas, representantes de organizaciones sociales y académicos vinculados al cooperativismo de vivienda, tanto en la Ciudad de México como en Montevideo. Estas permitieron conocer la conformación y experiencia de los procesos y a la vez, la historia personal de los socios y actores involucrados en el cooperativismo de vivienda. Se suma una entrevista institucional, así como intervenciones/testimonios de representantes de las organizaciones sociales y servidores públicos inmersos en la discusión sobre el cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México.

- Se aplicaron cuestionarios para integrar el perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Tollán y de la Cooperativa de Vivienda Tochant.<sup>10</sup> Los cuestionarios se dividen en nueve secciones: 1. Datos generales, 2. Vivienda actual, 3. La vivienda como lucha social, 4. El cooperativismo de vivienda, 5. El trabajo colectivo, 6. Sobre la ubicación de la Cooperativa, 7. La gestión, 8. Vinculación y 9. Problemáticas, desafíos y propuestas. Cabe precisar que en Tollán se aplicaron 30 cuestionarios en el periodo de diciembre de 2019 a enero de 2020 y en Tochant se realizaron 21 cuestionarios entre diciembre de 2020 y enero de 2021.
- Es relevante subrayar que el contenido de la tesis también se nutre de aprendizajes adquiridos en los años como socia cooperativista, de interacciones, pláticas informales y múltiples intercambios de ideas.

Finalmente, cabe precisar que esta investigación se sitúa en la discusión de la investigación urbana, partiendo de que el urbanismo conjunta múltiples disciplinas científicas, entre ellas la Arquitectura, la Ingeniería Civil, la Sociología, la Ciencia Política, el Derecho, la Historia y la Geografía, para el estudio de los asentamientos humanos, cuyo fin es la comprensión e intervención en los procesos urbanos para organizar la ciudad y el territorio, desde una perspectiva física y social del espacio. Es decir, “el urbanismo es la disciplina científica correspondiente a la ciencia y arte de la planificación urbana” (García-Ayllón, 2014: 10). La planeación urbana es el proceso público, estatal y/o participativo de prefiguración y regulación del desarrollo futuro de la trama de procesos y relaciones económicas, sociales, culturales, ambientales y territoriales que forman la estructura urbana (Pradilla, 2009: 290).

De acuerdo con Héctor Quiroz:

“En la práctica y en la teoría del urbanismo se reconoce la existencia de dos grandes dinámicas socioespaciales que han conformado la estructura de las ciudades mexicanas contemporáneas:

Una se concibe con la participación de profesionales acreditados, con el respaldo de las instituciones de gobierno encargadas de planear y regular el crecimiento urbano; que denominaremos formal o institucional.

---

<sup>10</sup> En el caso de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza’a, la construcción del perfil socioeconómico se hizo con base en las entrevistas realizadas y las notas de algunos integrantes del proyecto.

Otra se genera a partir de la iniciativa de la población de menores ingresos (aunque no excluye la participación de otros grupos) quienes con sus propios recursos humanos y materiales han construido espacios habitables en un contexto de informalidad jurídica y urbanística, el cual denominaremos urbanismo popular” (Quiroz, 2014: 11).

El urbanismo popular se caracteriza por la autogestión y destaca por poner en práctica la experiencia colectiva acumulada, bajo procesos participativos de autoproducción de espacios habitables. En este sentido, este urbanismo ha edificado un sentido ciudadano con base en el trabajo comunitario. Del reconocimiento de esto, se desprende denominar al urbanismo popular también como urbanismo alternativo, para destacar su capacidad de transformar los procedimientos institucionales y generar espacios sociales que moldean a su vez espacios construidos más equitativos (Harvey en Quiroz, 2014: 13).

Con base en esta postura, se pretende consolidar un trabajo de sistematización de experiencias y discusiones para recuperar la memoria colectiva que contribuya a esbozar una visión crítica de los planteamientos de cooperativas de vivienda desde las organizaciones sociales. Lo anterior es relevante porque si bien los proyectos abordados son proyectos piloto e incluso pueden considerarse una experiencia marginal en términos cuantitativos, son la expresión de más de una década de trabajo organizado, tal vez no en los niveles más altos de organización, pero son experiencias en campo (siempre perfectibles) que pueden ayudar a orientar mejores políticas públicas en materia habitacional.

### ***Organización de la estructura del texto***

La tesis se integra por cinco capítulos. El primer capítulo aborda la construcción del marco teórico e histórico, se encuentra dividido en tres apartados: sobre el cooperativismo, el derecho a la ciudad y la vivienda. El primero, plantea los orígenes del cooperativismo y el socialismo utópico como filosofía que dio sustento al cooperativismo moderno. Aunado a ello, se incluye la historia del movimiento cooperativo y también, un recorrido del cooperativismo en México. El segundo, trata el derecho a la ciudad desde sus planteamientos teóricos y el sustento jurídico del mismo. Además, se retoman las dos

dimensiones de este: la visión utópica y la visión pragmática y se destina un apartado al estudio de los movimientos sociales y el derecho a la ciudad. El tercero, engloba los planteamientos de la política habitacional en México, esboza el tema de la vivienda desde la mercantilización, así como la producción social de la vivienda y del hábitat. De manera específica, el segundo capítulo expone sobre el actuar de las organizaciones y los movimientos sociales en la lucha por el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad. En esta línea, se contempla la construcción de la ciudad popular bajo la autogestión habitacional. Con base en esto, se desglosa el cooperativismo de vivienda en América Latina y posteriormente, se expone la experiencia del MUP en cuanto a autogestión y se aterriza en los trabajos de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad y la propuesta de cooperativismo de vivienda con base en el PCPyGSH. Posteriormente, el tercer capítulo ahonda en el Modelo CVAM, principalmente se toma la historia de FUCVAM, el contenido de sus pilares fundamentales y se expone el impacto que ha tenido el Modelo a nivel social y urbano. El capítulo cuarto consiste en el análisis del estudio de casos que corresponde a la propuesta sobre cooperativismo de vivienda de las organizaciones coordinadas en el MUP. Se retoma como antecedente la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto. Posteriormente, se exponen los principales planteamientos del PCPyGSH y se analizan los proyectos cooperativos de Guendaliza'a, Tochant y Tollán. Finalmente, en el capítulo quinto se presentan los aspectos esenciales para las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. Se plasma el proceso de incidencia política sobre cooperativismo de vivienda a partir de la construcción del PCPyGSH y en seguida, se analiza la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda y la propuesta del Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México y se enuncia una crítica respecto a este proceso. La tesis cierra con un apartado de reflexiones finales. No se llegan a conclusiones ya que la investigación pretende ser un aporte para la memoria histórica, así como un insumo para la discusión y para la apertura de otras líneas de investigación sobre el tema, tanto en el ámbito de las organizaciones sociales, como a nivel institucional y en la academia.

## **CAPÍTULO 1**

### **FUNDAMENTOS TEÓRICOS E HISTÓRICOS**

El cooperativismo, como práctica y como movimiento, se desprende de la cooperación, actividad innata a los seres humanos como medio de sobrevivencia. No obstante, es hasta los siglos XVIII y XIX cuando se sientan las bases del cooperativismo moderno, a partir de los preceptos del socialismo utópico, asumido como respuesta organizativa frente a los impactos del capitalismo.

Si bien el movimiento cooperativo abarca múltiples sectores, la práctica de la Economía Social y Solidaria sigue siendo marginal frente a las lógicas de la economía capitalista. Aunque el cooperativismo se ha desarrollado alrededor de todo el mundo, en distintos grados de organización y aun con la existencia de una instancia que a nivel global promueven la interacción del movimiento cooperativo, en muchos países, el cooperativismo cuenta con baja capacidad de incidencia a nivel jurídico y político e igualmente, en el ámbito social.

Asimismo, es desigual el apoyo a los distintos sectores del cooperativismo, siendo el cooperativismo de vivienda uno de los menos incentivados o bien, clasificando la actividad de la obtención de la vivienda dentro de las cooperativas de consumo.

En el contexto presente, ante la mercantilización de la vivienda, toma auge la lucha por el derecho a la ciudad y dentro de este, el cumplimiento del derecho a una vivienda adecuada. Defendiendo la prevalencia de los habitantes de clases populares en y como parte de la ciudad, negándose a los desplazamientos a las periferias, entre otras múltiples consecuencias del urbanismo neoliberal, y defendiendo la participación en la definición de qué tipo de ciudad construir.

Así, mediante la participación organizada, se han gestado alternativas populares para resolver la problemática de vivienda, acceso a servicios básicos y a la ciudad. En este contexto, se configura la producción social de la vivienda y del hábitat, como forma de

producción que persigue mejorar las condiciones y calidad de vida desde la lógica de la necesidad. El cooperativismo de vivienda es parte de la producción social del hábitat organizada. Se vale de la autogestión para lograr el acceso a la vivienda y a diversos componentes del hábitat, fundamentales para el desarrollo de la vida cotidiana, siendo la autogestión la capacidad de las organizaciones populares de participar y decidir en todas las fases de la política pública, en búsqueda de soluciones eficientes a las necesidades habitacionales, con énfasis en la participación en la fase de ejecución, efectuando la administración directa de los recursos por la población organizada y capacitada. La autogestión es el corazón del cooperativismo de vivienda, ya que es la “construcción sin ladrillos” (Rodríguez, 2004).

Bajo lo expuesto, el presente capítulo divide los fundamentos teóricos e históricos base para el desarrollo de la tesis en tres segmentos: el cooperativismo, el derecho a la ciudad y la vivienda. En cada uno de ellos, se exponen elementos que permiten contextualizar la investigación y que, en conjunto, dan sustento lógico a la discusión sobre cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México.

## **COOPERATIVISMO**

### **1.1. Los orígenes del cooperativismo**

El término “cooperación” proviene de la palabra latina *cooperatio* que significa realizar una actividad en común, es decir, cooperar: actuar conjuntamente por un mismo fin. Es importante distinguir entre las comunidades históricas cuyas tradiciones ancestrales de colaboración sobreviven en muchos lugares del mundo y las modernas cooperativas que emergen como respuesta al avance de la industrialización capitalista:

- Las primeras, fueron establecidas sobre todo por lazos de sangre y ocupación de territorios de propiedad común en los que los trabajos de caza, pesca, recolección, limpieza del bosque, siembra y cosecha se compartían, así como la producción de instrumentos de trabajo y la construcción de casas.
- Las segundas son consecuencia de la apropiación privada de cada vez más elementos de propiedad común y el acelerado proceso de despojo de los que trabajaban sus medios de producción (Melcher, 2008: 95).

Dicho esto, la praxis de cooperación surge a partir del desarrollo mismo de la humanidad, en las acciones de las comunidades tribales y familiares para asegurar sobrevivencia, resolver problemas comunes y satisfacer las necesidades grupales mediante el establecimiento de una división de trabajo de acuerdo con las tareas agrícolas (cosecha, pastoreo, ganado), de defensa y de organización de la comunidad, bajo propiedad colectiva de los medios de producción (Inostroza, 1989: 11).

En términos generales, babilonios, griegos y romanos desarrollaron expresiones cooperativas en formas asociativas y de ayuda mutua. A la vez, los pueblos germánicos se asociaban para la defensa ante las invasiones romanas. De ello surgió la *sippe*, figura jurídica de asociación de parientes femeninos y masculinos en la que, según su linaje (estirpe), predominaba la espada o la lanza; o la rueca y el huso.<sup>11</sup> Otra figura fue la *fara*, asociación agraria y militar con repercusiones en tareas civiles y de conquista” (Cerdan, 1956: 7 y 8).

En los pueblos eslavos se establecieron los *zadrugas* como organismos de cooperación y de asociación basados en el parentesco y en la vecindad como unidad económica y social. Específicamente, en Rusia, se organizaron los *mir* como elementos para mantener unida a la sociedad rural, siendo comunidades campesinas bajo propiedad comunal y los *arteles* como sociedades cooperativas de productores.

En el marco del sistema de producción feudal, la cooperación operó como un elemento de organización del sistema encabezado por la nobleza, en alianza con sacerdotes y militares, para mantener el poder económico y político, a través del establecimiento de tributos y de la explotación de esclavos, con el fin de proteger el régimen absolutista.

En América Latina, en la época prehispánica, existieron formas de organización social, política y económica a partir de elementos comunales y de la cooperación. Por ejemplo, los *ayllus* del Imperio Inca se organizaban en determinado territorio a partir del linaje, la genealogía y el parentesco, con base en el trabajo comunitario y solidario,

---

<sup>11</sup> Aunque había igualdad de derechos entre todos sus miembros, tuvo mucha influencia en la vida económica, en el ejército y en el culto.

relaciones de reciprocidad y la redistribución de los bienes y servicios de las tierras comunales. En México, los pueblos prehispánicos establecieron sistemas a partir de la cooperación y la ayuda mutua. En el Imperio Azteca, se fundaron los *calpullis* (“casa grande” en náhuatl), que eran circunscripciones territoriales sobre la organización de la propiedad de tierras comunales. Los *calpullis* constituían barrios de gente conocida o de linaje antiguo donde los habitantes eran responsables en conjunto de diversas actividades religiosas, de cultivo y de la explotación de tierras que eran exclusivas para sus miembros, pero no de manera individual sino colectiva (Arnáez, Vega e Izquierdo, 2015: 32).

Específicamente, lo expuesto da cuenta de formas cooperativas muy anteriores al desarrollo industrial y comercial, a través de las cuales se satisfacían las necesidades colectivas bajo la organización de una comunidad sobre la premisa del trabajo en conjunto, y, por consiguiente, se planeaba que la distribución de este y sus beneficios fueran igualitarios.

De manera concreta, en el caso de América Latina, los primeros emprendimientos cooperativos datan de la primera mitad del siglo XIX, principalmente en Argentina, Brasil, México y Venezuela, inscritos en el pensamiento utópico y en las corrientes socialistas y asociacionistas. En las primeras décadas del siglo XX, con la crisis de los años treinta, el cooperativismo se desarrolló de manera gradual en el resto de los países de la región como una opción de organización social y respuesta a las necesidades de la época, bajo distintas influencias que pueden resumirse de la siguiente manera:

- Los inmigrantes europeos, principalmente en el Cono Sur, promovieron cooperativas de consumo, financieras y cajas de socorro mutuo.
- La Iglesia católica impulsó el cooperativismo en la región andina, México y Centroamérica.
- Los gobiernos nacionales incentivaron cooperativas de trabajo asociado, agrarias, de comercialización y otros servicios, así como cooperativas de vivienda en países como Chile, República Dominicana, Costa Rica, El Salvador y Nicaragua.
- Las organizaciones sindicales formaron cooperativas para los trabajadores y sus familias en países como Chile, Uruguay y Costa Rica (Mogrovejo, Mora y Vanhuynegem, 2012: 13).

Bajo lo expuesto, puede afirmarse que, en América Latina, durante el siglo XX, el cooperativismo fue consolidándose con distinta fuerza y apoyo. Para comprender su desarrollo, es relevante considerar que:

“las cooperativas muestran muy diversos orígenes, antigüedad, tamaño, oferta de productos, estructuras organizativas, grados de formalización legal, penetración o éxito [...]. La conquista europea redujo la ayuda mutua tradicional mientras a lo largo de siglos, introducía formas cooperativas ajenas al continente. El resultado ha sido una suerte de fusión descompensada entre unos y otros tipos de cooperativas” (Coque, 2002: 167).

Es decir, el cooperativismo en América Latina tiene orígenes exógenos, lo cual ha impactado en la consolidación de una identidad específica, pese a tener arraigadas prácticas comunitarias en la región. Ya en el siglo XX, durante las décadas de los setenta y ochenta, en la mayoría de los países latinoamericanos, se detectó un importante auge del cooperativismo, aun cuando, en algunos de ellos, el movimiento fue reprimido por los gobiernos militares. Aunado a esto, el cooperativismo ha sido impulsado por agencias multilaterales como son la Organización de las Cooperativas de América (OCA), la Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura (FAO), la Organización Internacional del Trabajo (OIT) y por supuesto, la ACI.

A la luz de lo anterior, en 1990, en San José, Costa Rica, se instaló la Oficina Regional de la ACI (ACI Américas), la cual ha fungido como espacio para el intercambio de información y experiencias entre los diferentes movimientos cooperativos de la región y un enlace con la red mundial de la ACI.

Aunque, en términos generales, se considera que, en América Latina, el cooperativismo es un sector de la Economía Social y Solidaria en crecimiento, sobre todo en los sectores financiero, de seguros, salud y otros servicios, “se reconocen debilidades de integración, de gobernabilidad y una baja capacidad de incidencia, lo que debilita la posibilidad de proyectar una mejor imagen del movimiento cooperativo en la mayoría de los países” (Mogrovejo, Mora y Vanhuynegem, 2012: 13). En muchas naciones, las políticas públicas enfocadas en el sector cooperativo son escasamente difundidas, tienen poca visibilidad o son dirigidas bajo un enfoque meramente administrativo y, en otros casos,

prevalecen leyes poco flexibles para las cooperativas, que favorecen el desarrollo de otro tipo de empresas en el sector financiero.

Aun así, en algunos países latinoamericanos, el movimiento cooperativista representa una organización social que, en sinergia con otros movimientos, promueve múltiples causas relacionadas con la justicia social y los derechos humanos, siendo una forma participativa y organizativa que moldea respuestas populares ante las condiciones de desigualdad del sistema económico y social. Por lo cual, se puede afirmar que a partir del cooperativismo se dan experiencias variadas de economía no lucrativa y de poder popular.

## **1.2. Socialismo utópico como marco de referencia para el cooperativismo**

El cooperativismo, como sistema económico y social, emerge en el marco de la Revolución Industrial y el moderno sistema de producción fabril. En materia teórica, un antecedente importante del cooperativismo se encuentra en las ideas planteadas por el socialismo utópico, que parte de reflexiones utópicas del siglo XVI y XVII y se consolida durante los siglos XVIII y XIX. En términos generales, surge del reconocimiento de sociabilidad y de cooperación de la humanidad, disociado por las condiciones incubadas por el capitalismo; plantea la eliminación de la propiedad privada en concordancia con la creación de una comunidad de bienes y trabajo colectivo para la satisfacción de las necesidades comunes, aspirando a una gran reforma social. Es decir, enfatiza en la cooperación como base de la organización para el funcionamiento de una comunidad.

Como corriente ideológica, el socialismo utópico aspira a la existencia de una sociedad libre e igualitaria regida por la justicia social. Bajo estos principios, sus planteamientos tienden a la descripción de la imagen de un mundo perfecto, un “ideal”, sin exponer, en la mayoría de ellos, un método práctico para materializarlo. Se centra en una concepción altruista de la humanidad y, por lo tanto, en el sentido de cambio individual en beneficio del resto de la sociedad.

Si bien *La República* (381 a. C.) de Platón ofrece el primer ejemplo clásico de una obra utópica y de esquematización de una organización social ideal basada en la justicia, resultado de un imaginario colectivo y el bien común, de la distribución igualitaria de la riqueza y de una estructura gubernamental erigida sobre los cimientos de la razón y la sabiduría (Montenegro, 1975: 89), en el siglo XVI y XVII, surge un auge de grandes pensadores que plantearon reflexiones utópicas filosóficas y literarias que retrataban comunidades ideales, a partir de la crítica a la sociedad real que se vivía. No obstante, aquella sociedad imaginada alternativa se planteaba muy distante en espacio y tiempo.

En el pensamiento utópico de esta etapa no puede hablarse propiamente de una teoría social, pero sí de la formación de un espacio de predictibilidad y pronóstico acerca de la realidad social con los instrumentos de la razón, aunque en esta primera parte estos instrumentos sólo fueron los de la representación imaginaria y metafórica (León, 2006: 62). Los filósofos más destacados del socialismo utópico del siglo XVI y XVII están representados por Thomas Moro, Tommaso Campanella, Francis Bacon y James Harrington.

## **Cuadro 2** **Filósofos utopistas** **(Siglo XVI y XVII)**

### **Thomas Moro (1478-1535)**

A través de su obra *Utopía*, escrita en 1516, elaboró una crítica a la sociedad de Inglaterra de ese tiempo, caracterizada por la transición de la economía agraria a la industrial. Con base en ello, plantea la imagen de una sociedad ideal con un funcionamiento perfecto en los ámbitos económico, sociopolítico y cultural.

*Utopía* describe una sociedad utópica en una isla del Pacífico, donde pequeñas comunidades (comparables con las cooperativas) producen lo necesario para satisfacer las necesidades de la colectividad; se trabaja de forma colectiva, sin fines de lucro, con la utopía de la justicia distributiva; no existe la propiedad privada; la tierra y otros elementos de producción son de propiedad común; existe una organización socialista humanista con igual reparto de derechos y obligaciones, en un orden de solidaridad, paz y abundancia.

### **Tommaso Campanella (1568-1639)**

En 1602, escribió *La Ciudad del Sol*, en la cual desarrolla la idea del funcionamiento de un gobierno perfecto, conformado por dos asambleas: la primera, integrada por sacerdotes y magistrados; y la segunda, incluyendo a todo el pueblo.

Campanella planteó la existencia de una organización comunitaria, bajo condena de la propiedad privada, en búsqueda de una utopía sin clases en una comunidad de bienes donde no hay reparto de propiedades, sino sólo de uso en el marco de la justicia distributiva.

#### **Francis Bacon (1561-1626)**

En su obra *Nueva Atlántica*, escrita en 1626, e inspirada en *La Ciudad del Sol*, hace una visualización de un nuevo orden social para la sociedad de su tiempo. En ella, otorga un papel primordial de dirección a la tecnocracia, al plantear en su utopía un predominio importante de la ciencia y la tecnología, a través de la cooperación entre científicos y técnicos para conseguir la paz y la felicidad, aunque no vislumbró el tema de la propiedad y tampoco habla de la distribución.

#### **James Harrington (1611-1677)**

En 1656, escribió *Oceana*, novela política utópica donde afirma que la mejor forma de gobierno es una república constitucional. No cuestionó el concepto de propiedad privada, pero propuso una redistribución para que la concentración de esta no fuera motivo de poder. Su importancia se debe a que fue escrita durante la monarquía absoluta de Carlos I de Inglaterra, por lo cual, su propuesta sostiene un carácter revolucionario.

**Fuente:** Elaboración propia con base en Aguilera (2014), Inostroza (1989) y Montenegro (1975).

A partir de los antecedentes mencionados, se afirma que, la formulación clásica de las ideas del socialismo utópico tuvo lugar a finales del siglo XVIII y principios del siglo XIX, al enunciar las fórmulas relativamente definidas relacionadas con las problemáticas del mundo moderno en el encuentro con el capitalismo y la era industrial, por lo cual, el pensamiento del socialismo utópico concentra su atención sobre el problema socioeconómico y su crítica se orienta directamente contra los efectos del capitalismo industrial retomando principios socialistas de producción y de consumo colectivo (Montenegro, 1975: 91).

Las bases teóricas del socialismo utópico se fundamentaron en las ideas de Claude Henri de Rouvroy de Saint-Simon (1760-1825), Robert Owen (1771-1858) y François Marie Charles Fourier (1772-1837). Tuvo influencia en el pensamiento filosófico y social, ya que la crítica que realizó a la realidad y el planteamiento de ideales de una sociedad distinta, fue más allá de permanecer en la utopía imaginada, básicamente la describieron como un proyecto posible a realizarse. Concretamente, la utopía tenía como forma ideal una sociedad distinta, en un *no lugar*, que se encontraba fuera, en otro espacio y a la que, además, podría llegarse en el curso del tiempo. Con el socialismo utópico, se sumó un proyecto de acción de aplicación a este ideal (León, 2006: 62).

Desde una crítica a los efectos del capitalismo industrial, el pensamiento del socialismo utópico planteó evitar la apropiación privada de la plusvalía, mediante la asociación como recurso para conservar las ventajas del sistema industrial y devolver al trabajador la totalidad del fruto de su trabajo, eliminando la explotación del trabajador para crear un nuevo orden social donde todos los intereses estén en armonía (Merino, 2005: 178).

### **Cuadro 3** **Principales exponentes del socialismo utópico** **(Siglo XVIII y XIX)**

#### **Henri de Saint-Simon (1760-1825)**

Predicaba la aplicación práctica de los principios del cristianismo, proclamando la necesidad de exaltar la fraternidad humana como base de la actividad social y que reemplaza al lucro. Sostenía que la propiedad debía ser socializada y el derecho de herencia suprimido. Planteó la universalidad del trabajo y la distribución del ingreso en función del mismo. Es decir, que todos los miembros de la sociedad deberían de producir de acuerdo con su capacidad y ser remunerados conforme sus aptitudes, sin la creación de clases sociales. Proyectó la transformación del gobierno y el manejo político sobre los hombres y la administración de los medios de producción, así como el control del producto generado por la sociedad.

#### **Robert Owen (1771-1858)**

Consideraba que el orden social es posible a partir de la organización del caos de la producción capitalista. Llevó sus ideas de la teoría a la práctica a través de la organización de una comunidad llamada *New Lanark*, planeada con base en el socialismo utópico para demostrar que las condiciones del medio social influyen en la posibilidad de perfeccionar los métodos de producción. En *New Lanark* había una fábrica y viviendas para los obreros, escuelas, comedores, campos de recreo y salubridad. Bajo estas condiciones de bienestar, consiguió un índice más alto de productividad en un sistema de solidaridad. Consideraba que la propiedad privada y el beneficio individual producían desigualdad. Por consiguiente, sostenía la abolición de la propiedad privada y la socialización de la ganancia y de la producción.

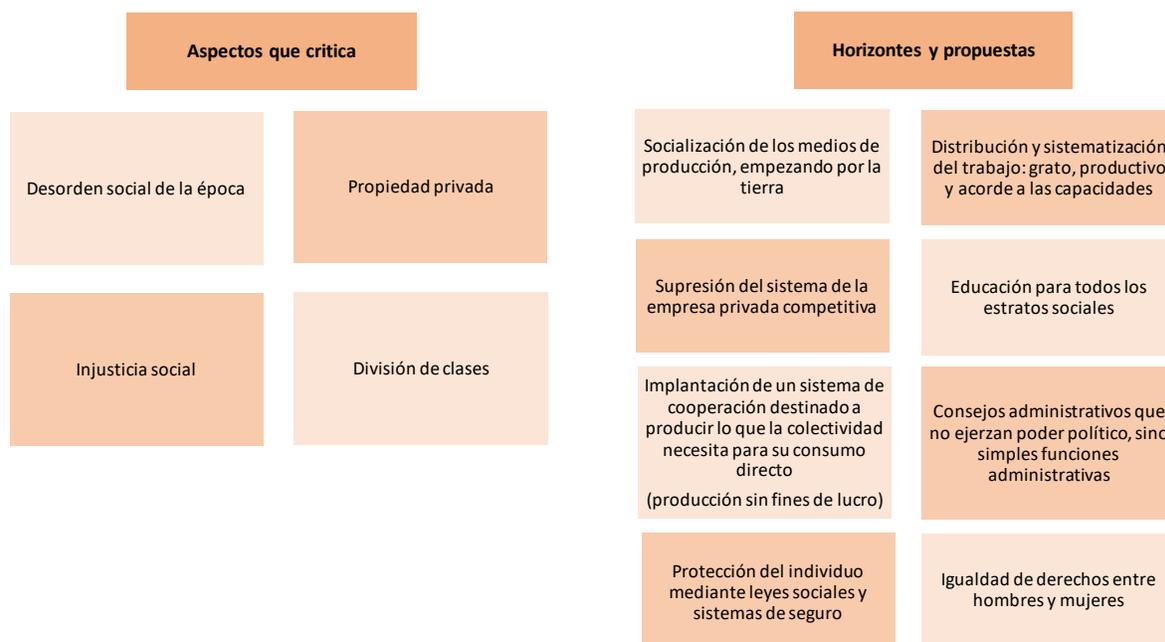
#### **Charles Fourier (1772-1837)**

Criticó de manera severa el mecanismo competitivo de la empresa privada. A partir de ello, propuso la creación de *falanges* o comunidades cooperativas (falansterios), donde se tendrían ingresos mínimos y se compartiría lo producido; se compartiría la propiedad privada por medio de acciones; el trabajo sería considerado un placer, de acuerdo con los intereses de cada integrante de la comunidad. Por lo tanto, el trabajo grato se volvería más productivo. Fue el primero que planteó que el grado de emancipación de la mujer es la medida de la emancipación general.

**Fuente:** Elaboración propia con base en Inostroza (1989) y Montenegro (1975).

En el marco del socialismo utópico, sus expositores analizaron de manera crítica el mundo real y a partir de ello, proyectan los elementos de cambio rumbo a una sociedad alternativa. Sin embargo, cabe anotar que el apelativo de “socialismo utópico” fue utilizado por primera vez por Marx y Engels en el Manifiesto Comunista. Marx construye una crítica a los mismos, enunciando que los utópicos no consideraban el socialismo como una necesidad histórica, ni fruto de la experiencia. Es decir, no basaban su teoría en el motor de cambio histórico, la lucha de clases y, por ello, proponían emancipar a todo el mundo y no a los verdaderos oprimidos, el proletariado. Marx contrastaba a estos utópicos (Saint-Simon, Owen y Fourier) con su socialismo, que él decía era “socialismo científico”, entendido como científico en el estudio de las regularidades y necesidades de la naturaleza (Trincado, s/a: 7).

**Cuadro 4**  
**Socialismo utópico**



**Fuente:** Elaboración propia.

Aun así, en suma, puede argumentarse que los primeros utopistas pocas veces tocaron el plano real, mientras que los socialistas utópicos plantearon, y en ocasiones llevaron a cabo, propuestas que, si bien fueron experiencias aisladas, finalmente no del todo exitosas, han servido para nutrir y reproducir otras ideologías. Entre ellas, el cooperativismo, en el

sentido de que el socialismo utópico considera la transformación de la sociedad mejorando paulatinamente sus segmentos y siguiendo esta lógica, la cooperativa aparece como una ordenación de las fuerzas sociales, como un mecanismo creador de solidaridad, que, a la larga, va desplazando las formas individualistas de proceder en la economía, defiende el trabajo colectivo y cuestiona la propiedad privada de la tierra y de los medios de producción, a la vez que busca formas de satisfacer las necesidades comunes con base en la asociación económica y social.

### **1.3. El movimiento cooperativo**

El cooperativismo adquiere relevancia en el contexto del surgimiento de la acumulación originaria del capital y de la consolidación del Estado capitalista. Con la instauración de las fábricas, se dio una nueva organización del trabajo, la creación de las plusvalías y la venta de la fuerza del trabajo. Ante las condiciones adversas que enfrentaban los trabajadores, “el movimiento obrero se desarrollaría en tres ámbitos principalmente: En materia laboral, el sindicalismo como organismo de defensa dentro del propio sistema capitalista; en acción política, mediante la influencia en el poder; y, por último, en materia socioeconómica, con el cooperativismo” (Merino, 2005: 175).

Es decir, el cooperativismo surge de la organización para afrontar las necesidades que el capitalismo había abandonado. En el sistema capitalista, la cooperación interviene como un orden auxiliar, más no como un sistema. En este orden se promueve la organización acorde con fines sociales:

“El movimiento cooperativo nace independiente del Estado, sostenido por sus asociados y por partidos políticos de izquierda que ven en él un movimiento embrionario que permitiría a la clase trabajadora establecer un modelo de conquista hacia un modo de producción social que rompa con las estructuras de propiedad y explotación capitalista, trazando el posible camino hacia una etapa superadora. El Estado moderno, nace para sostener el modo de producción capitalista, no está en su esencia propiciar modelos alternativos” (García, 2018: 127).

A la luz de lo anterior, puede afirmarse que las primeras cooperativas son la reacción a la situación de la clase trabajadora frente a los abusos del capitalismo, en el marco de la Revolución Industrial:

“La Revolución Industrial generó la aparición de alternativas que paliaran sus consecuencias, entre ellas las ideas y realizaciones cooperativas que emergen como resultados de los efectos sociales, económicos y políticos, causados precisamente por el cambio que significó dicha revolución, esta, sin dudas, se convirtió en la posibilidad real para el surgimiento del cooperativismo [...]. Apareció la acción de gestores sociales que proponían la solución a los problemas existentes mediante la cooperación” (Rivera y Labrador, 2013: 6).

En términos prácticos, algunos autores (Fenwick, 1761; Goran, 1777; y Darvel, 1840) sostienen que las primeras cooperativas surgieron de las organizaciones de tejedores de Escocia. De acuerdo con Monzón (1989) las primeras cooperativas:

1. Nacieron impulsadas por la clase obrera de forma espontánea, con marcado carácter defensivo.
2. Se premiaba de forma inmediata a los socios más activos. Así, el reparto de los excedentes se realizaba a prorrata de las compras.
3. Estas cooperativas supusieron la experiencia que luego se recogería por los Pioneros de Rochdale en sus estatutos.

El cooperativismo se plantea contra el individualismo del capitalismo y bajo la suma de esfuerzos en beneficio común, se define como una herramienta de defensa ante el consumo mercantilista, favoreciendo especialmente a las clases sociales de menores ingresos. En este sentido, constituye un “plan económico” que apela al servicio colectivo frente a las teorías políticas individualistas (Montenegro: 1975: 126).

Los antecedentes conceptuales del cooperativismo contemporáneo se remontan al siglo XVII, ya que “si bien el movimiento cooperativo tiene sus raíces en la más remota antigüedad, adquiere sus características actuales hacia finales el siglo XVIII y especialmente en el siglo siguiente” (Kaplan y Drimer, 1973: 207).

En el marco anterior, como precursores del cooperativismo se ubican al utopista holandés Peter Cornelius Plockboy (1659) y al utopista inglés J. Bellers (1665). Plockboy proponía una especie de cooperativas integrales de producción y consumo, tanto para la industria como para la agricultura, a través de la organización de una asociación económica que, conservando la propiedad individual, eliminara la explotación de unos a otros bajo la distribución de los beneficios entre los miembros de la organización al final del año. Por su

parte, Bellers acentuó las ideas de la ayuda mutua en las asociaciones al plantear la conformación de colonias cooperativas de trabajo, bajo la consideración del trabajo como verdadera riqueza de una nación y no el dinero. A ellos se suma Jean Henri Pestalozzi (1783) quien describía una actividad económica basada en la ayuda mutua y en el esfuerzo personal en el trabajo como forma de llegar al bien de la colectividad (Lambert, 1970: 33).

Hacia el siglo XVIII, se encuentra el denominado cooperativismo moderno basado en las ideas de exponentes como Robert Owen (discípulo de Saint-Simon y de Fourier). Owen y Fourier fueron quienes realmente dieron el sustento teórico, político e ideológico al cooperativismo actual, esencialmente bajo su idea central de promover un movimiento poderoso y de constituirse en un instrumento eficaz para la transformación económica y social de los países que valorizan propiamente al movimiento cooperativista (Inostroza, 1989: 26).

Aunque diversos autores consideran que la primera cooperativa fue la “Compañía de Seguros Mutuos Contra Incendios” creada por Benjamín Franklin en Filadelfia en 1752 y como se mencionó anteriormente, se piensa también que los tejedores escoceses de Fenwick, Goran y Darvel constituyeron cooperativas de tejedores para su trabajo y se habla de que en Inglaterra ya estaban en operación otras cooperativas como Chatam y Woowich (molinos constituidos de manera asociativa por un grupo de obreros molineros para producir harinas), la experiencia de la Cooperativa de los Pioneros de Rochdale es considerada el inicio del cooperativismo moderno.

El planteamiento de los Pioneros de Rochdale surgió como protesta ante los extremos dicotómicos que vivía la sociedad inglesa de prosperidad y riqueza y miseria y pobreza y de reclamos de justicia frente al lucro, con la finalidad de resolver problemas producidos por el capitalismo, bajo una estrategia que conjuntaba como pilares la reorganización de la producción, la distribución de los bienes y la educación.

Bajo esta ideología, en 1843, asalariados de la industria franelera de la localidad de Rochdale (Lancashire, Inglaterra) comenzaron a organizar asambleas para analizar los

efectos de la sociedad industrial capitalista y propiciaron la opción cooperativa. En dicho contexto, se formó la *Sociedad de los Justos Pioneros de Rochdale* (The Rochdale Society of Equitable Pioneers), registrada el 24 de agosto de 1844. Sus estatutos tuvieron como base la democracia, la libre adhesión, el interés limitado, las ventas al contado, el retorno de excedentes en proporción a las compras. “Un siglo después, estas normas alcanzarían la categoría de principios universales del cooperativismo” (Gómez, 2013: 19).

Ya con el registro oficial, el 21 de diciembre de 1844, 28 trabajadores –en su mayoría tejedores- abrieron un almacén cooperativo con el fin de distribuir bienes de consumo. La Cooperativa de los Pioneros de Rochdale cobró importancia histórica a través de la fuerza ideológica y por la organización de los obreros textiles pioneros ante el desempleo y los bajos salarios de la población obrera en el marco de la Revolución Industrial, situación que llevó a la creación de la cooperativa de consumo para proveer a las familias, inicialmente de avena, azúcar, haría de trigo y mantequilla, en defensa del poder de compra de su salario.

Con base en las ideas de Owen y Fourier, la Cooperativa de los Pioneros de Rochdale formuló los siguientes principios:

1. El capital debe ser aportado por los socios y el retorno será limitado.
2. Las mercancías que se distribuyan serán de la mejor calidad.
3. Todas las mercancías serán medidas y pesadas.
4. Las ventas se realizarán al contado, no pudiendo solicitarse créditos.
5. El retorno de excedentes se realizará en proporción a las compras realizadas por cada miembro.
6. El principio “un socio, un voto” garantizará la democracia y la igualdad de sexos entre los miembros.
7. La dirección de la sociedad estará en manos de los oficiales y del Comité, que será elegido por los miembros de forma periódica.
8. Un porcentaje definido por los beneficiarios debe ir destinado a la educación.
9. El Balance y los Estados de Cuentas de la sociedad deberán estar a disposición de los socios.

En conjunto, son principios que sirvieron para poner en marcha el movimiento cooperativo a nivel mundial. Por consiguiente, la Cooperativa de los Pioneros de Rochdale representa un momento histórico para el origen del cooperativismo contemporáneo al constituirse con bases teóricas y con normatividad bien definida.

En términos generales, su plan incluyó abasto, vivienda bajo ayuda mutua, cultivo, educación, ayuda a otras colonias que desearan abastecerse a sí mismas para mejorar las condiciones sociales y familiares de sus habitantes. A la vez, sus miembros lograron equipar sucursales en varias ciudades inglesas.

Aunque la Cooperativa de Rochdale no fue cronológicamente la primera en la historia, su relevancia se sustenta en las aportaciones al cooperativismo, a través de la primera declaración de los principios cooperativos.

El 19 de agosto de 1895, se fundó la ACI, durante el Primer Congreso Cooperativo, en Londres (Inglaterra). Es reconocida como la organización mundial de las organizaciones cooperativas de todo tipo, desde la cual se define que toda sociedad cooperativa deberá tener como objeto el mejoramiento económico y social de sus miembros, bajo la Declaración de Identidad Cooperativa de la ACI.

**Cuadro 5**  
**Valores y principios cooperativos**

Valores		Principios
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Autoayuda</li> <li>- Autorresponsabilidad</li> <li>- Democracia</li> <li>- Igualdad</li> <li>- Equidad</li> <li>- Solidaridad</li> <li><b>Valores éticos</b></li> <li>- Honestidad</li> <li>- Transparencia</li> <li>- Responsabilidad social</li> <li>- Preocupación por los demás</li> </ul>		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Adhesión abierta y voluntaria.</li> <li>2. Control democrático de los miembros.</li> <li>3. Participación económica de los miembros.</li> <li>4. Autonomía e independencia.</li> <li>5. Educación, capacitación e información.</li> <li>6. Cooperación entre cooperativas.</li> <li>7. Interés por la comunidad.</li> </ol>

**Fuente:** Elaboración propia con base en ACI (2008).

Bajo los valores y principios enunciados, la ACI delinea los objetivos e intereses del movimiento cooperativo a nivel internacional. La ACI une, representa y sirve a las cooperativas de todos los sectores de la economía: agricultura, banca, consumo, pesca, salud, vivienda, seguro e industria y servicios. Es una voz global y un foro de conocimiento,

experiencia y acción coordinada para los 3 millones de cooperativas que se estima que existen en el mundo (ACI, 2018).

En el Sistema de Naciones Unidas, la promoción del movimiento cooperativo está a cargo de la OIT. Establece que las cooperativas son un instrumento participativo de suma importancia para el desarrollo económico, social y cultural, así como de la promoción humana (OIT, 1966). Por lo cual, es necesario establecer políticas sobre cooperativas que faciliten financiamiento, apoyo técnico, administrativo y legislativo, educación y formación y mecanismos de supervisión y transparencia para su desarrollo, sin afectar su autonomía.

El movimiento cooperativista se orienta a mejorar las condiciones sociales, siendo un sector social distinto de la economía, viable y dinámico que responde a las necesidades sociales y económicas de la comunidad, bajo un esquema de solidaridad e inclusión social (OIT, 2002).

Asimismo, la Asamblea General de las Naciones Unidas proclamó el 2012 como el Año Internacional de las Cooperativas, por su impacto en la reducción de la pobreza, en la creación de empleo y en la integración social bajo el tema: “Las empresas cooperativas ayudan a construir un mundo mejor.”

### **Cuadro 6**

#### **Objetivos principales del Año Internacional de las Cooperativas**

##### **1. CREAR MAYOR CONCIENCIA:**

Crear mayor conciencia del público sobre la contribución de las cooperativas al desarrollo económico y social y al logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio.

##### **2. PROMOVER EL CRECIMIENTO:**

Fomentar la constitución y el crecimiento de cooperativas, compuestas de personas e instituciones, para abordar sus necesidades económicas mutuas, además de lograr una plena participación económica y social.

##### **3. ESTABLECER POLÍTICAS ADECUADAS:**

Alentar a los gobiernos y organismos reguladores a implementar políticas, leyes y normativas que propicien la constitución y el crecimiento de las cooperativas.

**Fuente:** Elaboración propia con base en Naciones Unidas (2011).

Bajo dicha estrategia, desde la Organización de las Naciones Unidas (ONU), se planteó exaltar la relevancia de las cooperativas y difundir la viabilidad económica y social del modelo.

De manera específica, en el ámbito internacional, la OIT reconoce la importancia de que en las políticas de vivienda para los trabajadores estén incluidas las cooperativas, como instrumento para el suministro de vivienda adecuada con fines no lucrativos, propiciando condiciones más equitativas y que la vivienda no sea objeto de especulación (OIT, 1961).

Asimismo, desde la ACI, durante el Seminario sobre Vivienda, realizado en el marco de la IV Cumbre de las Cooperativas de las Américas (Montevideo, 2016), se conformó la Red de Vivienda y Hábitat de Cooperativas de las Américas,<sup>12</sup> que aglutina a las cooperativas y modalidades asociativas similares enfocadas en la vivienda social a través de la autogestión, la participación, el esfuerzo colectivo y la solidaridad. Desde su conformación, la Red abanderó lo siguiente:

“no estamos de acuerdo con que la ciudad se maneje como un gran mercado de oportunidades. Defendemos el acceso equitativo, la utilización democrática del espacio, y la participación comprometida y activa del Estado como regulador y promotor del derecho a una vivienda y hábitat dignos.

Defendemos asimismo la concepción de la vivienda y el hábitat dignos y el acceso al suelo urbanizado como una cuestión de derechos, y su consideración como tal y no como una mercancía objeto de especulación financiera, y sostenemos la necesidad de desmercantizarlos.

En particular, entendemos de gran importancia propiciar la aceptación, formalización y desarrollo de distintas formas de tenencia, que sean adecuadas a las diversas circunstancias de los destinatarios y a la legislación de cada país, superando el concepto reduccionista que la única válida es la propiedad privada individual y exclusiva. El cooperativismo, especialmente, tiene muchos ejemplos exitosos para aportar en esta búsqueda de nuevos caminos, como el derecho de uso y goce” (ACI, 2016).

Aunado a ello, la Red considera en su marco de acción y articulación la perspectiva de género en los temas de la vivienda y del hábitat, los valores y principios del cooperativismo y las declaraciones y resoluciones de la ACI. Es importante mencionar que la Red no sólo incluye a las cooperativas de vivienda, sino también a aquellas formas organizativas que,

---

<sup>12</sup> Originalmente, se denominó Red de Vivienda de Cooperativas de las Américas.

bajo otros nombres, comparten los principios cooperativos y las ideas solidarias y colectivas del movimiento.

En términos generales, para el fortalecimiento del movimiento cooperativo es necesario que se le conciba como un modelo socioeconómico complejo, con una cultura que nace como resistencia. Las cooperativas no son una forma más de asociativismo, constituyen un formato que cuestiona y revierte un sistema de producción basado en la explotación, la propiedad privada y la especulación, generando desigualdad y exclusión. Por eso, cuando se les incluye en una larga lista de ‘otras economías alternativas’, en realidad, se les quita protagonismo, se les desdibuja; máxime cuando bajo ese mismo rótulo lo que no se encuentra son, precisamente, ‘cooperativas’ (García, 2018: 152 y 153).

El cooperativismo es un modo de vida alternativo al modelo capitalista a partir de la solidaridad, la ayuda mutua, la ética y la fraternidad. En la actualidad, existen más de 3 millones de cooperativas en el mundo, sumando más de 100 mil millones de miembros cooperativos (ACI, 2018). El cooperativismo:

“representa una buena salida, pacífica y satisfactoria para una humanidad amenazada y acechada como nunca. Partimos del realismo de que la cooperación puede que no sea la solución, pero indubitable e irrefutablemente, es parte sustancial de la misma como lo acredita desde el siglo XIX en materias sensibles de desarrollo humano, urbano y rural” (Fermin, 2014: 16).

#### **1.4. El cooperativismo en México**

En México, los orígenes del cooperativismo se sitúan a finales del siglo XIX. Entre los primeros esfuerzos precooperativos están la Caja de Ahorros de Orizaba (1839) y las experiencias de sociedades mutualistas creadas entre 1850 y 1870 como forma de organización social cuyo objetivo era conformar un fondo de seguros contra accidentes de trabajo, enfermedades o deudas por defunción del titular o de los familiares del asociado. Las mutualistas funcionaron por varios años, sin embargo, perdieron continuidad debido a fraudes y mal funcionamiento (Mogrovejo, Mora y Vanhuynegem, 2012: 51).

En 1872, con influencia de la Internacional, se formó “El Circulo de los Obreros”, conocido también como el Primer Taller Cooperativo, organizado por obreros de la industria. Con ello, se estableció la primera sociedad cooperativa de consumo en México con características del cooperativismo, del mutualismo, rasgos de la organización gremial y del sindicalismo. Esta experiencia incentivó a diversos grupos mutualistas a constituirse en sociedades cooperativas de producción o de consumo. Antecedentes importantes para la difusión de la ideología cooperativista y del modelo cooperativo.

Durante el Porfiriato, ante la represión gubernamental, los trabajadores se organizaron buscando mejorar las condiciones laborales y de vida. En este periodo se formaron cooperativas de trabajadores bajo el Código de Comercio de 1889, definiendo a las sociedades cooperativas como “unidades económicas con características de organización y funcionamiento diferentes a las de las empresas privadas.”

En este contexto, se formaron colonias cooperativas con la finalidad de resolver las necesidades colectivas. Entre ellas están la Colonia Porfirio Díaz en Tlalpizalco, Estado de México (1886) y Topolobampo, en Sinaloa (1887).

Aunque, a principios del siglo XX, las organizaciones cooperativas eran escasas, con poco impacto y sin un papel relevante, es importante señalar que el periodo de la Revolución Mexicana propició la aparición de múltiples organizaciones obreras y campesinas que fueron clave para el avance del movimiento. Bajo esto, de 1911 a 1926, el cooperativismo comenzó a crecer, a pesar de no existir un marco jurídico propio. Por todo el país surgieron cooperativas dedicadas a la pesca, transportes, artes gráficas, consumo y servicios diversos (Confecoop s/a).

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, en el Artículo 123, Fracción XXX, se incorporó a las sociedades cooperativas como medio para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados. El texto anterior es un aporte relevante para el cooperativismo de

vivienda, sin embargo, es cuestionable en tanto, finalmente, hace mención de la propiedad privada individual.

Durante la Revolución, el cooperativismo estuvo presente, más que como un medio para la organización como lo era el sindicalismo, como un medio para mantener el control de grupos obreros y campesinos, aunque sí fue emblema para la defensa de los derechos emanados de la Constitución de 1917.

En los años posteriores a la Revolución Mexicana, el cooperativismo cobró auge como “una alternativa al capitalismo ultraliberal del Porfiriato con su marca de desigualdad y miseria para las masas trabajadoras” (Nava, Barajas, 2015: 27). Así, entre los periodos que comprende del gobierno de Álvaro Obregón hasta el de Lázaro Cárdenas, se suscitaron avances significativos en la materia, los cuales se reflejaron en la política social, incluida la vivienda.

Bajo este panorama, durante el mandato de Plutarco Elías Calles, en 1927, se expidió la primera Ley General de Sociedades Cooperativas que regulaba a las sociedades cooperativas agrícolas, industriales y de consumo (sin incluir a las de crédito). No obstante, clasificaba a las sociedades cooperativas dentro de las sociedades mercantiles bajo la reglamentación del Código de Comercio. En dicho periodo, también se formaron diversos órganos de fomento al cooperativismo y en 1929, se realizó el Primer Congreso Nacional de Sociedades Cooperativas en Tampico.

Posteriormente, durante el mandato presidencial de Abelardo L. Rodríguez, en 1933, se promulgó la segunda Ley General de Sociedades Cooperativas, la cual recogía con mayor claridad los principios del cooperativismo y reivindicaba su naturaleza social, normaba la conformación de federaciones y confederaciones y dejaba a las sociedades cooperativas fuera de las sociedades mercantiles y las disposiciones del Código de Comercio. Con ello, se dio una etapa de mayor crecimiento del cooperativismo, la cual se extendió hasta el cardenismo.

En el marco de la administración de Lázaro Cárdenas, en 1938, se expidió la tercera Ley General de Sociedades Cooperativas. En este periodo se fundaron muchas empresas cooperativistas, algunas de ellas tenían vínculos directos con el gobierno federal como abastecedoras de insumos y muchas otras se organizaron a partir de grupos sociales involucrados en los procesos productivos. Aunque el movimiento cooperativista se caracterizó por estar controlado de manera vertical por el Estado a través de programas estatales de promoción y fomento, se considera que esta Ley tenía mayor vocación social que las anteriores. De manera específica, en esta se incluye el derecho a la vivienda de los trabajadores por medio de las cooperativas de vivienda, bajo la concepción de obtener una vivienda accesible mediante la organización, el reconocimiento y la tenencia colectiva de la tierra.

Bajo dicha legislación, en la década de los setenta, se constituyeron las primeras experiencias de grupos sociales que formaron cooperativas de vivienda en la Ciudad de México y en la Zona Metropolitana. Entre ellas están la Sociedad Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, en Cuajimalpa, la Cooperativa La Romana, en Tlalnepantla; y la Cooperativa Guerrero, en Cuauhtémoc.

Posteriormente, con la creación del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), en los años ochenta, se crearon cooperativas de vivienda en la ciudad y en el país, como fue el caso de la Unión de Solicitantes y Colonos por la Vivienda Pueblo Unido (USCOVI) Los Hornos, en Tlalpan; USCOVI El Molino, en Iztapalapa; USCOVI Las Torres, en Coyoacán; la Cooperativa San Rafael de Chamapa, en Naucalpan; y la Cooperativa Allepetlalli y la Cooperativa Ce Cualli Ohtli, ambas en El Molino, en Iztapalapa.

La Ley de 1938 estuvo vigente hasta 1994, momento en que, en un contexto de crisis económicas y la adopción de políticas neoliberales bajo la no intervención del Estado y la apertura al mercado, en el marco de la globalización, se expidió la cuarta Ley General de Sociedades Cooperativas, desincentivando el fomento a las sociedades cooperativas debido a la falta de una política de Estado para el cooperativismo.

Con la Ley de 1994, se extinguió la figura de la sociedad cooperativa de vivienda y se estableció una nueva clasificación para las cooperativas, reconociendo únicamente a aquéllas de consumidores de bienes y/o servicios, de productores de bienes y/o servicios y de ahorro y préstamo.

En la actualidad, aunque existen avances para el fomento de las sociedades cooperativas de vivienda, hay un vacío legal, en cuanto, bajo la legislación de 1994, se les cataloga como sociedades de consumidores y en este sentido, se les remite al ámbito mercantil. No obstante, una sociedad cooperativa de vivienda tiene como objeto social satisfacer de manera individual y colectiva la necesidad de una vivienda adecuada, bajo una perspectiva de derechos humanos, privilegiando el valor de uso sobre el valor de cambio. Desde este enfoque, las cooperativas de vivienda son una herramienta para la defensa del derecho a la ciudad. Constituyen la construcción de una alternativa al sistema capitalista que se gesta de las personas organizadas para acceder a una vivienda y a la ciudad desde la satisfacción de las necesidades y aspiraciones.

## **DERECHO A LA CIUDAD**

### **1.5. Orígenes del derecho a la ciudad**

En las últimas décadas, el derecho a la ciudad ha sido retomado como un elemento con múltiples significados. El derecho a la ciudad es un nuevo derecho humano, una reivindicación social, una consigna política y un tema académico, que está cobrando un creciente interés en muchas ciudades del mundo (Delgadillo, 2012: 117). Es abordado como concepto analítico, estandarte de movilización popular, protagonista de debate público y precepto jurídico.

El origen del derecho a la ciudad se remite a la obra de Henri Lefebvre *Le droit à la ville*, publicada en 1968, la cual conjunta un análisis de las problemáticas de la ciudad a partir de la relación entre el desarrollo capitalista y la urbanización. A la luz del capitalismo, la ciudad prioriza la lógica economicista, funge como el lugar donde se reproduce y se acumula el capital, colocando a las ciudades como centro por excelencia de consumo y

ganancia. Ante esto, el derecho a la ciudad presupone la construcción de una nueva relación de los habitantes con la ciudad, a partir de los deseos y anhelos de los mismos: una manera alternativa de producir el espacio urbano considerando central lo social. Concretamente, Lefebvre subraya que el derecho a la ciudad “sólo puede formularse como *derecho a la vida urbana*, transformada, renovada” (Lefebvre, 1968: 138). Es decir, es un llamado, una exigencia, a la construcción de la ciudad a partir de la organización social, tomando como eje central las necesidades de los habitantes, desde una perspectiva fuera de la lógica del consumo, el lucro y la ganancia.

Este ideal político sólo podrá desarrollarse por medio de una fuerza social y política capaz de movilizarse para la realización de la sociedad urbana. Por consiguiente, es indispensable la integración y la participación de los habitantes. El fin último de estos dos elementos es llevar a cabo un proyecto de reforma urbana en términos políticos, económicos y culturales, a través de la revolución urbana con el eje central de acción en el derecho a la ciudad. De acuerdo con Lefebvre, “Sólo grupos, clases o fracciones de clases sociales capaces de iniciativas revolucionarias pueden tomar en cuenta y llevar hasta su plena realización las soluciones a los problemas urbanos; la ciudad renovada será la obra de estas fuerzas sociales y políticas” (Lefebvre, 1968: 132).

Las ciudades y la vida urbana se caracterizan por múltiples contradicciones entre las necesidades sociales y la satisfacción de las mismas y la lógica del consumo y la ganancia. Bajo esta tesitura, la propuesta política de Henri Lefebvre tiene un potencial emancipador, encausado a la modificación profunda de la vida urbana, por medio de la transformación de la vida cotidiana y de la forma y estructura urbana, a partir de la exaltación del valor de uso, el cual responde a las necesidades sociales. Es, en sí misma, una propuesta utópica en cuanto plantea una nueva praxis de la sociedad urbana en la cual estén en el centro los usuarios y no los especuladores, los promotores capitalistas, o los planes técnicos (Lefebvre, 1968: 151). Es por ello que plantear la práctica de utopías experimentales, evaluando sobre la marcha sus implicaciones y consecuencias, es necesario.

El derecho a la ciudad busca que los habitantes puedan participar de manera real y efectiva en la producción del espacio, a partir de concebir qué tipo de ciudad se desea promover y con base en ello, buscar los medios necesarios para conseguirlo. Es decir, expresa una relación diferente de los habitantes con el espacio con base en el derecho a la *obra* (a la actividad participante) y el derecho a la *apropiación* (muy diferente del derecho a la propiedad)” (Lefebvre, 1968: 159). Bajo estos dos elementos se aclama una lógica integradora, que es “el rechazo a dejarse apartar de la realidad urbana por una organización discriminatoria, segregativa” (Lefebvre, 1972: 19).

Por consiguiente, el derecho a la ciudad es el derecho a la centralidad urbana renovada, a gozar de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos; es el derecho a los lugares, a encontrarse y reunirse; es el derecho a participar, usar y apropiarse de la ciudad; y es el derecho al habitar y al hábitat. Dentro de esta concepción, la planificación de la ciudad debe responder a las necesidades sociales de la sociedad urbana, considerando las relaciones y correlaciones de la vida cotidiana. En este sentido, el derecho a la ciudad implica y aplica la producción del espacio (Lefebvre, 1972: 20).

La propuesta teórica de Henri Lefebvre apunta a un proyecto revolucionario para salir del callejón capitalista y a construir una ciudad más apegada al socialismo utópico, revolucionario, pone en el centro el hacer ciudad desde la importancia de las relaciones sociales en el espacio y las necesidades de las personas, acabando con la prioridad de lo económico. En este sentido, David Harvey plantea que:

“el derecho a la ciudad tiene que plantearse no como un derecho a lo que ya existe, sino como un derecho a reconstruir y recrear la ciudad como un cuerpo político socialista con una imagen totalmente diferente, que erradique la pobreza y la desigualdad social y que cure las heridas de la desastrosa degradación medioambiental. Para que esto suceda habrá que interrumpir la producción de las formas destructivas de urbanización que facilitan la perpetua acumulación de capital” (Harvey, 2012: 202).

Esto es, el derecho a la ciudad no se reduce a acceder a la ciudad construida y a los bienes y servicios urbanos, es el derecho a reinventar la ciudad de acuerdo con los deseos de sus habitantes, un derecho activo que pretende incidir en el hacer una ciudad diferente,

conforme a las necesidades y anhelos de quienes habitan los territorios: “Si nuestro mundo urbano ha sido imaginado y luego hecho, puede ser re-imaginado y re-hecho” (Harvey, 2008).

Por lo tanto, el derecho a la ciudad es un derecho más colectivo que individual, bajo la lógica de que necesita del ejercicio de un poder colectivo contra las prácticas de poder que favorecen al capital. Bajo el neoliberalismo, la calidad de vida urbana y la ciudad son percibidas como una mercancía y, en consecuencia, “la urbanización capitalista tiende perpetuamente a destruir la ciudad como bien común social, político y vital” (Harvey, 2012: 125). Es así como la urbanización neoliberal ha desposeído a los habitantes de todo derecho a la ciudad. El derecho a la ciudad se presenta como una ruta a seguir para la construcción de “otra” ciudad. Sin embargo, se enfrenta a los poderes del capital. En concreto, Harvey plantea que esta construcción de una ciudad reinventada y renovada va de la mano de la construcción de un movimiento social anticapitalista contra las políticas neoliberales, que tome como lucha la transformación de la vida urbana. Es en este contexto que emergen prácticas en el espacio urbano que apuestan por posibilidades alternativas desde la utopía:

“Individual y colectivamente, hacemos la ciudad a través de nuestras acciones cotidianas y de nuestro compromiso político, intelectual y económico. Pero, al mismo tiempo, la ciudad nos hace a nosotros [...]. Podemos soñar e interrogarnos acerca de mundos urbanos alternativos. Con suficiente perseverancia y poder podemos aspirar incluso a construirlos [...] no podemos prescindir ni de los planes utópicos ni de los ideales de justicia. Son indispensables para la motivación y la acción. La indignación ante la injusticia y las ideas alternativas han inspirado durante mucho tiempo la búsqueda del cambio social” (Harvey, 2008).

Por consiguiente, a la luz del derecho a la ciudad, se enmarca la lucha contra la exclusión socioespacial y el reclamo de espacios públicos de calidad, priorizando el valor de uso sobre el valor de cambio en la ciudad, como bien común donde prevalece la función social y el interés colectivo sobre el individual. La función social se refiere al uso o aplicación en beneficio de la sociedad en general, primordialmente de los grupos más desfavorecidos. Como derecho común, cabe subrayar que “el derecho a la ciudad es mucho más que la libertad individual de acceder a los recursos urbanos: se trata del derecho a cambiarnos a nosotros mismos cambiando la ciudad” (Harvey, 2009).

No obstante, el derecho a la ciudad también se torna conflictivo, en cuanto es un significativo vacío y, por lo tanto, el sentido de este depende de quién lo llene y con qué significado. Lo cual no implica que sea irrelevante o políticamente impotente, ya que la definición del derecho a la ciudad es en sí misma objeto de una lucha que debe acompañar a la lucha por materializarlo (Harvey, 2012: 13).

Entonces, el derecho a la ciudad también se encuentra en disputa y puede perder el sentido emancipador y revolucionario con el que fue concebido por Henri Lefebvre, ya que los sistemas de gobernanza esgrimidos por el neoliberalismo han priorizado los intereses del Estado y del capital provocando que el derecho a la ciudad caiga cada vez más en manos de intereses privados o cuasi privados (Harvey, 2009). Por ello, una de las máximas reivindicaciones del mismo es la participación enmarcada en el ejercicio del poder colectivo para la construcción de propuestas, la toma de decisiones y la creación de espacios urbanos.

Desde la reivindicación de la ciudad bajo una perspectiva colectiva, se encuentra la acción de los movimientos sociales urbanos que buscan remodelar la ciudad de acuerdo a las aspiraciones y deseos de los habitantes. En esta tesitura, se conjuntan luchas que toman el derecho a la ciudad como eslogan de práctica e ideal político (Harvey, 2009) para disputar el control sobre el espacio urbano que es, a su vez, un espacio social en el cual, organizaciones y movimientos sociales, buscan esgrimir una vida urbana alternativa.

#### **1.6. Sustento jurídico del derecho a la ciudad**

El derecho a la ciudad ha sido retomado no sólo desde su esencia teórica para múltiples análisis, también como instrumento para delinear compromisos y políticas. A partir del pensamiento de Henri Lefebvre y con base en las movilizaciones de organizaciones y movimientos sociales, han surgido documentos que contribuyen a la constitución de un marco normativo que permita la configuración de múltiples utopías sociales para una construcción alternativa de ciudad que coloque en el centro la mejora de la calidad de vida de los habitantes.

En su fundamento legal, el derecho a la ciudad comprende todos los derechos civiles, políticos, económico, sociales, culturales y ambientales enunciados en los tratados y convenios internacionales e instrumentos regionales sobre derechos humanos. Su implementación es universal, indivisible, interdependiente e interrelacionada de los derechos humanos. Concretamente, el derecho a la ciudad se ha reconocido de manera explícita en pactos mundiales, legislaciones nacionales y cartas de la ciudad en todo el mundo.

### **Cuadro 7**

#### **Fundamento legal del derecho a la ciudad**

##### **Tratados internacionales de derechos humanos**

- Declaración Universal de los Derechos Humanos (1948)
- Convención sobre el Estatuto de los Refugiados (1951)
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966)
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (1966)
- Convención Internacional sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Racial (1968)
- Convención Internacional sobre la Protección de los Derechos de Todos los Trabajadores Migrantes (1977)
- Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer (1979)
- Convención sobre los Derechos del Niño (1989)
- Declaración de Viena y Programa de Acción (1993)

##### **Instrumentos regionales de derechos humanos**

- Convención Europea de los Derechos Humanos (1950)
- Carta Social Europea (1961)
- Convención Americana de Derechos Humanos (1963)
- Carta Africana de los Derechos Humanos y de las Personas (1981)

##### **Pactos mundiales sobre el derecho a la ciudad**

- Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2005)
- Manifiesto de Río de Janeiro sobre el Derecho a la Ciudad-Foro Urbano Mundial (2010)
- Principios Rectores de Gwangju para una Ciudad en Derechos Humanos (2014)
- Plan de Acción y Ejes Temáticos de la Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (2014)

##### **Legislación nacional en derecho a la ciudad**

- Estatuto de la Ciudad de Brasil (2001)
- Constitución de Ecuador (2008)

### Cartas de la ciudad

- Carta Europea de Salvaguarda de los Derechos Humanos en la Ciudad (2000)
- Carta de Derechos y Responsabilidades de Montreal (2006)
- Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad (2010)
- Carta-Agenda Mundial de Derechos Humanos en la Ciudad (2011)

**Fuente:** Elaboración propia con base en Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (2016).

Bajo los instrumentos citados, la lucha por el derecho a la ciudad denuncia los patrones de empobrecimiento, exclusión y segregación socioespacial producidos por el modelo de desarrollo sentado en el modelo de urbanización neoliberal. En este sentido, en el marco del Primer Foro Social Mundial (Porto Alegre, 2001), organizaciones, movimientos sociales y académicos comenzaron a construir la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad como documento que permite asumir el desafío de la construcción de un modelo alterno de vida<sup>13</sup>

“La Carta Mundial del Derecho a la Ciudad es un instrumento dirigido a contribuir con las luchas urbanas y con el proceso de reconocimiento, en el sistema internacional de los derechos humanos, del derecho a la ciudad. El derecho a la ciudad se define como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad y justicia social. Se entiende como un derecho colectivo de los habitantes de las ciudades, en especial de los grupos empobrecidos, vulnerables y desfavorecidos, que les confiere la legitimidad de acción y de organización basada en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a un patrón de vida adecuado” (Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, 2005).

De acuerdo con la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad, este tiene ocho principios básicos, a saber: 1. Gestión democrática de la ciudad (participación en los procesos de políticas públicas), 2. Función social de la ciudad (usufructo pleno de la ciudad), 3. Función social de la propiedad (priorizar el interés social, cultural y ambiental del espacio y suelo urbano), 4. Ejercicio pleno de la ciudadanía (realización de todos los derechos humanos y libertades fundamentales), 5. Igualdad, no discriminación (garantizar derechos a todas las personas que habiten en forma permanente o transitoria la ciudad), 6. Protección especial de grupos y personas en situación vulnerable (medidas específicos de protección e integración para personas y grupos especiales), 7. Compromiso social del sector privado

---

<sup>13</sup> La Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad define como ciudad a toda aquella villa, aldea, capital, localidad, suburbio, ayuntamiento o pueblo que esté organizado institucionalmente como unidad local de gobierno de carácter municipal o metropolitano, tanto sea urbano, semi rural o rural.

(participación de agentes económicos del sector privado bajo solidaridad y plena igualdad),  
8. Impulso de la Economía Solidaria y políticas impositivas progresivas (promover la Economía Solidaria).

La realización del derecho a la ciudad lleva en sí misma la ejecución de diversos derechos que la Carta clasifica en 1. Derechos relativos a la gestión de la ciudad, 2. Derechos civiles y políticos de la ciudad, 3. Derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de las ciudades.

### **Cuadro 8** **Clasificación de los derechos en la ciudad**

#### **Derechos relativos a la gestión de la ciudad**

- Desarrollo urbano equitativo y sustentable
- Participación en el diseño del presupuesto de la ciudad
- Transparencia en la gestión de la ciudad
- Derecho a la información pública

#### **Derechos civiles y políticos de la ciudad**

- Libertad e integridad
- Participación política
- Derecho de asociación, reunión, manifestación y uso democrático del espacio público urbano
- Derecho a la justicia
- Derecho a la seguridad pública y la convivencia pacífica, solidaria y multicultural

#### **Derechos económicos, sociales, culturales y ambientales de las ciudades**

- Acceso y suministro de servicios públicos domiciliarios y urbanos
- Derecho al transporte y movilidad públicos
- Derecho a la vivienda
- Derecho a la educación
- Derecho al trabajo
- Derecho a la cultura y al esparcimiento
- Derecho a la salud
- Derecho al medio ambiente

**Fuente:** Elaboración propia con base en Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad (2005).

Con base en estos preceptos, el derecho a la ciudad reclama el reconocimiento de la voz de todos los habitantes urbanos para la construcción de ciudades centradas en las personas, es decir, para que sea posible la producción social de la ciudad (Plataforma Global por el

Derecho a la Ciudad, 2016: 14). Esto es, el derecho (y a la vez, la obligación) a participar en la creación colectiva de la ciudad.

El derecho a la ciudad se incluyó por primera vez en un documento final de una Conferencia de Naciones Unidas en 2016, en Hábitat III. De acuerdo con la Nueva Agenda Urbana, implica el reconocimiento de la función social del suelo y de la ciudad, con vistas a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada (Punto 13, Inciso a). Consecuencia de las discusiones en torno a dicho documento, en el caso de México, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 incluye el derecho a la ciudad como principio de política pública para la planeación, regulación y gestión del ordenamiento territorial para garantizar a todos los habitantes el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a partir de los derechos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en los tratados internacionales suscritos por México en la materia (Artículo 4, Fracción I).

De manera concreta, en lo que concierne a la Ciudad de México, la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad se retomó como base para su inclusión en la legislación local. La Constitución Política de la Ciudad de México, en su Artículo 12, menciona que:

1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.
2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Asimismo, la Constitución local se define como un ordenamiento para garantizar el derecho a la ciudad a través de instrumentos de planeación, jurídicos, administrativos, financieros, fiscales y de participación ciudadana para hacer efectivas las funciones social, económica, cultural, territorial y ambiental de la ciudad (Artículo 15, Apartado A.1.).

Para su materialización concreta y efectiva es necesario que se le reconozca como precepto jurídico y a la vez, dotarlo de mecanismos que permitan no sólo su reclamo, sino también su ejecución. Aunque el derecho a la ciudad es un término en auge, es indispensable avanzar en la implementación del derecho a la ciudad desde el marco legal que avale la planeación urbana y la formulación de políticas públicas para mejorar la producción del espacio social y la calidad de vida urbana.

### **1.7. Dimensiones del derecho a la ciudad**

El horizonte de construir colectivamente la ciudad, repensarla y reinventarla mediante el ejercicio del derecho a la ciudad, remite a resaltar dos dimensiones de esta propuesta: una dimensión simbólica o utópica que abarca un imaginario construido sobre una propuesta alternativa de vida y una dimensión pragmática a través de instrumentos legislativos, normativos o de política pública. En términos concretos:

a) La visión utópica enmarca al derecho a la ciudad como: 1. Una aspiración que pretende construir otro mundo posible, otra sociedad y otra ciudad justas, equitativas e incluyentes; y 2. Un instrumento de lucha y acción colectiva estratégica para conquistar profundos cambios sociales, económicos y políticos.

b) La visión pragmática considera como avance sustancial el reconocimiento jurídico de este derecho, pues se trata de un instrumento que permite exigir este derecho al Estado (Delgadillo, 2012: 123).

La visión utópica del derecho a la ciudad como aspiración para construir otra ciudad, se remite a los postulados teóricos desde los cuales el derecho a la ciudad va en contracorriente al capitalismo neoliberal. El modelo de urbanización actual, en el que predomina la desigualdad socioeconómica y la pobreza urbana, es incompatible con los ideales de justicia social, equidad, igualdad, democracia, participación ciudadana, democracia y sostenibilidad. Por lo tanto, no es posible disfrutar de la función social de la ciudad.

En complemento, la visión utópica del derecho a la ciudad como instrumento de lucha y acción colectiva apunta a la organización social para la realización de una revolución en el pensamiento y en la práctica anticapitalista. Esto implica “construir colectivamente la ciudad socialista sobre las ruinas de la destructiva urbanización capitalista [...]. Reivindicar y organizar las ciudades para la lucha anticapitalista sería un buen punto de partida” (Harvey, 2012: 223). En este sentido, se enmarcan respuestas colectivas y procesos de resistencia en la disputa por la ciudad entre los habitantes y las políticas de corte neoliberal, siendo el derecho a la ciudad catalizador de luchas, experiencias y movilizaciones en defensa de la vida urbana de calidad.

Por su parte, bajo la visión pragmática “este derecho se puede alcanzar y es compatible con el sistema económico hegemónico mundial y las democracias representativas (capitalistas neoliberales)” (Delgadillo, 2012: 123). El reconocimiento jurídico sustenta la materialización plena y efectiva del derecho a la ciudad en tanto que es una prerrogativa exigible ante el Estado y es posible que sea tomado como elemento de políticas públicas. A nivel mundial, se habla de avances en el marco legislativo en Ecuador, Brasil y México y oposición a este en la Unión Europea, Estados Unidos de América, China, Colombia y Argentina, entre otros (Ritimo, Coredem, HIC, 2016: 15). No obstante, la relevancia del reconocimiento de *iure* se encuentra en explorar el derecho a la ciudad como medio para obtener determinadas consecuencias (Tuzet, 2013: 12). Es decir, como herramienta para realizar algo (accionar dicho derecho). Esta visión pragmática del derecho a la ciudad se inserta en la discusión general sobre los derechos humanos<sup>14</sup> que cuestiona su colocación en el plano normativo, mientras que su acatamiento y cumplimiento tiene

---

<sup>14</sup> De manera general, se reconocen tres generaciones de derechos humanos: 1. Primera generación: Datan del siglo XVIII, a partir de la Revolución Francesa. Corresponde a los derechos civiles y políticos pertenecientes al ser humano de manera individual. Ejemplo: el derecho a la vida, a la identidad, a la libertad, a la igualdad. 2. Segunda generación: Se dan en el siglo XIX y XX, como resultado de la Revolución Industrial. Se refieren a los derechos económicos, sociales, culturales (algunos autores incluyen a los ambientales) atribuidos a los seres humanos por pertenecer a un grupo social. Se dice que los derechos humanos de segunda generación son progresivos, es decir, que son exigibles ante el Estado con relación a sus capacidades económicas. Ejemplo: derecho a la educación, a la vivienda, al trabajo. 3. Tercera generación: Datan del siglo XX (años setenta), como respuesta a la necesidad de cooperación entre naciones. Se refiere a los derechos de los pueblos o de la solidaridad internacional. Corresponden a grupos de personas o colectividades con intereses comunes. Ejemplo: el derecho a la autodeterminación de los pueblos, a la paz y de los pueblos indígenas.

que ver con la potestad del Estado y, por lo tanto, con la voluntad de los poderes públicos para su observancia, aunque se consideren inherentes a los seres humanos. En este sentido, la consecución de los derechos humanos, en general, se enfrenta a la pasividad del Estado.

El derecho a la ciudad no es un derecho más entre tantos, es el derecho a hacer cumplir los derechos ya existentes y a exigir el cumplimiento de nuevos derechos que se materializan en el espacio de la ciudad. Es decir, espacializar los derechos humanos en la ciudad (Pulgar, 2008).

Las dos dimensiones del derecho a la ciudad se complementan para su avance y materialización. La visión utópica es el hilo conductor de las prácticas alternativas y el motor del proceso social necesario de movilización para su conquista. En tanto la visión pragmática se inserta en el ámbito político e institucional para su formalización, exigibilidad y el desarrollo de políticas públicas que permitan hacerlo efectivo.

### **1.8. Movimientos sociales y derecho a la ciudad**

El derecho a la ciudad ha sido retomado por organizaciones y movimientos sociales como reclamo colectivo para construir la vida urbana a partir de necesidades y aspiraciones colectivas. A lo largo de la historia, los movimientos sociales han sido protagonistas de la construcción social de derechos con base en la organización y en la acción colectiva, así como en la exigibilidad de su reconocimiento normativo.

Los movimientos sociales constituyen una forma de acción colectiva, caracterizada por cierto grado de organicidad y permanencia en el tiempo, implican participación de un número considerable de personas u organizaciones, cuyo fin es transformar el orden social, con o sin presencia pública (Falero, 2008).

En términos generales, los movimientos sociales han sido actores estratégicos cuyo propósito es producir cambios sociales en distintos ámbitos y escalas mediante la acción colectiva, que se define como un conjunto de actividades que requiere de esfuerzos coordinados de dos o más personas (Miller, 2004: 108) enfocadas en intereses comunes,

con prácticas concretas para llegar a ellos. Es decir, el accionar de los movimientos sociales parte de un objetivo social definido de manera colectiva, que requiere de acciones como son movilizaciones y diversas formas de participación para lograrlo.

Teóricamente, la acción colectiva constituye “*una acción conjunta intencional*, marcada por el proyecto explícito de los protagonistas de movilizarse concertadamente y se desarrolla con una lógica de *reivindicación* y defensa de un interés material o de una ‘causa’” (Neveu, 2000: 21). Los movimientos sociales, como forma de acción colectiva se refieren a “la movilización pública y organización de las minorías” (Mann, 1991 en Neveu, 2000: 17). La acción colectiva se realiza de manera conjunta bajo el objetivo de defender intereses comunes y aunque “no hay una sola manera ‘correcta’ de producir acción colectiva” (Oliver en Ostrom, 1990: 93), Alain Touraine sostenía que los movimientos sociales son, como forma de acción colectiva, un componente singular e importante de la participación política centrada en la transformación social (Neveu, 2000: 22).

En esta tesitura, un movimiento social es aquel que integra ciertas reivindicaciones organizacionales y presiones institucionales, dando origen a diferentes luchas, organizadas y conducidas por un actor colectivo contra un orden social o sujeto de poder concreto. En específico, una lucha debe responder a cuatro condiciones principales:

“En primera instancia, esta debe ser conducida en nombre de una *población particular* [...]. En segundo lugar, estas luchas deben estar *organizadas* y no pueden existir solamente al nivel de la opinión puesto que es necesario que exista cierta organización para que el conflicto se precise y para que el movimiento alcance cierta integración. En tercer lugar, se debe combatir un *adversario* que pueda estar representado por un *grupo social*, aun si - como a menudo sucede-, el adversario es definido en términos más abstractos: el capitalismo o el Estado” (Touraine, 2006: 262).

Por consiguiente, los movimientos sociales están articulados a la acción política bajo el objetivo de influir en la toma de decisiones, ejerciendo el derecho legítimo de la participación. Y, en suma, las protestas, propuestas, discusiones y presiones institucionales se orientan a la incidencia política.

La territorialidad es una de las características más importantes de los movimientos sociales latinoamericanos. Desde los territorios “enarbolan proyectos de largo aliento, entre los que destaca la capacidad de producir y reproducir la vida, a la vez que establecen alianzas con otras fracciones de los sectores populares y de las capas medias” (Zibechi, 2007: 23).

En el ámbito urbano, la base territorial de los movimientos sociales es la ciudad y sus distintas escalas de organización. El territorio es el espacio donde se construye colectivamente organización y donde se gestan luchas populares. Bajo un urbanismo neoliberal, la acción de los movimientos sociales en el territorio se orienta a cuestionar, participar e incidir en la manera en la que se produce la ciudad, es decir, luchar por materializar el derecho a la ciudad desde el urbanismo popular.

Por lo tanto, en el marco de los movimientos sociales, el derecho a la ciudad es un detonador de procesos comunitarios participativos que contribuyen a la apropiación del espacio y también un instrumento de participación en la planeación y ejecución de políticas públicas. “El derecho a la ciudad es medio para completar la ciudadanía y especialmente para que los sectores populares adquieran plena y realmente la ciudadanía, ser libres e iguales todos” (Borja, 2009: 56). Desde la perspectiva de la ciudadanía, la participación activa en la esfera pública a través de la acción social es “una forma de intervención social que permite a los ciudadanos reconocerse como tales y que, al compartir una situación determinada, se identifican a partir de sus propios intereses, expectativas y demandas” (Sánchez-Mejorada, 2000: 80). La ciudadanía, pensada más allá de derechos y obligaciones, “se basa entonces en la necesidad de crear o generar espacios sociales donde es posible reclamar la posibilidad de la participación y de cuestionar los paradigmas hegemónicos. Y según ese ‘paradigma participativo’ (García, 2004), la participación se evalúa como sustento de la misma vida comunitaria, de su producción y reproducción” (Janoschka, 2011: 129).

Asimismo, la conquista del derecho a la ciudad va de la mano del acceso a la vivienda adecuada. De acuerdo con Jordi Borja, el derecho a la ciudad integra los derechos a la vivienda, al espacio público, al acceso a la centralidad, a la movilidad, a la visibilidad en el

tejido urbano, a la identidad del lugar, etcétera. (2010: 41). La vivienda y el acceso a servicios urbanos han sido una reivindicación constante de organizaciones y movimientos sociales; bajo la tesitura del derecho a la ciudad, el problema de la vivienda se toma como parte de las problemáticas urbanas que demandan soluciones a través del cumplimiento de derechos.

El control de la producción del espacio remite a experiencias prácticas de autogestión orquestadas por organizaciones y movimientos sociales, entre las que se encuentran proyectos de vivienda de interés social que contribuyen al ejercicio del derecho a la ciudad, cuyo eje prioritario es el valor de uso y la función social de la vivienda y de la ciudad.

En este sentido, es imprescindible “reconocer el potencial de las iniciativas sociales que luchan por desarrollar modelos alternativos de viviendas (por ejemplo, cooperativas, coviviendas<sup>15</sup>) y proporcionar apoyo (institucional, legal, financiero, organizativo) para fomentar estas iniciativas a mayor escala” (Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad, 2016), en tanto son experiencias prácticas de resistencia y proposición de alternativas que representan avances en la conquista del derecho a la ciudad y en la utopía realizable, “una utopía que ha sido construida por diversos colectivos sociales en distintas partes de América Latina y del mundo. Esta utopía urbana no reivindica la reconquista de una ciudad perdida, sino la conquista de una ciudad que no hemos tenido: una ciudad para todos” (Delgadillo, 2016: 87).

---

<sup>15</sup> De acuerdo con EcoHabitar, una covivienda (en inglés cohousing), se refiere a un tipo de vivienda colaborativa o “vecindario intencional” compuesto por casas privadas complementadas por extensos espacios comunitarios y diversas facilidades recreativas como bibliotecas, talleres, zonas verdes, espacios infantiles, etcétera. Esta forma de vivienda surge en Dinamarca a finales de los años sesenta y se extendió a Norte América a finales de los años ochenta. Es en Estados Unidos de América y Canadá donde más se ha desarrollado esta forma de comunidad.

## VIVIENDA

### 1.9. La política habitacional en México

Las políticas públicas son acciones gubernamentales para dar respuesta a necesidades y problemas de un campo social específico que afectan las condiciones de vida de la población. Constituyen las propuestas de regulación pública de los múltiples problemas que enfrenta una sociedad; entrañan un mecanismo de asignación de recursos e implican opciones enraizadas en valores (Subirats y Gomá, 1998). Así, la política habitacional puede definirse como el instrumento político conformado por programas, proyectos y acciones a través del cual se aborda la problemática de la vivienda, bajo una perspectiva que abarca lo social, económico, financiero, jurídico, técnico, administrativo y ambiental.

En México, bajo el reconocimiento constitucional del derecho a la vivienda en 1983,<sup>16</sup> se establece que corresponde al Estado garantizar el acceso a una vivienda, mediante la formulación e implementación de políticas públicas que permitan su realización.

En este sentido, si bien a través del Estado se le da operatividad, su formulación responde a un proceso de negociación entre actores del sector público, privado y sociedad civil. En términos concretos, la política habitacional debe considerar los intereses de todos los actores involucrados, con el objetivo central de propiciar las condiciones que permitan el acceso a la vivienda adecuada a todos los sectores de la población.

Con la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos de 1917, a través del Artículo 123 que trata sobre el trabajo y la previsión social, en la Fracción XII, por primera vez, se hace referencia a la cuestión de la vivienda, marcando la obligatoriedad de los patrones para proporcionar a los trabajadores de habitaciones cómodas e higiénicas, por las cuales se permitía el cobro de renta. No obstante, el problema de la vivienda se agravó

---

<sup>16</sup> El Artículo 4° de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos menciona: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”

en los años de la Revolución Mexicana y pese a la promulgación de la Carta Magna de avanzada en materia de derechos, incluida la vivienda, en los años posteriores, poca fue la inversión que se hizo en la materia.

En este contexto, los primeros gobiernos después de la Revolución tuvieron que tratar de dar respuesta a la demanda de vivienda y principalmente, a las crecientes quejas de los inquilinos ante un incremento continuo en los alquileres y las malas condiciones de las viviendas. Esta situación propició la protesta y la organización de los habitantes y como respuesta a ello, la expedición de medidas para su mediación en diversas partes del país. Hacia 1921, se tenía claro que la cuestión inquilinaria era un problema generalizado en todo el país (Durand, 1989: 66 y 68) y se promovió la organización de sindicatos para presionar la intervención estatal. Bajo este contexto, el 02 de enero de 1922, se convocó a la huelga inquilinaria en Guadalajara. Días después, el día 29 del mismo mes, iniciaron las protestas inquilinarias en el puerto de Veracruz y el Distrito Federal<sup>17</sup> se sumó a la huelga inquilinaria el 17 de marzo del mismo año. En pocos meses, el movimiento inquilinario adquirió una dimensión nacional, siendo un antecedente primario del movimiento social urbano por la lucha por la vivienda.

La lucha inquilinaria sentó las bases para exigir al Estado su intervención en materia habitacional y un antecedente para la huelga de pagos de la década de los cuarenta, de la que se desprende una mayor presencia política de sindicatos inquilinos en diversas partes del país. Lo que dio como resultado la expedición de decretos de congelamiento de rentas a nivel estatal y federal y la emisión de leyes inquilinarias en varias entidades para tratar de resolver diversos aspectos de la problemática. Entre ellos, la regulación de las rentas, los lanzamientos, las condiciones de las viviendas y la relación entre los derechos y obligaciones de los propietarios y de los inquilinos.

Posteriormente, bajo la demanda de los trabajadores, en 1925, se expidió la Ley de Pensiones Civiles y se creó la Dirección de Pensiones Civiles, antecedente del Instituto de

---

<sup>17</sup> Actualmente, Ciudad de México.

Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE), que ejecutó el Programa de Crédito para Empleados del Estado. Años más tarde, en 1943, se estableció el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) que realizó programas de vivienda para sus trabajadores, principalmente bajo el régimen de arrendamiento.

Asimismo, en 1933, se constituyó el Banco Nacional Hipotecario Urbano de Obras Públicas como instrumento financiero para la dotación de servicios públicos y para satisfacer las necesidades emanadas del proceso de urbanización. Entre ellas, la demanda de vivienda a través del desarrollo de programas habitacionales destinados a los sectores medios y bajos de la población. Del Banco Nacional Hipotecario se desprende el Fondo de Casas Baratas, que posteriormente, en 1949, fue sustituido por el Fondo de Habitaciones Populares, cuyo objetivo fue construir casas, fraccionar y urbanizar terrenos para habitaciones populares con fondos federales y el cual es antecedente del FONHAPO.

Además, ante el acelerado crecimiento de la población urbana, en las décadas de los cuarenta y cincuenta, se dio por primera vez en México una aproximación a la problemática de la vivienda de manera masiva. Bajo la influencia de Mario Pani, comenzaron a realizarse los primeros conjuntos de vivienda como respuesta a la falta de vivienda y a la necesidad de satisfacer con grandes cantidades de unidades habitacionales a una población creciente y carente de recursos (Sánchez, 2012: 24). Hacia 1950, se crearon los primeros conjuntos multifamiliares que pretendían “poner en orden en las formas de habitar de la sociedad y en la expansión de las ciudades” (Canales, 2017: 13). En la Ciudad de México, con recursos del Banco Nacional Hipotecario, se construyó el primer conjunto de vivienda social en México, el Centro Urbano Miguel Alemán, inaugurado en 1949 con 1,080 viviendas y con espacios comunes como jardines, guarderías, áreas deportivas, una escuela y locales comerciales.

Posteriormente, en 1954, se estableció el Instituto Nacional de la Vivienda, cuyo objeto era promover diferentes acciones habitacionales y efectuar investigaciones tendientes a precisar, por primera vez y en forma global, los principales problemas del país en la materia. Un año después, se creó la Dirección de Pensiones Militares, mediante la cual

se desarrollaron conjuntos habitacionales y se otorgaron créditos hipotecarios como parte de las prestaciones de servicios asistenciales a los empleados de las Fuerzas Armadas. Bajo esta misma lógica, en 1958, Petróleos Mexicanos inició programas de vivienda para sus trabajadores (Programa Nacional de Vivienda 1990-1994).

Considerando los antecedentes señalados, surgieron los indicios para definir una política de vivienda nacional con la creación del Programa Financiero de Vivienda (PFV) en 1963, más dos instituciones complementarias: el Fondo de Operación y Descuento Bancario para la Vivienda (Fovi) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (Foga). El PFV tenía como finalidad coordinar las inversiones y la oferta de la vivienda de interés social. Específicamente, contribuyó al aumento considerable de la producción habitacional con financiamiento público, privado, interno y externo. No obstante, con este programa se desincentivó la opción de la vivienda en alquiler, siguiendo los lineamientos de los organismos internacionales que promovían la propiedad privada (García Peralta, 2010: 40). De manera concreta, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Agencia Internacional de Desarrollo (AID), otorgaron a México préstamos que sumaron 30 millones de dólares como capital semilla para un nuevo programa de financiamiento para la vivienda popular a cargo del Fovi como estancia receptora y promotora. Con dichos recursos, más aportaciones directas del Banco de México, se financiaron 16.9 mil viviendas entre 1965 y 1973 en la Ciudad de México y Monterrey (Connolly, 1997: 28).

En la década de los setenta se establecieron los fondos de vivienda para los trabajadores, sentando las bases para la creación de un sistema institucional de vivienda con los principales organismos que operan hasta la actualidad. En 1972, se instauraron los fondos de vivienda para los trabajadores: el Infonavit, dirigido a los empleados del sector privado; el Fovissste, para los empleados del sector público; y el Fovimi, para los militares.

De los anteriores, el Infonavit y el Fovissste se convirtieron en los organismos principales para la instrumentación de la política de vivienda federal. Mediante estos se construyeron grandes conjuntos habitacionales, principalmente en la Ciudad de México y Monterrey, inspirados en cierta medida en proyectos de vivienda pública europea. Hasta

1987, ambos ofrecieron un sistema de créditos que implicaba altos subsidios financieros, beneficiando a la población asalariada de bajos ingresos (Connolly, 1997: 34 y 35).

Aunado a ello, se instituyeron organismos para la atención de la población no asalariada y de menores recursos. En 1970, el Instituto Nacional de Vivienda se transformó en el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda (Indeco), mismo que se extinguió a inicios de la década de los ochenta y cuyo patrimonio fue destinado a la constitución de los Institutos Estatales de Vivienda, instrumentos fundamentales para la descentralización de la producción habitacional en el país. Concretamente en 1981, surge el FONHAPO (Ziccardi y González, 2012: 17), dirigido a atender a la población no asalariada con menos de 2.5 salarios mínimos, mediante el apoyo a la autogestión y programas de vivienda progresiva, de mejoramiento de vivienda y lotes con servicios.

Pese a dichas acciones, durante la década de los ochenta y principios de los noventa, el gobierno promovió la participación del sector financiero y privado de la construcción. En este periodo se crearon más de una docena de nuevas empresas desarrolladoras dedicadas exclusivamente a la construcción de vivienda de interés social, caracterizada por la producción masiva y la uniformidad tipológica y morfológica de las viviendas. Aunado a esto, a partir de los años noventa, tras la adopción del Consenso de Washington, se promovió la participación de instituciones financieras internacionales bajo recomendaciones y discursos políticos que sostenían que “el libre mercado resolvería de manera más eficiente el acceso a vivienda” (García Peralta, 2016: 19).

De esta manera, los lineamientos dictados por el Banco Mundial (BM) orillaron al Estado a la adopción de papel de facilitador para empresas privadas de la construcción. “El Estado privilegió al sector financiero, al sector productor de vivienda ligado a él, y abrió el mercado al capital extranjero” (García Peralta, 2010: 44). El Estado asumió un papel de facilitador y las instituciones públicas se convirtieron en financiadores de la acción del sector privado dedicado a la vivienda. Esto propició el crecimiento de grandes empresas constructoras, eliminando a las compañías medianas y pequeñas que no contaban con recursos crediticios para comprar suelo y construir (López y Leal, 2012: 267). En este

contexto, la producción de vivienda se convirtió en un negocio financiero, dificultando el acceso a la vivienda para la población.

En suma, se afirma que a finales del siglo XX y principios del siglo XXI, predominó un modelo de producción de vivienda masiva expansivo y de bajo costo, desde un enfoque mercantil del suelo y la vivienda a través de la gestión individual de créditos hipotecarios, principalmente, en las periferias de las ciudades, contribuyendo a la marginalidad urbana:

“El capital inmobiliario-financiero nacional-transnacional también ha invadido el sector de vivienda de interés social en la periferia, produciendo enormes ciudades dormitorio de viviendas minúsculas, de baja calidad, alejadas de la ciudad integrada y con pésima accesibilidad (Pradilla, 2010 en Pradilla y Márquez, 2016: 29).

Con la finalidad de subsanar lo anterior, de manera discursiva, la política habitacional actual incorpora los siete elementos definidos por la ONU para una vivienda adecuada: seguridad de la tenencia (protección jurídica); disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura (servicios básicos adecuados); asequibilidad (costo accesible); habitabilidad (seguridad física y espacio habitable suficiente); accesibilidad (considerar necesidades específicas); ubicación (lugar adecuado); y adecuación cultural (respeto a la identidad cultural). Sin embargo, existen vacíos en cuanto a la definición de una política habitacional eficaz que propicie las condiciones suficientes para garantizar el derecho humano a una vivienda adecuada y, más allá de favorecer al mercado bajo una visión especulativa de la vivienda, esté enfocada en el bienestar de la población y diseñada para mejorar la calidad de vida.

### **1.10. La vivienda como una mercancía**

El sistema capitalista está ligado a la producción de bienes y servicios con un valor de uso y un valor de cambio. El valor de uso se refiere a la utilidad del objeto o bien para la satisfacción de las necesidades humanas en razón a la materialidad, mientras que el valor de cambio obedece a una relación cuantitativa de intercambio o transacción haciendo una abstracción de su valor de uso (Marx, 1867). Es decir, el valor de uso exalta las cualidades,

en tanto el valor de cambio se distingue por la cantidad que, en el contexto de la mercantilización, puede traducirse como la ganancia obtenida.

La ciudad “es también un conjunto de mercancías producidas con vistas a la ganancia. La ciudad es el marco de la ganancia, pero sus elementos son también objeto de ganancia” (Topalov, 1979: 75). Puntualizando, bajo la explicación de Lefebvre, la ciudad, como espacio, debe considerarse como “un *producto* que se consume, que se utiliza, pero que no es como los demás objetos producidos, ya que él mismo *interviene en la producción*. Es decir, organiza la propiedad, el trabajo, las redes de cambio, los flujos de materias primas y energías que lo configuran y que, a su vez, quedan determinados por él” (1974: 14).

En este contexto, la vivienda, como elemento del territorio, está posicionada con un valor de uso y con un valor de cambio en un contexto potencialmente mercantilizado en el que a la escala urbana se le vuelven a asignar funciones como lugar de producción, pero no como escala de reproducción social (Smith, 2001: 28). La vivienda como valor de cambio es producida por el capital y circula como capital. Como valor de uso es un elemento socialmente necesario para la reproducción de la fuerza de trabajo. Sin embargo, el valor de cambio capitalista del producto (vivienda) es inaccesible a la gran mayoría de la población. “En el modelo neoliberal actual, el acceso a la vivienda pasa a ser un ‘problema del individuo’, debiendo resolverlo en el mercado, en el libre juego de la oferta y la demanda, lo que es un derecho social, pierde la característica tal, para convertirse en otra mercancía” (Machado, 2002: 4).

El Estado, responsable de ejecutar la política habitacional, está relacionado con la evolución de la necesidad social que tiene por objeto la vivienda. Es decir, la práctica de la intervención estatal para dotar de vivienda a la población ha propiciado un proceso de transformación de las condiciones de consumo en el sector: determina las características concretas de la vivienda, su localización en el espacio urbano y, por ende, el costo de consumo de la vivienda y, además, determina las relaciones con la propiedad.

Con la apertura al sector privado, el capital va tomando terreno para dominar el aparato estatal, ya sea por la fuerza económica o bien, por la subordinación indirecta. En este escenario se inserta la mercantilización de la vivienda, con una política con primacía a la propiedad privada individual sobre otras vías de acceso a la vivienda u opciones diversas de formas de tenencia de la tierra.

Bajo lo anterior, el acceso a la vivienda está ligado a la capacidad de pago, tanto desde el mercado como desde el Estado. La vivienda es un producto caro; si no puede adquirirse de manera directa o inmediata, se presentan dos opciones: 1) Alquilar a un propietario 2) Endeudarse en su adquisición (generalmente a través de un crédito hipotecario). David Harvey apunta que:

“las viviendas se construyen especulativamente<sup>18</sup> como una mercancía destinada a ser vendida en el mercado a quienquiera que pueda pagarla y la necesite. La oferta de vivienda de este tipo ha sido durante mucho tiempo característica en las sociedades capitalistas [...]. El valor de cambio queda determinado por los costes reales de producción más el beneficio, el coste del endeudamiento y la renta capitalizada (precio de la tierra). El objetivo de los productores es obtener valores de cambio, no valores de uso. La creación de valores de uso para otros es un medio para este fin. La cualidad especuladora de esta actividad significa, no obstante, que lo que importa es el valor de cambio *potencial*” (2014: 33).

Es decir, en las últimas décadas, la vivienda se ha potenciado como un objeto de especulación. donde, el acceso a la vivienda, bajo el capitalismo y las políticas neoliberales, desplaza el valor de uso que ampara la satisfacción de la necesidad y la reproducción social por el predominio del valor de cambio.

Ante valores elevados del precio del suelo urbano y de la vivienda, diversos sectores de la sociedad se ven afectados, mientras se dibuja un panorama habitacional crítico caracterizado por: 1) Déficit habitacional, es decir, la ausencia total de vivienda o la ausencia

---

<sup>18</sup> En 2014, Harvey escribió lo siguiente: “durante los últimos treinta años, la vivienda se ha convertido en objeto de especulación. Puedo comprar una casa por 300.000 dólares y tres años después su valor se ha revaluado hasta 400.000 dólares. Puedo a continuación capitalizar el valor extra refinanciándola por 400.000 dólares y quedarme con los 100.000 dólares de más para usarlos como desee. El aumento del valor de cambio de las viviendas se convierte así en un asunto de gran relieve. Las casas se convierten en una especie de vaca lechera o cajero automático personal, alentando la demanda agregada y en particular la demanda de nuevas viviendas (2014: 36).

de condiciones que aseguren una vida adecuada y 2) Vivienda en la periferia de la ciudad (en ocasiones con carencias de infraestructura y servicios) que culmina en vivienda abandonada o deshabitada.

Bajo ello, a partir de la necesidad de la vivienda, y reivindicando el derecho a una vivienda adecuada, surgen luchas populares por el acceso a la vivienda que son procesos que se insertan en la defensa del territorio ante los efectos del capitalismo. Reconociendo que “la penuria de la vivienda<sup>19</sup> [...] en las grandes ciudades modernas no es más que uno de los innumerables males menores y secundarios originados por el actual modo de producción capitalista” (Engels, 1873), en distintos países de América Latina, por décadas, una pluralidad de fuerzas sociales ha puesto en marcha estrategias para satisfacer la necesidad de vivienda de las clases de más bajos ingresos con un coste mínimo, o por lo menos, inferior a lo ofertado en el sector inmobiliario capitalista. Tal es el caso de la producción social del hábitat.

### **1.11. Producción social de la vivienda y del hábitat**

Ante el crecimiento poblacional y las altas tasas de urbanización a nivel mundial, desde el inicio de la década de los setenta del siglo XX, comenzó a debatirse a escala internacional la situación de los asentamientos humanos. Con la finalidad de construir una estrategia mundial y concretar directrices para la formulación de políticas públicas para el mejoramiento de los asentamientos humanos, se celebró la primera Conferencia Hábitat (Hábitat I). De manera paralela, más de 5,000 actores no gubernamentales de 90 distintos países celebraron el Foro Hábitat para discutir planteamientos de políticas alternativas que colocaran en el centro a las personas como sujetos de su propia transformación. La discusión tuvo como eje principal plantear acciones basadas en compromisos comunitarios, la ayuda mutua y el diseño participativo (Audefroy, 2009: 81). Este aspecto retomado del

---

<sup>19</sup> De acuerdo con Federico Engels, la penuria de la vivienda es la particular agravación de las malas condiciones de habitación de los obreros a consecuencia de la afluencia repentina de la población hacia las grandes ciudades; es el alza formidable de los alquileres, una mayor aglomeración de inquilinos en cada casa y, para algunos, la imposibilidad total de encontrar albergue.

auge que en ese momento tenían los planteamientos del arquitecto Jon F.C. Turner, uno de los pioneros en impulsar programas para la construcción de vivienda con base en la ayuda mutua y la participación. A través de trabajos como *Freedom to Build* (Libertad para Construir, 1973) y *Housing by people* (Vivienda, todo el poder para los usuarios, 1976), Turner relevaba el valor de la vivienda autogestionada bajo la arquitectura informal en los asentamientos populares autoconstruidos (Reséndiz, 2017: 46). Es decir, el reconocimiento de la participación de la población en el proceso de construcción de la vivienda y de las condiciones que rodean a esta.

En México, bajo la administración de José López Portillo, se formuló el primer Programa Nacional de Vivienda<sup>20</sup>, publicado en el Diario Oficial de la Federación (DOF) el 07 de diciembre de 1979, con el objetivo de establecer un marco general de acción en materia de vivienda que diera respuesta al acelerado crecimiento poblacional en el país y al incremento del déficit de vivienda para mejorar el desarrollo urbano y socioeconómico. Como prioridad, se estableció resolver la necesidad de vivienda, principalmente de la población con menores recursos. En el Programa se reconoce la participación de la población en acciones de vivienda progresiva y mejora y se plantea la responsabilidad del Gobierno Federal para establecer soluciones efectivas y concretas que respondan a las necesidades y posibilidad reales para lograr un hábitat justo para todos los mexicanos (DOF, 1979).<sup>21</sup>

Para ello, entre las directrices, señala el fomento a la participación organizada de la población en las acciones de vivienda y en concordancia con esto, dentro de los programas operativos del Programa Nacional de Vivienda, se puntúan el Programa de Apoyo a la Autoconstrucción y el Programa de Vivienda Cooperativa.<sup>22</sup> Por consiguiente, se planteó

---

<sup>20</sup> El Arquitecto Enrique Ortiz Flores fue responsable del primer Programa Nacional de Vivienda.

<sup>21</sup> La primera Ley General de Asentamientos Humanos de 1976, en el Artículo 4º., establece la elaboración del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, y dentro de este, uno de los objetivos para la planeación del desarrollo urbano se encuentra en la ejecución del Programa Nacional de Vivienda.

<sup>22</sup> El Plan Nacional de Vivienda establece la creación de siete programas operativos, a saber: Programa de Apoyo a la Autoconstrucción, Programa de Vivienda Cooperativa, Programa de Vivienda en Renta, Programa de Vivienda en Emergencia, Programa de Administración y Mantenimiento de Vivienda y Programa de Suelo Urbano para las Acciones Públicas de Vivienda.

orientar parte de la política pública a programas de autoconstrucción y sociedades cooperativas de vivienda a través de Indeco y del Fondo de Habitaciones Populares. No obstante, se les asignó escaso financiamiento y como consecuencia, se trató de acciones incipientes que no pudieron consolidarse como prioridad dentro de la política habitacional, ya encabezada por el sistema crediticio, principalmente mediante el Infonavit.

En el sexenio de Miguel de la Madrid, con la expedición de la Ley Federal de Vivienda de 1984, se reglamentó por primera vez el Artículo 4º, párrafo cuarto de la Constitución mexicana, con la finalidad de establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias pudieran disfrutar de vivienda digna y decorosa. Entre los lineamientos generales de la política nacional de vivienda se instauró la participación organizada de la comunidad y la promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda. Es decir, se reconoce la promoción y el fomento de las sociedades cooperativas de vivienda y de otras formas de gestión solidaria y, de manera específica, el Capítulo VII está dedicado a la regulación de las cooperativas de vivienda.

A la par, en el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988, se estableció como requerimiento lograr la participación activa de las comunidades locales y apoyar los procesos populares. En este sentido, se menciona como punto fundamental acentuar la promoción de actitudes solidarias y de población urbana y rural para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda, con el objetivo de mejorar la condición y calidad de vida en el hábitat fincado en la vivienda. Para ello, se enfatizó en la necesidad de apoyo a las organizaciones sociales para la autogestión social y, como metas estructurales, se incluyó el otorgamiento de créditos preferentemente a los grupos sociales organizados y a los autoconstructores y la atención prioritaria a las demandas de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias y de personas de escasos recursos para sus acciones de autoconstrucción de vivienda y vivienda progresiva (DOF, 1984). De manera precisa, dentro de los programas estratégicos que se incluyeron, se encuentran el Programa de

Fomento a la Autoconstrucción <sup>23</sup> y el Programa de Fomento a la Producción y Mejoramiento de Vivienda a través de la Organización Social.<sup>24</sup> El primero, proyectó el impulso de la autoconstrucción desde el sector público a través del FONHAPO con acciones de asistencia técnica y el segundo, enmarcó el apoyo al sector social en la producción de su vivienda bajo la acción organizada, a través de cooperativas de vivienda y otras formas de organización comunitaria y por medio de procesos que redujeran los costos para contar con vivienda adecuada.

Es decir, bajo la operación del FONHAPO, las líneas de política planteadas desde el primer Programa Nacional de Vivienda tomaron auge. En este sentido, en los primeros años del FONHAPO se logró un creciente apoyo a la autoconstrucción en diferentes regiones del país, mediante la búsqueda de nuevos procedimientos para la producción de vivienda, la promoción de formas positivas de asociación de los pobladores y de gestión de los asentamientos. Asimismo, FONHAPO apoyó experiencias autogestivas promovidas por organizaciones independientes de colonos con apoyo de organizaciones no gubernamentales de profesionistas (Schteingart, 1989: 227).

---

<sup>23</sup> Señala como objeto canalizar de una manera más eficiente el esfuerzo del sector social, apoyando la organización de la comunidad para edificar su morada. Este objetivo implica la racionalización de los recursos propiciando un efecto multiplicador en programas de mayor alcance social que permitan lograr niveles mínimos de bienestar para toda la población. Plantea la integración de los recursos financieros a los recursos sociales dirigidos a vivienda. Apoya técnicamente el proceso de autoconstrucción espontánea en las zonas aptas para vivienda, dentro de los planes de desarrollo de los centros de población y realiza programas directos de autoconstrucción del sector público integrando los instrumentos reguladores, inductivos y de fomento.

<sup>24</sup> Plantea como objeto integrar las acciones individuales mediante las cuales una parte significativa de la población produce su vivienda. Se toma en cuenta que el sector social construye su vivienda con sus propios recursos físicos y materiales en forma desorganizada; y que la ubica en muchos casos en asentamientos irregulares, con altos costos en la edificación, provocados por uso inadecuado y desperdicio de los materiales, adquisiciones al menudeo y distribución onerosa; agravando esta situación la carencia de servicios públicos de la que padecen generalmente dichos asentamientos. Las cooperativas de vivienda y otras formas de organización comunitaria o de esfuerzos solidarios constituyen instrumentos que permiten articular el conjunto de recursos y esfuerzos y estructurar la acción del sector social en la producción de su vivienda, coadyuvando a la solución de su problema habitacional. Este apoyo resulta particularmente importante para la población no asalariada de escasos recursos.

En el sexenio siguiente, con Carlos Salinas de Gortari, la producción social y colectiva fue en detrimento.<sup>25</sup> La política habitacional se centró en un uso más extenso de los sistemas de crédito para la población asalariada y fueron disminuyendo los subsidios y la acción del FONHAPO. La autoconstrucción y la autogestión quedaron establecidas bajo líneas de “crédito a la palabra” para la adquisición de insumos básicos por medio del FONHAPO y se implantó que los Institutos Estatales de Vivienda operarían líneas de crédito para el apoyo a la autogestión. No obstante, la figura de sociedad cooperativa de vivienda no se contempló en el Programa Nacional de Vivienda 1990-1994. Asimismo, bajo la reforma a la Ley General de Sociedades Cooperativas en 1994, se incluyó a la vivienda dentro de las actividades de las sociedades cooperativas de consumidores.

Fue hasta la expedición de la Ley de Vivienda de 2006 cuando se incluyó en la legislación el reconocimiento oficial de la producción social de vivienda, definida como:

“aquella que se realiza bajo el control de autoproductores 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” (Artículo 4, Fracción VIII).

Es decir, incluye tanto a la autoproducción como a la autoconstrucción, de manera individual y colectiva para la atención a grupos de población vulnerable. La Ley de Vivienda de 2006, establece que las políticas y programas para el fomento a la producción social de vivienda deberán incluir asistencia técnica social, jurídica y financiera; con esquemas de financiamiento que combinen el ahorro, el crédito y el subsidio con el trabajo de los beneficiarios; y deberán contemplar las distintas formas de propiedad y posesión de la tierra, así como la tenencia individual y colectiva. Dentro de la producción social de vivienda, la Ley señala a las sociedades cooperativas de vivienda como “aquellas que se constituyan

---

<sup>25</sup> Bajo los lineamientos del BM, se estableció el Programa para el Fomento y Desregularización de la Vivienda (1992), el cual tenía como objetivo la eficiencia de la política habitacional en términos económicos y fue clave para que el Estado dejara en segundo plano su papel rector y asumiera un papel de facilitador para el protagonismo del sector privado en la producción de vivienda.

con el fin de construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios” (Artículo 92).

El concepto de producción social de vivienda de la Ley de Vivienda de 2006 se retoma de los planteamientos del Arquitecto Enrique Ortiz sobre la producción social del hábitat, que se define como:

“todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro.

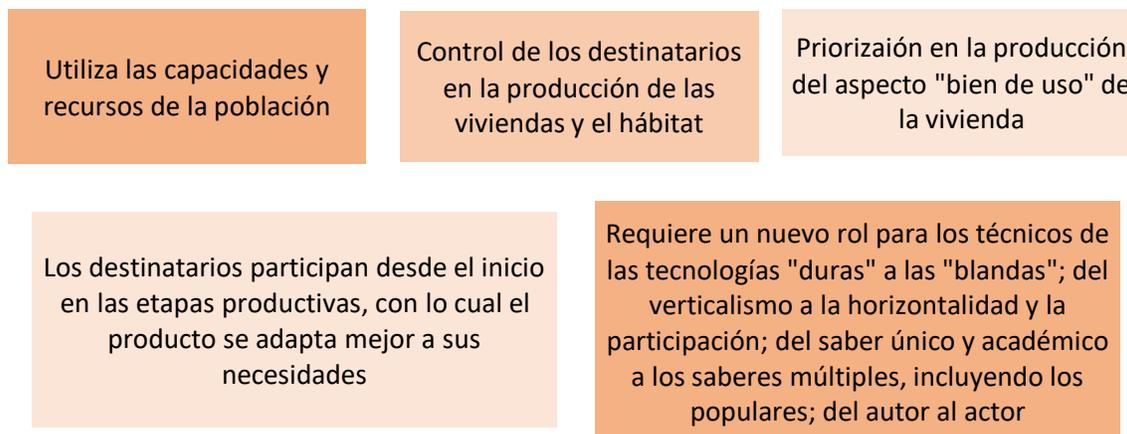
Los procesos de producción de vivienda y otros componentes del hábitat se dan tanto en el ámbito rural como en el urbano, y pueden tener origen en las propias familias actuando individualmente, en grupos organizados informales, en empresas sociales como las cooperativas y asociaciones de vivienda, o en las ONG, los gremios profesionales e incluso las instituciones de beneficencia que atienden emergencias y grupos vulnerables” (2012: 73).

En este sentido, la producción social del hábitat abarca la autogestión desde la modalidad de autoproducción individual espontánea de la vivienda hasta formas de autogestión colectiva que implican la organización de los beneficiarios para la generación de vivienda y diversos componentes del hábitat, entendido como “el espacio que reúne las características físicas y sociales necesarias, no sólo para la supervivencia, sino para el desarrollo integral de quienes lo habitan. Cuatro paredes y un techo no hacen un hábitat, se habla entonces de un contexto más amplio que provee oportunidades de acceso y atención en materia laboral, educativa, cultural, de salud, transporte, ambiental y recreación” (ENFORMA-FUCVAM, 2018: 6).

El hábitat es el territorio habitado, es el lugar en el que se construye y se define la territorialidad de una cultura, la espacialidad de una sociedad y de una civilización, donde se constituyen los sujetos sociales que diseñan el espacio geográfico, apropiándose, habitándolo (Leff, 1998: 280). Es en el hábitat donde se desarrolla la actividad residencial del ser humano, que implica una serie de bienes y servicios habitacionales para la satisfacción de sus necesidades de hábitat y que se desarrolla en determinado contexto

social, económico y cultural (Nahoum, 2020). La vivienda es el principal componente del hábitat, no sólo por la mayor superficie territorial que ocupa, sino por ser donde se gesta nuestra relación primigenia con el otro y con el territorio, con lugares apropiados y significados (Ortiz, 2020).

**Cuadro 9**  
**Características de la Producción Social del Hábitat**



**Fuente:** Elaboración propia con base en Nahoum (2020).

Concretamente, la producción social del hábitat urbano (vivienda-barrio-ciudad) implica las distintas formas y estrategias en que los individuos o los grupos sociales siguen para conseguir un lugar adecuado para vivir y construir o transformar su espacio habitable; permite que los individuos, las familias y las comunidades construyan la ciudad, produzcan o transformen sus viviendas y tengan el control de la toma de decisiones en aspectos organizativos, de planeación, financieros, técnicos y administrativos (Suárez, 2010).

Desde la producción social del hábitat, la vivienda es un bien social, cuya concepción debe trascender la noción recinto/construcción para el albergue de las personas. La vivienda es un espacio generador de relaciones y dinámicas. En este contexto, “Habitar, para el individuo o para el grupo, es apropiarse de algo, Apropiarse no es tener en propiedad, sino hacer su obra, modelarla, formarla, poner el sello propio. Habitar es apropiarse un espacio” (Lefebvre, 1970: 210).

Con la práctica de la producción social de la vivienda y del hábitat, se busca que se reconozca que hay alternativas que ponen en el centro resolver el problema de la vivienda fuera de la concepción de la vivienda como un bien caro de consumo, partiendo de la vivienda como un proceso y como un derecho humano y bien social que se encuentra estrechamente relacionado con el derecho a un hábitat adecuado.

La producción social del hábitat ha sido una herramienta para los movimientos sociales de América Latina para reivindicar el acceso a la vivienda como un proceso donde se involucran los beneficiarios, en un contexto donde la mayoría de las familias no pueden acceder a la vivienda como un producto terminado y ofertado en el mercado. Se considera que, en América Latina, 67% de toda la producción habitacional puede ser catalogada como producción social del hábitat (Olsson, 2011: 7).

### **Síntesis de capítulo**

En suma, este capítulo expone el marco teórico e histórico para la consolidación de una forma alterna de vivir y habitar la ciudad con base en el cooperativismo de vivienda y el derecho a la ciudad. Fundamentalmente, se posiciona al cooperativismo como movimiento social y orden auxiliar en diversos aspectos de la vida frente a la situación de crisis socioeconómica provocada por el capitalismo en su fase neoliberal, en la cual, prevalece la acumulación de riqueza y poder en reducidos sectores de la población y la marginalidad y la exclusión en gruesos de población. En este contexto, el problema del acceso a la vivienda se agudiza con la creciente mercantilización del suelo y de la vivienda, siendo un detonador para la lucha colectiva por justicia social y la plena realización de los derechos humanos. Uno de los mecanismos para suministrar vivienda y buscar condiciones adecuadas de vida es el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua, desde el cual se reivindica la vivienda como derecho humano, parte fundamental para conquistar el derecho a la ciudad, el derecho a una vida urbana alternativa. Consigna de lucha y de acción de organizaciones y movimientos sociales.

## **CAPÍTULO 2**

### **ORGANIZACIONES Y MOVIMIENTOS SOCIALES EN LA LUCHA POR EL DERECHO A LA VIVIENDA Y EL DERECHO A LA CIUDAD**

De manera histórica, los sectores populares han planeado y propuesto estrategias al margen de la planeación urbana institucional, a través del urbanismo popular. En este contexto, el derecho a la vivienda ha sido protagonista en la lucha colectiva, con el objetivo central de contribuir al acceso de los sectores de población de menores ingresos, desfavorecidos y/o vulnerables a una vivienda adecuada. Organizaciones y movimientos sociales han sido catalogados como promotores sociales, dentro y al margen de los mecanismos formales, bajo la gestión de proyectos habitacionales desde el diseño y planeación hasta la edificación y asignación de viviendas. Aunque, en múltiples casos, lo representativo de este trabajo no es el reconocimiento institucional, sino la construcción de un trabajo desde abajo, desde las mismas bases que luchan por el acceso a su vivienda y que, a lo largo de los procesos van construyendo estrategias de organización social y formas diversas para dar respuesta al acceso a la vivienda, así como a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos.

Dentro de estos planteamientos se encuentra el cooperativismo de vivienda, como instrumento sin fines de lucro para satisfacer la necesidad de vivienda y como mecanismo de organización social que coadyuva a la satisfacción de otras demandas colectivas y a la construcción de dinámicas cotidianas comunitarias. Es en su definición conceptual un mecanismo de participación democrática en la gestión, cuyos resultados dependen del trabajo colectivo y de la cooperación de sus socios, quienes tienen el control del proceso, regido por la autogestión, la participación, la ayuda mutua, la solidaridad y la responsabilidad compartida.

En este sentido, el apoyo a las prácticas autogestivas desde las organizaciones sociales ha sido una actividad recurrente, demandando apoyo institucional principalmente para la sostenibilidad administrativa, técnica y financiera de los procesos. Lo que ha dado

como resultado acciones concretas como fue, en su momento, el otorgamiento a créditos colectivos a cooperativas o asociaciones civiles mediante FONHAPO y otras políticas gubernamentales que conjugan la participación ciudadana, la vivienda y el hábitat.

### **2.1. La ciudad popular y la autogestión habitacional**

La construcción alterna de la ciudad, desde el urbanismo popular, se vale de distintas formas organizativas de participación social, cuyo objeto está vinculado a la lucha o defensa de intereses que se expresan en derechos o bienes no garantizados. Todos ellos tienen expresión territorial. Es decir, con diferentes escalas, tienen su ubicación y desarrollos de las distintas formas de lucha en espacios territoriales. La ciudad constituye, por excelencia, escenarios de disputas y luchas (Machado, Rocco y Trinidad, 2019: 76). Entre las expresiones organizativas destacan inquilinos, grupos de colonos, avecindados, damnificados y solicitantes de vivienda, los cuales se congregan en organizaciones sociales y/o movimientos sociales con diversas demandas habitacionales y urbanas.

En México, el movimiento inquilinario tuvo una fuerte presencia a inicios de la década de los veinte, principalmente en Veracruz y en la Ciudad de México y posteriormente se extendió a otras ciudades del país, siendo un antecedente importante de los movimientos urbano-populares en México.

Resultado de la organización y consolidación de sindicatos de inquilinos con base en la ideología anarquista y comunista en todo el país, “La huelga nacional de inquilinos de 1922-1925 fue quizá el movimiento político y de masas más consistente de la década, con mayor cobertura en todo el país y con un grado elevado de participación y efusión popular” (Durand, 1989: 62).

En el caso de la Ciudad de México, una de las formas organizativas más representativas fue la organización de colonos que, desde la década de los setenta y durante la de los ochenta, lograron consolidar colonias populares y cubrir demandas sociales. Entre las más emblemáticas se encuentran la Unión de Colonos de San Miguel

Teotongo (Iztapalapa), la Unión de Colonos, Inquilinos y Solicitantes de Vivienda-Libertad (UCISV-Libertad) (Iztapalapa), la Unión de Colonos Democráticos de San Miguel Amantla (Azcapotzalco) y la Unión de Colonos de Santo Domingo (Coyoacán).

El fenómeno anterior fue pieza clave para el avance de la organización urbano-popular, que se fortaleció con el engranaje con otros movimientos y reivindicaciones, como las luchas campesinas y magisteriales y bajo la premisa de consolidar el poder popular. En este contexto, puede definirse que la ciudad popular es el espacio físico y social que emerge desde abajo, a raíz de la detección de necesidades cotidianas y a través del compromiso colectivo y la gestión popular para la satisfacción de las mismas. Es decir, fuera de la planeación urbana institucionalizada, de la lógica del Estado y del mercado.

Por consiguiente, la ciudad popular es resultado de la lógica de la necesidad, a través de acciones individuales y colectivas, que tienen como pilares la ocupación u obtención del terreno, la autoconstrucción, la autourbanización y la consolidación de los asentamientos populares informales (Abramo, 2012: 36) y a la vez, generadora de reivindicaciones contra la ciudad percibida como mercancía y espacio de ganancia y que apela a una ciudad donde se satisfagan las necesidades fundamentales para el ciclo vital de la comunidad.

En tal sentido, las estrategias para acceder a suelo fueron diversas, desde la invasión hasta la compra colectiva. De manera general, se trataba de suelo periférico barato, con carencia de servicios urbanos básicos. Para la edificación de las viviendas se echó mano de la autoconstrucción (familiar o colectiva, espontánea o planificada, con asesoría técnica o sin ella): “La autoconstrucción fue el procedimiento por medio del cual se edificó la mayor parte de las viviendas populares de la Ciudad de México” (Ramírez, 2005: 120), teniendo en el centro de su organización la autogestión, llevando a cabo un trabajo organizado (en menor o mayor medida), a través de la constitución de Brigadas y Comisiones de trabajo. En el ámbito habitacional, las Brigadas fungían como instancias para coordinar los proyectos de vivienda y organización, mientras que las Comisiones de trabajo coadyuvaban en el proceso de gestión, la capacitación y formación.

En la década de los ochenta, “los movimientos urbano-populares se instruyen como una de las muchas expresiones organizadas de la sociedad civil mexicana, que si bien, no fue la más activa, sí se constituyó como una fuerza social dinámica creciente” (Alanís, 1993: 11 y12). A raíz de los sismos de 1985, las demandas de la reconstrucción generaron una fuerte organización de damnificados que, a su vez, se reforzó con las demandas inquilinarias, ya que aunque el decreto de congelación de rentas<sup>26</sup> regulaba la relación entre arrendatarios e inquilinos, no se cumplía y con el paso del tiempo la falta de mantenimiento provocó inmuebles y viviendas en malas condiciones. Muchos de estos inmuebles deteriorados se derrumbaron o resultaron gravemente afectados por los sismos, siendo el Centro de la Ciudad de México una de las zonas más dañadas. En este contexto, surgen organizaciones como la Coordinadora Única de Damnificados, la Asamblea de Barrios, la Unión de Vecinos y Damnificados 19 de septiembre, la Unión de Vecinos de la Colonia Doctores y la Unión de Inquilinos y Damnificados del Centro. Cabe mencionar que, con la intervención gubernamental ante los sismos y como efecto del Programa de Renovación Habitacional, muchos inquilinos y damnificados se convirtieron en propietarios de sus viviendas a través de la apertura de créditos.

También, el papel de FONHAPO fue muy importante en la gestión urbano-popular. Después de los sismos de 1985, la asignación de los créditos se realizó mediante organizaciones legalmente constituidas con personalidad jurídica propia (CIDAC, 1991: 97). Es decir, fue un instrumento importante para atender las demandas de las organizaciones urbano-populares:

“Sus aportaciones principales fueron constituir reservas territoriales para fraccionamientos populares, planificar su desarrollo, financiar la adquisición y la urbanización del terreno, establecer el modelo de la vivienda progresiva (es decir, que puede crecer), ofrecer la opción de edificar las viviendas a través de constructoras profesionales o de autoconstruirlas colectivamente, instalar servicios urbanos fundamentales desde el inicio del asentamiento, aportar recursos para la asesoría (administrativa, legal, financiera y técnica) a los solicitantes y otorgar créditos colectivo (no individual) para demandantes cuyos ingresos fueran inferiores a 2.5 veces el salario mínimo vigente” (Ramírez, 2005: 116).

---

<sup>26</sup> Vigente hasta alrededor de 1990.

Por consiguiente, FONHAPO, favoreció la actuación colectiva, amparando la gestión de las organizaciones urbano-populares. Igualmente, impulsó y fortaleció la emergencia de “promotores sociales”, organizaciones de solicitantes de vivienda que autogestionan proyectos habitacionales, desde el diseño y la gestión de recursos hasta la construcción y asignación de viviendas (Connolly, 1997: 42).

Es en el marco del FONHAPO que se dan experiencias de cooperativas de vivienda y proyectos de vivienda autogestionarios de fraccionamientos populares. Sin embargo, el FONHAPO fue perdiendo fuerza debido a limitaciones presupuestarias, falta de suelo accesible, así como a la integración de criterios corporativos y partidistas en la otorgación de créditos.

Asimismo, las acciones de FONHAPO también fortalecieron el desarrollo y consolidación de organismos estatales de vivienda. En el caso de la Ciudad de México, es la demanda de organizaciones urbano-populares la que da forma a la creación del INVI. Acción que se ha tergiversado con el paso del tiempo, pero que permanece dentro de la normatividad del Instituto, permitiendo a organizaciones sociales legalmente constituidas participar en la gestión de proyectos habitacionales y otorgándoles espacio para proponer modificaciones a los lineamientos del Instituto. Fue así como se formuló el Programa de Vivienda en Conjunto, principal programa operativo del INVI. Sin embargo, ha sido también instrumento para el enriquecimiento ilícito de algunos gestores y organizaciones sociales que, mediante dinámicas de corrupción, lucran con la gestión habitacional.

Ante este escenario, con la finalidad de impulsar programas con participación directa de los beneficiarios y generar procesos con mayor transparencia, organizaciones coordinadas en el MUP han propuesto que se considere como figura asociativa en la normatividad del Instituto a las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua, como alternativa autogestionaria que apunta a la vez, a una dinámica colectiva de la vivienda de interés social.

## **2.2. Propuesta autogestionaria: El cooperativismo de vivienda en América Latina**

Una cooperativa de vivienda se define como “un instrumento mediante el cual un grupo se reúne en torno a un objetivo común creando una estructura de organización sólida y permanente que asegura no sólo la obtención del bien vivienda, sino mecanismos de participación democrática en la gestión y control colectivo de su proceso” (Ramírez, 1993: 41). Por consiguiente, es una organización que fomenta el trabajo colectivo enfocado en la concreción de un objetivo y su permanencia en el tiempo.

Desde el cooperativismo de vivienda, la vivienda representa un bien común, que concierne a todas las personas que tienen derecho de uso. A partir de los planteamientos del Modelo Ostrom de la acción colectiva, es relevante el comportamiento que cada uno de los socios tiene en y para la cooperativa para mejorar o reducir la estructura de red que conduce a alcanzar este bien común. Asimismo, numerosas variables contextuales, como el tamaño del grupo, la heterogeneidad del grupo y la comprensión común del grupo afectan el nivel de colaboración (Anund Vogel, Lind y Lundqvist, 2016).

Bajo esta tesitura, una de las características clave de las cooperativas es la responsabilidad colectiva de todos los socios sobre las tareas relacionadas con la propiedad o administración de una o varias viviendas. En términos generales, los miembros de una cooperativa de vivienda obtienen, a través de su membresía, el derecho a usar cierta parte de la cooperativa por tiempo no especificado e ilimitado. La membresía también conlleva el derecho a votar en reuniones y también el derecho a elegir y ser elegido como miembro de los órganos internos de la cooperativa. Por consiguiente, las cooperativas de vivienda tienen una impronta democracia, fiel al principio de “un socio, un voto” (Balmer y Gerber, 2017: 3).

Las cooperativas de vivienda son una figura representativa de la Economía Social y Solidaria, desde donde se definen como “una alternativa al modelo económico neoliberal, que incorpora una cultura de la cooperación, ayuda mutua, autogestión, solidaridad, participación y democracia (Nahoum, 2013: 37 y 43). Las cooperativas son parte de formas

organizativas autogestionarias. La autogestión es “tomarnos en nuestras propias manos la solución de nuestros problemas para satisfacer nuestras necesidades con nuestro propio trabajo, creatividad y esfuerzo, gestionando los recursos de forma democrática y en el interés de todos” (Piñeiro, 2011: 35). Por lo cual, una cooperativa de vivienda se concreta en el trabajo de las diferentes comisiones, las asambleas, los trámites, e incluso, la militancia (Nahoum, 2013: 43). Como mecanismo social, la autogestión “alude a un sistema de organización en donde las actividades se desarrollan mediante la cooperación de varias personas y las decisiones relativas a su conducción son tomadas por todos los implicados” (Ramírez, 1993: 32).

El cooperativismo de vivienda se ubica dentro de los procesos de producción y gestión social de la vivienda y del hábitat en América Latina, encabezados por organizaciones y movimientos sociales de carácter popular que nacen de la sociedad con la intención de defender intereses específicos ante las estructuras sociales, económicas y políticas.

En América Latina, un gran impulsor del cooperativismo de vivienda ha sido FUCVAM, mediante la divulgación del Modelo bajo tres pilares fundamentales: la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva y demandando la responsabilidad del Estado en el cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada:

“El problema de la vivienda, en países como los nuestros, se resuelve solamente con la financiación estatal, si quieres resolver lo macro, es un problema masivo. Lo que desde FUCVAM siempre recomendamos es que en un país siempre se hagan, una o dos o tres experiencias piloto para poder demostrar que se puede, que es viable, pero después hay que luchar por los instrumentos políticos. Los instrumentos políticos son que el Estado se comprometa a financiar, que haya una ley nacional de vivienda que contemple el cooperativismo y que haya una política de suelo. Si no, sólo van a quedar en planes piloto” (Gustavo González, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020).

Es decir, aunque se trata de un modelo de producción social organizada autogestionaria, es necesaria la intervención del Estado para dar cumplimiento al derecho humano a la vivienda adecuada. Sin embargo, se defiende el protagonismo de los beneficiarios en todas las

etapas del proceso habitacional, contrarrestando la verticalidad del papel del Estado en la política habitacional.

América Latina es la región con la mayor tasa de urbanización mundial. Sin embargo, también es la región más desigual, donde la disparidad de ingresos y la pobreza se han agravado con la implementación de políticas que favorecen la actuación del mercado y el desplazamiento de la acción del Estado, detonando las desigualdades territoriales, la segregación social y espacial y la carencia de un hábitat adecuado. En este contexto, se enmarca la dificultad de la población de bajos ingresos para acceder a una vivienda adecuada. Factor central en el panorama latinoamericano de asentamientos precarios y barrios informales a causa de ocupaciones de tierras (ilegal y formalmente), vulnerables ante los desastres naturales, con carencia a infraestructura básica y bienes y servicios urbanos.

En las ciudades latinoamericanas la oferta de viviendas asequibles es insuficiente para dar respuesta a los requerimientos habitacionales. Actualmente, “una de cada tres familias –un total de 59 millones de personas- habita en una vivienda inadecuada, construida con materiales precarios o carente de servicios básicos. Casi dos de los tres millones de familias que se forman cada año en ciudades latinoamericanas se ven obligadas a instalarse en viviendas informales a causa de una oferta insuficiente de viviendas adecuadas y asequibles” (Di Virgilio, 2021: 83). Siendo el acceso a la vivienda uno de los mayores desafíos de la región.

Desde una perspectiva de derechos humanos, el acceso a la vivienda se encuentra intrínsecamente vinculado al cumplimiento de otros derechos humanos, como son el derecho a la seguridad, a la salud, a la alimentación, a la educación y, en general, a la realización del derecho a la ciudad. Entre muchas soluciones posibles, se apunta al modelo cooperativo o a otras formas asociativas autogestionarias de vivienda por ayuda mutua (Dirección Nacional de FUCVAM, 2020: 12). Desde el cooperativismo de vivienda, la relación entre la vivienda y el hábitat es prioritaria para mejorar la calidad de vida urbana.

El Modelo CVAM tiene sus orígenes en las cooperativas de FUCVAM y en las suecas.<sup>27</sup> FUCVAM ha inspirado y apoyado procesos para la multiplicación de las cooperativas de vivienda tanto en Uruguay como en otros países. Detectando que las prioridades del trabajo de campo son:

- La transformación de marcos legales, que garanticen subsidios, acceso a suelo y financiamiento.
- Viviendas asequibles y dignas.
- Construir tejido social y relaciones sanas en la comunidad.
- Garantizar seguridad de la tenencia de la tierra de las familias sobre la propiedad.
- La expansión del modelo como una alternativa viable.

Como nota adicional, cabe enunciar, grosso modo, la existencia de experiencias cooperativas europeas en Alemania, Dinamarca, Francia, Irlanda, Suiza, Noruega, Portugal, España y Suecia. Suecia tiene el mayor número de viviendas cooperativas en Europa junto con Noruega (Bengtsson y Ruonavaara, 2010 en Anund Vogel, Lind y Lundqvist, 2016). En Suecia, 50% del total de los edificios multifamiliares son de propiedad y operan en forma de cooperativa (Estadísticas Suecia, 2014). En 2015, había 23,900 cooperativas de vivienda registradas en Suecia que poseían edificios que abarcaban casi 71,000,000 m<sup>2</sup> de piso. En Suiza, la mayoría de las viviendas sin fines de lucro son cooperativas (Basilea 10%, Berna 79%, Lucerna 13%, Winterthur 11%, Zúrich 19%). Y en Alemania, las cooperativas de vivienda representan alrededor del 10% del mercado de vivienda. Cabe puntualizar que Alemania es uno de los países pioneros en lo que respecta a vivienda cooperativa (Harloe, 1995 en Brandsen y Helderman, 2012).

### ***Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM)***

La experiencia de FUCVAM constituye un referente regional e internacional para el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Conformó el movimiento social más antiguo y activo en temas de vivienda y desarrollo urbano en Uruguay y se ha posicionado frente a la mercantilización de la vivienda y en defensa de la Economía Social y Solidaria (Del Castillo

---

<sup>27</sup> De acuerdo con We Effect, uno de los movimientos cooperativos más importantes para la reducción de las desigualdades en Suecia fue el cooperativismo de vivienda.

y Valdés, 2015: 4). FUCVAM nació en 1970, con base en el movimiento obrero y sindical y agrupa a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua de Uruguay, apuntando a la construcción de comunidad y a la generación de entornos propicios para la calidad de vida. Un factor importante para la constitución del movimiento fue la promulgación de la Ley de Vivienda de 1968, marco normativo para las cooperativas que asegura la participación del Estado, contempla la tierra, introduce la propiedad colectiva, garantiza la asistencia técnica y enmarca las condiciones para los préstamos.

FUCVAM tiene como objetivo fundamental “contribuir al acceso de los sectores populares a una vivienda y hábitat adecuados, a un costo razonable, basados en la organización cooperativa, la participación, la autogestión, la ayuda mutua, la responsabilidad compartida y la solidaridad” (Dirección Nacional de FUCVAM, 2020: 8). Tarea que no se limita al territorio uruguayo ya que, desde una política de internacionalización, FUCVAM se ha centrado en difundir sus conocimientos en otros países. Ejemplo de ello se encuentra en la consolidación del Proyecto de Cooperación Sur-Sur para transferir a la región latinoamericana y a otras partes del mundo los principios básicos del Modelo CVAM, mediante el intercambio de experiencias, capacitación y orientación entre la Federación y organizaciones del campo popular como son organizaciones cooperativistas, organizaciones de base, movimientos sociales u otro tipo de organizaciones democráticas o asociaciones autogestionarias, a partir de una línea de trabajo que considera a la vivienda como un derecho humano:

“Con apoyo financiero y logístico de We Effect, agencias gubernamentales y grupos locales, así como también apoyo de ONGs locales a través de América Latina en los aspectos técnicos, económicos y legales, FUCVAM ha transferido exitosamente su enfoque a Brasil (donde el proceso comenzó mucho antes, en los años 70), Paraguay, Bolivia, El Salvador, Nicaragua, Honduras y Guatemala, así como también apoyando grupos que llevan a cabo procesos similares en Venezuela, Argentina, Chile, Ecuador, Perú, Costa Rica, Haití y Cuba” (FUCVAM, 2016).

En términos generales, la metodología de trabajo que ha seguido FUCVAM se basa en difundir los conocimientos del Modelo mediante intercambios entre Uruguay y otros países latinoamericanos a través de la visita de militantes y técnicos de FUCVAM y la organización

de pasantías con técnicos y pobladores latinoamericanos. Posteriormente, se definen las contrapartes técnicas locales y se conforman los grupos cooperativistas. Con ello, se impulsan experiencias piloto, a la vez que FUCVAM apoya en el fortalecimiento de las organizaciones populares. Con lo mencionado, se procede a la creación de organizaciones de segundo grado para promover la demanda de mecanismos de financiamiento estatal y leyes de vivienda que contemplen la vía cooperativista.

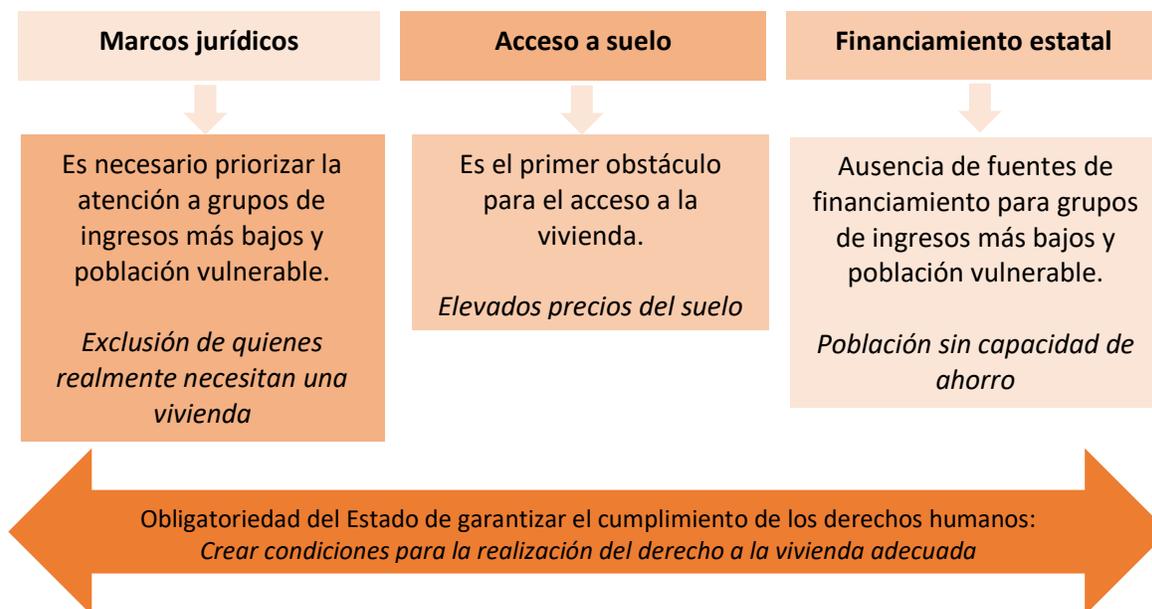
**Cuadro 10**  
**Proceso de transferencia del Modelo CVAM**

1. Visitas de los miembros de FUCVAM al país asociado con la finalidad de conocer las necesidades locales y difundir información sobre el modelo cooperativo.	2. Una visita o dos a Uruguay de los residentes y asesores técnicos para conocer presencialmente las experiencias del Modelo.
3. Visita de seguimiento de FUCVAM en el país asociado para brindar apoyo a procesos específicos.	4. Implementación de un proyecto piloto (con los ajustes necesarios).
5. Apoyo para la creación de marcos legales y financieros para la expansión del proyecto piloto.	6. Ya que existe una base sólida en los grupos centrales, estos comienzan a replicar los conocimientos con grupos de base y grupos técnicos.

**Fuente:** Elaboración propia con base en FUCVAM (2016).

Sin embargo, la expansión del Modelo no refiere a una transferencia intacta como tal, puesto que los contextos sociales, económicos, organizativos, urbanos, políticos, gubernamentales e institucionales son heterogéneos. Por lo que es necesario considerar las condiciones locales. Se persigue el objetivo de fomentar un efecto multiplicador de cooperativas, abordando tres componentes principales para la satisfacción del derecho humano a la vivienda adecuada: marcos jurídicos, acceso a suelo y financiamiento.

**Cuadro 11**  
**Componentes principales para la satisfacción del derecho humano a la vivienda adecuada**



**Fuente:** Elaboración propia.

Se reconoce que no es un modelo ideal, que difiere entre la teoría y la práctica. Registrando que el acercamiento al modelo cooperativo es por solucionar la necesidad de la vivienda. No obstante, uno de los mayores desafíos es considerar la resolución colectiva de otras problemáticas y el mantenimiento de la vida comunitaria:

“El modelo cooperativo por ayuda mutua y de propiedad colectiva es un modelo esencialmente político y educativo. Lleva mucho tiempo la transformación de la gente porque no dejamos de ser una porción de ciudad alternativa y distinta, pero con todos los problemas que tienen los hombres en este sistema capitalista. Es un proceso político de muchos años que lo forja la lucha, la convivencia, los pros y los contras que tenga la cooperativa en su desarrollo” (Gustavo González, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020).

Por lo tanto, es un modelo a largo plazo para el acceso a la vivienda, valioso en cuanto resuelve la necesidad de la vivienda con menores costos, mejor calidad y apropiación de sus habitantes, pero a la vez, requiere compromiso y esfuerzo en los procesos educativos y formativos, ya que sin esto hay vivienda, pero no hay cooperativa. A la vez, el éxito en el contexto uruguayo puede tomarse como referente y como guía para su réplica. No obstante, hay múltiples dificultades para que el mismo pueda llevarse a la práctica. Por lo

cual, conocer de la implementación del modelo cooperativo en distintos contextos permite vislumbrar algunos desafíos del mismo.

### ***Movimiento de Ocupantes e Inquilinos de la Central de Trabajadores de la Argentina (MOI)***

La experiencia de FUCVAM comenzó a difundirse en América Latina a principios de los noventa como una alternativa social frente a la hegemonía del mercado, en primera instancia, con movimientos sociales de los países vecinos, Brasil y Argentina (Díaz, 2020: 181).

A finales del siglo XX, en Argentina, como en diversos países de América Latina, predominaba el modelo de vivienda social “llave en mano” que provocó serias problemáticas de degradación del hábitat e incremento de la segregación socioespacial. En 1991, se constituyó el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos de la Central de Trabajadores de la Argentina (MOI), a partir de la confluencia de organizaciones y la intensificación de las ocupaciones de edificios, las tomas de tierra y la reivindicación del derecho a la ciudad y a la vivienda autogestionaria a través de cooperativas de vivienda. El MOI se define como:

“una organización social, política y territorial que impulsa hace más de 30 años la Autogestión y el Cooperativismo como herramienta transformadora, para la construcción de una nueva cultura, política, técnica, social y productiva. Nuestra bandera histórica es el Derecho a la Ciudad, la Construcción de territorios democráticos y el impulso de políticas de autogestión. Los ejes centrales de nuestra práctica cotidiana son la AUTOGESTIÓN, la AYUDA MUTUA, la PROPIEDAD COLECTIVA, y la INTEGRALIDAD” (MOI, 2022).

#### **Cuadro 12 Principios orientadores del MOI**

**Autogestión:** No es autoahorro. No es asistencialismo. No es emprendedorismo. Es parte de la lucha porque los recursos del Estado sean conscientemente y colectivamente orientados a la producción de bienes de uso y cultura solidaria con el protagonismo de las organizaciones sociales de la clase trabajadora y el movimiento popular. Es la gestión enraizada en la democracia participativa. Es no

**Propiedad colectiva:** Es el resultado de los procesos autogestionarios y de la lucha en común por concretar el derecho a la vivienda y a la ciudad, reconociendo el suelo y la ciudad como bienes comunes. Se pelea colectivamente para resolver las necesidades y los frutos también deben ser comunes. La vivienda no es una mercancía, es poner el valor humano por encima del capital.

sólo conquistar el derecho a la vivienda, sino recuperar la capacidad de ser protagonistas de una vida digna y a la altura de nuestros sueños.

**Ayuda mutua:** Es el aporte concreto de mano de obra al proceso de construcción de las viviendas. Es trabajo colectivo y organizado bajo la planificación común del proceso de obra. Reduce el costo de obra hasta un 15%. Es la constructora de comunidad.

**Integralidad:** Implica conocer aquello que está junto, al lado, enfrente, detrás, más acá y más allá de nosotros. La integralidad se construye cotidianamente como clase y humanidad y en relación con la naturaleza.

**Ciudad y territorios democráticos:** Sin expulsores, ni expulsados. Se rechaza con evidencias el sentido común economicista y hegemónico que afirma que “se puede vivir donde se puede pagar.” Se reclaman y se construyen cotidianamente condiciones para concretar el acceso a todos los beneficios materiales y culturales que concentra la ciudad. Se sostiene que el derecho a la ciudad es un derecho universal para la construcción de territorios democráticos.

**Fuente:** Elaboración propia con base en MOI (2022).

En Argentina, pero con mayor peso en Buenos Aires, el MOI ha sido un actor fundamental en los procesos autogestionarios, así como en la conformación de cooperativas de vivienda. En el contexto de los procesos de producción social del hábitat originado en América Latina y bajo el impulso de las Políticas de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular (PSAHP), en Buenos Aires, se formularon marcos normativos de apoyo y financiamiento para las experiencias autogestionarias (MOI, 2022). Concretamente, se consolidó el Programa de Autogestión de la Vivienda, que se desprende de la Ley 341 del año 2000 y se sustenta, a la vez, en la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires de 1996, que reconoce la vivienda autogestionaria y hace mención de la promoción de planes autogestionarios del hábitat y de la flexibilización de alternativas en materia habitacional para la población de menores recursos (Artículo 15, Inciso 18; Artículo 31). A través del Programa, se financian tres variables básicas para la materialización colectiva del hábitat: 1. Compra del suelo urbano 2. La ejecución de las obras de vivienda 3. Apoyo profesional interdisciplinario (áreas: arquitectura, social, legal y contable).

En 2008, se consolidó la Federación de Cooperativas Autogestionarias como herramienta para desplegar el modelo a nivel nacional. Esta agrupa a cuatro cooperativas de trabajo, diecisiete de vivienda y un equipo profesional multidisciplinario. Concretamente, bajo la Unidad Social de Producción Autogestionaria (USPA), el modelo de

producción de viviendas propuesto por el MOI se caracteriza por la participación integrada y coordinada de tres actores: la Cooperativa de Vivienda, la Cooperativa de Trabajo y el Equipo Técnico Interdisciplinario del MOI:

- La Cooperativa de Vivienda: Las familias asumen principalmente la gestión colectiva del proyecto y reciben y administran el financiamiento estatal. Aportan horas de trabajo solidario por ayuda mutua (entre 16 y 18 horas semanales por familia) y participan en la compra de materiales.
- La Cooperativa de Trabajo: Aporta la mano de obra calificada, herramientas y equipos. Participa en la gestión de compra de materiales en coordinación con la Cooperativa de Vivienda y el Equipo Técnico.
- El Equipo Técnico Interdisciplinario: Acompaña desde el inicio del proceso social de conformación del colectivo, en la formalización de la cooperativa, en lo legal y contable y en la etapa de gestión y elaboración de proyecto urbano-arquitectónico. Asume la conducción técnica de la obra como parte de la Cooperativa de Trabajo (MOI, 2022).

Aunque la actividad del MOI principalmente se concentra en Buenos Aires, de igual manera ha impulsado proyectos en Santa Fe, San Martín de los Andes y Ushuaia. Además, representa un actor de peso en la Central de Trabajadores de la Argentina (HIC-AL, 2016: 23). Asimismo, destaca la promoción que se le ha dado al Proyecto de Ley Nacional de Producción Social Autogestionaria del Hábitat Popular, ingresado en 2019 ante el Congreso Nacional.

### ***Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de Vivienda Solidaria (COCEAVIS)***

La COCEAVIS se consolidó en 2010, resultado del intercambio de experiencias, conocimientos y transferencia del Modelo CVAM. Con el apoyo de FUCVAM y de We Effect, se constituyeron experiencias piloto, a partir de las cuales se formaron cooperativas de vivienda en Guatemala, Honduras, El Salvador, Nicaragua y Costa Rica y, a la vez, se consolidaron organizaciones de segundo grado que integran COCEAVIS: la Mesa de Cooperativas de Vivienda de Guatemala (MEGCOVAM), la Mesa de Cooperativas de Propiedad Colectiva del Sur de Honduras, la Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM), la Central Nicaragüense de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua “Comunidades Dignas” (CENCOVICOD) y la Cooperativa de Vivienda Fuerza, Unión y Destreza por Ayuda Mutua (COVIFUDAM) de Costa

Rica, más el apoyo técnico de la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima FUNDASAL (El Salvador), del Instituto para el Desarrollo Económico Social de América Central (IDESAC) en Guatemala y del Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo (ICADE) de Honduras.

Sin duda, el papel de FUCVAM fue fundamental para la conformación de la COCEAVIS, pero es oportuno señalar el papel que ha tenido We Effect en este proceso en el marco de la cooperación para el desarrollo. En concreto, We Effect impulsa proyectos contra la pobreza en más de 20 países a nivel mundial, representa la única organización no gubernamental financiada por la Agencia Sueca de Desarrollo Internacional (ASDI) enfocada en la promoción del acceso a la vivienda y al hábitat adecuados. En la región latinoamericana, además de contemplar su actuación en los países que conforman COCEAVIS, ha tenido presencia en Paraguay y Colombia.<sup>28</sup> El trabajo de We Effect en cooperativismo de vivienda consiste en proporcionar apoyo a cooperativas de vivienda y organizaciones de segundo grado, el cual incluye financiamiento, asesoría técnica y formación para el desarrollo organizativo y trabajo de incidencia. Es a través de la COCEAVIS como contraparte, que We Effect desarrolla su Programa de Vivienda y Hábitat –VIVHA bajo tres enfoques: Vivienda rural y urbana, Fortalecimiento organizacional e Inclusión financiera, con el objetivo de contribuir a comunidades inclusivas, sostenibles y seguras como una alternativa para reducir la vulnerabilidad y desigualdad en países de América Latina por medio del Modelo CVAM (We Effect, s/a).

COCEAVIS surge ante las limitaciones de las políticas habitacionales para el acceso a una vivienda digna para los sectores de la población más empobrecidos de la región centroamericana y promueve la integración regional de los movimientos sociales y

---

<sup>28</sup> En diciembre de 2019, We Effect cerró sus actividades en Paraguay, después de más de 23 años trabajando a favor del desarrollo, incluyendo proyectos cooperativos de producción e impulsando el cooperativismo de vivienda.

En diciembre de 2020, We Effect anunció su retiro de Nicaragua tras la aprobación de la Ley de Agentes Extranjeros, la cual obliga a organizaciones y personas que reciben financiamiento del exterior a registrarse ante el Ministerio de Gobernación como “agentes extranjeros” y rendir regularmente cuenta de sus actividades. Asimismo, les prohíbe participar en actividades políticas. Situación que vulnera la actuación autónoma de la organización en materia de cooperación para el desarrollo del país.

reivindica el cooperativismo como movimiento para incidir en las políticas públicas habitacionales.

En términos generales, COCEAVIS conjunta aproximadamente a 65 cooperativas de vivienda donde habitan alrededor de 3,000 familias de los cinco países integrantes. Como resultado del trabajo conjunto para impulsar el cooperativismo de vivienda, en 2012, se aprobó la actual Ley de Vivienda en Guatemala; en 2009, se aprobó la primera Ley de Vivienda de Interés Social de Nicaragua; en 2015, se aprobó la Política Nacional de Vivienda y Hábitat (PNVH) en El Salvador, así como el Decreto de Transferencia de Inmuebles del Centro de San Salvador, del cual se han destinado inmuebles para cooperativas; se aprobó la política de suelo de León, Nicaragua por el Consejo Municipal, que ha favorecido a cooperativas en la compra de suelo; en El Salvador, se logró que se destinen fondos estatales para la adquisición de terrenos para cooperativas de vivienda; se creó el Programa de Vivienda y Crédito Ciudadano Solidario (PROVICCSOL) en Honduras; en Nicaragua, se han logrado gestionar subsidios y exoneración de impuestos para cooperativas de vivienda (COCEAVIS, s/a).

A la vez, la COCEAVIS en conjunto con la Coordinadora de Vivienda de Usuarios por Ayuda Mutua del Sur (COVUAMSUR), que coordina a las cooperativas organizadas de Paraguay, Bolivia y Uruguay, integran la ALACVAM, espacio en el cual también México ha tenido presencia con la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Zona Metropolitana del Valle de México Chicoace Calli y con el MUP.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Cabe señalar que, desde diciembre de 2021, a raíz de la descoordinación con los trabajos con la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Zona Metropolitana del Valle de México Chicoace Calli, el MUP dejó de dar seguimiento formal a las actividades de COCEAVIS y de la ALACVAM, dando prioridad al trabajo interno. Si bien COCEAVIS y la ALACVAM son espacios estratégicos para el fortalecimiento del Modelo CVAM, los planteamientos que se pretende llevar a cabo se enfrentan a obstáculos en cuanto al cumplimiento de acuerdos, desarrollo de reuniones, participación y compromiso real de la agenda de trabajo.

### **2.3. El Movimiento Urbano Popular (MUP): Organizaciones y luchas diversas de autogestión**

Desde las décadas de los sesenta y setenta del siglo XX, en diversas ciudades de México, emergieron y crecieron movimientos y organizaciones populares que incluían a colonos, inquilinos, solicitantes de vivienda y trabajadores no asalariados en la lucha por el acceso al suelo, a la vivienda, a servicios públicos y otros medios de consumo colectivo urbano. Dicha organización se fortaleció con otros movimientos sociales, como fue el caso del movimiento estudiantil de 1968 y con la aparición de organizaciones civiles como el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (COPEVI-1965)<sup>30</sup> y Promoción del Desarrollo Popular A.C. (PDP-1972).

En los años setenta, bajo la tendencia de la migración del campo a la ciudad y en un contexto nacional predominantemente urbano (58.7% del total de la población), en la capital y en diversas ciudades mexicanas, comenzaron las invasiones de tierra para la formación de asentamientos humanos, a través de la venta de ejidos o por medio de fraccionadores ilegales:

“En esos terrenos no había nada, no había agua ni drenaje ni luz, no había escuelas, no había centros de salud, no había mercados. La gente se instalaba en cierto lugar y poco a poco iba construyendo sus propias colonias. Por eso decimos que esta ciudad la hemos construido nosotros. Un ejemplo muy importante fue la Colonia Santo Domingo (Coyoacán), que es una de las invasiones más grandes de toda América Latina. Esta forma de organización clandestina también fue muy reprimida en todo el país, como fue el caso del Campamento 02 de octubre (Iztacalco) y la Colonia Rubén Jaramillo (Morelos)” (Rello, 2020).

Por consiguiente, las movilizaciones y acciones sociales llevadas a cabo en dicho periodo se centraban en la demanda y/o regularización de suelo urbano para la autoconstrucción de la vivienda y la provisión de servicios, que en conjunto, buscaban la conformación de colonias populares.

---

<sup>30</sup> De acuerdo con Enrique Ortiz Flores, COPEVI representa “la primera organización no gubernamental en México enfocada al hábitat popular, la segunda en América Latina” (2016: 67).

Aunado a lo anterior, durante la década de los sesenta y setenta, también es importante señalar el papel de las comunidades eclesiales de base, entre ellas jesuitas y maristas, las cuales, bajo una ideología a favor de los pobres y la justicia social, influyeron para la conformación de colonias y organizaciones urbanas. Ejemplo de ello está con los jesuitas en la colonia Guerrero con la constitución de la Sociedad Cooperativa de Vivienda y Servicios Habitacionales Guerrero, S.C.L. (1976) y a partir de esta, el surgimiento de la Unión de Vecinos de la Colonia Guerrero; y con los maristas en la colonia Martín Carrera.

En el Distrito Federal, a través de las asociaciones de vecinos y otras organizaciones de base territorial, la lucha se extendía contra los aumentos de los precios de alquiler y los desalojos. Las comunidades eclesiales de base apoyaron igualmente en la lucha inquilinaria y contra los desalojos forzosos.

### ***Hacia la consolidación de un referente urbano***

Con base en lo abordado, se afirma que, en la década de los sesenta y principios de los ochenta, a nivel nacional, ya se contaba con una fuerte presencia y consolidación de organizaciones urbano-populares que aglutinaban a colonos y bases en la lucha urbana por vivienda, regulación y servicios. Entre estos, el Movimiento de Restauración de Colonos (Nezahualcóyotl-1965) y el Frente Popular Independiente del Valle de México (FPI-1974), que posteriormente dio origen a la Unión de Colonias Populares del Valle de México (UCP-VM-1979). Aunado a ello, se consolidó el Frente Popular Tierra y Libertad en Monterrey, el Comité de Defensa Popular de Chihuahua, el Comité de Defensa Popular de Durango y el Frente Popular de Zacatecas, entre otros.

Con la finalidad de agrupar y fortalecer las luchas urbanas, en 1980, se realizó un primer encuentro de organizaciones urbano-populares en Monterrey. Posteriormente, durante el II Encuentro Nacional de Movimientos Populares, realizado el 18 de abril de 1981 en Durango, se formalizó la constitución de la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP) con la presencia de más de 2,000 colonos, inquilinos y vecinos,

miembros de más de 60 organizaciones de 14 estados de la República Mexicana (Moctezuma: 1984: 74):

“La CONAMUP ayudó a la conformación de muchos movimientos, impulsó muchas de las demandas que ahora tenemos ya resueltas. Se regularizaron muchos de los asentamientos informales, contribuyó a la liberación de muchos de los compañeros presos políticos, se impulsaron movimientos en muchos lugares de todo el país. Por primera vez, se habla de los movimientos urbanos. La CONAMUP siempre se planteó que no había que luchar nada más por las demandas inmediatas de vivienda, suelo, servicios, sino que había que luchar porque los pobres pudieran caminar y transformar el país y sus ciudades. Se hablaba de que lo que había que construir era un poder popular” (Rello, 2020).

En el marco de los encuentros de la CONAMUP, realizados mensualmente, se analizó de manera crítica la política urbana llevada a cabo por el Estado mexicano que, en ese momento, se caracterizaba por ser poco abierto a las demandas. Se organizó el trabajo en Comisiones masivas y se realizaron foros nacionales de intercambio de experiencias y discusión, consolidando una ideología y política propia. Las manifestaciones en el territorio incluían protestas, marchas, plantones, en incluso acciones como tomas de camiones.

En el caso específico del Distrito Federal, en mayo de 1981, se estableció la Coordinadora Regional del Valle de México, en un encuentro llevado a cabo en San Miguel Teotongo. Asimismo, en la CONAMUP, por primera vez, se formaron los grupos de mujeres en las colonias. Como resultado, en 1984 se conformó la Regional de Mujeres del Valle de México, que defendía el feminismo popular, la autogestión y el papel de las mujeres en la construcción del poder popular.



**Consigna feminista en marcha en la Ciudad de México.**

**Fotografía:** Archivo histórico del MUP.

De manera general, las demandas en el espacio urbano se sustentaron en la búsqueda de alternativas al modelo de urbanización y a la escasa planeación territorial. Por lo tanto, se tenía en claro que no sólo se pretendía lograr el acceso a la vivienda, sino también generar condiciones de bienestar que permitieran desarrollar la vida cotidiana. Con todo este bagaje, se impulsó la autoconstrucción dentro de la política habitacional “explicada en los planes de desarrollo urbano y vivienda y asumida como la ‘solución habitacional’ para las mayorías sociales de bajos ingresos” (Massolo, 1992: 30). Posteriormente, se le relacionó y reconfiguró a través de la autogestión, vinculada a programas para la erradicación de la pobreza extrema.

Con la CONAMUP, bajo la organización urbano-popular, se crearon escuelas, guarderías, centros de salud, parques, museos comunitarios, mercados, desayunadores y comedores comunitarios. Espacios que, pensados desde la población, generaron las condiciones esenciales para la cobertura de las necesidades básicas, permitiendo la permanencia en el territorio.

Aunado a ello, la CONAMUP impulsó que, desde la administración pública, a nivel federal y local, se tomaran acciones importantes para impulsar los procesos autogestivos. A nivel federal a través de FONHAPO y a nivel local por medio del Fideicomiso de Vivienda, Desarrollo Social y Urbano (Fividesu-DDF), se financiaron lotes con servicios, pie de casas e instalación de parques materiales. Siguiendo a René Coulomb:

El FONHAPO se constituyó entonces en el instrumento de una posible institucionalización y reconocimiento no gubernamental de una nueva forma de promoción inmobiliaria de vivienda social: la promoción autogestionaria de vivienda, bajo el control de los propios usuarios [...]. En la capital del país, los principales acreditados del FONHAPO fueron las organizaciones populares constituidas como promotoras de vivienda. Esto se explica tanto por el mayor desarrollo alcanzado por el MUP, como también por una mayor intolerancia por parte del gobierno del Distrito Federal hacia grupos de solicitantes de vivienda no encuadrados dentro del PRI” (2018: 20).

En el proyecto autogestionario de la CONAMUP, las organizaciones no gubernamentales en materia de hábitat tuvieron un papel muy importante para el acompañamiento y la asesoría

técnica, entre ellas están COPEVI, el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (CENVI), Casa y Ciudad y el Fondo Social para la Vivienda (FOSOVI).<sup>31</sup>

Con los sismos de 1985, se intensificó la lucha urbana por el derecho a la vivienda. La Colonia Centro fue una de las más afectadas, debido a la corrupción que existía en el desarrollo urbano, lo cual desencadenó la formación de diversas uniones de vecinos desvinculadas a la estructura partidista y de gobierno. En este periodo, destaca el papel de la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México, así como la constitución de la Coordinadora Única de Damnificados, que aglutinó a la gran mayoría de organizaciones que se formaron a partir de los sismos. Desde la CONAMUP, en conjunto con la Facultad de Arquitectura-Autogobierno de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), se impulsó el Comité Popular de Solidaridad y Reconstrucción (Coposore) con el objetivo de apoyar el trabajo de los damnificados (Bautista, 2015: 23).

En este escenario, se sostenía que el déficit de vivienda en la capital y en el país respondía a una deuda social histórica que requería de la lucha social. Retomando el contexto internacional del Año de los Sin Techo (1987), la CONAMUP convocó a la Caravana Latinoamericana para una movilización a la sede de Naciones Unidas para visibilizar la falta de vivienda y hacer propuestas (Moctezuma, 1999: 368). En suma, el proceso de reconstrucción post-sísmica y la articulación con la movilización internacional, expandieron la demanda habitacional, no sólo de los habitantes afectados, sino también de aquellos inquilinos que vivían en condiciones no óptimas de habitabilidad.

A la luz de la emergencia habitacional, producto de los sismos de 1985, la CONAMUP amplió sus márgenes de participación social y política por la democratización de la ciudad. A partir de 1988, muchos de sus líderes incursionaron en la lucha político-partidista inicialmente en el Frente Democrático y después en el Partido de la Revolución Democrática (PRD). Se apoyó la candidatura de Cuauhtémoc Cárdenas a la presidencia y en el ámbito

---

<sup>31</sup> René Coulomb anota que “Entre los años 1981 y 1986, FONHAPO financió, en el Distrito Federal, 128 proyectos presentados por asociaciones civiles (101 proyectos con 2,168 acciones de vivienda) y cooperativas (27 proyectos con 2,082 acciones)” (2018, p. 20).

local, con la creación de la Asamblea de Representantes del Distrito Federal, en 1987 y su entrada en funciones en 1988, se tuvo candidatos a diputados emanados de las organizaciones sociales. A la vez, se han impulsado senadores y funcionarios. No obstante, con ello, el proyecto autogestionario fue perdiendo autonomía y, en materia de vivienda, se diluyó en la gestoría de créditos hipotecarios (Coulomb, 2018: 22). Como tal, la CONAMUP desapareció en 1991, sin embargo, en el caso de la Ciudad de México, a raíz de los sismos del 85, surgieron nuevas formas de organización y se generó ya una forma de gestión con el gobierno (Rello, 2020).

Con la elección de Cuauhtémoc Cárdenas como jefe de Gobierno del Distrito Federal (1997-1999), el MUP firmó un acuerdo para impulsar una serie de programas, entre ellos la creación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (1998) como principal instrumento del gobierno local para garantizar el acceso a la vivienda para los sectores de la población más vulnerables. Se otorgó margen de acción a organizaciones sociales como intermediarias en las operaciones de la política habitacional y, asimismo, se les concedió la atribución de proponer modificaciones a los instrumentos normativos del Instituto. En este sentido, uno de los logros del MUP con el Instituto se dio durante la jefatura de gobierno de Andrés Manuel López Obrador (2000-2005), cuando se registró el más alto presupuesto para la vivienda y a la par, se logró que la Dirección del Instituto quedará a cargo de representantes de las organizaciones sociales.

### ***Breve balance de la acción del MUP en la Ciudad de México***

Con el paso del tiempo, la actuación del MUP en la Ciudad de México se ha debilitado por diversos factores, entre ellos: el abandono de sus dirigentes para ejercer cargos de elección popular y/o institucionales, la falta de un proyecto político de largo plazo y la formación de cuadros, la incursión en la gestión habitacional de manera burocrática y clientelar, la división interna de las organizaciones que lo conforman y la ausencia de un proceso de transferencia de liderazgos de manera generacional.

Aún con el panorama anterior, en la Ciudad de México, el MUP es una coordinación de organizaciones sociales y políticas de masas que luchan por objetivos comunes. Es autónomo e independiente de la burguesía, del Estado, de sus aparatos y de los partidos políticos. La lucha del MUP está ligada siempre a la defensa de los derechos humanos, ciudadanos y de género, la justicia social, la defensa del territorio, la soberanía y el patrimonio, los derechos sociales, económicos, culturales, políticos, ambientales, de los pueblos y barrios originarios. Esta disputa está traducida en demandas básicas de vivienda, abasto, salud, agua, empleo, medio ambiente, educación, igualdad de género y cultura para hacer realizable el derecho a la ciudad y definir un programa urbano alternativo al que rige el desarrollo capitalista. Las experiencias acumuladas de organización, coordinación y solución colectiva de problemas son tan importantes que en ellas están inspiradas algunas políticas gubernamentales en la Ciudad de México. Tal es el caso del presupuesto participativo, el Programa de Mejoramiento Barrial y el Mejoramiento de Vivienda, la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, el Programa de Producción y Gestión Social del Hábitat y la Vivienda, los comedores comunitarios, así como programas de abasto, alimentación y nutrición. Desde la educación popular, se contribuyó a construir escuelas y a la creación de la Universidad de la Ciudad de México (UACM). Asimismo, el MUP ha impulsado la práctica de la medicina alternativa y el cuidado y captación, almacenamiento, reciclaje, tratamiento y aprovechamiento racional del agua, entre otras causas. Se colabora hasta lo posible en la redacción de leyes y programas relativos al desarrollo urbano, el derecho a la ciudad, el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua, la defensa de los pueblos indígenas y originarios en la ciudad, la lucha por el reconocimiento de las personas en situación de calle, de los adultos mayores, niñas, niños, mujeres, hombres y jóvenes (Rello, 2020).

### ***En defensa del derecho a la vivienda y del derecho a la ciudad: La propuesta de vivienda cooperativa***

En 2007, organizaciones coordinadas en el MUP, comenzaron a trabajar en la formulación de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. El tema se colocó en debate

público durante la celebración del Foro Social Mundial, Capítulo México, realizado del 22 al 26 de enero de 2008, en el Zócalo capitalino, bajo el lema “Otro mundo es posible”, donde, en conjunto con otros movimiento y redes sociales, durante tres días, se organizó una mesa redonda sobre el derecho a la ciudad. Trabajo que se nutrió a través de actividades y talleres de la Carpa del Derecho a la Ciudad en la Feria de los Derechos Humanos, en el Zócalo de la Ciudad de México, organizada en el marco del Día Internacional de los Derechos Humanos 2008. Lo anterior y el sustento de la Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad sirvieron para integrar los contenidos de la Carta capitalina.



**Jornada del Foro Social Mundial 2008, Ciudad de México**

**Fotografía:** Archivo histórico del MUP.

El 13 de julio de 2010, se llevó a cabo la firma de la Carta por parte de organizaciones sociales con el Gobierno de la Ciudad de México, bajo representación de Marcelo Ebrard como Jefe de Gobierno, quien en el Programa General de Desarrollo del Distrito Federal 2007-2012 incluyó dentro de los ejes estratégicos la *Reforma Política*, dirigida a garantizar los derechos plenos a la ciudad y sus habitantes, mencionando a las personas como centro de atención del gobierno de la Ciudad de México, bajo el pleno ejercicio de sus derechos fundamentales y el disfrute de la ciudad. Contradictorio a esto, la visión estratégica de Ebrard, como Jefe de Gobierno, se centró en posicionar a la Ciudad de México a nivel nacional e internacional como una ciudad competitiva, dando lugar prioritario a la inversión inmobiliaria en las 16 delegaciones, incentivando la construcción de hoteles, desarrollos comerciales y grandes complejos habitacionales, elevando los precios del suelo y, por

consiguiente, de la vivienda. En el mismo mes que se firmó la Carta, con la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Ebrard, lejos de retomar algunos elementos de la Carta, consintió la reducción de los escasos espacios de participación ciudadana que consideraba la ley anterior y a la vez, otorgó atribuciones discrecionales al gobierno para la modificación de usos de suelo (Delgadillo, 2016: 75).<sup>32</sup>

Desde su planteamiento original y con base en una lucha continua, la Carta constituye un instrumento de lucha social que parte del análisis de la grave situación de pobreza y desigualdad socioeconómica en la ciudad, para promover y adoptar este nuevo derecho colectivo que reivindica los procesos y las luchas urbanas contra las injusticias socioterritoriales.

### **Cuadro 13**

#### **Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad**

*La formulación de la Carta persigue los siguientes objetivos:*

- Contribuir a la construcción de una ciudad incluyente, habitable, justa, democrática, sustentable y disfrutable.
- Contribuir a impulsar procesos de organización social, fortalecimiento del tejido social y construcción de ciudadanía activa y responsable.
- Contribuir a la construcción de una economía urbana equitativa, incluyente y solidaria que garantice la inserción productiva y el fortalecimiento económico de los sectores populares.

De acuerdo con estos objetivos, el derecho a la ciudad puede coadyuvar al fortalecimiento social, económico, democrático y político de la población, así como al ordenamiento y manejo territorial sustentables.

El derecho a la ciudad es el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de las y los habitantes de las ciudades que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en el

---

<sup>32</sup> En 2007, Marcelo Ebrard anuló el Bando 2 para dar cabida a la construcción de vivienda de interés social en las 16 delegaciones, no sólo en las centrales. Posteriormente, el 10 de agosto de 2010, emitió el Decreto por el que se reformó, adicionó y derogó la Norma de Ordenación Número 26 para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular en suelo urbano, parte de la Ley de Desarrollo Urbano y del Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, quedando como “26. Norma para Incentivar la Producción de Vivienda Sustentable de Interés Social y Popular.” En julio de 2010, se publicó la reforma a la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, abrogando los contenidos de la Ley de 1996. Las modificaciones favorecieron los intereses del mercado a través del establecimiento de instrumentos que permiten los cambios de uso de suelo para proyectos determinados. En este contexto, el 08 de octubre de 2012, se publicó el “Acuerdo de suspensión temporal de la Norma 26”, debido a la grave situación de abuso del uso de la Norma 26 por parte de desarrolladores para hacer vivienda privada de lujo, haciéndose pasar como de interés social.

respeto a sus diferencias, expresiones y prácticas culturales, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y a un nivel de vida adecuado.

Son fundamentos estratégicos del derecho a la ciudad el ejercicio pleno de los derechos humanos en la ciudad; la función social de la ciudad, la tierra y de la propiedad; la gestión democrática de la ciudad; la producción democrática de la ciudad y en la ciudad; el manejo sustentable y responsable de los bienes naturales, patrimoniales y energéticos de la ciudad y su entorno; y el disfrute democrático y equitativo de la ciudad.

**Fuente:** Elaboración propia con base en la *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad* (2010).

De manera específica, para vincular y aterrizar en el territorio el trabajo de la Carta a la problemática de la vivienda, organizaciones del MUP formularon paralelamente el PCPyGSH. Se pretendía “aplicar los contenidos del derecho a la ciudad a un conjunto de iniciativas comunitarias encaminadas a la producción y gestión de unidades habitacionales en la ciudad” (Ortiz, 2010: 61). Objetivo que partió de un diagnóstico de crítica y autocrítica del trabajo de las organizaciones sociales del MUP:

“Cuando empezamos a trabajar el PCPyGSH, una de las cosas que nos empezamos a preguntar es de las experiencias que habíamos tenido después de trabajar por más de 30 o 40 años lo de la vivienda, qué cosas podrían funcionar ahora, de ahí surgió la idea de lo del Proyecto y ahí había dos opciones: 1. Lo de las cooperativas y 2. Lo de las asociaciones civiles. Se decía que una tiene que ver con la propiedad privada y otra con la cuestión de una forma de producción social pero que ambas podrían construir comunidad. Entonces lo que habría que hacer es construir comunidad, con las cooperativas lo que se ve es que la propiedad colectiva ayuda a la cohesión y a la identidad. Cuando armamos el Proyecto, lo hicimos con Enrique Ortiz y otros compañeros que habían estado participado en lo de las cooperativas de vivienda desde hace mucho tiempo y con la experiencia de Palo Alto y de otras cooperativas” (Jaime Rello, UPREZ, comunicación personal, 24 de enero de 2020).

Aunque diversas organizaciones sociales del MUP han impulsado la producción social de la vivienda y del hábitat, el PCPyGSH buscó rescatar la experiencia autogestionaria, aciertos y errores acumulados y a la vez, constituir un referente para la incidencia en políticas públicas para crear un proyecto que planteara una manera distinta de generar procesos de vivienda desde la defensa del derecho a la ciudad, poniendo en el centro las necesidades sociales y el papel protagónico de los habitantes en la construcción de la ciudad. Es decir, procesos más allá de centrarse en el acceso a la vivienda, impulsando la participación activa de los beneficiarios en todas las etapas del proceso de gestión y en la convivencia, desde el interior de los proyectos habitacionales y desde una perspectiva amplia de hábitat que sugiere la adecuación, modificación y cuidado de su entorno inmediato.

Si bien la idea inicial era echar a andar un proyecto únicamente a través de cooperativas, por las circunstancias organizativas y por cómo se había trabajado hasta ese momento la gestión, se decidió, en Asamblea General del PCPyGSH, que se incluyeran las dos formas asociativas: las asociaciones civiles y las cooperativas de vivienda. Tratando de darle prioridad a estas últimas en razón de su carácter novedoso para la defensa del derecho a la ciudad, a través de la organización colectiva, la participación y la autogestión y, con base en esta última, coadyuvar a subsanar las prácticas de corrupción y clientelares dentro del INVI.

Uno de los motivos de mayor peso para plantear las cooperativas de vivienda fue pensar que la propiedad colectiva puede ser un elemento para romper con la visión individualista del acceso a la vivienda y también, componente para abatir la lógica mercantil de la vivienda. En este sentido, el PCPyGSH tiene un importante vínculo con la cuestión social, partiendo de la importancia de generar comunidad para mejorar la calidad de vida de los habitantes de los conjuntos habitacionales:

“La búsqueda del vivir bien, con condiciones sociales que lo permitan, se relaciona con el vivir en colectivo. Sin embargo, se piensa a la vivienda como una cuestión individual. De la evaluación que hicimos para plantear el PCPyGSH, detectamos que se entrega la unidad habitacional e inmediatamente se empieza a poner la tiendita o el negocio que termina generando problemas (venta de drogas, adicciones) o a invadir espacios y todo eso genera una cuestión muy fuerte de conflictos. Igualmente, se dan traspasos, terminan con casos graves de cartera vencida en los proyectos, etcétera. Nos dimos cuenta de que para que la gente realmente viva organizada se requieren muchos años porque por nuestra misma cultura, no sabemos vivir en colectivo” (Salvador de la Torre, SOL, comunicación personal, 29 de noviembre de 2019).

Con la formulación del PCPyGSH, se plantearon los retos para materializarlo en cuanto a las dificultades que implica obtener suelo y los costos de la edificación para poder realizar el derecho a la vivienda adecuada, por lo cual, se consideró hacer exigible la responsabilidad del Estado en la materia y en concreto, se planteó instrumentar el PCPyGSH a través del INVI. Es decir, llevar la reivindicación política del derecho a la ciudad y del cooperativismo de vivienda a la consolidación de instrumentos normativos e institucionales para el

planteamiento de una política habitacional en la que se contemplara al cooperativismo de vivienda entre las alternativas para concretar el derecho a la vivienda adecuada.

Aun cuando el INVI, en sus Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, menciona la demanda de vivienda de manera individual y colectiva, no avala la figura de sociedad cooperativa de vivienda y en la práctica, con las asociaciones civiles funciona a través de fideicomisos que, finalmente, se materializan en la aprobación individual de créditos. Es decir, la figura asociativa solamente es necesaria para la gestión, pero no vinculatoria para la creación de relaciones comunitarias.

Tras negociaciones, el 19 de febrero de 2010, se llegó a la firma del Convenio de Colaboración entre el Gobierno del Distrito Federal y el MUP, en el cual, el Gobierno del Distrito Federal, a través del INVI, se comprometía a aportar suelo o en su caso, a gestionar suelo factible para el desarrollo del PCPyGSH; a brindar apoyo técnico, financiero, social, administrativo, ambiental; a fomentar la participación ciudadana y la organización social en los procesos de construcción de espacios habitables; a negociar con proveedores de materiales precios justos para el desarrollo más eficiente y económico del PCPyGSH; a gestionar subsidios con diversas instituciones gubernamentales; y a gestionar y autorizar cofinanciamientos con organismos privados y sociales. En tanto que las organizaciones coordinadas en el MUP se comprometían a promover la participación activa de los integrantes del PCPyGSH; a presentar propuestas viables para la adquisición de suelo; a promover el ahorro; a vigilar el cumplimiento de los principios, valores y objetivos del PCPyGSH; a coadyuvar con el INVI en la recuperación de los créditos; a integrar espacios para la satisfacción de las necesidades colectivas detectadas; y a transparentar los recursos financieros (MUP, 2010).

Aunque el PCPyGSH se formuló con la participación de todas las organizaciones que se coordinan en el MUP y es marco de referencia para múltiples acciones, de manera concreta, desde 2008, solamente la UPREZ y SOL optaron por impulsar proyectos habitacionales de cooperativas de vivienda. En específico, el PCPyGSH suma cinco proyectos de cooperativas de vivienda (SOL: Guendaliza'a, Yelitza y Tollán. UPREZ: Tochant y Buena

Suerte) más dos proyectos que se plantearon desde un inicio como asociación civil, pero retomando el trabajo colectivo y autogestivo (Uinapikua y Triunfo 20).

**Cuadro 14**  
**Proyectos habitacionales del PCPyGSH**

Proyecto	Organización	Ubicación	Número de viviendas	Etapas de desarrollo
Guendaliza'a	SOL	Alcaldía Venustiano Carranza	48	Edificado y habitado
Yelitza	SOL	Alcaldía Venustiano Carranza	17	Organización
Tollán	SOL	Alcaldía Gustavo A. Madero	65	Organización
Tochant	UPREZ	Alcaldía Azcapotzalco	21	Organización
Buena Suerte	UPREZ	Alcaldía Tláhuac	120 <sup>33</sup>	Organización
Uinapikua	UPREZ	Alcaldía Iztapalapa	29	Edificado
Triunfo 20	UPREZ	Alcaldía Iztapalapa	40	Organización

**Fuente:** Elaboración propia con base en SOL y UPREZ.

En total, representan, aproximadamente, 340 viviendas, una cantidad mínima en cuanto a la demanda de vivienda en la Ciudad de México. No obstante, destaca que los siete proyectos mencionados ya cuentan con suelo para su desarrollo; considerando las dificultades para el acceso a suelo, esto representa un avance significativo para la realización de los proyectos, ya que el INVI no cuenta con una bolsa de suelo que dé certidumbre a la realización de los proyectos. Es por ello que, las organizaciones sociales son quienes se encargan de la búsqueda de suelo, así como de la gestión para la compraventa, mientras que el INVI otorga la factibilidad y realiza el proceso administrativo para la transacción.

Si bien, como proyecto planteado desde el cooperativismo, sólo Guendaliza'a se encuentra edificada y como asociación civil, Uinapikua, ambos casos han construido vivienda más espacios comunitarios con calidad aparentemente satisfactoria para sus beneficiarios. Sin embargo, Guendaliza'a, como proyecto ya habitado, también muestra las dificultades de vivir en colectivo, aun cuando se siguió un proceso de organización y formación cooperativista. El resto de los proyectos mencionados se encuentra en etapa de

<sup>33</sup> Más 60 viviendas destinadas a la bolsa de vivienda del INVI.

organización, algunos de ellos en etapas más cercanas a la edificación, como es el caso de Tochant y Tollán.

En conjunto, son proyectos habitacionales que defienden: 1. El vivir en la Ciudad de México; en algunos de los casos, en la misma Alcaldía de origen. 2. Disfrutar vivienda de calidad, conforme a un proceso de diseño participativo; de espacios para el bien común y de un entorno adecuado, asegurando la existencia de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos. 3. Reivindicar ante el INVI y otras instancias gubernamentales, una política habitacional centrada en mejorar la calidad de vida a través de vivienda de calidad y conforme a las necesidades de sus beneficiarios, donde la vivienda sea concebida como un derecho y no como una mercancía.

### ***Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ)***

La UPREZ se formaliza el 01 de febrero de 1987, en una Asamblea de masas llevada a cabo en el Cine Emiliano Zapata, en la cual participaron más de 2,000 integrantes de 15 colonias organizadas vinculadas a la CONAMUP.



**Fundación de la UPREZ**

**Fotografía:** Archivo histórico de la UPREZ.

La UPREZ se constituyó como una organización regional que buscaba reproducir los logros del proyecto de producción social de vivienda denominado “Urbanización Popular Alternativa”, desarrollado en Cananea, en el predio El Molino (Moctezuma, 2012).

Cananea, como se conoce al proyecto, cuyo nombre oficial es Unión de Colonos, Inquilinos y Solicitantes de Vivienda (UCISV-Libertad A.C.) surge de la fusión de siete grupos organizados en siete colonias que, desde principios de la década de los ochenta, habían luchado por una vivienda, logrando la construcción de 1084 viviendas con base en cuatro elementos: la movilización, las asambleas, el trabajo colectivo en comisiones y la incidencia política.



**Construcción de Cananea**  
**Fotografías:** Archivo histórico de Cananea

**Cuadro 15**  
**Recorrido histórico de Cananea**

Periodo	Caracterización	Logros
1983-1985	Organización de base y proceso de reconocimiento jurídico. Acercamiento territorial.	Constitución de UCISV Libertad, A.C. Adquisición de 22 hectáreas.
1986-1990	Construcción social del hábitat y de comunidad.	Construcción de 1,084 viviendas de la Unidad Habitacional Cananea y una comunidad organizada para el control del territorio.
1987-1993	Lucha por los servicios y por la apropiación del territorio.	Electrificación, agua, drenaje, escuelas, mercado y Decreto ZEDEC Cinturón Verde.
1992-1995	Garantía de la certidumbre patrimonial de las familias.	Escrituración de las viviendas.
1994-1998	Incidencia en el Distrito Federal	Incidencia en la lucha por la democracia con Consejeros Ciudadanos.
1998-2000	Articulación social de proyectos y solidaridad con el Ejército Zapatista de Liberación Nacional (EZLN).	Articulación con otras colonias Iztapalapa. Recibimiento de 1,111 zapatistas.
2000-2008	Infraestructura de seguridad.	Avance en iluminación y cercado en la periferia de tres supermanzanas.

2004-2010	Irrupción de las mujeres contra estructuras patriarcales.	Elección de Consejo Ejecutivo y posicionamiento de las mujeres en Comisiones.
2007-2019	Incidencia en Cinturón Verde	Consolidación de propuestas e inicio de procesos socioambientales.
2012-2017	Gestión integral de riesgo en desastres.	El Comité de grietas se transforma en Damnificados Unidos de Cananea.

**Fuente:** Elaboración propia con información de Salazar (2019).

Cananea partió de la lucha por la vivienda, se basó en la organización para el planteamiento de propuesta y la búsqueda de negociaciones e incidencia política para dar solución a la demanda de vivienda y a partir de ahí, el desarrollo de infraestructura para el desarrollo comunitario, como son áreas verdes e instalaciones deportivas, un mercado, escuelas, proyectos de agricultura, un centro cultural, una iglesia y un parque temático.



**Espacios comunitarios en Cananea**

**Fotografías:** Arianne Reséndiz (noviembre, 2019).

En la actualidad, Cananea es proyecto emblemático para la UPREZ, una de sus Bases más activa y un ejemplo de un proyecto de autogestión. Si bien los cambios generacionales han debilitado la organización interna, por parte de algunos de sus miembros, existe un compromiso constante de participación que, aunque es un porcentaje mínimo, sostiene el funcionamiento de la comunidad: “De las 6,600 personas que vivimos en la Unidad Habitacional Cananea, 103 participamos activamente (Salazar, 2019).

La UPREZ se define como una organización social de masas, de izquierda, independiente, autónoma del gobierno y de los partidos políticos. Es una organización democrática que se inspira en las luchas históricas del país, tomando como referencia la defensa de la gran Tenochtitlan, las luchas indígenas contra el esclavismo de la Colonia, la revolución de Independencia, la defensa de la soberanía nacional, la Guerra de Reforma, la Revolución Mexicana, el Magonismo, el Zapatismo, el Villismo, así como la defensa del Estado Democrático por el Cardenismo, las aportaciones del Jaramillismo, la lucha de Genaro Vázquez y Lucio Cabañas, los movimientos sociales de los años cincuenta a ochenta, la insurgencia de la sociedad civil en 1988 y la insurgencia armada indígena de 1994 representada por el EZLN (UPREZ, 1987).

La UPREZ lucha por el cumplimiento de demandas sociales, económicas, políticas, educativas y culturales, encaminadas en la construcción de una mejor calidad de vida. De acuerdo con sus estatutos, sus objetivos fundamentales son los siguientes:

- I. La defensa irrestricta de los derechos fundamentales del individuo, de sus derechos ciudadanos y de sus organizaciones libremente constituidas.
- II. La libertad, la democracia y la justicia para todos.
- III. La defensa permanente de la soberanía nacional.
- IV. La defensa de la libre autodeterminación de los pueblos, fundada en el principio de no intervención y en el respeto a las naciones soberanas.
- V. La creación e impulso de comunidades organizadas.

## Cuadro 16

### Ejes de lucha de la UPREZ

1. La UPREZ lucha por una sociedad justa, sin explotación ni opresión, democrática e incluyente, soberana y multicultural, humanista, solidaria, diversa, plural y libertaria: es decir, socialista. Propone la transformación radical de las relaciones económico-político-sociales y culturales actualmente dominantes.

3. Por ello, la actuación de la UPREZ está ligada a los derechos sociales, económicos, culturales, políticos, ambientales, humanos, de los pueblos y barrios originarios a la autodeterminación, así como a las demandas básicas que incluyen amplios sectores de la sociedad.



2. Para llegar a una sociedad de este tipo, es necesaria la construcción de un Poder Popular -a través de la democracia directa, la autogestión y la formación política-, que, al ser un contrapeso real al poder actualmente establecido, permita que el pueblo participe directa y responsablemente en la tarea de llevar un gobierno democrático, justo, soberano e independiente.

4. La UPREZ ejerce la territorialidad y participa en la construcción de proyectos que permitan la reestructuración y reutilización del espacio y los recursos urbanos de una manera más democrática, justa y humana, para que todos los habitantes puedan ejercer y gozar plenamente del derecho a la ciudad.

**Fuente:** Elaboración propia con base en UPREZ (2017).

Por consiguiente, el trabajo de la UPREZ se enfoca en fomentar la participación de sus integrantes en el mejoramiento de sus propias condiciones de vida a través de la organización colectiva, partiendo del reconocimiento de necesidades y demandas concretas que pueden solucionarse en conjunto bajo la autogestión de la comunidad o bien, ser exigibles ante las autoridades correspondientes.

La UPREZ cuenta con una estructura orgánica que permite su funcionamiento y a la vez, la coordinación en sus distintos niveles de actuación. Lo cual también se refleja en el intercambio de experiencias, conocimientos y saberes y en el apoyo y respaldo entre Bases.

### Cuadro 17 Organigrama de la UPREZ



**Fuente:** Elaboración propia con base en UPREZ (1987).

Como resultado de más de 35 años de trabajo autogestivo y con una estrategia que incluye planeación, coordinación, gestión, seguimiento y trabajo físico, se ha logrado que miles de familias cambien parte de sus territorios, produciendo lugares más habitables.



**Procesos de edificación UPREZ**  
**Fotografías:** Archivo histórico de la UPREZ.

A través de la UPREZ, los habitantes han levantado parques, centros culturales, museos comunitarios y estancias infantiles; se han construido miles de viviendas y más de 100 escuelas de múltiples niveles, desde la educación preescolar hasta la Universidad Emiliano Zapata; diversas casas de la tercera edad, salones de asambleas, clínicas y casas de salud,

lecherías, panaderías, tortillerías, comedores y desayunadores populares, invernaderos y huertos urbanos; cientos de kilómetros de agua potable, drenaje, pavimentos, banquetas, alumbrado. Aunado a ello, con una importante participación de las mujeres y retomando la experiencia de la CONAMUP, se ha impulsado el feminismo de clase. Se ha participado a nivel local, nacional e internacional en miles de actividades tales como asambleas, reuniones, encuentros, foros y conferencias, marchas, mítines, “tomas”, huelgas de hambre y ayunos, negociaciones, consultas, talleres y escuelas del pueblo, proyectos de producción social de la vivienda, así como acciones de solidaridad y denuncia, etcétera. Además, la experiencia de la UPREZ (y en general del MUP, como ya se mencionó) ha sido retomada para la formulación de algunas políticas públicas implementadas en la Ciudad de México (UPREZ, 2017: 95-97).

Actualmente, la UPREZ tiene un amplio marco de actuación, que involucra a los siguientes sectores: educación, alimentación y abasto, servicios, cultura, transporte, agua y medio ambiente, salud, Economía Social y Solidaria, producción social de la vivienda y del hábitat, población indígena, campesinos, comerciantes, mujeres, personas con discapacidad y población LGBTTIQ+. Tiene presencia en la Ciudad de México, Estado de México, Michoacán, Oaxaca, Puebla Querétaro, Hidalgo, Baja California, Morelos, San Luis Potosí, Veracruz y Jalisco.

Por consiguiente, la UPREZ es una organización social sólida, cuya experiencia acumulada permite propiciar la organización de comunidades y el trabajo colectivo. Si bien una de sus luchas principales está en el acceso a la vivienda, de manera constante, se busca generar conciencia social sobre la importancia de construir desde abajo el territorio. Es decir, involucrarse en diversas luchas con la finalidad de mejorar de manera integral la calidad de vida, no sólo de sus integrantes, sino de la población en general.

### ***JMR Sociedad Organizada en Lucha (SOL)***

SOL es una organización social que se conforma hacia el año 2000. Sin embargo, tiene como antecedente el movimiento de 1968 y el papel de Javier Almazán, profesor del Colegio de

Ciencias y Humanidades Oriente, quien conjuntó un trabajo con la Asociación de Ciudadanos Organizados Vecinos, Estudiantes y Colonos de la Zona Oriente (ACOVEC) hasta 1981. Al diluirse, algunos de sus integrantes se enlazaron con la Liga Comunista 23 de septiembre, donde los obreros se organizaron para realizar trabajo de carácter ideológico y sindical en el territorio.

A raíz de lo anterior, la labor se expandió actividades con comunidades indígenas de Michoacán. Posteriormente, en 1991, se formó el colectivo “Trabaja y Escucha” en la colonia Granada, donde se decidió la integración del mismo al Barzón Nacional y a la Asamblea Social de la Venustiano Carranza, a través de su participación en el trabajo hacia las elecciones de 1997 y 2000 (MUP, UACM y COPEVI, 2017).

A partir de lo anterior, se inició, con otras organizaciones, la elaboración de un diagnóstico de necesidades en la Venustiano Carranza. De esto surgió un acuerdo con COPEVI para construir las “Agendas Ciudadanas” entre 2000 y 2003, trabajo que fue retomado por las autoridades.

Finalmente, del proceso anterior, en 2002, se constituyó legalmente SOL y en 2003 se integró al MUP, sumándose a las organizaciones que participaron conjuntamente en el proyecto de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. SOL tomó el PCPyGSH como directriz para generar procesos habitacionales por medio de proyectos cooperativos que respondan a las necesidades específicas de cada comunidad y a la vez, propicien beneficios para los territorios en los cuales se desarrollan los conjuntos habitacionales.

En la actualidad, en el MUP en la Ciudad de México se coordinan más de diez organizaciones o colectivos, SOL es una de las organizaciones más constantes y activas tanto en las labores de trabajo territorial como en las actividades que incluyen negociaciones para la incidencia política en múltiples temas y en la gestión de demandas sociales diversas. También, entre 2018 y 2020, SOL (como parte de la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México) fue la organización interlocutora entre los trabajos del MUP con la

COCEAVIS y la ALACVAM en materia de cooperativismo de vivienda. Marco en el cual se desarrollaron intercambios de experiencias, cursos, talleres y capacitaciones.

### **Síntesis de capítulo**

De manera conjunta, el capítulo da cuenta de la capacidad organizativa de organizaciones y movimientos sociales autogestivos para pensar y construir ciudad a través de iniciativas y proyectos enfocados en la satisfacción del derecho a la vivienda adecuada, que conlleva intrínseco el acceso al suelo, la provisión de equipamiento, infraestructura y servicios, esto en contraposición con la visión mercantilista y cuantitativa de la vivienda y de la ciudad. El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua es una práctica autogestiva enfocada en satisfacer la necesidad de vivienda, y a la vez, en impulsar la colectivización de la vida y de la resolución de problemas vinculados a la vivienda, al hábitat y al derecho a la ciudad. La concepción contra hegemónica es lo que ha dado forma a la presencia, en distintos países y en distintos grados de desarrollo, de proyectos de cooperativas de vivienda o de formas asociativas basadas en los principios y valores del cooperativismo. En la Ciudad de México, entre 2008 y 2010, organizaciones coordinadas en el MUP, con base en la histórica acumulación de experiencias autogestionarias, retomaron los planteamientos del cooperativismo de vivienda con la convicción de contribuir a garantizar el derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad de manera participativa, democrática y sin fines de lucro. En este camino, la experiencia uruguaya es un ejemplo continuo de compromiso con el modelo en cuanto a lucha social y la consolidación de los procesos, impulsando experiencias a nivel internacional.

### **CAPÍTULO 3**

#### **UNA BASE LATINOAMERICANA: EL MODELO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA**

En Uruguay, entre los sistemas de producción habitacional existentes, el cooperativismo de vivienda ocupa un lugar preeminente. La incorporación de las cooperativas de vivienda al ordenamiento jurídico nacional se dio en 1968, reconociendo las cooperativas de vivienda de ahorro previo y de ayuda mutua, en las modalidades de propietarios y de usuarios.

El sistema de ahorro previo contempla un aporte monetario de los usuarios de al menos el 15% del valor total de la obra, incluyendo el terreno, antes de la obtención del préstamo. El dinero ahorrado (capital social) es concentrado en una cuenta común. Dicho ahorro está canalizado a la compra del terreno y de manera parcial, a los costos de la construcción. Las cooperativas de ahorro previo forman parte de la Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo (FE.CO.VI.). Las cooperativas nucleadas en FE.CO.VI., tanto construidas como en proceso de trámite, son viviendas económicas de interés social de acuerdo con la Ley 13.728 y autogestionariamente construyen a través de la autoadministración de la obra, contratando directamente materiales y mano de obra obteniendo así un costo promedio sensiblemente inferior a la promoción privada (FE.CO.VI., 2014).

Las cooperativas de ayuda mutua se rigen por el aporte de trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas, a través de horas de trabajo mensuales, que equivalen al 15% del costo total de la obra. La ayuda mutua no sólo es una forma de contribuir de manera económica a la construcción de la vivienda, sino también de intervenir en el diseño y en la activación de la participación de los beneficiarios. Por consiguiente, la ayuda mutua prefigura la convivencia y define lo que es un proceso integrador (FUCVAM, 2017). Las cooperativas de ayuda mutua se nuclean en FUCVAM.

Las cooperativas de usuarios otorgan el uso y goce de manera permanente y transferible por herencia. En tal sentido, la cooperativa administra conjuntamente la propiedad colectiva del total de viviendas y espacios comunes. Por su parte, las cooperativas de propietarios tienen esta forma de tenencia de la propiedad, donde cada socio, como propietario y deudor individual, responde por sí mismo ante el préstamo.

Todas las cooperativas de vivienda reciben el préstamo en Unidades Reajustables (UR) del Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, que cubre el 85% del valor de la obra y que debe ser reintegrado en 25 años. Entonces, el aporte del 15% restante para la culminación de los proyectos es el elemento de diferenciación de los procesos y significados: el aporte económico previo implica mayor capacidad de pago y/o ahorro, mientras que el trabajo en la obra se traduce en esfuerzo y puede ser un elemento incisivo para la apropiación. Es decir, la relevancia social de la ayuda mutua va del pasar del “nos dieron la vivienda” al “obtuvimos la vivienda” (Nahoum, 2013: 22).

El cooperativismo de vivienda, en general, ha ocupado un lugar relevante en la política habitacional uruguaya, especialmente el de ayuda mutua y de propiedad colectiva, que funciona bajo la tenencia de uso y goce sobre la vivienda, a través de una lógica participativa y democrática. Las cooperativas “sostienen una experiencia mediada por la autogestión y la propiedad colectiva, lo que favorece una construcción cotidiana de lo común como necesidad de la organización y forma de convivencia” (Machado, 2017: 297). Constituye en sí mismo, una alternativa colectiva autogestionaria orientada a democratizar la gestión urbana, a partir de la reivindicación del acceso al suelo como bien de uso y no como un bien de cambio.

Desde su inicio, a fines de la década de los sesenta, el sistema cooperativo por ayuda mutua comenzó a distinguirse como modelo en la región para garantizar el acceso a la vivienda, principalmente enfocado en sectores de menores ingresos. Entre los factores que han influido para su trascendencia en el tiempo se encuentran la satisfacción de las necesidades habitacionales a la par de la reducción de costos, la calidad de la vivienda y de sus espacios comunes y la creación de servicios complementarios a la vivienda, más el

contenido ideológico basado en un interés conjunto que se refleja en un proyecto colectivo con sentido de comunidad a largo plazo:

“Nosotros hacemos cooperativas, no construimos vivienda. Las viviendas las construye la cooperativa porque en realidad la conformación del grupo es lo que va a sostener que se haga la vivienda y eso es un debate político que lleva mucho tiempo y formación. Nuestro objetivo es formar grupos cooperativistas. Crecer con la idea política de lo que nosotros tenemos que ser y cuál es nuestra pelea a través de la vivienda. Si conformamos grupos hacemos la vivienda y ahí se termina todo; falta la otra parte, que es uno de los desafíos más grandes. Lo central es conformar grupos que realmente tengan esa comprensión y que los grupos se formen con determinadas ideas de que ellos también tengan una responsabilidad con las cooperativas. También tiene que quedar claro que el cooperativismo no es para todos. El tema es el compromiso hacia el otro, que te asumas responsable con el otro” (Sergio Segredo, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020).

Por consiguiente, el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua ha sido un sistema de producción habitacional que va más allá del acceso a la vivienda. Se ostenta como generador de formas de solidaridad y compromiso que impactan en el modo de habitar colectivo y, por lo tanto, es una alternativa para alcanzar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad bajo un sistema contrario a la especulación y al lucro del sector privado orientado por la lógica del mercado, basada en la maximización de la rentabilidad financiera del sistema capitalista.

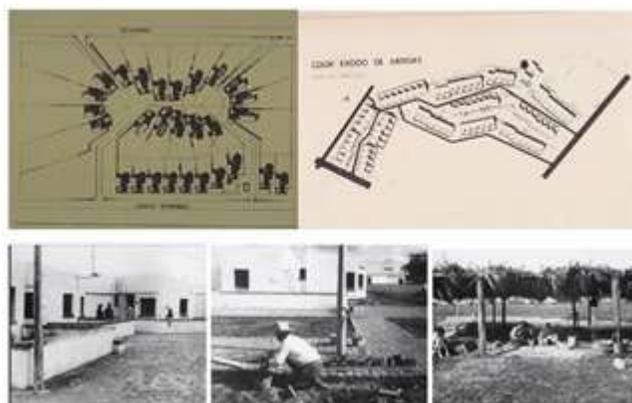
### **3.1. Contexto histórico**

El cooperativismo de vivienda en Uruguay surge de tres experiencias piloto desarrolladas en 1966, promovidas por el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU), con fondos otorgados al gobierno uruguayo por el BID y otros de la cooperación europea, con mano de obra y gestión de los cooperativistas para beneficiar a noventa y cinco familias de Uruguay.

Las primeras cooperativas surgieron sin basarse en una teoría concreta, sino a partir de observar experiencias. La iniciativa se formuló considerando las ideas de los distintos precursores del cooperativismo en Europa y de las cooperativas promovidas por trabajadores con una fuerte matriz sindical en el contexto del surgimiento del capitalismo,

como los tejedores en Escocia, los obreros astilleros en Inglaterra y Suiza y los panaderos en Francia.

Las tres experiencias pioneras uruguayas se localizaron en departamentos del interior del país, específicamente en las localidades de Salto (Departamento de Salto), Fray Bentos (Departamento de Rio Negro) y en Isla Mala (Departamento de Florida). Las tres cooperativas tuvieron como base social cierto sector de trabajadores: ferroviarios, municipales y de tambos, respectivamente. Jurídicamente, ante la inexistencia de la figura legal de cooperativa de vivienda, se constituyeron como cooperativas de consumo.



**Experiencias pioneras de cooperativas de vivienda**

*Fotografías:* Lucía Anzalone (junio, 2020).

Dos años después, en medio de un debate público que buscaba revertir el déficit habitacional que presentaba el país, se concretó la Ley 13.728 Plan Nacional de Vivienda (conocida también como Ley Nacional de Vivienda de 1968). Con este ordenamiento jurídico se sentaron las bases legales para la creación y regulación de las cooperativas, dotándolas de instrumentos de apoyo estatal precisos para su réplica: financiamiento estructural directo y reconocimiento en el marco legal vigente. Las cooperativas se definieron en la Ley como una alternativa para la producción de vivienda de interés social financiada por el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización, administrado por el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), órgano central del sistema financiero de vivienda.

En materia cooperativa, la Ley regula varios tipos de cooperativas de vivienda según el régimen de tenencia de la propiedad y el régimen de aporte de la cooperativa al costo

total de la vivienda. Como se indicó, esta clasificación incluye a las cooperativas de ahorro previo y a las de ayuda mutua, bajo el régimen de usuarios o de propietarios.

Con la promulgación de la Ley 13.728 fue creciendo el número de cooperativas, dando forma a un movimiento nacional creado a partir de grupos unidos por la necesidad de la vivienda. En este contexto, tomando como referencia el camino recorrido por otras modalidades de cooperativas, el 24 de mayo de 1970, en Isla Mala, las primeras cooperativas integraron la Federación «Unificadora» de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM).<sup>34</sup>

FUCVAM es el resultado de múltiples encuentros y asambleas intercooperativas para lograr establecer una plataforma común de reivindicaciones con bases organizativas (FUCVAM, 2019: 12), en un principio, tomando la lucha por el acceso a la vivienda como objetivo unificador, pero que gestó, a la vez, un movimiento orientado a la construcción de barrios y desarrollo social y comunitario en los territorios.

Sin embargo, en junio de 1973, se consolidó el Golpe de Estado en Uruguay, el cual buscó dismantelar todas las formas organizativas, colectivas y democráticas en el país, entre ellas, el movimiento sindical y el cooperativismo de vivienda. Pese al contexto represivo, durante el periodo de la dictadura cívico militar (1973-1985), las cooperativas se posicionaron como islas de resistencia y de construcción de ciudadanía y libertad (Zerboni en Nahoum, 2013: 8).

Numerosas acciones buscaron erradicar el sistema cooperativo. En 1976, se suspendió el otorgamiento de personalidad jurídica a las cooperativas, lo que impidió la constitución legal de nuevos grupos cooperativos. Asimismo, entre 1975 y 1977, se interrumpieron los préstamos para las cooperativas de vivienda y posteriormente, sólo se otorgaban a cooperativas con personería jurídica (trámite que logró reestablecerse hasta

---

<sup>34</sup> Benjamín Nahoum explica que el nombre original llevaba la palabra «Uruguaya», pero en el contexto de la dictadura, al obtener la personería jurídica se prohibió a FUCVAM hacer alusión al nombre del país. Por lo que, pasaron más de 25 años para que la Federación recuperara su verdadero nombre: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM, 2013: 32).

1989). Aunado a ello, se prolongó la extensión de plazos en los trámites burocráticos y las modificaciones a las condiciones de los créditos condujeron al endeudamiento de las cooperativas. Un bloqueo más sucedió en 1984, cuando entre las reformas se pretendía convertir la propiedad de las cooperativas de usuarios a régimen de propiedad horizontal. El rechazo social se plasmó en una jornada histórica de recolección de firmas para seguir siendo usuarios: en un solo día se juntaron 330 mil firmas que sostenían la convicción por el uso y goce de la vivienda.

Como se mencionó anteriormente, pese a la represión y los intentos para dismantelar el sistema, las cooperativas de vivienda no desistieron y continuaron. Si bien con la Ley 13.728 se había logrado la legitimidad jurídica y el financiamiento, un pendiente era el acceso al suelo. Ante esto, en 1982, durante la celebración de la Asamblea Nacional de la FUCVAM realizada en la ciudad de Durazno, se discutió y consensuó el imperativo de una Cartera de Tierras que respondiera a la necesidad de suelo. Esta iniciativa sólo prosperó posteriormente a que, en 1989, FUCVAM lanzara las ocupaciones de tierras, y a partir de ello, con el ascenso de la izquierda en la Intendencia de Montevideo (con el gobierno de Tabaré Vázquez 1990-1994) se creó, en 1990, la Cartera Municipal de Tierras para la Vivienda en Montevideo. Los terrenos que habían sido ocupados fueron los primeros otorgados a las cooperativas.

Siguiendo la metodología anterior, se trabajó para impulsar una Cartera de Tierras Nacional mediante ocupaciones de tierra fuera de Montevideo. Como resultado, a partir de los noventa, otros departamentos han creado sus carteras de tierras. Posteriormente, en 2008, se promulgó la Ley 18.362 sobre Rendición de Cuentas y Balance de Ejecución Presupuestal que crea la Cartera de Inmuebles para Vivienda de Interés Social (CIVIS) a cargo del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente, con el objetivo de adquirir inmuebles aptos para la construcción de viviendas y servicios habitacionales. Sin embargo, la dificultad para su funcionamiento y la integración de terrenos a esta hace que las carteras municipales sean una herramienta más viable.

Aunque las cooperativas de vivienda no surgen en Uruguay, sí lo fue el sistema autogestionario de cooperativas de vivienda por ayuda mutua y propiedad colectiva. La experiencia es conocida y reconocida a nivel mundial por organizaciones y movimientos sociales y por organizaciones internacionales. Hacia el año 2000, bajo una política de internacionalismo, la práctica del modelo comenzó a extenderse, primero a Centroamérica, con experiencias piloto en Paraguay, Bolivia, Guatemala, El Salvador, Honduras y Nicaragua y posteriormente, también a países de África y a la Ciudad de México, tomando como vínculos a organizaciones populares urbanas enfocadas en el derecho a la vivienda y la producción social del hábitat. Asimismo, en 2012, la ONU otorgó a FUCVAM el Premio Mundial del Hábitat”:

“FUCVAM es una federación de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, y es el movimiento social más grande, más antiguo y más activo dedicado a temas de vivienda y desarrollo urbano de Uruguay. En 2001, inició un proyecto de Cooperación Sur-Sur para apoyar la transferencia internacional de la propuesta de FUCVAM, que aplica los principios clave de solidaridad, participación democrática, autogestión, ayuda mutua y propiedad colectiva, a otros países de la región y el resto del mundo” (World Habitat Awards, 2012).

La irradiación de la experiencia del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua hacia otros países puede entenderse como un proceso que recién está dando sus primeros pasos y que, sin embargo, al hacerlo, ha permitido un enriquecimiento de la reflexión en torno a la potencialidad de gestar un movimiento transnacional en el marco del hábitat popular, que trasciende ampliamente las diversas experiencias piloto (González, 2013: 205).

### **3.2. Los pilares del Modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua**

Con base a los principios de autogestión, ayuda mutua y propiedad colectiva se han consolidado 648 cooperativas que suman más de 30,000 familias en todo Uruguay (FUVAM, 2020). La gestión cooperativa implica un proceso complejo para acceder a la vivienda y transformar el entorno y la vida comunal, que ha ido acompañada por una fuerte ideología.

El Modelo CVAM tiene su especificidad dentro del movimiento cooperativo en la conjunción de tres pilares: la autogestión (a la par de la democracia directa), la ayuda mutua

(fortalecida por la asistencia técnica) y la propiedad colectiva. Los cuales son interdependientes e imprescindibles en todas las etapas del proceso cooperativo.

### ***Autogestión y democracia directa***

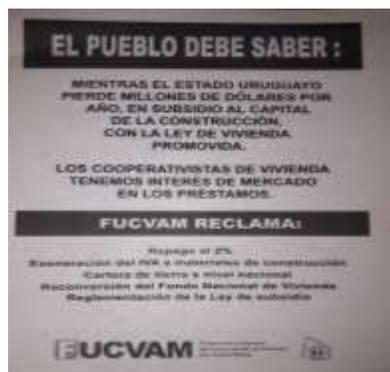
La autogestión está estrechamente ligada a la organización interna y a la construcción de un sentido de colectividad, resultado de un proceso constante de empoderamiento de los socios de la cooperativa y de esta misma como ente conjunto:

“Muy pocas personas que entran a una cooperativa entran por la cooperativa o porque les interesa ser parte del colectivo o trabajar con la gente. Un altísimo porcentaje entra porque tiene necesidad de vivienda y no encuentra otra solución. En la medida que entra a una cooperativa, que vive una cantidad de cosas, que forma parte de una historia colectiva va forjando valores en la medida que conoce el modelo, la dinámica y los valores. Implica cierta conformación intelectual, afectiva, experiencia de vida, etcétera, que hacen que uno se incorpore al modelo con más naturalidad” (Benjamín Nahoum, FUCVAM-UdelaR, comunicación personal, 11 de marzo de 2020).

La práctica de la autogestión se define como una herramienta que permite la administración más adecuada de los recursos humanos (físicos e intelectuales) y materiales y tiene como elemento central la democracia directa (como forma de funcionamiento interno). Es decir, la participación activa de todos los socios para la definición de acciones y la toma de decisiones. Concretamente, la democracia directa “es la forma real de ejercer el poder. Es la única forma en que la autogestión es del colectivo y no de unos pocos” (ENFORMA-FUCVAM, 2020). Por consiguiente, esta funge como un elemento fundamental para construir el sentido de comunidad de una cooperativa.



**Plenario de cooperativas de vivienda por ayuda mutua**



**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

Bajo este precepto, la participación activa, el control de los procesos y el aprendizaje van de la mano. Partiendo del concepto de la cooperativa como organización de iguales de carácter horizontal, la participación individual debe ejecutarse bajo un compromiso colectivo, que de no producirse perjudica el proyecto cooperativo. Por lo tanto, es fundamental desarrollar estrategias de dirección del proceso, de liderazgo y de comunicación, que depender totalmente de la organización del grupo:

“Las cooperativas son instituciones con mucho peso simbólico, social y político en razón de que es gente muy organizada, gente que, a lo largo de la vida de las cooperativas, ha adquirido saberes, ha adquirido habilidades, porque si no se desarrollan esas habilidades, llevan a las cooperativas al fracaso. La autogestión involucra desarrollar habilidades como conciliar, poner temas prioritarios sobre los secundarios, saber dirigir. Y no tiene que ver necesariamente con la preparación académica. Esas habilidades se adquieren en la vida, en lo familiar, en lo laboral, en la academia y en la vida interna de la cooperativa” (María Maggi, Covigru, comunicación personal 02 de marzo de 2020).

De esta forma, el control del proceso está en la toma de decisiones, que ha de regirse por la expresión de necesidades y prioridades consensuadas. Para ello, se instaura la Asamblea General como órgano máximo de la cooperativa donde participan todos los miembros activos y se definen órganos de dirección y control. En este sentido, todos los miembros tienen los mismos derechos y obligaciones y bajo la igualdad, se otorga el derecho de voto por igual (un socio, un voto). Asimismo, los representantes elegidos por la cooperativa responden ante los miembros de la cooperativa, tanto en las Comisiones como en la Asamblea General, y pueden ser revocados por voto directo. Por consiguiente, la autogestión y la democracia directa construyen el sentido de apropiación del proyecto.

Bajo los argumentos anteriores, se afirma que la autogestión da resultados sociales y económicos. El propio grupo sustenta la priorización de sus necesidades y, además, elimina los costos de intermediarios.

### ***Ayuda mutua y asistencia técnica***

Aunque la ayuda mutua existe de manera no formal desde tiempo atrás, entendida como la colaboración entre varias familias para solucionar los problemas de vivienda de cada una

de ellas, la ayuda mutua organizada nace en Uruguay con las tres experiencias piloto de cooperativas y se consolida con la Ley de Vivienda de 1968 (Nahoum, 2013: 31).

La ayuda mutua se define como “el trabajo comunitario, adoptado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa” (Ley 13.728, Artículo 136). Si bien este trabajo se da, generalmente, porque las personas no cuentan con capacidad de ahorro, la ayuda mutua da pie a la unión de los socios y a la conformación de una comunidad:

“La ayuda mutua es conveniente para la cooperativa desde el punto de vista de la integración, de la cohesión. Si tienen que ir a la obra, esa barrera entre la gente se rompe. La otra razón es que ayuda a financiar porque ese trabajo no se le paga a un obrero. La FUCVAM recomienda que, en todo lo posible, todos los mayores de edad trabajen en la obra, que el trabajo se reparta entre el núcleo familiar para que se dé mejor la integración, conozcan la cooperativa y vivan la experiencia” (Benjamín Nahoum, FUCVAM-UdelaR, comunicación personal, 11 de marzo de 2020).



**Ayuda mutua en la Cooperativa COVIAMONCE**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

Por consiguiente, la ayuda mutua tiene un significado social desde el esfuerzo propio, pero también tiene un significado económico. Ya que, en el caso de las cooperativas por ayuda mutua, el Fondo Nacional de Vivienda y Urbanización otorga un préstamo equivalente al 85% del costo total del proyecto cooperativo (incluye valor del terreno y obras de infraestructura), mientras que el 15% restante debe cubrirse con el aporte de trabajo de los socios. Es decir, “si la obra cuesta cien, el Estado presta 85 y los otros 15 los tiene que poner la cooperativa a través de la ayuda mutua. Si no los pone, el programa se desfinancia y las viviendas no se pueden terminar” (Nahoum, 2013: 37). Es importante mencionar que

existen casos complejos como son los núcleos monoparentales, donde, a través de la Federación, se consiguió que se aceptara la mitad de las horas de ayuda mutua y que participen familiares de primer grado de consanguinidad.

Debido a que involucra trabajo y tiempo, existen posturas controversiales que cuestionan si la ayuda mutua representa un “castigo” y reproduce la explotación capitalista bajo la imposición de una jornada doble de trabajo. Sin embargo, económicamente, las obras de ayuda mutua permiten bajar costos en un 30% o más. Aunado a ello, producen valor social durante las horas de convivencia en la obra que desemboca en redes comunitarias (sin exceptuar las dificultades de las relaciones humanas). Asimismo, en esta etapa del proceso es donde se intensifica el involucramiento del núcleo familiar al proyecto cooperativo. Punto que es fundamental ya que, aunque el socio tiene representatividad formal ante la cooperativa, para el sostenimiento y la permanencia del proyecto cooperativo se requiere que la participación activa vaya más allá de él:

“Con la ayuda mutua no se hace sólo la casa, se hace el entorno de la sociedad porque esto es una familia, más allá de que un piense una cosa, otro otra, hay discusiones, hay discrepancias, pero dentro de la cooperativa somos todos iguales. Hay que irnos amoldando, aceptándonos. Tratamos de mirar al compañero como cooperativista. Miramos de otra manera: nosotros no miramos la calidad de la puerta, sino que miramos la calidad del compañero que entra, si verdaderamente va a ser un cooperativista, si no va a entorpecer la vida de la cooperativa, que es lo que importa. Tenemos todo reglamentado, y entre todos hay que respetarlo para que funcione la cooperativa” (Gladys, ICOVI, comunicación personal, 14 de marzo de 2020).

No obstante, coexisten cuestiones específicas que sobrepasan a la organización del colectivo y que son esenciales para el proyecto cooperativo, como son el trabajo social, la educación cooperativa, la orientación jurídica y financiera y la capacitación en la construcción, entre otras. Le corresponde al Instituto de Asistencia Técnica (IAT), elegido por la cooperativa, prestar los servicios de asistencia técnica para la capacitación adecuada de la cooperativa. En razón a que el IAT es un elemento fundamental en el proceso, es crucial hacer una elección acertada del mismo. En Uruguay, se pueden identificar cuatro tipos de IAT:

“Hay Institutos que se conformaron y se conforman por un fuerte compromiso con el cooperativismo, por preocupaciones políticas y hasta por afiliaciones político-partidarias. Hay un segundo tipo de IAT que tuvieron ese origen, pero ahora son una fuente laboral; son parecidos a los primeros, pero ya no lo son, pero el trabajo es bueno porque hay un gran acumulado de conocimientos. Después, están lo que solamente se nuclean porque son alternativa laboral, digamos que son ahora la línea principal que se ha dado hacia el cooperativismo de vivienda; aunque, ¿qué indicadores uno puede ver de estos?, que, muchas veces, promueven la propiedad privada en las cooperativas. Y está la forma más extrema de este tipo que son los que en realidad se asocian con empresas constructoras u otras formas de participación donde la ganancia es mayor. Son muy pocos, están siendo controlados, pero algunos son muy visibles” (Gustavo Machado, UdelaR-ANV, comunicación personal, 24 de marzo de 2021).

El IAT se conforma por un equipo multidisciplinario experto en legislación cooperativa, reglamentaciones y planes de vivienda, agrimensura, ingeniería, asistencia social, formación cooperativa y administración y contabilidad. Para su eficiencia, el asesoramiento debe darse con procedimientos simples, seguros y repetitivos y, por lo tanto, probados.

Por consiguiente, la ejecución correcta del proyecto depende tanto del Instituto como de la cooperativa. “Al Instituto corresponde la totalidad de la responsabilidad técnica del proyecto y la dirección de la obra, en tanto a la cooperativa corresponde la responsabilidad de la gestión y como empresa constructora de la obra” (FUCVAM, 2017).

La relación entre la cooperativa y el IAT demanda el cumplimiento de las obligaciones y el establecimiento de comunicación fehaciente. El asesoramiento debe atender las necesidades y las características socioeconómicas específicas del grupo cooperativo e incorporar en la medida de lo posible, los elementos propuestos por este. A la luz de lo anterior, vale considerar lo siguiente:

“La ayuda mutua sin autogestión, a su vez, en la medida que las decisiones escapan del control de los interesados –todas las decisiones: desde dónde construir hasta cómo van a ser las canillas- puede devenir en paternalismos o en sobreexplotación de aquellos a quienes se pretende ayudar” (Nahoum, 2013: 33).

Es así que, aunque la asesoría técnica es necesaria para una óptima toma de decisiones, la relación de la cooperativa con la asesoría técnica debe regirse considerando que en el

proyecto cooperativo no se puede reemplazar la autogestión por gestión tecnocrática (dirigido por técnicos).

### ***Propiedad colectiva***

La propiedad colectiva, reconocida por la Ley de Vivienda de 1968, es inédita en el ordenamiento jurídico uruguayo, aunque recoge antecedentes de otras legislaciones. Propone un modelo alternativo a la propiedad privada individual y, bajo el régimen de “uso y goce”, apunta a una colectivización de derechos y de obligaciones. Significa que, dentro del conjunto habitacional, no existen propietarios individuales de ninguna vivienda, sino que cada socio obtiene una cuota parte de cada una de ellas y de los espacios y servicios comunes. El pago de la deuda es igualmente de toda la cooperativa y, por consiguiente, cada socio debe adquirir la responsabilidad de realizar su aportación para que se pueda liquidar la misma.

“La propiedad colectiva es la que permite que no se negocie con la vivienda en el mercado, que tiene el control social de la gente sobre el barrio, que va contra la especulación, pero se necesita formación con la gente. Hay gente que no la va a aceptar. Es difícil la propiedad colectiva por el propio sistema capitalista. Ahora, en general si se discute a fondo el tema de la propiedad, la gente se va a dar cuenta que la humanidad primero gestó la propiedad comunitaria, no la individual. La propiedad individual se impuso a nuestros ancestros. Además, hay un problema, la propiedad individual para los pobres, porque terminan siendo presas del mercado porque cuando se entra en deudas, que es normal que la gente tenga deudas, lo primero que hipotecan es la casa y la gente no sólo no paga la deuda, sino que, además, se queda sin casa. Entonces es algo muy importante que no puedas vender individual” (Gustavo González, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020).

En Uruguay, el 95% de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua son de usuarios y de hipoteca única (Nahoum, 2013: 23) en tanto que es el asiento material de la propuesta ideológica de la FUCVAM (ENFORMA-FUCVAM, 2020). Cada socio firma un contrato de uso y goce con la cooperativa, siendo el instrumento que le concede ese derecho sobre la vivienda por tiempo ilimitado. Es decir, todas las viviendas son de la cooperativa, pero el contrato de uso y goce ampara el usufructo de una vivienda en particular. A la par, cada socio firma el reglamento interno utilizado para regular las relaciones entre los asociados respecto al uso y goce de cada una de las viviendas y de los espacios y servicios comunes.

En el contrato de uso y goce se establece que el usuario está obligado a:

- a. Destinar totalidad de la vivienda para residencia propia y de sus familiares: La vivienda no podrá ser arrendada ni cedida total o parcialmente su uso y goce bajo ningún título, siendo nulo todo arrendamiento o cesión que contravenga la presente norma.
- b. Usar la vivienda con moderación, conforme a su destino, debiendo poner cuidado y dedicación en ella.
- c. Abonar mensualmente:
  1. La cuota correspondiente a la amortización de la vivienda, independientemente de si se vierta el pago en la institución del Estado o no.<sup>35</sup>
  2. Una suma adicional destinada a integrar los fondos de fomento cooperativo, de socorro, de mantenimiento, de servicios comunes y los que se prevean en el Estatuto Social y reglamento interno referido (FUCVAM, 2015).

Por lo tanto, el uso y goce garantiza el derecho al suelo de la cooperativa y funciona como un candado para la especulación inmobiliaria, ya que no se puede vender la vivienda ni hacer uso de ella como garantía hipotecaria. En este sentido, la única que puede disponer de la vivienda es la cooperativa. Si un socio toma la decisión de retirarse, vende a la cooperativa y esta le retribuye sus partes sociales actualizadas (integradas por el valor económico de la ayuda mutua y por las amortizaciones de la deuda) y la cooperativa pone a disposición dicha vivienda para la integración de un nuevo socio.

Concretamente, la cooperativa puede cesar el derecho de uso y goce por incumplimiento en el pago de las aportaciones de la amortización de la vivienda. Si un socio no puede pagar, en primera instancia, la cooperativa tratará de resolver el problema a lo interno, ya sea a través de la gestión del subsidio oficial o con el Fondo de Socorro que la cooperativa puede crear para cubrir dificultades financieras de los socios.

Aunado a ello, la propiedad colectiva ataca uno de los principales problemas de los conjuntos habitacionales, que es el cuidado y mantenimiento de los espacios comunes como centros para el desarrollo de la vida social comunitaria de la cooperativa y otorga un beneficio más al contemplar en el proyecto servicios complementarios a la vivienda, que benefician a los socios cooperativos, pero también a las personas del entorno y que forman

---

<sup>35</sup> Ante distintos conflictos, una de las medidas de presión política ha sido la suspensión de pagos al Banco Hipotecario. No obstante, los socios siguen aportando ese pago en determinada cuenta (se acuerda a qué cuenta se continúan realizando los depósitos).

parte del hábitat, definido como “el espacio que reúne las características físicas y sociales necesarias, no sólo para la supervivencia, sino para el desarrollo integral de quienes lo habitan” (ENFORMA, 2018: 6). De esta manera, en las cooperativas se tienen comedores, policlínicas, guarderías, salones comunales, espacios deportivos, gimnasios, huertos urbanos, tiendas de abasto, bibliotecas, etcétera. Elementos que, en conjunto con la vivienda, mejoran la calidad de vida: “Las cosas aparecen por necesidad, pero si lo hicimos, también podemos extenderlo al barrio. Es decir, el barrio cooperativo se brinda al resto del barrio para una vida mejor” (Sergio Segredo, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020).



Barrio Cooperativo Nuevo Amanecer, Mesa 1



COVIAGROCONA



Complejo José Pedro Varela, Zona 3



Cooperativa ICOVI



Barrio Cooperativo Pablo Estramín

### **Áreas comunes en Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua**

**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

Por consiguiente, el régimen de uso y goce privilegia el valor de la vivienda como bien de uso frente a la dimensión mercantil como bien de cambio y garantiza la permanencia de la

organización cooperativa bajo la construcción de un sentido de “lo nuestro” y de la comunidad. En palabras de Nahoum:

“La propiedad colectiva, siendo también privada, tiene todas las ventajas de la propiedad individual: su carácter ilimitado en el tiempo, la posibilidad de transmitirla por herencia, la seguridad frente a terceros. Pero tiene también un atributo insuperable, del que aquella carece: precisamente que se ejerce en forma colectiva, lo que le da mucha más fortaleza, una fortaleza que va más allá de las seguridades legales porque nace, no de la letra escrita, sino de la solidaridad” (2013: 48).

### **3.3. El impacto social y urbano del Modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua**

El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua, en el contexto uruguayo, es una respuesta habitacional eficiente, cuyas ventajas permean en lo económico y social, debido a ciertas características que tienen que ver con la calidad habitacional, con su construcción colectiva y los cambios en las relaciones sociales con respecto a la propiedad:

“1. De las políticas habitacionales vinculadas a los sectores populares, a los sectores trabajadores, no siempre la calidad de vivienda es buena, el cooperativismo ha tenido una muy buena respuesta con vivienda confortable, digna, adecuada, que cubre todas las necesidades de la familia. 2. La propia solución a la vivienda de manera colectiva posibilita que ese colectivo también siga resolviendo otras necesidades y, por lo tanto, actúa como red, que genera espacio colectivo de convivir, de cohabitar. 3. Si bien el cooperativismo de vivienda no es una isla dentro en el sistema capitalista, sí que construyen una socialidad distinta de las personas y el ejemplo de la sociedad uruguaya lo que tiene quizás de original y distinto es esta combinación con la propiedad colectiva. Estos dos elementos de la autogestión y la propiedad colectiva es lo más distintivo de la experiencia. Donde en realidad se demuestra que otras formas de uso y de tenencia de la propiedad de la vivienda, en este caso, que sea colectiva, funcionan sin que esto sea un caos, sin que sea algo que la gente desee, por el contrario, sigue siendo la modalidad más utilizada por los cooperativistas” (Gustavo Machado, UdelaR-ANV, comunicación personal, 24 de marzo de 2020).

Se trata de un modelo que ha logrado continuidad y fortalecimiento por más de 50 años, en razón a la transmisión de experiencias acumuladas y por la reinventiva de alternativas acorde al paso del tiempo, con una base social e ideológica sólida. A la vez, el reconocimiento estatal en materia jurídica y financiera tiene un rol fundamental, ya que dan institucionalidad al sistema, lo que se ha traducido en reformas de ley, decretos y

negociaciones presupuestales para sostener el modelo, aunado al reconocimiento político de la importancia del cooperativismo:

El impacto social del modelo se plasma en la construcción de sujetos colectivos a partir de lo individual, lo que permite identificar intereses comunes, generando procesos de participación en la articulación del descubrimiento de las necesidades. Si bien la cooperativa representa la forma en que las personas se agrupan para lograr su objetivo de vivienda, de relevancia son las prácticas sociales que se generan durante el proceso y después de la edificación de las viviendas:

“Cuando una se involucra y empieza a hacer, ahí comienza todo. En esa parte que es de construcción que no tiene que ver sólo con la obra sino de un camino hacia obtener y conservar todo. Llegar a construir la obra es el objetivo, pero en todo el camino que haces para llegar a construir, es importante lograr sostener el origen de la cooperativa, lo que le da sentido. La cooperativa, por ejemplo, sin el socio número uno no sería igual, bueno, sin muchos de nosotros. Acá se generan problemas de convivencia, pero también amistades, amistades que seguimos conservando, fuera de lo bien o mal que puedes hacer en el proceso, en la preobra o en la obra” (Valeria, Alejandra y Verónica Silveira, Covijuntos, comunicación personal, 19 de abril de 2020).

Aunado a ello, se encuentra la participación política en problemáticas sociales que afectan a la sociedad en general, más allá de lo relacionado con la política habitacional o con el cooperativismo de vivienda en particular:

“FUCVAM no solamente construye viviendas. Identificada como un movimiento de trabajadoras y trabajadoras, construye cotidianamente las condiciones para pensar y proyectar una sociedad más justa para toda la población, sin explotados, ni explotadores. Su vocación de justicia social se traduce en la presencia permanente en la calle, denunciando, informando y reclamando; con el apoyo de la masa social, movilizaciones a las cuales se concurre en familia, sin banderas políticas, y con el sólo objetivo de hacer escuchar la voz de los de abajo” (FUCVAM, 2020: 73).

En este contexto, uno de los temas que se aborda es la cuestión de género, en el entendido de que la cooperativa es una forma de organización social en la que confluye un grupo de personas para materializar su derecho a la vivienda, con la característica particular de que la cooperativa está cimentada en la igualdad y la solidaridad, cimientos sobre los que se debe edificar. No obstante, la violencia de género también ha empezado a hacerse visible

en algunas cooperativas (FUCVAM, 2017: 5 y 6). Desde la FUCVAM se ha creado un Área de Género, enfocada en incentivar el encuentro de mujeres para reflexionar y accionar en torno a la violencia de género, para acompañamiento jurídico y psicológico, así como debatir respecto a la Ley de Cotitularidad aprobada en 2019, el papel de la participación de las mujeres en las cooperativas y entamar luchas a nivel latinoamericano.



**Área de Género FUCVAM en la Movilización del 08 de marzo de 2020**

*Fotografías:* Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

Las cooperativas como sujetos colectivos responden a problemáticas sociales y económicas. Desde una visión centrada en la comunidad, tiene un lugar central la creación de espacios adecuados domésticos, de trabajo, de recreación, así como los espacios comunitarios, considerando la heterogeneidad de los grupos de población. Asimismo, se enfatiza en extender las redes más allá de la cooperativa, bajo la premisa de que construir colectivamente la vivienda permite construir de manera colectiva otras necesidades vinculadas al hábitat y a la comunidad:

“Aunque la integración se da en la obra, porque la gente se ve todos los días y ahí es donde la gente se empieza a juntar, en realidad, al que le gusta, el que quiere ser cooperativista, que cree en el Modelo, el que quiere aprender, ese se integra. El que no, hace la casa y nada más. Tampoco se está libre de quienes usan al movimiento para tener un techo, para sacar el préstamo y dañan el Modelo. Son esos los que se meten a la casa y no quieren hacer nada, te dicen ‘ya tengo mi casa no voy más a planchas, a jornadas solidarias para otras cooperativas.’ Te lo dicen de frente y no hacen más, pero siempre estamos otros, los que creímos en el Modelo, los que aprendimos el Modelo, que sabemos que vivir en una cooperativa es una unión barrial, que si te vas, te van a cuidar la casa, que si hay problemas graves, la Asamblea va a dar solución. Estar conscientes de que esta casa, que actualmente vale 120 mil dólares en el mercado, no la podríamos tener sin el cooperativismo, sin el trabajo de todos” (Mary, COVIPLAC, comunicación personal, 13 de marzo de 2020).

Por lo tanto, es fundamental trabajar en un proyecto cooperativo sólido. Este proyecto se compone, a su vez, del proyecto arquitectónico (el aspecto físico de las viviendas y del conjunto habitacional), del proyecto económico (estrategias para recabar fondos y cubrir montos) y del proyecto social (organización, cómo será la vida futura, la convivencia, la relación con el resto del barrio). El proyecto arquitectónico es una confluencia entre el marco teórico conceptual y lo normativo, debe tener un fuerte componente participativo y de gestión colectiva en la toma de decisiones en cada una de las etapas de la cooperativa (pre-obra, obra, convivencia) y ha de considerar las herramientas y posibilidades de cada actor (cooperativa, Estado, IAT, Federación). El proyecto económico implica las acciones económicas y financieras a implementar para llevar a cabo el proyecto cooperativo. Requiere de planificación con objetivos precisos, definición de etapas, metas, asignación de recursos y monitoreo, evaluación y ajustes. Incluye no sólo el financiamiento para la construcción, sino también la amortización y el pago de los créditos. El proyecto social consiste en una propuesta interdisciplinaria que parte del diagnóstico del grupo e incluye prefiguraciones de una situación deseada. Procura atender necesidades, desplegar capacidades e intereses y potenciar el trabajo colectivo. Por lo cual, considera la historia de la cooperativa, a los integrantes (incluso, la rotación del padrón de socios), su funcionamiento y las características socioeconómicas y culturales del grupo. Con base en los puntos anteriores, del proyecto cooperativo se desprende un imaginario común de la construcción del lugar para habitar y de las relaciones que de él se construyen. Además, el proyecto cooperativo busca tener incidencia en la apropiación del territorio, bajo el conocimiento de la zona, la vinculación comunitaria y el establecimiento de redes vecinales en el territorio.

Por ende, se trata de una dinámica participativa, donde los principios cooperativos son fundamentales para lograr el cumplimiento de los tiempos de las etapas. Si bien la base es una, los modelos de organización no se repiten de cooperativa a cooperativa: “en las cooperativas de vivienda se dan relaciones comunitarias, solidarias y una organización que permite el mantenimiento y la convivencia, aunque los cooperativistas plantean cierto desencanto, que se traduce como una falla, una promesa incumplida, de la comunidad

participativa y armoniosa” (Machado, 2019: 83). Es decir, cada colectivo desarrolla su propia experiencia, sus propias dinámicas de organización y formas de resolver sus problemas. En este sentido, la autogestión se perfila a la configuración de grupos capaces de tomar decisiones, planificar, ejecutar, evaluar, corregir, controlar y seguir trámites y gestiones, aunque se enfrenta a múltiples dificultades. Los principios y valores cooperativos se toman como orientación para tratar de consolidar grupos solidarios, responsables, participativos, democráticos, con integración y comunicación interna y con otras cooperativas, que sean capaces de resolver conflictos. En síntesis, la participación es fundamental desde el formar parte, asumir roles y funciones y tomar decisiones.

Por otro lado, el asesoramiento del IAT tiene una función determinante en el proyecto cooperativo. La asesoría interdisciplinaria en equipo, bajo objetivos comunes, hacen posible su consolidación. Por lo tanto, el asesoramiento es transversal en todo el proceso organizativo y de autogestión. Se trata de un aprendizaje compartido entre el IAT y la cooperativa y aunque existen múltiples conflictos, las cooperativas de vivienda por ayuda mutua no pueden concebirse sin IAT. El asesoramiento más que tener un papel de dirección, conforme el grupo se consolida, se transforma en acompañamiento. Asimismo, la Federación se posiciona como un espacio de orientación, acompañamiento, formación y representatividad, pero también como un eslabón de confluencia y espacio de lucha política para la defensa de intereses y demandas comunes.

El impacto urbano de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua se remonta a las primeras cooperativas. Las experiencias pioneras consolidaron grandes conjuntos habitacionales denominados Mesas o Zonas integrados por varias cooperativas matrices (gremiales) que tenían que resolver aquellos elementos urbanos que no estaban presentes, como son servicios a lo interno y a lo externo, locales comerciales o espacios de recreación y para la vida comunitaria:

“Los grandes barrios cooperativos han logrado contribuir a la extensión de la ciudad. Con la construcción de las Zonas y las Mesas, se fue generando mucho transporte. Han aportado servicios de las propias cooperativas porque estas grandes cooperativas tienen escuelas, jardines de infantes, guarderías, bibliotecas, centros de salud, etcétera. Entonces, mucho

del equipamiento de las cooperativas ha contribuido a que se desarrollen también la ciudad” (Gustavo Machado, UdelaR-ANV, comunicación personal, 24 de marzo de 2020).

El Instituto de Asistencia Técnica CEDAS (impulsado por sindicatos de corte comunista) promovía las Zonas, a través de conjuntos habitacionales en bloque de cuatro pisos, incrementando de esta manera las áreas comunes. Mientras que el CCU promovía módulos de vivienda dúplex dejando terreno disponible para uso familiar y servicios comunes:

“Los barrios cooperativos fueron la primera oleada de las cooperativas, del CCU y del CEDAS. Si hablamos desde el punto de vista económico, es más fácil construir 300 viviendas que 30, disminuyes un valor importante del costo. También, tienes otras dimensiones sociales, puedes pelear por una casa comunal más grande, un gimnasio, etcétera. Todo eso te permite un barrio cooperativo, pero, además, la calidad del barrio. Igualmente, forma y caracteriza a los cooperativistas de una manera distinta. Además, nosotros veníamos de una tradición sindicalista. No es lo mismo una cooperativa de 30 que una cooperativa de 300 o de 800 socios cuando planteas reclamos al Estado organizadamente. Porque esto también refleja el nivel y la cantidad de militancia del movimiento cooperativo. Esto da una forma de dirigir un barrio que incluso puede ser una ciudad” (Sergio Segredo, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020).



**Complejo Habitacional José Pedro Varela, Zona 3.**  
*Fotografías por:* Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

En los años noventa, bajo una problemática fuerte del abandono del centro de Montevideo y ante la tugurización de la zona, la Intendencia Municipal de Montevideo planteó recuperar las áreas centrales de Ciudad Vieja por medio de un programa piloto de reciclaje para cuatro

cooperativas de vivienda por ayuda mutua: MUJEFA (Mujeres Jefas de Familia) con 12 viviendas, PRETYL (Asociación Civil PRETYL) con 8 familias y COVIGOES (en el Barrio Goes) con 18 viviendas y COVICIVI (Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad Vieja) con 34 viviendas. Se diseñó como un proyecto de rehabilitación física y social de áreas centrales degradadas, a través del acceso a la vivienda de sectores de la población de bajos recursos. El reciclaje de Ciudad Vieja se define como una rehabilitación participativa para la recuperación de edificios, resaltando el valor patrimonial urbano y arquitectónico de la zona. Esta estrategia de reciclaje se ha extendido a más edificios, beneficiando a familias de la zona y mejorando el entorno urbano.



**Cooperativas en reciclaje en Ciudad Vieja**  
*Fotografías:* Arianne Reséndiz (mazo, 2020).

Aunado a ello, en 2017, se inauguró la primera cooperativa de vivienda por ayuda mutua en altura en Montevideo, COVIVEMA 5. Lo cual implicó un desafío para la ayuda mutua al tratarse de una construcción en altura con un edificio de 4 pisos y otro de 9 pisos con un total de 55 viviendas, para una población de más de 200 personas. Se requirió capacitación especializada por parte de los socios para conservar la calidad de la construcción. También, es importante mencionar que esta primera experiencia se construyó en un área central deteriorada con la intención de reactivar lo comunitario, por lo cual, se dejó un espacio abierto al barrio en el que, el 12 de marzo de 2020, se inauguró la Plaza Polifunción, gestionada través del Presupuesto Participativo (2016), con trascendencia al barrio. La Plaza

se compone de una cancha para distintos deportes con escalinatas, juegos infantiles, mesas, gimnasio urbano y arbolado.



**Inauguración de la Plaza Polifunción, Cooperativa COVIVEMA 5**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

Asimismo, es relevante mencionar la propuesta de barrios cooperativos en la ciudad, más allá de los barrios cooperativos históricos. Recientemente, destaca el Barrio Pablo Estramín, cuyo proceso surge en 2010 con la propuesta de un proyecto de urbanización por cooperativas de vivienda por ayuda mutua a través de la conformación de un barrio integrado por 6 cooperativas, con un total de 304 viviendas. Las viviendas del primer proyecto (COVIFAMI 3) se entregaron en 2017 y el último proyecto (COVIMABE) terminó de construirse en 2019.



**Barrio Cooperativo Pablo Estramín**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo, 2020).

Además, en Montevideo se encuentra la primera cooperativa de vivienda por ayuda mutua de personas que viven con discapacidad en América Latina: la Cooperativa de Viviendas para Personas Impedidas (COVIMP 1). Surge en 1988, a partir de la Organización Nacional Pro Laboral para Lisiados (ONPLI), como proyecto para garantizar la titularidad de la vivienda a personas con capacidades diferentes. Debido a distintos trámites y, principalmente, a adecuaciones en el terreno, el proceso de edificación concluyó en 1998. Tanto los espacios de la vivienda, como los espacios comunes y los espacios exteriores a la cooperativa se adecuaron con equipamiento urbano acorde a las dificultades físicas de la población. El proyecto arquitectónico fue dirigido por una arquitecta con limitación motriz (en silla de ruedas), visión que aportó sensibilidad personal y técnica al proyecto arquitectónico. A partir de la realización de un diagnóstico del entorno, la cooperativa se movilizó y consiguió que la Intendencia Municipal de Montevideo colocara rampas en las banquetas, semáforos y pasamanos en las áreas inmediatas del barrio. Asimismo, posteriormente al establecimiento de la cooperativa, se construyó el Parque Andalucía en el que se colocaron juegos que pueden ser utilizados con sillas de ruedas. El salón comunal

de COVIMP 1 se construyó en 2006 con recursos del Presupuesto Participativo y donación de materiales por parte de la Intendencia Municipal de Montevideo, bajo el acuerdo de que el mismo estaría a disposición del barrio.



**Cooperativa de Viviendas para Personas Impedidas (COVIMP 1)**

**Fotografías:** “Cooperativas de Vivienda. Asesoramiento técnico, prácticas y aprendizajes” (junio, 2020).

Por consiguiente, se puede aseverar que las cooperativas de vivienda por ayuda mutua han sido partícipes de las dinámicas de la ciudad y son parte del paisaje urbano:

“Entonces, podemos decir que el Modelo ha desarrollado la ciudad, ha podido extender la ciudad, no podemos decir, quizás, que la haya construido, pero sí que ha podido extender la ciudad” (Gustavo Machado, UdelaR-ANV, comunicación personal, 24 de marzo de 2020).

El proyecto cooperativo va más allá de una solución habitacional, es a largo plazo e incluye la gestión colectiva del territorio para la creación de espacios con sentido de comunidad: “La cooperativa no puede parar cuando termina la obra, ahí comienza la cooperativa” (Gustavo González, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020). Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua, como sujetos colectivos, impulsan la participación activa en las dinámicas de la reproducción social. Por lo tanto, el proyecto cooperativo genera hábitat, poniendo en el centro la dimensión social del hacer ciudad a través de un espacio colectivo de organización.

## **Síntesis de capítulo**

En conjunto, este capítulo esquematiza la experiencia acumulada uruguaya del Modelo CVAM un sistema histórico de producción de vivienda emanado desde la organización colectiva y fortalecido por la incorporación del cooperativismo de vivienda al marco jurídico y al sistema de financiamiento estatal. Es, en sí mismo, un esquema para construir ciudad y ciudadanía que prioriza a la vivienda como un derecho humano y no como una mercancía, colocando en el centro lo social y lo organizativo. Introduce elementos innovadores para mejorar la calidad de vida en cuanto a vivienda y hábitat, no sólo desde la evaluación física de la calidad de la vivienda y de la infraestructura comunitaria, sino también desde la misma forma de organización y trabajo desde las cooperativas. El planteamiento uruguayo sobre cooperativismo de vivienda por ayuda mutua es referente a nivel mundial y en el caso de la Ciudad de México, organizaciones sociales, como las coordinadas en el MUP, lo han tomado como insumo para reivindicar el derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad desde el cooperativismo de vivienda.

## CAPÍTULO 4

### COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO: EL CASO DE LA PROPUESTA DEL MOVIMIENTO URBANO POPULAR

La reivindicación del cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México es de larga data, de ahí la existencia de referentes emblemáticos como es la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, quienes, a más 50 años de su constitución, mantienen en pie la lucha colectiva por el derecho a la vivienda adecuada y por el derecho a la ciudad.

Considerando esta experiencia y en general, la serie de cooperativas que se dieron en las décadas de los setenta y ochenta, con base en los planteamientos de derecho a la ciudad y los principios del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua promovidos por FUCVAM, entre 2008 y 2010, organizaciones del MUP, en el marco del PCPyGSH, plantearon retomar el cooperativismo de vivienda como bandera de lucha social para reivindicar el derecho a la vivienda adecuada y el disfrute de la ciudad, colocando en el centro la recomposición del tejido social, a través de la organización colectiva en contraposición a los procesos de acceso a la vivienda individualizados regidos por la mercantilización.

En este contexto, el cooperativismo de vivienda, como parte de la producción social de la vivienda y del hábitat, pretende impulsar procesos participativos, democráticos y comunitarios, reconociendo el derecho al suelo, a la vivienda y a la ciudad:

“Un propósito central del PCPyGSH es promover, fortalecer, organizar y hacer eficaz la enorme capacidad productiva de los sectores populares que, sin apoyo y enfrentando toda clase de obstáculos, han sido capaces de producir más de dos tercios de vivienda del país” (MUP, 2008).

Se toma la educación popular como metodología para realizar una transformación en la vida urbana, a partir del actuar individual y colectivo de los habitantes que parten de una práctica fundada en la apertura al otro, en respeto a su experiencia y a su identidad cultural, para ‘ir más allá de donde se está’ con el desarrollo de un conocimiento que refuerza su poder de resistencia y de lucha (HIC-AL, 2017: 14 y 15). Concretamente, es fundamental

reconocer y concientizar no sólo sobre la necesidad de resolver el problema a la vivienda, sino de trabajar en estrategias para mejorar la calidad de vida misma. En ello va implícito forjar comunidad y enfrentar problemáticas compartidas. Es decir, construir el bien común a partir de las necesidades sociales:

“La conciencia crítica remite directamente a la transformación de las condiciones opresivas de existencia y a la humanización del mundo [...]. El proceso por el cual los grupos oprimidos *develan* crítica y creativamente las condiciones míticas de su opresión para superarlas críticamente como *praxis* ética de liberación (*ortopraxis*), es lo que Freire denominó *concientizaçã*. La *concientizaçã* [concientización] es entonces un proceso de *praxis* ética por medio del cual hombres y mujeres se insertan críticamente como sujetos en la historia [...]. La *concientizaçã* es un proceso crítico y autocrítico, dialógico y ético, de los grupos oprimidos para apropiarse de *su* realidad e historia. Dicho proceso crítico y ético como *praxis* de liberación permite que los grupos oprimidos pronuncien *su* palabra, *su* mundo, para finalmente abortar al opresor adherido a su conciencia dualizada. La *concientizaçã* se entiende como un proceso de *praxis* ético-crítica para desarrollar la vocación humana y ontológica de *ser más*” (Freire, 1976: XLVI, XLVII y XLIX).

Aunque los proyectos de cooperativas de vivienda que se desprenden del PCPyGSH constituyen experiencias piloto, tratan de ser una pauta para poder replicar la experiencia desde la organización social y un referente, en alianza con otras organizaciones sociales, para la incidencia política en materia de cooperativismo de vivienda. En suma, se insiste en reivindicar e impulsar procesos colectivos más allá del acceso a la vivienda, con eje central en la participación, la autogestión y la construcción de comunidad, en el entendido de que estos son elementos fundamentales para construir vivienda y hábitat en el marco del derecho a la ciudad, bajo una lógica alternativa a la mercantil, caracterizada por el individualismo, el lucro y la especulación.

#### **4.1. Antecedente: La Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto como referente esencial**

La Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto representa el caso más antiguo y emblemático del cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México, ejemplo de autogestión popular. Se encuentra en la Alcaldía Cuajimalpa, en el kilómetro 14.5 de la Carretera Federal México-Toluca, en una zona de la ciudad que se caracteriza por el alto valor del suelo, situación que constantemente amenaza la permanencia de la comunidad.

La Cooperativa de Vivienda Palo Alto tiene una lucha continua por el derecho a la vivienda popular, al arraigo y a la organización comunitaria.



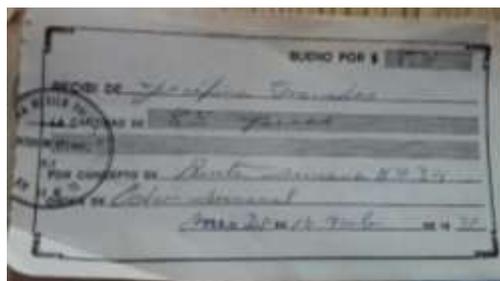
**Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto**  
*Fotografías:* Arianne Reséndiz (2018-2019).



El origen de la organización cooperativa se sitúa a finales de los años treinta cuando trabajadores rurales migrantes, provenientes de Contepec, Michoacán,<sup>36</sup> llegaron a trabajar en las minas de arena en Santa Fe, donde el dueño del lugar, Efrén Ledezma, les permitía también construir chozas de piedra, lodo y lámina de cartón, a cambio del pago de una renta, que iba de los 5 a los 15 pesos mensuales, en función del número de metros cuadrados que ocupaba la vivienda, pagos que quedaban asentados en talones y que posteriormente, sirvieron de comprobantes para demostrar el arraigo. Este sistema de trabajo-habitar permaneció por más de 30 años, periodo en el cual, los trabajadores fueron creando familias y relaciones sociales entre ellos, conformando una comunidad, con base en usos y costumbres que trasladaron de su lugar de origen.



**Recibos de pago de renta (1971)**



*Fotografías:* Arianne Reséndiz (marzo, 2019).

<sup>36</sup> Al inicio, arribaron mineros provenientes de la misma localidad. Con el paso del tiempo, fueron llegando de otros pueblos del Estado de México o de otras minas de la zona.

Más del 80% de los trabajadores eran analfabetas, condición que los ponía en desventaja con el dueño de la mina, quien además de explotarlos con largas jornadas de trabajo y bajos sueldos y cobros de renta por vivienda precaria sin servicios, tenía una tienda de insumos donde las familias se endeudaban. Asimismo, entre la población, existían problemas sociales como el alcoholismo de los trabajadores, las apuestas y la violencia familiar.

Ante las condiciones de vulnerabilidad en las que se encontraban los habitantes del lugar, se estableció un vínculo con el Colegio Merici, fundado en 1954 por las religiosas Ursulinas cerca del terreno de la mina. En coordinación con el sacerdote Carlos de Anda, comenzaron a llevarse a cabo jornadas de labor social, en las cuales se proveía de alimentos y ropa, se daba atención médica y se implementó una escuela para alfabetizar a la población

En estas jornadas comunitarias, llegó el profesor Rodolfo Escamilla con Luz María Lozoya y Graciela Martínez, trabajadoras sociales del Secretariado Social Mexicano para realizar un diagnóstico sobre las condiciones de vida de la comunidad. Como conclusión, se dedujo que era necesario crear condiciones para una vida digna y comenzaron a realizar trabajo comunitario. Una de las acciones fue crear un club de jóvenes que iniciaron la formación de una organización:

“Teníamos no tanto un sentido de organización, sino de agrupación. Nos reuníamos los domingos para hacer excursiones, para hacer bailes sanos, hacíamos equipos de fútbol, de voleibol. Se fue haciendo la agrupación y aprendimos a organizarnos sin darnos cuenta” (Paula Hernández, 2019).

En 1972, los trabajadores se enfrentaron al cierre de la mina y al despojo del lugar. Se comenzó a pensar en la constitución de una asociación civil de colonos del kilómetro 14 al 15, pero no se realizó. Las minas de arena se habían terminado de explotar, por lo que Ledezma vio la rentabilidad del suelo y puso en venta sus terrenos a los desarrolladores de Bosques de las Lomas, dando un tiempo de un mes a los trabajadores para desocupar el lugar y sin otorgar ningún tipo de liquidación.

Con ello, comenzó la defensa de la tierra y del arraigo, a partir de la generación de conciencia entre los habitantes de reconocer el derecho que tenían a quedarse, a

permanecer en ese territorio, a la par de un proyecto de comunidad por medio del cooperativismo de vivienda, bajo la asesoría y conducción del sacerdote y activista Rodolfo Escamilla:

“El sacerdote viajó a Europa entre los años cincuenta y sesenta, se formó con la Juventud Europea Católica, regresó a México y comenzó a trabajar la acción colectiva para transformar la realidad social con el método ver, juzgar y actuar” (Valdespino, 2018).

A través de reuniones con el profesor Escamilla y su equipo de trabajo, en conjunto con la intervención de Enrique Ortiz, que en ese momento colaboraba en COPEVI, se fortaleció la organización social y el 03 de mayo de 1972, se constituyó legalmente la Cooperativa, con un padrón inicial de 247 socios, cuyo objeto social subraya lo siguiente:

“Obtener en común, por cualquier título legal, terrenos y toda clase de bienes, incluso derechos reales sobre los mismos bienes, así como toda clase de servicios que se requieran para edificar mediante el esfuerzo propio y la ayuda mutua, sistema llamado de autoconstrucción, casas habitación para cada uno de sus asociados formando una unidad habitacional que será administrada por la misma Cooperativa; o igualmente se encargará de las obras y servicios de conservación y mantenimiento y de las habitaciones y de las obras de servicio común que se realicen” (Acta y Bases Constitutivas de la Sociedad Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, S.C.L., 1972).

Aunado a ello, las Bases Constitutivas de la Cooperativa avalan la emisión de títulos de crédito para el cumplimiento del objeto social, el establecimiento de una sección de ahorro para facilitar la amortización de los adeudos, la distribución de bienes y servicios obtenidos en común entre los socios y la formación de una sección de consumo y una sección de producción. Ante la amenaza de desalojo, los habitantes de la Cooperativa dejaron de pagar rentas y destinaron ese dinero a la creación de un fondo social. Se buscó negociar la compra del terreno con el dueño. Sin embargo, este se negó y, por consiguiente, se inició un juicio legal. La gestión estaba a cargo de la propia comunidad con asesoría de COPEVI, con arquitectos como Enrique Ortiz y Alejandro Suárez Pareyón:

“Nosotros empezamos a participar cuando ya habían conseguido la posibilidad de que les dieran el terreno, se habían hecho estudios, gracias al apoyo de grupo auxiliar que los presentó con Octavio Senties Gómez, el regente de la ciudad. Hubo un gran apoyo y esfuerzo de los habitantes para que este apoyo se concretara, dos años de estar presionando a las autoridades y nunca se podía resolver lo que ya había dictaminado, el tamaño del terreno que se les podía vender a precio asequible, nunca llegaba. Entonces

organizaron una autoinvasión, no invadieron un terreno ajeno, fue el terreno en el que habían vivido ochenta años, Se organizó una autoinvasión, de hecho, para demostrar que tenían derecho a ese lugar, que fue a lo que ayudó mucho Escamilla, Luis Lozoya y las compañeras de trabajo social” (Ortiz, 2021).

La toma de la tierra se dio el 31 de julio de 1973, consistió en el levantamiento de viviendas provisionales a la par de la negociación para pagar el terreno y establecer, de manera formal, la cooperativa de vivienda. Esta autoinvasión fue lo que catalizó que se les entregara el terreno.

Tras ganar el juicio de la compraventa, entre 1973 y 1989, se hizo la edificación de la Cooperativa. El proyecto arquitectónico estuvo a cargo de Enrique Ortiz y de Tito Acuña con participación de la comunidad. Tito Acuña había llegado de Uruguay, donde el sistema cooperativo iba tomando relevancia.

En la primera etapa de construcción de la Cooperativa se logró financiamiento para 80 viviendas, únicamente para la compra de materiales a través de FONHAPO. Por ello, el ahorro, el trabajo comunitario y la asesoría técnica jugaron un papel fundamental:

“Los fines de semana se realizaban trabajos comunales. La gente hacía tabicón, aprendieron a ser albañiles y los arquitectos aprendieron a construir” (Hernández, 2019).

Bajo el concepto de vivienda progresiva, el proyecto para la construcción de las viviendas se planteó en tres etapas: La primera, correspondía al pie de casa de 52 m<sup>2</sup> y la segunda y la tercera a ampliaciones. Al final, se lograron viviendas de más de 100 m<sup>2</sup>.



**Maqueta de proyección de la vivienda progresiva de la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo, 2019).

En una segunda etapa de la construcción de la Cooperativa se financiaron 80 viviendas, en la tercera etapa 32 viviendas que ya no fueron casas sino departamentos y una cuarta etapa con 32 viviendas en altura.

La Cooperativa Palo Alto cuenta con 226 viviendas en 4.7 hectáreas de terreno. Tiene espacios comunitarios como son canchas de fútbol, un gimnasio al aire libre, dos salones comunales, una casa del adulto mayor y una biblioteca. Además, en el predio existen 4 tiendas de abarrotes, 3 papelerías, una verdulería y una pollería y se han instalado comedores que funcionan como fuente de empleo, principalmente para las mujeres.



**Espacios comunitarios en la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (2018-2019).

Por su ubicación, desde los años ochenta, la Cooperativa se encuentra expuesta a la presión inmobiliaria, ya que diversas constructoras han pretendido comprar el predio de la Cooperativa. A partir de este hecho, el proyecto se fraccionó, cuando 42 socios manifestaron estar de acuerdo con la venta. Conflicto del cual se desprendieron unas Bases de Entendimiento entre el grupo mayoritario y el grupo minoritario de socios y autoridades mediadoras del entonces Departamento del Distrito Federal.

En 1994, el conflicto interno desencadenó en la cancelación del registro de la Cooperativa y el inicio de un juicio legal para la liquidación de la sociedad cooperativa de vivienda. Se instaló una Mesa Liquidadora, conforme a intereses comerciales, compuesta de manera mayoritaria por socios disidentes. A raíz de dicha situación, la Cooperativa Palo Alto mantiene una lucha constante por su permanencia:

“Para los que seguimos, lo importante es la participación solidaria. Le quitaron el registro como cooperativa, pero con los años, hemos demostrado que no era el papel, sino la gente como cooperativista” (Luis Rodríguez, 2018).

El 06 de agosto de 2012, la Comisión Liquidadora presentó un proyecto para la liquidación, cuyo objeto fue la venta total del terreno, acto contrario a la naturaleza jurídica de la sociedad, a su objeto social y a sus Bases Constitutivas. Ante su inviabilidad, en 2014, este fue rechazado por las autoridades y en 2015, se expidieron los lineamientos generales que debía seguir la Comisión Liquidadora para la elaboración del proyecto de liquidación, en el que debe privilegiar el derecho a la vivienda adecuada y no la enajenación de bienes (Palo Alto, 2021).

Es preciso mencionar que, desde 2015, la parte mayoritaria de la Cooperativa, planteó una propuesta de liquidación en la que se busca la compra de las viviendas de la parte disidente para volver a constituir la Cooperativa. No obstante, fue rechazada por la parte minoritaria.<sup>37</sup>

Aunque más de 180 socios se pronunciaron por conservar la sociedad cooperativa y el trabajo cooperativo, el conflicto jurídico permanece sin resolución:

“Palo Alto ha sufrido mucho socialmente, pero aprendió muy bien el concepto de organización, no académicamente, cada individuo ejecuta la organización. Conservamos las asambleas cada 15 días, se hacen jornadas comunitarias para el mantenimiento de los espacios. Se le explica a la gente que la liquidación no es dinero, que ellos tienen el uso y goce de la propiedad y que una vez liquidada, ellos serán propietarios y ante esta situación,

---

<sup>37</sup> La parte mayoritaria de la Cooperativa Palo Alto argumenta que la parte disidente persigue lucrar con la venta total, ya que, en un proyecto de liquidación presentado en 2018, la Iglesia está valuada en 22 millones 654 mil pesos y la biblioteca y consultorio médico en 24 millones 706 mil pesos y cada vivienda se estima en 5 millones de pesos y la Mesa Liquidadora pide el 12% de cada uno de los bienes materia de liquidación.

lo más conveniente es que se forme otra cooperativa, porque las nuevas generaciones no podrían tener lo que ofrece Palo Alto” (Cabrera, 2019).

Las grandes empresas inmobiliarias continúan con presencia e interés de adquirir el terreno de la Cooperativa. En años recientes, a un costado de Palo Alto comenzó la construcción del Club Residencial Agwa Bosques del Parque. Proyecto que consiste en 2 torres residenciales de 45 niveles y un edificio corporativo, donde el departamento de menor costo alcanza casi los 9 millones de pesos y que, además, contempla tener capacidad para más de 1,000 automóviles. Al denunciar el impacto que esto tendrá para la población de Palo Alto, el dueño del Club Residencial propuso realizar una donación para la remodelación del salón de fiestas de la Cooperativa, bajo un discurso de confluencia de proyectos diversos en la ciudad. El inicio de esta obra en la Cooperativa comenzó el 14 de diciembre de 2019, con la asesoría técnica de Hábitat para el Buen Vivir.



*“Sueño de una casa”, Amauta García (2017): Esta escultura demuestra el porcentaje que se puede comprar de un departamento del condominio Agwa Bosques con un crédito hipotecario de \$500.000 que se pagaría durante 20 años.*



Abril, 2018



Marzo, 2019



Noviembre, 2020



Diciembre, 2020



**Avance de Agwa Bosques y presentación de proyecto de remodelación del salón de fiestas de Palo Alto**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (2018-2021).

Diciembre, 2021

En la actualidad, pese al juicio de liquidación, la parte mayoritaria de la Cooperativa Palo Alto ha hecho un gran esfuerzo por reforzar la organización cooperativa. El 29 de junio de 2021, el Juez resolvió que la Comisión Liquidadora, en conjunto con tres actuarios, se presentara en la Cooperativa para tomar posesión física, material y jurídica de los bienes inmuebles que forman parte de la sociedad cooperativa en liquidación, solicitando la elaboración de un inventario de los bienes totales a liquidar, así como determinar la situación jurídica de cada uno de los socios, beneficiarios o causahabientes. Acto para el cual, se pidió la presencia de por lo menos 50 elementos de la Guardia Nacional, con la finalidad de evitar oposición de la parte mayoritaria.

Ante esto, se convocó a organizaciones sociales, ciudadanos y prensa a asistir a la Cooperativa Palo Alto, dejando en claro que la mayoría de los socios están en contra de la venta de la Cooperativa. Finalmente, el acto se suspendió. Asimismo, se han elaborado recolecciones de firmas en apoyo a la Cooperativa, se entregaron cartas dirigidas a la Jefa de Gobierno y al Presidente de la República y se ha incrementado la presencia mediática de representantes de la Cooperativa, difundiendo la lucha de Palo Alto.



**Resistencia a la instalación de la Comisión Liquidadora en la Cooperativa de Vivienda Palo Alto**

*Fotografías: Arianne Reséndiz (diciembre, 2021).*

La Cooperativa Palo Alto continúa en resistencia, luchando por un proceso de liquidación en condiciones justas y, ante todo, con el compromiso de conservar en la mayor medida posible, la organización cooperativa, defendiendo el interés de la mayoría de los socios, que es la permanencia en el territorio en el cual ellos y sus familias han vivido por más de ochenta años, desde que llegaron a trabajar en las minas de arena:

“Palo Alto es un referente esencial en la lucha urbana, por la justicia espacial, por el derecho a la ciudad; de cómo producir vivienda desde la capacidad misma de la gente, no esperando a que vengan a resolverles, sino tomando en sus manos los procesos” (Ortiz, 2021).

Igualmente, cabe mencionar que las organizaciones que se coordinan en el MUP han sostenido una relación histórica con Palo Alto, compartiendo y respaldando causas de lucha. En este sentido, en años recientes, Palo Alto se ha sumado al proceso de incidencia política que organizaciones que se coordinan en el MUP han sostenido para impulsar el cooperativismo de vivienda en la política habitacional.

**4.2. Planteamientos principales del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)**

La formulación del PCPyGSH se enmarca en la lucha por el derecho a la ciudad, desde su enfoque utópico y pragmático. Desde el primero, busca llevar a cabo otra forma de gestionar y habitar la ciudad desde lo colectivo. Desde el segundo, se ha dado una insistencia continua por consignar en la normatividad el derecho a la ciudad para reivindicar

el derecho a permanecer y alojarse en la ciudad; a usar y disfrutar espacios, equipamientos, infraestructura y servicios adecuados; y a participar e influir en las decisiones públicas.

De manera concreta, el PCPyGSH emerge del rescate de la memoria histórica de las experiencias acumuladas en materia de gestión urbana-popular, a través de la reivindicación de procesos democráticos y proyectos comunitarios; mediante la defensa del derecho al suelo, a la vivienda y a la ciudad. En términos generales, se ha luchado por incidir en la formulación de políticas públicas para impulsar la producción social de la vivienda y del hábitat, en respuesta a los procesos de mercantilización de la vivienda y de la ciudad.

En este sentido, el PCPyGSH plantea como objetivo estratégico impulsar la capacidad productiva de los sectores populares vinculando el concepto de hábitat y la democratización de los procesos de producción y de gestión, con base en una crítica al modelo neoliberal de producción de vivienda, basado en la individualización de los procesos y en la mercantilización de la vivienda exaltando su valor de cambio. Desde el PCPyGSH, se reivindica la vivienda y la ciudad como un derecho y no como una mercancía. Los objetivos específicos del Proyecto se resumen en lo siguiente:

- Integrar procesos organizativos y formativos con alto nivel participativo.
- Coadyuvar a construir liderazgos y organización social y ciudadana.
- Contribuir a la gestión democrática de la ciudad y al manejo sustentable de los recursos económicos y ambientales.
- Construir un referente para la incidencia en política pública.
- Construir poder popular.
- Mejorar la calidad de vida y la convivencia social tanto a lo interno como en el entorno del barrio.
- Fortalecer la economía barrial y la de los participantes.
- Generar una nueva cultura solidaria y de apoyo mutuo.
- Rescatar el sentido de pertenencia y de identidad social (Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, 2008).

La implementación de lo anterior, se vale de procesos participativos generadores de organización colectiva, tratando de dar respuesta a qué son la ciudad, el hábitat y el barrio (como espacio de vida); cómo se vive este espacio (condición de vida); cómo se quiere vivir (alternativa de vida); y qué hacer (cómo participar). Es decir, se apuesta por la gestión

participativa y democrática. Si bien es nodal el cumplimiento del derecho a la vivienda dentro de la ciudad, rechazando el desplazamiento periférico, con acceso a equipamiento, infraestructura y servicios urbanos, la utopía incluye la construcción de comunidad de manera autogestionaria, así como la apropiación, uso y disfrute del suelo, de la vivienda y del espacio público.

El PCPyGSH tiene como marco de aplicación la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, implementado sus fundamentos estratégicos de la siguiente manera:

*1. Ejercicio pleno de la ciudadanía:* El PCPyGSH busca garantizar todos los derechos para todas las personas, especialmente los que se vinculan al hábitat y a la defensa del territorio, como son el derecho al suelo y el derecho a la vivienda. Se reclama la intervención del Estado en la gestión del suelo, como bien limitado, para garantizarlo como derecho, aunque carece de reconocimiento jurídico como derecho, representa el sustento espacial y territorial de la vivienda y, por consiguiente, es prioritario para garantizar el derecho a una vivienda adecuada. Desde el PCPyGSH, se reivindica el suelo bajo el criterio de “lugar adecuado” para vivir, fuera de las condiciones impuestas por el libre mercado. En este sentido, se retoman los lineamientos del derecho a la vivienda contenidos en la Observación número 4 de Naciones Unidas, que incluye los elementos de la vivienda adecuada, a saber: 1. Seguridad de la tenencia de la tierra (no limitándose a la propiedad privada individual), 2. El acceso a infraestructura y servicios (equipamientos y servicios básicos conforme a las necesidades de los habitantes), 3. La asequibilidad (estrategias de ahorro, crédito, subsidio y apoyo solidario), 4. La accesibilidad (como criterio de inclusión), 5. La habitabilidad (condiciones óptimas y espacios suficientes de acuerdo a las necesidades y posibilidades de cada núcleo familiar), 6. Lugar adecuado (ubicación dentro de la ciudad, en un lugar viable, evitando la segregación social y urbana) y 7. La adecuación cultural (reivindicación de la vivienda y del hábitat como productos culturales).

**Cuadro 18**  
**Criterios del PCPyGSH en materia de suelo y vivienda**

Requerimientos indispensables para el cumplimiento del derecho al suelo	Requerimientos indispensables para el cumplimiento del derecho a la vivienda
<p><b><i>Mecanismos para garantizar el acceso al suelo</i></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Desincorporación de suelo público.</li> <li>2. Expropiación de suelo improductivo.</li> <li>3. Negociaciones para precios justos.</li> <li>4. Creación de alianzas con ejidatarios.</li> </ol> <p><b><i>Demandas en materia de suelo</i></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Superficie suficiente para la construcción de viviendas.</li> <li>2. Contemplar el desdoblamiento familiar.</li> <li>3. Espacios públicos, calles y senderos.</li> <li>4. Espacios para equipamientos deportivos y de juego.</li> <li>5. Espacios para el desarrollo de proyectos productivos.</li> <li>6. Espacios de servicios a la vivienda y al conjunto habitacional (estacionamientos, depósitos de basura, etcétera).</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tenencia segura de la propiedad, medidas ante desalojos, contratos de uso y disfrute.</li> <li>2. La infraestructura, los servicios y el equipamiento podrán ser progresivos, deberá existir espacio suficiente para los mismos.</li> <li>3. Desarrollo de fondos de apoyo mutuo, subsidios cruzados, generación de ingresos colectivos, mecanismos financieros alternativos y proyectos productivos.</li> <li>4. Impulso de mecanismos y soluciones que impidan la discriminación y espacios habitables conforme a las necesidades.</li> <li>5. Consideración de la progresividad y los cambios en el tiempo de acuerdo a la evolución de cada núcleo familiar, integración de espacios públicos colectivos, áreas verdes y para el juego.</li> <li>6. Cercanía a fuentes de empleo y recreación, en una zona sin riesgos y que permita la interacción con el resto de la ciudad.</li> <li>7. Diseño con carácter organizativo y colectivo, apertura a la ciudad, expresiones de una cultura de solidaridad y de colectividad.</li> </ol>

**Fuente:** Elaboración propia con base en Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (2008).

**2. Función social de la ciudad, de la tierra y de la propiedad:** El PCPyGSH se propone impulsar mecanismos que garanticen el interés colectivo sobre el individual. Se plantea luchar por la propiedad colectiva, como medida para abatir la inequidad distributiva generada por la especulación inmobiliaria, la segregación urbana y la exclusión social. Asimismo, se defiende la ubicación estratégica para el desarrollo de los proyectos habitacionales, en cuanto a lugares adecuados dotados de equipamiento, infraestructura y servicios.

**3. Gestión democrática de la ciudad:** El PCPyGSH promueve la construcción de territorios bajo la autogestión colectiva, la democracia, la autonomía y la auto organización. Para ello, es necesario trabajar en la formación social y política, la capacitación en temas relacionados

con vivienda y hábitat y el desarrollo de instancias participativas y de toma de decisiones (asamblea, comisiones temáticas, comisiones temporales, consejo de vigilancia, etcétera).

*4. Planeación y producción democrática de la ciudad:* El PCPyGSH plantea generar procesos organizativos y de gestión participativa para la planeación y producción del hábitat conjuntando metodologías para: I. El diseño participativo de la vivienda, II. Las tareas por ayuda mutua y faenas colectivas que coadyuvan a la construcción comunitaria y a optimizar recursos y, III. El asesoramiento integral interdisciplinario con experiencia en producción y gestión social del hábitat.

*5. Manejo sustentable y responsable de los recursos naturales, patrimoniales y energéticos de la ciudad y su entorno:* El PCPyGSH incorpora componentes para mitigar el impacto ambiental y preservar y mejorar la calidad ambiental del barrio en temas de agua, contaminación, energía, ecotecias, agricultura urbana y arbolado.

*6. Disfrute democrático y equitativo de la ciudad:* El PCPyGSH fomenta espacios para el encuentro, la convivencia, el intercambio y la recreación. Se plantea ir más allá de la edificación de la vivienda, con espacios comunitarios para la educación, la salud, el deporte, el juego, la recreación y el ocio; para comedores populares, bibliotecas y parques, entre otros. Dentro de esto, busca desarrollar campañas cívicas que coadyuven al fortalecimiento de la identidad y de la memoria histórica colectiva y la implementación de programas lúdicos y formativos.

En conjunto, se trata de fundamentos guía cuya finalidad es la construcción y desarrollo de una ciudad más democrática, incluyente, sostenible, habitable y disfrutable. El esquema esencial del PCPyGSH es la producción social del hábitat, dando prioridad a lo colectivo desde la organización, planeación, desarrollo y uso para generar espacios habitables de vivienda y del entorno inmediato.

En específico, respecto al cooperativismo de vivienda como herramienta para satisfacer el derecho a la vivienda adecuada, al hábitat y a la ciudad, el PCPyGSH plantea

formar procesos colectivos, diferentes a la gestión y acceso a la vivienda de manera individual. Distintos en el planteamiento de su organización, al priorizar la colectivización; en su objetivo central, en cuanto se concibe ir más allá del acceso a la vivienda, buscando el cumplimiento y satisfacción de otras demandas sociales en el marco de la reivindicación del derecho a la ciudad; con un imprescindible componente de participación organizada para consensuar e incidir en las decisiones en torno al proyecto habitacional, del barrio y de la ciudad.

En este contexto, el cooperativismo de vivienda retoma la lucha por el derecho a la ciudad como herramienta ideológica y política para la organización y movilización. No obstante, esto requiere no sólo un cambio de conciencia de lo individual a lo colectivo, sino también un compromiso para construir procesos sociales más allá de cubrir la necesidad de la vivienda mediante la formación, participación y el trabajo colectivo, expresado en la autogestión.

Los proyectos de cooperativas de vivienda que se plantean en el marco del PCPyGSH se basan en principios como la autonomía, la independencia, la ayuda mutua, el bien común, el compromiso social, la crítica y la autocrítica, la corresponsabilidad, la democracia, la equidad de género, la equidad social, la honestidad, la igualdad, el cuidado del medio ambiente, la no discriminación, la participación, la transparencia y la rendición de cuentas y la solidaridad.

En el planteamiento de las cooperativas de vivienda del Proyecto, los pilares del cooperativismo se expresan de la siguiente manera:

- La autogestión: Se traduce en el control e involucramiento de los socios en cada una de las etapas de los proyectos habitacionales. Se refleja en la organización del colectivo, en la ejecución de trámites legales e institucionales; así como en la toma de decisiones democrática referente al proyecto en lo social, en lo arquitectónico y en lo económico.

- La ayuda mutua: Se plasma en el trabajo de cada uno de los socios en el terreno destinado a cada proyecto habitacional. Incluye: mejoras al espacio para poder llevar a cabo las asambleas, o incluso, la construcción de salones comunitarios provisionales; la realización de faenas o limpieza de los predios; mejoras al entorno comunitario; y la realización de guardias para resguardar los terrenos.<sup>38</sup> Debido a que se trata de edificaciones en altura que requieren de mano de obra calificada así como de maquinaria específica, es complejo llevar la ayuda mutua a la etapa de obra. Cabe mencionar la importancia de la asistencia técnica en todo el proceso de los proyectos. Se trata de equipos especializados que se han conformado al interior de las organizaciones sociales que siguen los proyectos. Son equipos técnicos que han acompañado por años a las organizaciones, lo cual avala su experiencia y conocimiento de los requerimientos del INVI, pero también su comprensión del trabajo de cada organización y del PCPyGSH mismo. Adicionalmente, cuando se requiere solucionar una cuestión que se encuentra fuera del alcance de dichos equipos técnicos, se recurre al resto de las organizaciones que se coordinan en el MUP. Es decir, se procura trabajar con personal calificado conocido, con la finalidad de evitar pérdidas en cuanto tiempo y dinero en los requerimientos de los proyectos habitacionales.
- Propiedad colectiva: Si bien se plantea la propiedad colectiva como insumo a la cohesión social y al arraigo territorial, así como candado a la especulación inmobiliaria y como forma segura de tenencia de la tierra, no existe su reconocimiento legal, por lo que se trata de incorporar su planteamiento y esencia en las Bases Constitutivas de cada proyecto, defendiendo el uso y disfrute de la vivienda y de los espacios comunes. Uno de los cometidos del PCPyGSH es cambiar la mentalidad dominante sobre la propiedad privada individual como la única forma de tenencia de la tierra que proporciona seguridad, enfatizando en evitar el lucro de la vivienda, valorando el esfuerzo colectivo que se realiza por años para obtener un

---

<sup>38</sup> Existe una práctica recurrente de invasión de predios entre organizaciones sociales que gestionan proyectos de vivienda.

lugar para vivir y el cual garantiza la permanencia en el lugar mientras se defiende en colectivo.

Respecto a lo anterior, cabe precisar algunas cosas. Aunque se busca que la autogestión se desarrolle progresivamente al interior de los proyectos y que se fortalezcan las capacidades organizacionales a través de la participación sustantiva, durante todo el proceso está presente el acompañamiento de las organizaciones sociales promoventes. En cuanto a la ayuda mutua, si bien no se refleja en la etapa de obra<sup>39</sup>, sí corresponde a un esfuerzo y trabajo físico durante distintas etapas de los proyectos habitacionales tanto de los socios como de sus familias, lo cual, de igual manera, genera horas de convivencia y estrategias de organización; además, es un elemento a tomar en cuenta en la asignación de las viviendas.<sup>40</sup> Finalmente, basarse en la ideología de la propiedad colectiva e intentar trasladarlo a las Bases Constitutivas representa un esfuerzo por mantener el conjunto de viviendas y espacios comunitarios como un bien común y resultado de una lucha social colectiva.

A casi una década y media de que se formuló el PCPyGSH, es posible realizar un balance del mismo. Para ello, se abordarán las experiencias de los proyectos cooperativos de Guendaliza'a, Tochant y Tollán. Bajo estos tres proyectos habitacionales, se busca indagar elementos que permitan vislumbrar un diagnóstico objetivo sobre los aportes, avances y pendientes del PCPyGSH en materia de cooperativismo de vivienda desde la perspectiva del derecho a la ciudad, reivindicando, desde la actuación colectiva, el derecho a vivir en la ciudad, disfrutar de equipamiento, infraestructura y servicios adecuados y ser partícipe de la toma de decisiones públicas. Para ello, el análisis se hará desde dos

---

<sup>39</sup> Aunque en Guendaliza'a sí se implementó para tareas específicas.

<sup>40</sup> Es decir, se realiza un récord de participación y trabajo por cada socio y con base en ello, se da prioridad de elección de vivienda, ya que al final de la obra cada proyecto habitacional entrega su relación de asignación con base en la realización de una Asamblea. Se exceptúan los casos de personas sujetas de atención prioritaria, quienes por normatividad del INVI tienen prelación para habitar en planta baja o primeros pisos: "La asignación en planta baja y primeros pisos es atribución única y exclusiva del Instituto [...]. En la asignación de plantas bajas o primeros pisos, el Instituto considerará a aquellos integrantes del padrón que dentro de su grupo familiar tengan integrantes con discapacidad o adultos mayores y que lo hayan manifestado desde la aplicación inicial de su estudio socioeconómico" (INVI, 2015).

dimensiones: a nivel organizativo, como propuesta alternativa de vida, para construir otra forma de habitar, otra ciudad; y en la incidencia en la política habitacional, como reivindicación política e instrumento normativo generador de políticas públicas.

### **4.3. La Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a: Primera experiencia del PCPyGSH**

La Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a (hermandad o familia en zapoteco) representa el primer proyecto piloto desarrollado y concluido en el marco del PCPyGSH. Tiene sus antecedentes en la organización de un grupo de personas que buscaban realizar un proyecto habitacional en un predio localizado en Bosques de Aragón con la asesoría de SOL. Al no concretarse la compraventa de dicho inmueble, en 2010, comenzó la búsqueda de otro terreno por parte de SOL a través de un relevamiento de terrenos en venta, desocupados o abandonados. De lo cual, surgió la oportunidad de adquirir un terreno en la Colonia Cuchilla Pantitlán (Venustiano Carranza). Debido al cambio de zona, se tuvo que reorganizar el padrón de beneficiarios del proyecto y, a la vez, se planteó la realización de uno de los proyectos piloto del PCPyGSH:

“El PCPyGSH se planteó por dos formas, asociación civil o cooperativa de vivienda. Desde el principio de Guendaliza'a se sabía que era cooperativa como figura asociativa, buscando que igual lo fuera de manera jurídica. Se decidió en una Asamblea de los primeros que entraron a este proyecto. Se dieron a la tarea de investigar y decidieron que la cooperativa representaba mejor lo que se quería hacer con el PCPyGSH y cuando te sumabas sabías que te estabas sumando a una cooperativa de vivienda” (Jessica Estefanía, Guendaliza'a, comunicación personal, 03 de julio de 2020).

En este sentido, simultáneamente a la logística para la compra del terreno con el INVI, en octubre de 2011, ya con un promedio de 40 personas interesadas en el proyecto, se comenzó el proceso de formación política y educativa de acuerdo con los lineamientos del PCPyGSH. Se estableció la realización de Asambleas semanales, el trabajo bajo Comisiones y la ejecución de actividades de formación:

“En general, de lo primero a lo que nos enfrentamos fue la apatía. La gente está acostumbrada a llegar a juntas de un proyecto y que en las juntas sólo se vean cosas del terreno y el hecho de que acá se tuviera que hacer otras cosas o que nos tuviéramos que formar en otros temas, pues sí metía a la gente en una dinámica que le podía resultar muy tediosa, de repente no se entendía el sentido de ponerte a estudiar la Carta del Derecho a

la Ciudad o a revisar fragmentos de leyes y creo que algunos no lo entendieron nunca. No entendían el porqué, se preguntaban qué tiene que ver con mi departamento. Una cosa que fue importante fue que algunos de los que estaban en el proyecto ya tenían una formación un poco más consciente de activismo y entendía el PCPyGSH como una trinchera más para cambiar el mundo; había quienes no eran activistas, pero eran profesionistas, entonces eso sí fue un elemento que ayudó a que se concientizara más rápido. Nos costó mucho trabajo que aceptaran todas estas aristas que tiene el Proyecto y que no se quedaran solamente con esta idea de que era un proyecto de vivienda, que entendieran que es un proyecto integral y que, por lo tanto, tiene muchas cosas y que eso no tiene que ver con una cuestión política porque la gente creía que era una cuestión de partidos, porque entendemos lo político como partidista, pero el Proyecto no era así” (Miriam de la Torre, Guendaliza’a, comunicación personal, 01 de julio de 2020).

Debido al elevado costo del terreno, después de varias negociaciones, el INVI aceptó cubrir el 80% del mismo y, de manera complementaria, se buscó un convenio con la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) para que la institución pudiera subsidiar el 20% restante. No obstante, este convenio no se concretó por la falta de seguimiento al trámite, por lo que los integrantes de Guendaliza’a tuvieron que absorber ese costo:

“Fue muy difícil asumir esa parte. Todos ya habíamos hecho cuentas, decíamos ‘sí me alcanza con mis ahorros o pidiendo prestado tanto’ y de repente esto ya no se da y no se pudo renegociar. Se habló con el dueño, se le explicó el proyecto que se buscaba hacer, se le dijo que más allá de la vivienda, era una cuestión de regenerar el tejido social, de hacer nuevos tipos de ciudadanía, vincularse a la comunidad. Al final, logramos que el dueño accediera a que ese 20% lo liquidáramos en pagos. Esta cuestión de negociar los terrenos es muy compleja para los proyectos. En nuestro caso, el dueño sabía cuánto valía el predio y que podía sacar más. Entonces, una cosa muy importante es esto de sensibilizar a los dueños” (Miriam de la Torre, Guendaliza’a, comunicación personal, 01 de julio de 2020).

La compra del terreno representó un gran reto para el proyecto, cada socio tuvo que aportar cerca de 20,000 pesos por el excedente de suelo. Considerando que, desde un inicio, los integrantes tenían conocimiento de que habría que cubrir ciertos gastos, una de las estrategias económicas establecidas fue el ahorro semanal. Había dos formas de ahorro: el individual y el fondo de ahorro colectivo, el cual se planteó con el objetivo de proteger el futuro del proyecto. Ambos estaban resguardados por la Comisión de Finanzas, integrada por los mismos socios de la Cooperativa. Esta Comisión procuró trabajar bajo principios de transparencia y rendición de cuentas de manera semanal, mensual y anual. Uno de los aspectos que ayudó a que tuviera un óptimo funcionamiento fue el sentido de confianza que originó el hecho de que muchas personas que estaba en el proyecto se conocían, ya

que prevalecían lazos vecinales, familiares o de amistad debido a que, desde el inicio de Guendaliza'a se buscó que el padrón estuviera integrado mayoritariamente por personas de ese territorio. Asimismo, a partir de la entrega del terreno, durante los años de gestión ante el INVI, para solventar los diversos pagos, como son agua, luz, predial y alienación de número oficial, también se establecieron estrategias de recaudación de fondos, como fue la venta de pet y otros materiales reciclables y la organización de eventos barriales como obras de teatro con venta de alimentos.



**Predio de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a antes de la etapa de demolición**

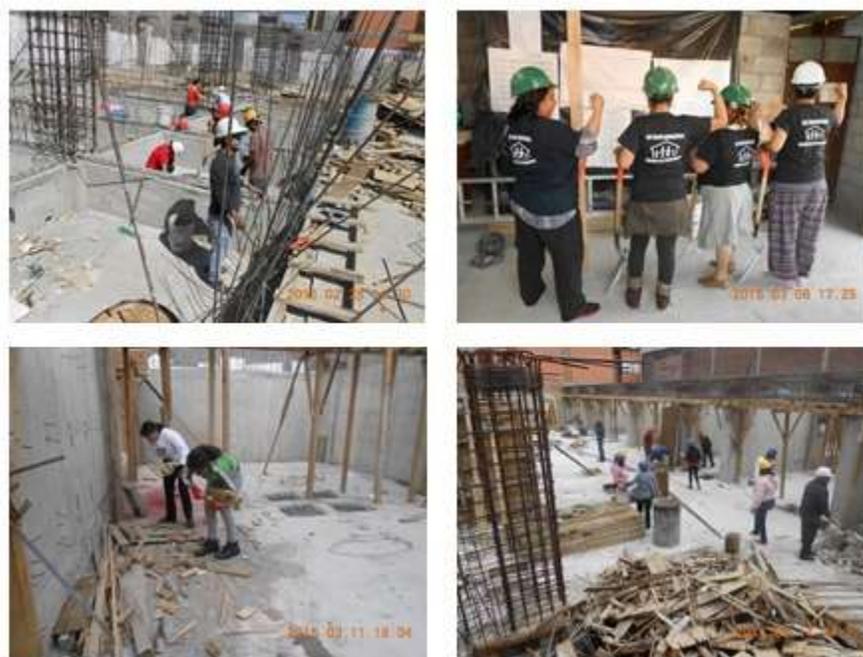
**Fotografías:** Página de Facebook Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a.

La estructura organizativa siguió el modelo de cooperativa de vivienda por ayuda mutua, definiendo a la Asamblea General como máximo órgano de expresión de la democracia directa y estableciendo Comisiones de trabajo con la finalidad de darle salida a las tareas de autogestión y para atender las necesidades que surgieran en el proceso. Las Comisiones que se concertaron fueron Honor y Justicia (solución de conflictos), Política (formación sobre educación cooperativa), Finanzas (ahorro y su administración), Cultura (actividades lúdicas, obras, pastorelas políticas), Ecología (medio ambiente y agricultura urbana) y Salud (jornadas comunitarias):

“Había varias Comisiones. Las capacitaciones no sólo eran de cooperativismo, buscábamos ser un proyecto integral, pero en el caso específico de la formación cooperativa, había varios mecanismos: exposiciones por parte de nosotros que consistían en la investigación por parte de los propios integrantes y exposición en la Asamblea y la retroalimentación. El otro mecanismo eran estos espacios que abren las organizaciones, por ejemplo, los encuentros

entre cooperativas donde asistían compañeras y compañeros para que aprendieran de otras cooperativas y siempre buscábamos socializar la información. Eso era muy valioso, saber que había otros que estaban haciendo lo mismo que nosotros. Y un tercer mecanismo era justo espacios que abre HIC-AL, como capacitaciones y pasantías, ya con una dimensión regional, con una dimensión latinoamericana o incluso mundial” (Jessica Estefanía, Guendaliza’á, comunicación personal, 03 de julio de 2020).

Asimismo, se realizaron faenas de limpieza del terreno a modo de ayuda mutua, resaltando su importancia para la consolidación de la organización interna y como estrategia para subsanar dicho gasto. A la vez, se planteó la participación en la obra en tareas no calificadas como la recolección de escombros en la etapa de demolición, el acarreo de materiales, así como la provisión de alimentos y limpieza de la obra. Acciones que no sólo se quedaron en trabajo, sino que detonaron la generación de vínculos entre los cooperativistas debido al tiempo de convivencia e incluso, con los trabajadores de la obra.



**Jornadas de ayuda mutua en la etapa de obra en la Cooperativa de Vivienda Guendaliza’á**  
**Fotografías:** Archivo histórico Cooperativa de Vivienda Guendaliza’á (febrero-marzo, 2015).

Durante todo el proceso, se realizaron actividades sociales, culturales, de integración y de mejoramiento barrial enmarcadas en el concepto de adecuación cultural y construcción de tejido social. Entre ellas, destacan celebraciones de Día de Muertos y talleres de cartonería

para la realización de catrinas, presentaciones de pastorelas con discursos políticos (anti pastorelas), talleres de títeres, conciertos, bazares y pláticas de derechos humanos.

Aunque todo lo anterior apunta a la persistencia de un trabajo colectivo, quizás el tema más controversial durante todas las etapas y que no logró ser asimilado por la mayoría de los integrantes del padrón fue el planteamiento de la propiedad colectiva como una de las reivindicaciones primordiales de Guendaliza'a:

“De entrada, la gente entendía que la iban a sacar de su departamento porque no iba a ser su casa. Nosotros queríamos demostrar que sí, es un proyecto de propiedad colectiva; que no existe legalmente, pero que se supone que, si demuestras que sí se puede hacer, podemos impulsar una política pública que sí lo contemple. Esa era la idea. Entonces, necesitábamos que la gente que se integrara al proyecto, desde un principio, tuviera el conocimiento de que iba a ser de propiedad colectiva. Esto también ayudaba a que la gente que realmente necesita la vivienda estuviera en el proyecto porque una forma de asegurar que la gente no rente o traspase después de la entrega es la cooperativa de vivienda, a través de la propiedad colectiva. Explicábamos también que la propiedad colectiva permite mayor seguridad en la tenencia, que impide que si alguien quiere vender y eso afecta a todos, no se puede. Costaba mucho trabajo que se entendiera que si se vendía era a la cooperativa” (Miriam de la Torre, Guendaliza'a, comunicación personal, 01 de julio de 2020).

En este aspecto, fue fundamental que los integrantes dimensionaran la figura de contrato de uso y disfrute como instrumento para garantizar el usufructo de la vivienda y de los espacios comunitarios y que, a la vez, da certeza jurídica, como la propiedad privada individual, pero que, a diferencia de la misma, puede ser un candado que protege al conjunto de habitantes, coadyuva a generar permanencia y arraigo y funge como mecanismo contra la especulación inmobiliaria.

A la par del trabajo realizado al interior del grupo con el proyecto de Guendaliza'a, como MUP, se impulsó un proceso de incidencia política con el INVI para el reconocimiento del PCPyGSH como parte de un programa institucional que promoviera el acceso a la vivienda mediante la autogestión, a través de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua, pero no limitado a ellas (conservando a la vez, el trabajo a través de asociaciones civiles). Esta propuesta se redujo a mesas de negociación de las cuales resultó la creación de una propuesta de Reglas de Operación que quedaron sin operatividad:

“Para el INVI era una bandera publicitaria que subieron a su página, nunca se instrumentó dentro del INVI. Nosotros siempre peleamos los proyectos y el único que salió fue Guendaliza’á, que después, ellos mismos rompieron” (Salvador de la Torre, comunicación personal, 29 de noviembre de 2019).

Cabe mencionar que en estas negociaciones hubo asesoría y acompañamiento de HIC-AL y ya se habían llevado diversos procesos de asesoramiento con FUCVAM, COCEAVIS Y FESCOVAM para retomar elementos que pudieran ajustarse al contexto local. Asimismo, a la par, se intentó incidir en el Senado para la adecuación de leyes.

Institucionalmente, Guendaliza’á se gestionó ante al INVI con la figura legal de SOL, es decir, como asociación civil. La compra de suelo quedó sujeta a un fideicomiso traslativo de dominio que se extingue con la individualización de la propiedad. Por consiguiente, las viviendas construidas por este mecanismo permanecen en el fideicomiso hasta el momento en que se individualiza la asignación y se otorga el crédito a cada beneficiario del padrón registrado ante el INVI. La figura asociativa funge como responsable del resguardo del predio y como figura legal para los trámites de todo el proceso.<sup>41</sup>



**Gestión de Guendaliza’á representada por Sociedad Organizada en Lucha (SOL)**

**Fotografía:** Arianne Reséndiz (mayo, 2017).

Lo anterior, detonó en una fractura importante: Por un lado, se trataba discursivamente y en la práctica el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua como un modelo a

---

<sup>41</sup> El conjunto de inmuebles por fideicomiso traslativo de dominio forma parte de la Bolsa de Suelo Urbano e Inmuebles Habitacionales del INVI.

implementar; pero, finalmente, no existía la legalidad para su constitución. La repercusión principal de esto se reflejó en el proceso social de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a:

“El problema viene cuando se comienzan a hacer las reglas. A veces con el afán de crear un mundo ideal, todo se quiere reglamentar. Para el reglamento interno, eran reglas muy estrictas. Por ejemplo, no se podía heredar de manera directa, por así decirlo. Para que yo le heredara a mi hijo, él tenía que venir a tomar cursos y la Asamblea decidiría si lo acepta o no y si no, tendría que venderles. Es muy fácil que se rompa algo, más cuando el INVI no dio el respaldo como cooperativa. De ahí, hubo un deterioro, un desánimo, ya era difícil el consenso” (Guillermina Díaz, Guendaliza'a, comunicación personal, 01 de diciembre de 2020).

Guendaliza'a terminó de edificarse a finales de 2016, todo el proyecto estuvo a cargo del Arquitecto Claudio Ríos, quien ha trabajado en diversos proyectos habitacionales con el MUP. Es un conjunto habitacional de 5 edificios que suman 48 viviendas de 60 m<sup>2</sup>,<sup>42</sup> construidas bajo 10 prototipos de vivienda por medio del diseño participativo más dos espacios comunes: uno destinado a un comedor comunitario, que comenzó a funcionar en 2017 en el marco del Programa de Comedores Comunitarios; y el otro se planteó para la atención médica, pero nunca se puso en función:

“El Arquitecto Claudio Ríos hizo un proyecto basado en los principios del PCPyGSH. Entonces el proyecto arquitectónico fue pensado ya desde esa perspectiva y eso impactó en el diseño de la unidad. El terreno aguantaba más niveles, pero no era algo bueno para el tipo de proyecto que queríamos porque nosotros no queríamos muchas viviendas, queríamos viviendas de calidad y más que las viviendas particulares, queríamos un conjunto habitacional que nos propiciara calidad de vida. Ya teníamos una idea de las características de las familias y también eso se contempló. La gente fue pensando en sus necesidades familiares y estéticas. Queríamos demostrar que con poco dinero se hace vivienda digna y de calidad, que, con poco dinero, la gente puede vivir bien en un lugar que le guste, que sea estéticamente agradable” (Miriam de la Torre, Guendaliza'a, comunicación personal, 01 de julio de 2020).

---

<sup>42</sup> De acuerdo con las entrevistas realizadas, por el diseño circular de la unidad habitacional, algunos departamentos miden menos de 60 m<sup>2</sup> y otros un poco más (oscilan entre los 59.5 y los 61.5 m<sup>2</sup>).



**Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (mayo, 2017).

También, la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a gestionó recursos del Programa Comunitario de Mejoramiento Barrial para la construcción del Centro Cultural y Recreativo "Ollin Cupa" (significa "Movimiento" en maya), el cual comenzó a edificarse en 2015, fue entregado en enero de 2017 y oficialmente inaugurado en abril de 2018. El Centro fue construido en un predio baldío del Gobierno de la Ciudad de México, a un costado del Parque Ícaro que se encuentra al frente de la unidad habitacional. Al ser una construcción de una sola planta, para optimizar el monto otorgado, los socios de Guendaliza'a participaron en la obra. Desde antes de su inauguración, este espacio se utilizó para la organización de Asambleas y eventos de la Cooperativa Guendaliza'a, para la impartición de talleres de carpintería, teatro, música y pintura y se planteó la consolidación de una biblioteca comunitaria a partir de la donación de libros. Sin embargo, en marzo de 2019, personal de la Alcaldía Venustiano Carranza irrumpió el lugar y tomó posesión de él, sin otorgar mayor información a la población.



**Centro Cultural y Recreativo "Ollin Cupa"**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (2017-2018)

Como se mencionó, en el proceso de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a influyó la asesoría y acompañamiento de HIC-AL, quienes fueron el interlocutor para que Guendaliza'a tuviera asesorías y pasantías formativas directamente con FUCVAM y COCEAVIS. Un factor que contribuyó a ello fue que Guendaliza'a se desarrolló en medio del debate público de los preparativos de Hábitat III, que se celebró en Quito, Ecuador en octubre de 2016. Evento internacional que, cada 20 años, también es un espacio para la movilización y articulación de organizaciones y movimiento sociales vinculados la defensa del territorio y la reivindicación del derecho a la vivienda y a la ciudad. En este sentido, el trabajo realizado en Guendaliza'a y, en general, la propuesta del PCPyGSH, se difundió en encuentros nacionales e internacionales en Nicaragua, El Salvador, Costa Rica, Colombia, Perú, Uruguay y Quito.

El proyecto de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a es parte de las experiencias de las organizaciones sociales de producción social del hábitat. Buscó, desde un inicio, consolidar una comunidad organizada, a través de un proceso formativo, la autogestión y la participación. No obstante, careció de una estructura jurídica que diera certeza a sus

planteamientos centrales; en este sentido, el marco de la legalidad superó todo el trabajo social realizado.

El rompimiento interno de Guendaliza'a se puntualiza en la inexistencia del reconocimiento institucional de la figura asociativa de sociedad cooperativa de vivienda por ayuda mutua y, en consecuencia, en el rechazo a la propuesta de darle sustento a la organización cooperativa mediante estatutos y un reglamento interno notariado. El cual contendría aspectos fundamentales para la vida cotidiana en cuanto a mantenimiento, seguridad, servicios básicos, vigilancia, etcétera:

“Era pensar todas las reglas para normar la vida interior y era un poco resolver cómo todos los anhelos que teníamos podían trasladarse a un plano práctico, a través del establecimiento de una normatividad. Este reglamento era muy importante y los sabíamos todos y dedicamos meses para su discusión. Para su elaboración, nos dividimos en Comisiones para hacer propuestas de todo lo que pensamos que se tenía que normar, de cuál era nuestra perspectiva. Se presentaban y votábamos si estábamos o no de acuerdo; si no había acuerdo, se regresaba ya con las inquietudes que se daban. Ya donde las inquietudes se transformaron en diferencias, fue al tratar lo de la cooperativa: se conocía de la experiencia de Palo Alto y que uno de los problemas era que los fundadores no transmitieron a las generaciones siguientes el cooperativismo; nosotros buscábamos asegurar que quienes estuvieran en Guendaliza'a realmente estuvieran interesados en el proyecto” (Jessica Estefanía, Guendaliza'a, comunicación personal, 03 de julio de 2020).

El proyecto de reglamento interno fue rechazado para su aprobación en Asamblea, quedando dividida la comunidad exactamente en dos, quienes lideraron el bloque opositor fueron miembros que se anexaron en las etapas finales de completar el padrón y quienes solicitaban permisos a la Asamblea para ausentarse bajo justificaciones laborales, profesionales o familiares. El rompimiento de la organización detonó en discusiones, dudas, desinformación, falta de comunicación y, por consiguiente, de coordinación.

Un conflicto que permanece entre los beneficiarios es lo concerniente a los estacionamientos,<sup>43</sup> que se contemplaron como área común para asumir el costo entre todos y organizarse de manera interna para su uso con respaldo del reglamento. Con el

---

<sup>43</sup> Cabe puntualizar que el PCPyGSH planteó priorizar la creación de áreas comunes para la recreación y la convivencia en lugar de espacios para estacionamientos y con esto, desincentivar el uso del automóvil y fomentar otras formas de movilidad. Sin embargo, en la realidad, esto no ha podido llevarse a cabo.

rompimiento que hubo de la Cooperativa, igualmente, los beneficiarios acordaron que la mitad de los lugares se designarían a quienes eran partidarios de la organización cooperativa y la otra mitad a los socios disidentes y cada grupo gestionaría su repartición y se abordaría el proceso para su individualización.

Aun con la fractura interna, se detecta que existen dinámicas organizativas entre los habitantes del conjunto habitacional de Guendaliza'a, principalmente con relación al mantenimiento y a la gestión de áreas comunes:

“Conforme ha pasado el tiempo, se ha ido pasando el conflicto entre ambas partes. Ha habido más voluntad de hacernos responsables, aunque sea del puro mantenimiento de los departamentos, de las áreas comunes. Es difícil recuperar esa parte de la confianza, porque creo que sí se necesita conciencia para la parte del cooperativismo. Hay respeto para poder convivir, y la parte del cooperativismo, incluso a nosotros que estamos convencidos del Modelo, nos hace falta reafirmar muchas cosas” (Miguel, 2020).

Aunado a ello, hay demandas vecinales frente a la Alcaldía en las que se refleja un grado significativo de organización interna, como fue la gestión para la remodelación del Parque Ícaro, al frente de Guendaliza'a, en la cual, los vecinos de la cooperativa tuvieron un papel importante para que se llevara a cabo. Anteriormente al establecimiento de Guendaliza'a, el parque estaba abandonado y era un espacio utilizado para fines delictivos. El Parque Ícaro se reinauguró en 2019, se invirtieron 3.6 millones de pesos para el mantenimiento de los juegos infantiles, de las áreas verdes y del teatro al aire libre. Asimismo, se instalaron luminarias LED de colores y se puso en función un pequeño parque acuático con palapas y un gimnasio al aire libre.



**Parque Ícaro visto desde la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a**

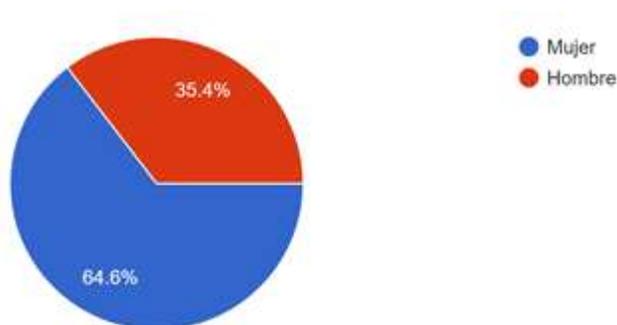
*Fotografía:* Arianne Reséndiz (enero, 2020).

Desde una perspectiva reciente externa, Guendaliza'a puede catalogarse como una experiencia fallida de cooperativa de vivienda o inclusive, afirmar que en ningún momento fue o es una cooperativa. No obstante, a la luz de un análisis profundo de su origen en el PCPyGSH, de su historia reconstruida no sólo a través de la información pública, sino principalmente mediante testimonios de sus protagonistas, es posible aseverar que ideológicamente, Guendaliza'a fue un proyecto habitacional basado en el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. El cual apostó por dinámicas autogestivas, donde se involucró directamente en todas las etapas de la gestión a los propios beneficiarios, aun cuando existía detrás una asociación civil que respaldaba legalmente el proyecto y que fungió de guía primaria. Sin embargo, la realidad es que el trabajo de los beneficiarios fue constante mientras se logró la edificación. Posteriormente a alcanzar este objetivo, para la mitad del grupo, la permanencia del trabajo colectivo y organizado y los procesos de formación y de educación perdieron sentido.

#### ***Breve construcción de perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a***

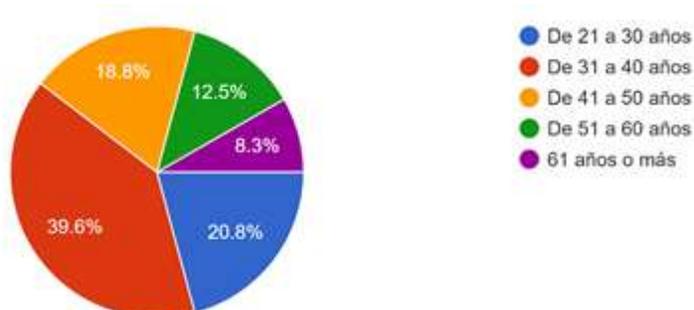
En 2017, el padrón de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a estaba completo con 48 socios. Del total de socios, 31 son mujeres y 17 son hombres. Es decir, la titularidad de las viviendas está mayoritariamente a nombre de mujeres.

### Género



En cuanto a edades, los registros de ese momento indican que 10 de los socios tienen entre 21 y 30 años, 19 socios entre 31 y 40 años, 9 socios entre 41 y 50 años, 6 socios entre 51 y 60 años y 4 socios tienen 61 años o más. Por consiguiente, aunque las edades son diversas, predomina la población de adultos jóvenes. Asimismo, cabe mencionar que hay 7 personas adultas mayores,<sup>44</sup> todas mujeres: 3 de 60 años, 2 de 61 años, 1 de 63 años y 1 de 66 años. De ellas, sólo en el último caso, por ser mayor de 64 años, se requiere de la figura de deudor solidario para acceder al crédito del INVI, quien absorbe el compromiso de amortizar el crédito en caso de que la persona titular se vea imposibilitada de pagar o fallezca.

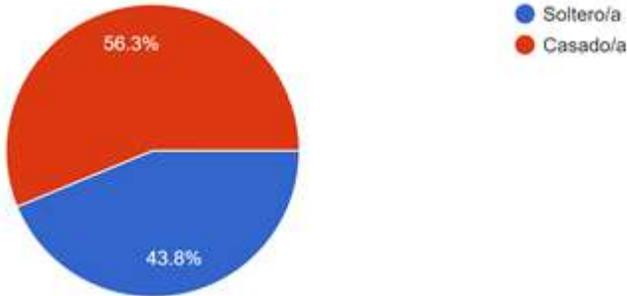
### Rango de edad



<sup>44</sup> En México, se considera Adulto Mayor a una persona que tiene 60 años o más.

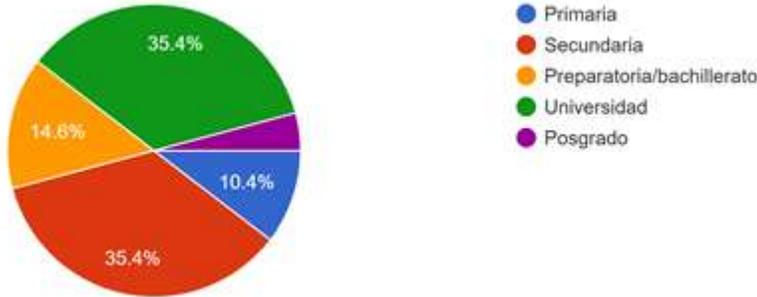
Del total de socios, 27 son casados o viven en unión libre y 21 socios son solteros, en este caso se incluyen a las personas divorciadas, separadas y viudas.

**Estado civil**



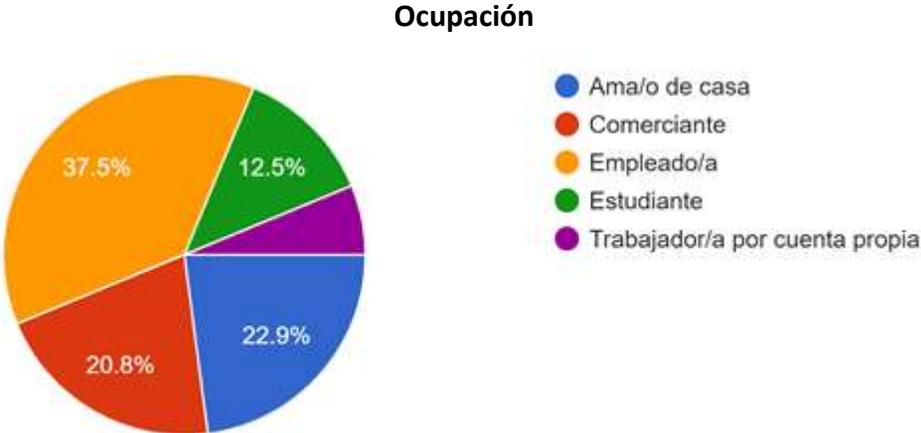
Respecto a la escolaridad, 5 socios de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a cursaron la educación primaria, 17 socios concluyeron la secundaria, 7 socios asistieron a la preparatoria o bachillerato, 17 socios cursan o concluyeron la universidad y 2 socios están cursando o concluyeron estudios de posgrado. El hecho de que más de la mitad de socios cuente con educación media superior o más, no sólo apunta a conocimientos adquiridos en el ámbito educativo, sino también se refleja en el desarrollo de habilidades tecnológicas y de investigación que abonaron al proyecto de Guendaliza'a.

**Escolaridad**



Concerniente a su ocupación, 18 socios son empleados en ámbitos como la docencia, la gastronomía, el transporte, el deporte, los sistemas de computación y mantenimiento; 11 personas se dedican al hogar; 10 socios son comerciantes, 6 socios son estudiantes de

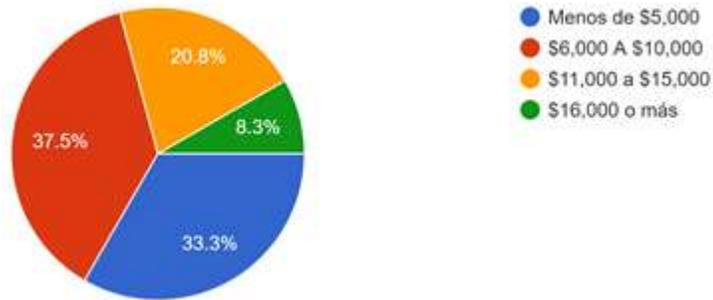
universidad o posgrado y 3 socios trabajan por su cuenta en la construcción, la contaduría y la imprenta. Cabe mencionar, que entre quienes son empleados, 6 socios ejercen la docencia en distintos niveles y 2 socios más se desempeñan también en el sector educativo. Esto fue clave en el proceso de formación y en la impartición de capacitaciones y socialización de conocimientos.



En el caso de 30 socios, sólo una persona aporta al ingreso familiar mensual y en el de 18 socios, 2 personas aportan al ingreso familiar mensual. De manera específica, 16 socios mencionan que este equivale a menos de 5,000 pesos, 18 socios reportan como ingreso familiar mensual entre 6,000 y 10,000 pesos, 10 socios entre 11,000 y 15,000 y 4 socios declaran 16,000 o más. Al tener una parte significativa de población soltera, igualmente esto impacta en que, en la mayoría de los casos, sólo 1 persona aporte al ingreso familiar mensual. A la vez, aunque existen diferencias muy marcadas en cuanto a la percepción de ingresos mensuales, de manera general, más del 70% de los socios no alcanzaba los 5 salarios mínimos mensuales,<sup>45</sup> mientras que por otro lado, 4 socios rebasaron los 8 salarios mínimos mensuales de manera familiar que indica la normatividad del INVI.

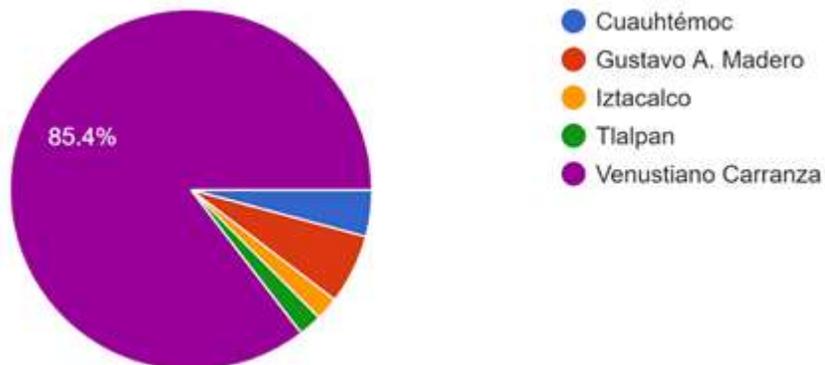
<sup>45</sup> En 2017, el salario mínimo diario equivalía a 80.04 pesos y el mensual se calculaba en 2,220.42 pesos.

### Ingreso familiar mensual



Antes de habitar en la Cooperativa de Vivienda Guendaliza'a, 41 socios vivían en la Delegación Venustiano Carranza (ahora, Alcaldía), 3 socios residían en Gustavo A. Madero, 2 en Cuauhtémoc, 1 socio en Iztacalco y 1 socio en Tlalpan. Es decir, la mayoría de los socios habitaba en la demarcación donde se ubica la Cooperativa y el resto en las Delegaciones colindantes, a excepción del caso de Tlalpan; esto se debe a que, durante el proceso de organización, se hizo extensa la invitación al proyecto a vecinos de la zona.

### Lugar de residencia



Desde que comenzó a plantearse el proyecto de Guendaliza'a se enfatizó en que se trataba de un proceso de construcción de hábitat, con la finalidad de crear lazos de identidad con el proyecto para evitar traspasos y transacciones de compraventa que fracturan a la vez el arraigo y, por consiguiente, la permanencia y la construcción de comunidad. No obstante, aunque la mayoría de los socios permanecen, el proyecto no ha sido exento de que algunos

socios optaran por no habitar o rentar sus viviendas, con lo cual han llegado algunas personas para las que la unidad solamente es un departamento para vivir.

#### **4.4. Tochant: Proyecto piloto de la UPREZ**

En el caso de la UPREZ, la Cooperativa de Vivienda Tochant es el primer proyecto piloto de cooperativa que se plantea como parte del PCPyGSH. En el contexto en el que se formuló el PCPyGSH, la UPREZ coordinaba su organización a través de distintas Bases, Brigadas y Comisiones para trabajar territorialmente las distintas problemáticas. Entre ellas, y de manera primordial, la necesidad de vivienda.

En este sentido, cuando inició el PCPyGSH, por parte de la UPREZ, se contaba con un padrón de más de 2,500 personas en la Ciudad de México, todas ellas buscando una alternativa accesible para cubrir su derecho a la vivienda. En dicho escenario, para coordinar de manera más eficiente la estructura del PCPyGSH, en 2012, se decidió hacer una fusión de Bases y se redujeron a tres: Base Norte, Base Centro y Base Oriente. Cada militante de la UPREZ se integraba a la Base que le quedara más cercana:

“Cuando nos empiezan a hablar del PCPyGSH, nos decían que no era solamente lo de la vivienda. Para vivir mejor, era necesaria la participación y el estar en otras luchas, que de ahí venía la UPREZ. Yo vivía en una unidad habitacional de la UPREZ, rentaba y había muchos problemas y desorganización y este era un proyecto diferente, que justamente ya había analizado lo que había pasado en las unidades habitacionales. Nos involucramos en las problemáticas de las transnacionales, del agua, de los pueblos, de los afectados ambientales, en las pasantías que hacía HIC-AL. Me doy cuenta de que la participación y las luchas sí son necesarias y que era importante estar unidos como organización y con otras. Yo me decía ‘tengo que aprender de los demás.’ Veía que era un proyecto diferente con mucho que aprender, pero también de mucho trabajo” (Dora Gallardo, Tochant, comunicación personal, 20 de diciembre de 2020).

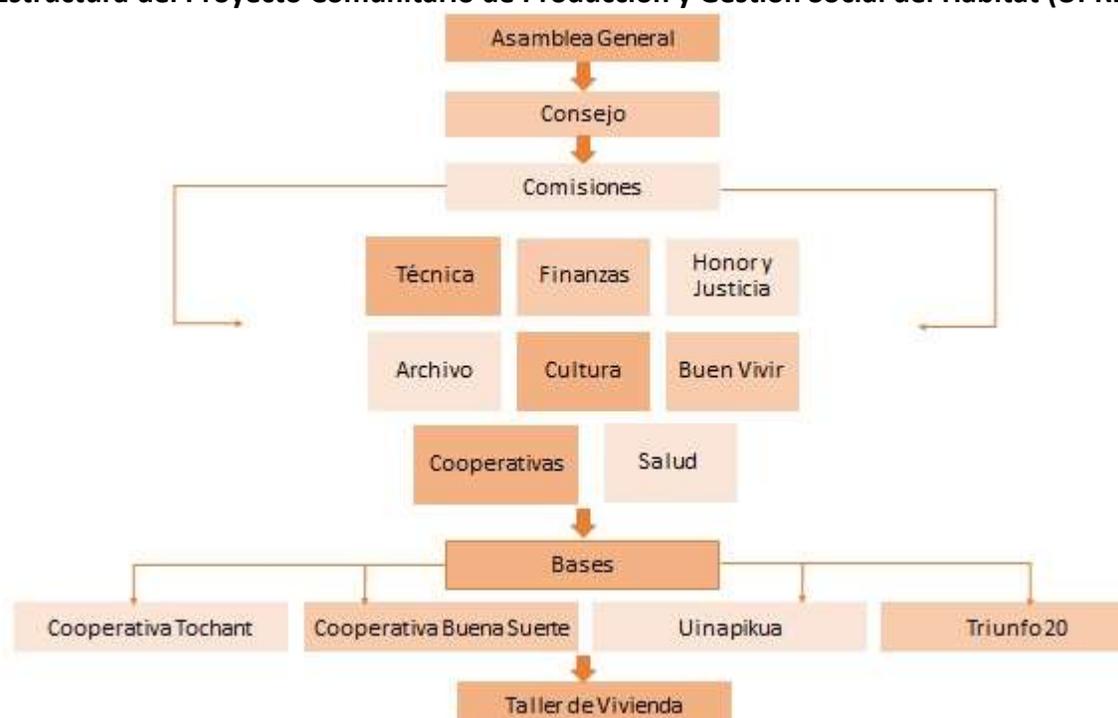
Es decir, bajo los estatutos de la UPREZ, en la metodología de ejecución del PCPyGSH, dos aspectos fundamentales a exaltar son la autogestión y la participación popular:

“Aprendimos desde expresarnos, desde tomar la palabra, a hablar en público y con las autoridades. De la mano de la UPREZ aprendimos a tener confianza en nosotras y nosotros mismos, a negociar. Nos tenía que quedar claro que el PCPyGSH no es nada más para tener la vivienda; la UPREZ no da ni vende viviendas. El PCPyGSH consiste en potenciar todos los

saberes que tenemos, los conocimientos empíricos que tenemos cada uno, las capacidades, para precisamente hacer la autogestión” (Elsa Salinas, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

Como se anotó anteriormente, el PCPyGSH contempló la gestión de los proyectos habitacionales tanto mediante asociaciones civiles como por cooperativas de vivienda, priorizando esta última como mecanismo para abatir el lucro con la vivienda que se da a través de los traspasos, la renta y la venta de la misma, buscando responder a la necesidad y al usufructo de la misma. Desde la UPREZ, se planteó una estructura específica para trabajar el PCPyGSH con cuatro Bases: dos asociaciones civiles y dos cooperativas de vivienda.

**Cuadro 19**  
**Estructura del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (UPREZ)**



**Fuente:** Elaboración propia con base en información del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat-UPREZ (2008).

El PCPyGSH realiza una Asamblea General una vez al año. En estas se hace un balance de los aciertos y errores del PCPyGSH, así como de las problemáticas y necesidades de cada Base. El Consejo se integra por representantes de las Bases y de las Comisiones del PCPyGSH y se reúne semanalmente para socializar información relacionada con los proyectos

habitacionales, tanto desde el ámbito social y organizativo, como de los avances en la gestión ante el INVI, así como aspectos concernientes a la UPREZ. Las Comisiones están compuestas por integrantes de cada Base y se orientan a rubros específicos fundamentales para el PCPyGSH y trabajan de manera semanal o quincenal. Las Bases se coordinan en Asambleas semanalmente y a la vez, participan en la reunión semanal de Taller de Vivienda, instancia donde se coordinan todas las Bases de la UPREZ (es decir, las del PCPyGSH y otras de la Ciudad de México e incluso, de otros estados), así como organizaciones afines para temas específicos.

De manera específica, la Cooperativa de Vivienda Tochant se desprende de los trabajos de la Base Norte, siendo el proyecto piloto cooperativo de la UPREZ:

“Como UPREZ, se llegó a un acuerdo de que se iban a impulsar las cooperativas de vivienda. Se planteó que todos los proyectos de vivienda que salieran a partir del planteamiento del PCPyGSH iban a ser cooperativas. Desafortunadamente, hubo quienes no quisieron que sólo fueran cooperativas y que se siguiera también con las asociaciones civiles. Lo que detonó el temor a las cooperativas fue la cuestión de la propiedad colectiva y el desconocimiento del derecho del uso y goce, el no ver más allá de la propiedad individual. La idea de Tochant, de proponer cooperativas de vivienda fue precisamente plantear un cambio sobre la forma de vivir, con la autogestión, la ayuda mutua, formar lazos entre las personas que habitan los proyectos, cambiar el cómo se vive en las unidades habitacionales. Las cooperativas de vivienda es lo que ofrecen, esta parte de crear otra vez unidad, acercamiento con la gente, de estar interesados si el vecino tiene necesidad económica, en qué lo puedo apoyar, si tiene una necesidad de salud. No es nada más vivir juntos, es aprender a vivir juntos” (Guadalupe Rincón, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

Al inicio, las Comisiones tuvieron un papel fundamental para echar a andar los proyectos integrantes del PCPyGSH. Cada una tuvo un rol específico, con tareas delimitadas:

“Las Comisiones surgieron con un fin, se definió su trabajo. Cuando iniciamos el trabajo de las Comisiones, en 2009, 2010, tenían un fuerte compromiso con el Proyecto Comunitario, porque teníamos la obligación de llevar a las Brigadas la información. Se llevaban formatos, capacitaciones, cursos. Había muchísima participación e interés. El Proyecto empezó con mucho entusiasmo, se aprendía mucho, ese era el espíritu del PCPyGSH” (Rosalba Acevedo, Tochant, comunicación personal, 25 de septiembre de 2021).

La Comisión de Técnica tuvo la labor de realizar levantamientos barriales con la finalidad de localizar terrenos disponibles donde pudieran ser desarrollados los proyectos

habitacionales.<sup>46</sup> Una vez localizados los predios viables mayores de 500 m<sup>2</sup>, se elaboraron cédulas técnicas de suelo, con anotaciones precisas de los inmuebles, como son la ubicación y el nombre y teléfono del dueño, así como la caracterización del polígono de la zona, que incluía datos poblacionales: densidad, crecimiento, expulsión o atracción de población en la zona, población en edad escolar; equipamiento existente: cobertura suficiente o insuficiente, educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto; recreación y deporte; transporte: accesibilidad a la red del Metro, accesibilidad a transporte colectivo urbano y suburbano; infraestructura: vialidades principales y secundarias, dotación de servicios básicos agua, electricidad y drenaje. Las propuestas se ingresaban al INVI para su evaluación y dictamen de factibilidad para la compra. Sin embargo, esta dinámica provocó que el propio Instituto negara la factibilidad de los terrenos propuestos y estableciera un negocio paralelo con empresas inmobiliarias privadas, haciendo uso lucrativo de dichas fichas técnicas.

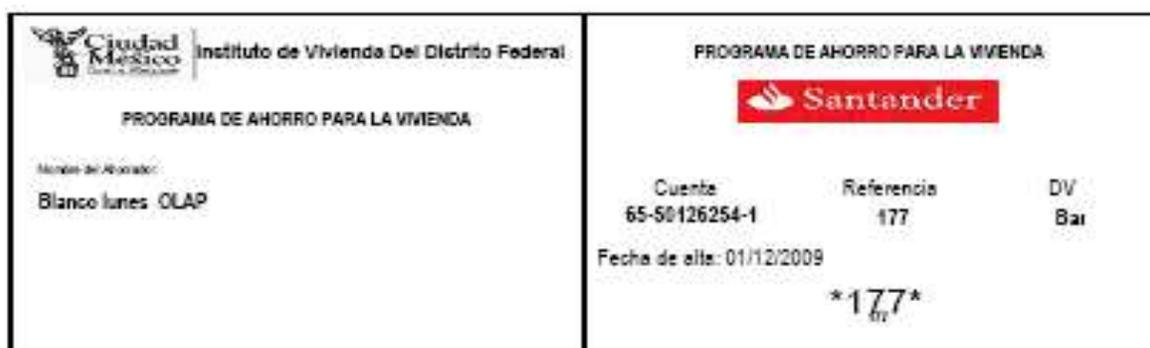
Asimismo, la Comisión de Archivo trabajó el llenado de cédulas de información socioeconómica que posteriormente se ingresaron al sistema del INVI con el objetivo de analizar el perfil socioeconómico de los participantes del PCPyGSH, conocer sus necesidades y buscar soluciones adecuadas.



**Cédula socioeconómica PCPyGSH**  
**Fotografías:** Archivo histórico de la UPREZ.

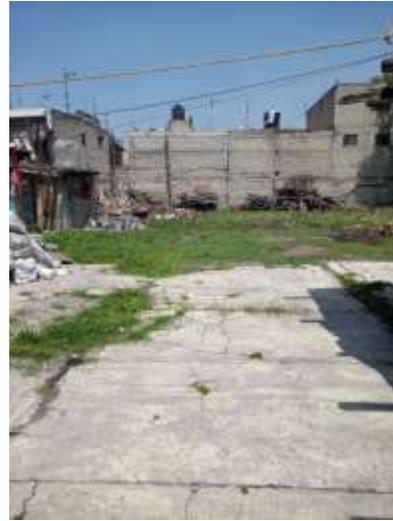
<sup>46</sup> Los levantamientos barriales se adoptan en todas las organizaciones del MUP, frente a la inexistencia de una bolsa de suelo del INVI.

Bajo la experiencia habitacional de la UPREZ, uno de los aspectos fundamentales que se trabajó en Tochant fue la cuestión del ahorro. Desde la Comisión de Finanzas del PCPyGSH, se estableció una estrategia de ahorro con el INVI, considerando las limitaciones del financiamiento otorgado. Para ello, en 2009, por cada beneficiario se abrió una cuenta bancaria con un monto inicial de 3,000 pesos y se acordó un depósito mensual de 500 pesos, incorporando una aportación semanal de 5 pesos para gastos de gestión del PCPyGSH.



**Convenio de ahorro PCPyGSH**  
**Fotografías:** Archivo histórico de la UPREZ.

El proceso de la compra de suelo de Tochant se concretó en 2014, en un predio ubicado en Avenida Morelos 100, Colonia Pueblo San Andrés, Alcaldía Azcapotzalco, bajo una negociación directa entre el propietario y la UPREZ y se procedió a hacer el trámite con el Instituto para la firma del fideicomiso traslativo de dominio. El terreno tuvo un costo de 3 millones 360 mil pesos. Sin embargo, el financiamiento del INVI sólo cubría 3 millones de pesos, por lo que el resto fue complementado por quienes integraban el proyecto. Cada socio aportó aproximadamente un monto de 16,000 pesos por excedente de suelo. Parte de este dinero fue generado del proceso de ahorro emprendido en 2009. La compra se liquidó en dos momentos: el primero, a mediados de 2014 y el segundo, a fin de ese mismo año. Posteriormente, el 08 de enero de 2015, el terreno fue entregado a la Cooperativa de Vivienda Tochant.



**Predio de la Cooperativa de Vivienda Tochant**

**Fotografías:** Arianne Reséndiz (mayo, 2022).

A la vez, en diciembre de 2015 se constituyó legalmente la Sociedad Cooperativa TOCHANT de R.L. de C.V. como una cooperativa de consumo de vivienda, con el objeto social de:

“poner en marcha una experiencia transformadora y compleja fundamentada en el crecimiento de sus integrantes y en el esfuerzo y conducción organizada del colectivo reflejado en la implementación de proyectos sociales. Partimos de reconocer la ciudad, el hábitat y el barrio como espacio de vida replanteando nuestra forma de vivir y de participar en ellos para el buen vivir” (Bases Constitutivas de la Sociedad Cooperativa TOCHANT de R.L. de C.V., 2015).

Con jornadas de ayuda mutua, se procedió a hacer la limpieza del predio y entre todos los socios se llevó a cabo la construcción de manera provisional de *la casita*, espacio compuesto por dos cuartos y un baño, equivalente a un primer salón comunal de la Cooperativa, donde se tienen elementos básicos como refrigerador, trastes, parrilla, horno de microondas y colchonetas, los cuales son utilizados cuando se llevan a cabo las Asambleas o guardias a modo de cuidar el terreno de invasiones. Se acordó que las Asambleas se celebrarían semanalmente y paralelamente a las Comisiones del PCPyGSH, se estableció una estructura interna de organización.



**Construcción de la casita Cooperativa de Vivienda Tochant**  
**Fotografías:** Archivo histórico de la Cooperativa de Vivienda Tochant.

Pese a que la conformación de la Cooperativa de Vivienda Tochant inició paralelamente a la Cooperativa Guendaliza'a, han seguido procesos distintos. En la actualidad, Tochant es un proyecto habitacional que ha tenido múltiples obstáculos que han alargado su materialización. Desde 2020, se encuentra en espera de ser sometido a Comité dentro del INVI para la aprobación de financiamiento para la edificación, proceso en el cual se ha tenido que modificar el proyecto arquitectónico, cubrir el pago de diversos trámites y negociar montos con el INVI.

Para lo anterior, en junio de 2020, se firmó el Acta Constitutiva de la asociación civil “Creando Comunidad para Vivir”, con el objeto social de servir de ente integrador de todos los asociados y hacer una vida comunitaria, tal como está establecido en el PCPyGSH. Entre sus objetivos se encuentran realizar un proyecto conjunto de producción y gestión social del hábitat y de vivienda autogestivo de desarrollo progresivo del barrio, la colonia, el pueblo y la ciudad; mejorar la calidad de vida de sus asociados; impulsar los procesos de producción social del hábitat que consideran a la vivienda como un derecho humano y no como una mercancía; realizar su trabajo sin fines de lucro; integrar procesos organizativos y participativos, impulsar la Carta por el Derecho a la Ciudad; conseguir tierra urbana a precio de interés social, concretar financiamiento, créditos del INVI y otras instituciones para la compra de suelo, estudios y proyectos de construcción de vivienda para cada uno

de sus asociados, mediante el esfuerzo propio y la ayuda mutua, bajo el sistema de la autoadministración; evitar la especulación con las tierras y las viviendas dentro de la asociación por parte de sus asociados; obtener en común toda clase de bienes y servicios; fomentar la economía solidaria (Acta Constitutiva Creando Comunidad para Vivir, A.C., 2020).

Es decir, aunque se creó la asociación civil para fines administrativos, el sustento de Tochant está en la ideología cooperativista bajo lo enunciado en el PCPyGSH, así como en los estatutos de la UPREZ. Aunado a ello, en Asamblea General se acordó continuar con la figura de la Cooperativa, así como elaborar un Reglamento Interno notariado que sustente los valores y principios cooperativos:

“Lo que buscábamos con el reconocimiento jurídico de la cooperativa de vivienda, a diferencia de las asociaciones civiles, era garantizar una seguridad de permanencia para nosotros y para nuestras familias, que por lo menos, a no ser que nuestros hijos ya no quieren estar, pues no van a estar, pero la cooperativa de vivienda lo que te brinda es eso, la permanencia de seguir estando por generaciones y generaciones. Aunque somos asociación civil, tenemos la figura de cooperativa, nos mantenemos en pie, pese a muchas desestimaciones internas y externas, permanecemos los compañeros que realmente queremos apostarle a un cambio” (Guadalupe Rincón, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

Si bien el primer desafío fue la concreción de la compra de suelo, una problemática constante ha sido los múltiples cambios en el padrón de socios, esto debido al lapso de tiempo que lleva el proyecto. De los socios fundadores, quedan solamente 4. Con el paso de los años, también se presenta una disminución en la participación, no sólo por el desgaste general del grupo, sino también por cuestiones de edad y de salud:

“A mí se me han ido los años, llevo luchando casi 13 años. No voy a mentir, quiero saber qué es tener una casa, un lugar bonito. Siempre he dicho que ya me voy a salir, he renunciado varias veces, pero aquí sigo. Ya participo en lo que puedo, en lo que mi salud y edad me permiten. Tengo 63 años, no es como antes porque me he enfermado. Estoy contenta con el proyecto, hemos aprendido mucho y aquí seguimos. Ojalá se hicieran más proyectos como este, participativos, donde se aprendan cosas, que se llevaran a cabo, pero que no lleven tantos años porque se llevan gran parte de nuestras vidas” (Xóchitl Vega, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

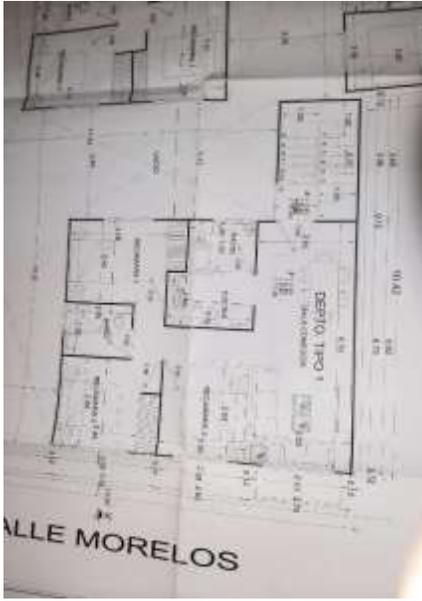
Otra gran dificultad reside en el proyecto arquitectónico. A lo largo de la historia de Tochant, se han planteado tres proyectos arquitectónicos que han tenido que modificarse por cuestiones técnicas y esto ha derivado en la pérdida de dinero para los socios y en complicaciones como colectivo:

“El primer proyecto estaba muy bien planteado bajo la idea de crear hábitat: íbamos a tener huertos urbanos, una compostera, un diseño hermoso. En el segundo proyecto, cambiamos de arquitecta, supuestamente realizaría pequeños arreglos, pero hizo un cambio radical y al final, se perdió la idea del primer proyecto. Este segundo proyecto no cubría las cuestiones que nos pedía el INVI. Se decidió perder el dinero de este proyecto porque era o perder el dinero que habíamos dado para este o perder el crédito del INVI. Estamos con un tercer proyecto, que cambió mucho la idea original, por ejemplo, se pretendía que el PCPyGSH no fomentara la cuestión de los estacionamientos y al final, tenemos contemplado la construcción de estacionamientos, que sí es una necesidad de varios compañeros, pero buscábamos que no se les diera prioridad. Todo este proceso también nos ha venido fracturando” (Guadalupe Rincón, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

Además, pese a la tentativa de implementar el modelo cooperativo y la horizontalidad, en Tochant se han presentado liderazgos que han perjudicado al proyecto:

“Al inicio, tuvimos un grupo de compañeras que, en el afán de ser el proyecto perfecto, dictaban las reglas. Una de ellas estaba al frente de la gestión, daba a entender que era un proyecto muy selecto. Este grupo, que en su mayoría eran profesionistas, tomaba las decisiones e incluso, ponía condiciones y trataban a los que llegábamos de manera subordinada, nos teníamos que acatar a sus reglas. Terminaron yéndose del proyecto, porque en realidad no tenían necesidad de vivienda” (Dora Gallardo, Tochant, comunicación personal, 20 de diciembre de 2020).

Finalmente, el proyecto arquitectónico aceptado por el INVI de la Cooperativa de Vivienda Tochant contempla la edificación de 21 viviendas de 60 m<sup>2</sup>, más dos espacios comunitarios: uno para un comedor y el otro para salón de eventos de la Cooperativa y 15 cajones de estacionamiento subterráneo. El área de patios se plantea más amplia que lo que marca el Reglamento de Construcciones vigente para la ciudad y específicamente, el patio central tendrá adopasto para obtener la permeabilidad adecuada. También, se incluye colocar tanques de gas y calentadores solares en las azoteas, así como el ahorro de energía mediante alumbrado led o focos ahorradores.



**Proyecto arquitectónico Cooperativa de Vivienda Tochant**  
**Fotografías:** Archivo histórico de la Cooperativa de Vivienda Tochant.

En suma, hasta febrero de 2020, entre los gastos de los tres proyectos arquitectónicos mencionados, estudios hidráulicos y eléctricos, trámites ante el notario y pago de servicios de luz, agua, predial y línea telefónica e internet, se tenía un balance de aportación por socio de 43,369 pesos.

Cabe mencionar que el crédito de financiamiento para edificación del INVI sólo cubre cerca de 48 m<sup>2</sup> y no abarca la edificación de los espacios comunes ni los estacionamientos. Por lo tanto, cada beneficiario tendrá que cubrir un elevado excedente de obra (vivienda más espacios comunitarios) que se calcula alrededor de los 85,000 pesos y por estacionamiento un pago entre 82,500 y 85,000 pesos, quienes así lo requieran:

“Se supone que este proyecto es para personas de bajos recursos. En general, los proyectos de vivienda del INVI. La verdad, yo creo que es mucho dinero. No es porque yo piense que es para los dirigentes como en otros proyectos, porque todo se nos explica de los gastos y estamos en la gestión, pero es muy caro y hay quienes no tenemos otra opción porque los precios en la ciudad son muy elevados” (Xóchitl Vega, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

Ante los requerimientos económicos, en diversos momentos, la Cooperativa ha echado a andar proyectos productivos para amortiguar gastos comunes. Destaca un proyecto de

agricultura urbana en el predio, a través del cual se ofertaron productos a la comunidad de la colonia, como lechugas, acelgas, chayotes y algunas semillas. También, se puso a la venta la madera que había en el predio, así como pet y otros materiales reciclables. Asimismo, se emprendió un negocio de venta de dulces a granel, que eran embolsados por los socios y posteriormente repartidos por cantidades iguales para su venta.



**Proyecto productivo de agricultura urbana  
Cooperativa de Vivienda Tochant**  
*Fotoarqafias:* Archivo histórico de Tochant.

Durante más de 10 años de gestión con el INVI, Tochant ha continuado la lucha emprendida por Guendaliza'a y en general, por el MUP, respecto a la incidencia política en materia de cooperativismo de vivienda. Sin embargo, los cambios de administración y la propia debilidad que presenta el Instituto, así como la falta de sinergia entre las organizaciones, no han coadyuvado para materializar la propuesta:

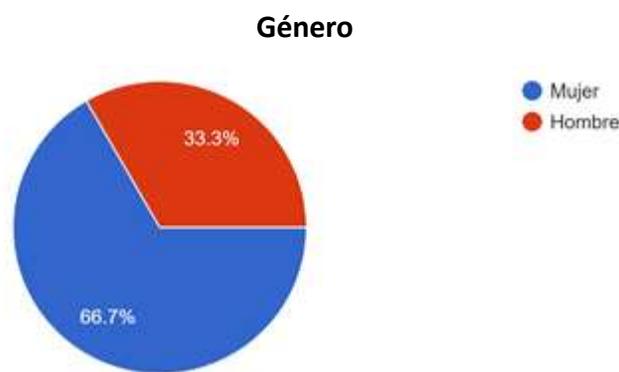
“En incidencia política, el MUP ha venido trabajando por años el cooperativismo de vivienda como ninguna otra organización social o referente. Sin embargo, no hay la misma inclinación o determinación como lo hubo con la Constitución Política de la Ciudad de México, por ejemplo. No hay un compromiso colectivo serio. Se están promoviendo, se están impulsando, pero de repente se deja. El MUP sabe de cooperativas de vivienda, pero falta fuerza y constancia” (Guadalupe Rincón, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019).

Tochant es un proyecto que trata de implementar la educación cooperativa. Sin embargo, el hecho de tener que constituirse como asociación civil para poder continuar con el avance institucional ante el INVI, después de años de lucha por concretarse jurídicamente como sociedad cooperativa de vivienda, representó una contrariedad obligada: continuar en espera del reconocimiento institucional de la figura legal de sociedad cooperativa de vivienda implicaba alargar el proceso que lleva más de 13 años, por lo que en votación de Asamblea, los socios optaron por la constitución jurídica de la asociación civil, acordando continuar, en paralelo con la cooperativa de consumo. Ahora el desafío de este proyecto habitacional se encuentra en conjuntar y trabajar las dos figuras jurídicas que se tienen y, sobre todo, mantener el trabajo colectivo una vez que se emprenda la etapa de edificación y sostener el modelo cooperativista en el proyecto habitacional.

### ***Perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Tochant***

- Datos generales:

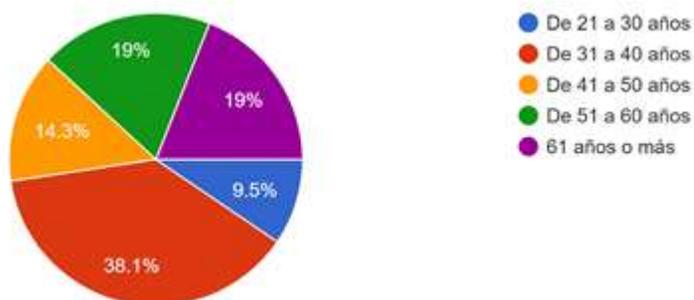
En julio de 2021, se completó el padrón de la Cooperativa de Vivienda Tochant con 21 socios, de los cuales, 14 son mujeres y 7 son hombres.



En cuanto a grupos de edad, con información de 2021, 2 socios tienen de 21 a 30 años, 8 socios tienen de 31 a 40 años, 3 socios de 41 a 50 años, 4 socios de 51 a 60 años y 4 socios tienen 61 años o más. Bajo estos datos, cabe precisar que en la Cooperativa de Vivienda

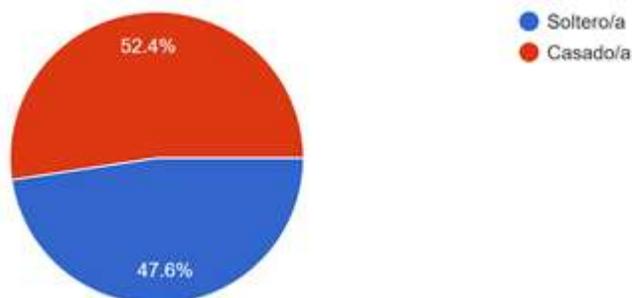
Tochant hay 4 personas adultas mayores: 3 mujeres de 64, 65 y 82 años; y un hombre de 70 años.

### Rango de edad



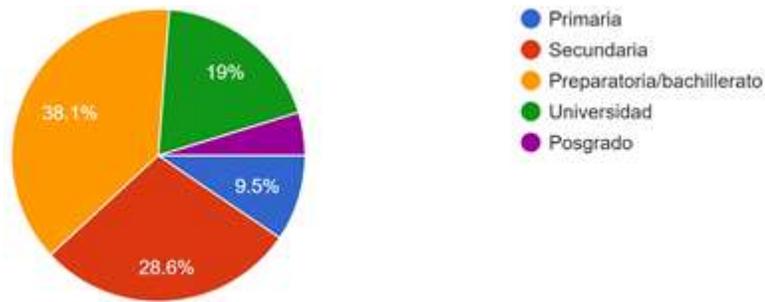
Respecto al estado civil, 11 socios están casados o viven en unión libre y sólo 10 socios son solteros (se incluyen personas divorciadas/separadas y viudas).

### Estado civil



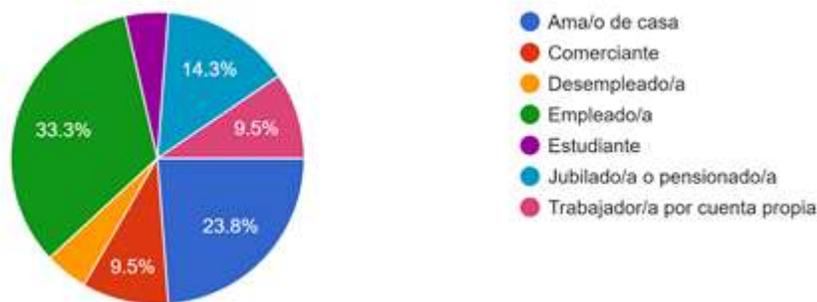
Con relación a la escolaridad, todos los socios asistieron a la escuela: 2 socios cuentan con instrucción primaria, 6 concluyeron la secundaria, 8 socios tienen estudios de preparatoria o bachillerato, 4 socios cursan o concluyeron la universidad y 1 socio cursa estudios de posgrado.

### Escolaridad



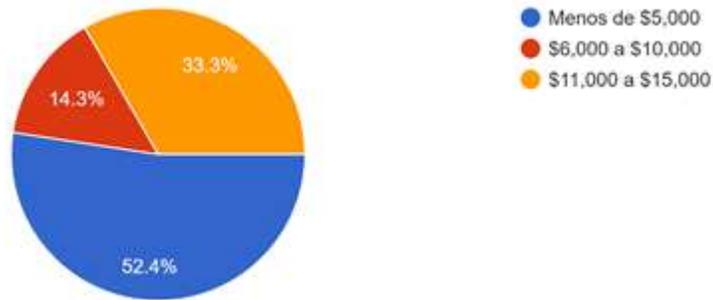
Sobre su ocupación, 7 son empleados en distintos rubros como son el bancario, el educativo, el trabajo doméstico y el servicio público; 5 socios se dedican al hogar; 3 socios están jubilados; 2 socios trabajan por cuenta propia; 2 socios son comerciantes; 1 socio es estudiante; y 1 socio se encuentra desempleado.

### Ocupación



En 14 de los casos, sólo 1 persona aporta al ingreso familiar mensual; 5 socios mencionan que 2 personas aportan al ingreso familiar mensual y; sólo en 2 casos, el ingreso familiar mensual se compone por aportaciones de 3 o más personas en el hogar. Del total de los socios, 11 presentan un ingreso familiar mensual de menos de 5,000 pesos, 3 socios cuentan con un ingreso familiar mensual entre 6,000 y 10,000 pesos y sólo 3 socios tienen un ingreso familiar mensual entre los 11,000 y los 15,000 pesos.

### Ingreso familiar mensual

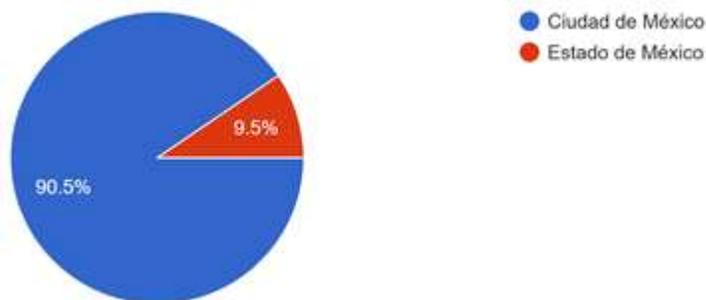


En la Cooperativa de Vivienda Tochant, 7 socios están dentro de las personas sujetas de atención prioritaria señaladas por el INVI: 3 socios son personas mayores de 65 años; 3 socios son madres o padres solteros con dependientes económicos y 1 socio es una persona con capacidades diferentes.

- Vivienda actual:

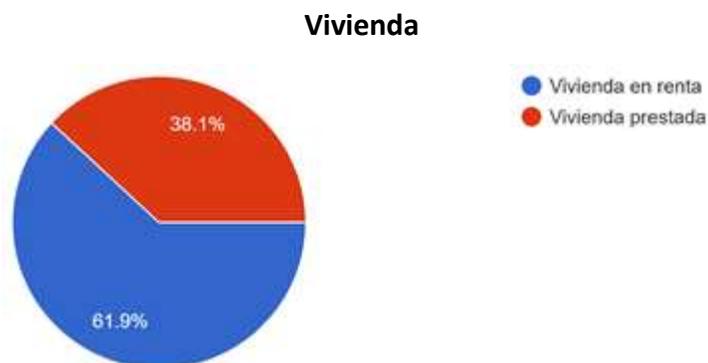
En cuanto a su lugar de residencia, 19 socios habitan en la Ciudad de México, mientras que 2 socios viven en el Estado de México. Cabe mencionar que de los socios que residen en la capital, 7 socios viven actualmente en la Alcaldía Azcapotzalco, 5 socios habitan en Iztapalapa, 3 socios en Gustavo A. Madero, 1 socio en Álvaro Obregón, 1 socio en Benito Juárez, 1 socio en Cuauhtémoc y 1 socio en Miguel Hidalgo.

### Lugar de residencia



De los socios de la Cooperativa de Vivienda Tochant, 13 socios rentan y 8 socios habitan en una vivienda prestada. El promedio de renta es de 3,000 pesos mensuales. Actualmente,

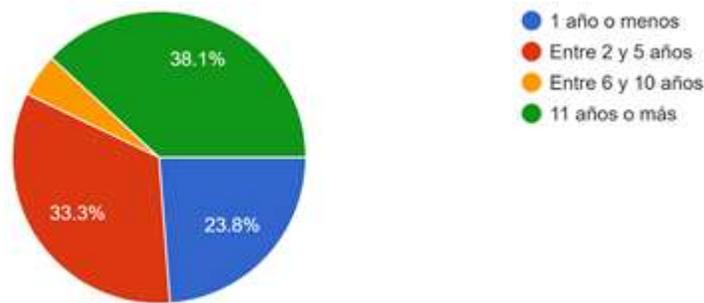
hay 9 núcleos familiares de 3 a 5 miembros, 6 núcleos familiares compuestos por 2 personas, 3 núcleos familiares de 5 o más personas y 3 núcleos familiares de 1 persona.



- La vivienda como lucha social:

Tochant es un proyecto de vivienda que está integrado por personas que tienen familiares que anteriormente fueron solicitantes de vivienda de la UPREZ, que han militado en la UPREZ o, en algunos casos, que fueron invitadas por familiares que pertenecen a alguna de las Bases del PCPyGSH. En cuanto al tiempo que llevan en el PCPyGSH, 5 socios tienen un año o menos participando, 7 socios entre 2 y 5 años, 1 socio entre 6 y 10 años y 8 socios llevan 11 años o más dentro del PCPyGSH. Sólo 4 de los socios no se identifican como parte de alguna organización social, aunque saben que están en un proyecto de vivienda de una organización. El resto manifiesta ser parte de la Cooperativa de Vivienda Tochant y, además, expresa afinidad con la ideología, principios y valores de la UPREZ y a la vez, manifiestan sentido de pertenencia al PCPyGSH como parte de la organización. Asimismo, los socios de la Cooperativa saben que el PCPyGSH se formuló con la intervención de otras organizaciones del MUP. Sin embargo, no se identifican como parte del MUP, sino que lo conciben como una instancia donde la UPREZ coordina trabajos y tareas, aunque cada una de las organizaciones que en él se conjugan tiene su forma específica de abordar las problemáticas y soluciones.

### Tiempo en la Cooperativa



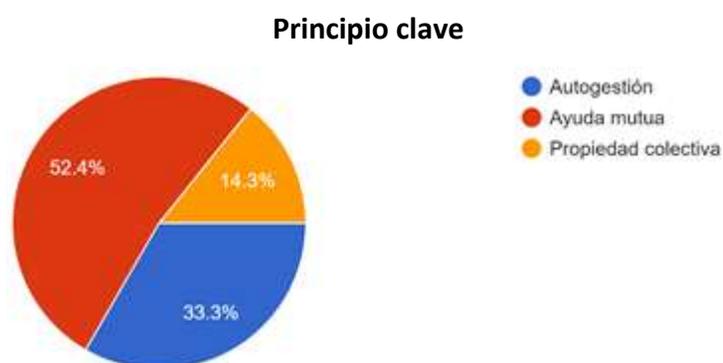
En términos generales, 17 socios de la Cooperativa de Vivienda Tochant consideran que el PCPyGSH es un ideal y una lucha social que ha implicado muchos años de participación, que han originado, a la vez, aprendizaje constante, consolidación de redes y solidaridad. Asimismo, expresan que esta lucha va más allá de la obtención de una vivienda, siendo el fin último mejorar su bienestar a través de un proyecto que tiene como utopía construir una manera diferente de vivir en la ciudad mediante la creación de comunidad y de hábitat. Con relación a ello, se tiene el compromiso de transmitir los conocimientos entre los integrantes de la Cooperativa y con los compañeros de otras Bases de la UPREZ para darle continuidad al PCPyGSH.

- Sobre el cooperativismo de vivienda:

Bajo las opiniones de los 21 socios, una cooperativa de vivienda se define como la construcción de una vida colectiva a través de la vivienda y del hábitat. Y en este sentido, la cooperativa como eslabón del PCPyGSH requiere trabajo conjunto para lograr sus objetivos: la obtención de vivienda adecuada y la creación de comunidad, con base en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Para los socios de Tochant, una cooperativa de vivienda implica convivir y el conocimiento entre socios, crear igualdad y reconocer que entre todos los socios se puede hacer más, bajo la organización y la cooperación para un bien común.

De los socios, 16 afirman que conocen sobre el cooperativismo de vivienda, sus pilares y las bases del PCPyGSH. Mencionan que el modelo cooperativista les ha permitido

conocer a muchas personas, no sólo de la Cooperativa Tochant, sino de la UPREZ en general, y de otras organizaciones que han buscado impulsar el modelo. Reconocen que la UPREZ es una organización de lucha colectiva por diversas causas, más allá del cooperativismo de vivienda. Respecto a los principios del modelo cooperativista, para 11 socios el más importante de ellos es la ayuda mutua, que está presente en todo el trabajo colectivo; para 7 socios, el principio clave es la autogestión, que implica el compromiso de todos los socios para realizar todas las etapas del proyecto; y para 3 socios, el principio más relevante es la propiedad colectiva, ya que es un candado para la especulación con la vivienda y una forma de proteger el derecho a la vivienda de manera colectiva.



En cuanto a capacitaciones, cursos o talleres relativos al cooperativismo de vivienda, 16 socios han tomado por lo menos uno en el tiempo que llevan en el PCPyGSH, mientras que 5 no han sido partícipes de ninguno, con excepción de las explicaciones generales respecto PCPyGSH y del proyecto de la Cooperativa de Vivienda Tochant. Aunque, de manera general, los 21 socios han sido parte de cursos, talleres, conversatorios y/o foros sobre temas que trabaja la UPREZ, ya que los aprendizajes no se limitan al cooperativismo de vivienda, sino que tienen que ver con el trabajo político y formativo de la organización de acuerdo con sus Estatutos, Reglamento y Declaración de Principios y Valores. De los documentos base para desarrollar el proyecto de cooperativa de vivienda, el más conocido entre los socios es el PCPyGSH, que ha sido abordado por los 21 socios, seguido de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, conocida por 17 socios. Contrario a ello,

una minoría de los socios conoce la Constitución Política de la Ciudad de México, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y la Ley General de Sociedades Cooperativas.

- Del trabajo colectivo:

Referente al trabajo colectivo, los 21 socios consideran que, si bien existe, uno de los desafíos de este es la constancia en la participación de todos, donde cada uno de los socios tiene algo que aportar. El eje principal del mismo es la ayuda mutua y el compromiso individual con la Cooperativa, con el PCPyGSH y con la UPREZ. Es el trabajo colectivo lo que facilita cumplir los objetivos, con base en el respeto de los acuerdos. Sin embargo, no puede lograrse sin la participación de todos. Los socios de la Cooperativa de Vivienda Tochant mencionan que es fundamental que todos los socios estén al tanto de la información referente al avance del proyecto y esto depende también de la autogestión y la participación conjunta.

Del total de los socios, 13 menciona que participan por interés y compromiso con el trabajo colectivo del PCPyGSH y de la Cooperativa de Vivienda Tochant; en tanto que 8 socios mencionan que tienen interés, no obstante, por sus actividades laborales, en ocasiones, se les dificulta participar en las actividades del PCPyGSH y de la Cooperativa. De manera concreta, 9 socios consideran que el eje del trabajo colectivo debe ser la construcción de comunidad, mientras que 6 socios creen que este tiene que centrarse en la formación y educación cooperativa y 6 socios mencionan que es la gestión de la vivienda ante el INVI.

En cuanto a la toma de decisiones, 16 socios consideran que se trata de un ejercicio democrático, difundiendo información al respecto con anterioridad; mientras que 5 creen que la voz u opinión de algunos socios tiene mayor peso. La totalidad de los socios está de acuerdo en que se lleven a cabo Asambleas, como máxima instancia para la toma de decisiones y como espacio de coordinación de las tareas de los socios de la Cooperativa. Si bien los 21 socios manifiestan estar convencidos de que el trabajo y la organización colectiva deben continuar una vez que se llegue a la etapa de asentamiento, 16 socios

mencionan que las Asambleas deberían llevarse a cabo con menos frecuencia y sólo 5 socios consideran que deberían continuar con la misma periodicidad.

- Sobre la ubicación de la Cooperativa:

Respecto al predio de la Cooperativa de Vivienda Tochant, 16 socios manifiestan que la ubicación es buena, mientras que para 5 socios la ubicación es irrelevante. Es importante mencionar que ninguno de los socios considera que la Cooperativa tenga una mala ubicación. Los 21 socios manifiestan que el transporte público es suficiente; en cuanto a servicios para cubrir necesidades básicas, 19 socios consideran que son suficientes y 2 socios que son insuficientes; en materia de seguridad, 7 socios califican que es suficiente, mientras que 14 socios que es insuficiente; respecto a la oferta de espacios para la recreación, 5 socios piensan que es suficiente y 16 socios que es insuficiente.

Con relación a la dinámica cotidiana de los socios y la ubicación del predio de la Cooperativa Tochant, 4 socios manifiestan que su lugar de trabajo o de estudio se encuentra cerca del predio (a menos de 30 minutos de distancia), mientras que 5 socios dicen que está relativamente cerca (máximo a una hora de distancia), 4 socios se encuentran lejos (entre 1 hora y 2 horas de distancia) y 8 socios no trabajan o estudian en la actualidad. En cuanto a redes de apoyo, sólo 5 socios tienen familiares o amigos que viven cerca de la Cooperativa (a menos de 30 minutos), en tanto que 16 socios no cuentan con ninguna red de apoyo cercana. Como grupo, 15 socios de la Cooperativa consideran que existen buenas relaciones entre los socios y sólo 6 perciben que no o bien, reservan su opinión.

En cuanto al número de familias que habitarán la vivienda cooperativa, 18 socios mencionaron que en su vivienda vivirá una familia, mientras que en 1 caso habitarán dos familias y en 2 casos habitarán tres familias. En este sentido, sólo 14 socios mencionan que han involucrado a su núcleo familiar en el proceso de la Cooperativa, tanto en las actividades y tareas como en espacios de convivencia social.

- La gestión:

Respecto a la gestión del proyecto, 17 socios tienen claro el proceso, mientras que 4 socios aún tienen algunas dudas al respecto. Específicamente, en cuanto al proceso social-comunitario (organización, la educación y formación, la distribución de tareas y la participación en el trabajo colectivo), 15 socios mencionan tener total claridad, 6 socios tienen dudas sobre el mismo. Concerniente al proceso económico (gastos del terreno, de obra y de gestión), 17 socios dicen tener claridad de él y 4 socios tienen ciertas dudas sobre la información. En lo que se refiere al proceso institucional (Reglas de Operación del INVI, trámites, etapas, entrega de documentos, tiempos, etcétera), 10 socios expresan tener claridad de ello, mientras que 11 socios tienen dudas al respecto.

Relativo a los gastos vinculados al proyecto de la Cooperativa de Vivienda Tochant, 13 socios consideran que implica un costo accesible (en comparación con otras formas de acceder a una vivienda) y 8 socios creen que es un costo elevado. Sin embargo, en su totalidad, los socios reconocen que el ahorro es un aspecto importante para poder recaudar el dinero. Con relación a ello, a finales de 2021, los 21 socios reportaban estar al corriente de todos los gastos. Aunque prevén que, como grupo, enfrentarán un gran reto cuando sea el momento de aportar el excedente de obra y el costo de los cajones de estacionamiento (cuando sea el caso). De manera específica, 16 socios mencionan que la cobertura de los gastos del proyecto proviene de ahorro previo, mientras que 3 socios dicen que el dinero aportado procede de sus ingresos actuales y 2 socios refieren que deriva de un préstamo. Referente al tiempo que el proyecto ha implicado, 18 socios opinan que el proceso involucra muchos años para acceder a una vivienda, 2 socios perciben que es un tiempo adecuado y sólo 1 socio manifiesta desconocer al respecto.

- Algunos aspectos generales (problemáticas-soluciones, ventajas-desventajas):

Respecto a las problemáticas que existen en la Cooperativa, los socios consideran que se divide en tres niveles:

1. Como Cooperativa de Vivienda Tochant: Cuyo principal problema es la baja participación de los integrantes, de la mano de un compromiso difuso y falta de tiempo para llevar a cabo tareas (del proyecto de Tochant, del PCPyGSH y de la UPREZ).

2. Como PCPyGSH de la UPREZ: Mencionan que el mayor obstáculo es la existencia de liderazgos y grupos de poder en las distintas Comisiones del PCPyGSH que tratan de imponer sus criterios en el proceso de toma de decisiones. Por consiguiente, también existe falta de comunicación asertiva.

3. Con relación a la gestión ante las instituciones: Cuyos principales obstáculos son la ausencia de instrumentos jurídicos y apoyo institucional para las sociedades cooperativas de vivienda, los tiempos y trámites para concretar proyectos habitacionales y los limitados techos de financiamiento.

A la luz de lo anterior, como posibles soluciones, los socios proponen impulsar la participación a través de talleres y cursos de formación y reforzar el diálogo permanente y el valor de la responsabilidad. Asimismo, consideran necesario reivindicar la horizontalidad como miembros de la UPREZ, tanto entre las distintas bases del PCPyGSH, como en la articulación de las Comisiones de trabajo. Además, argumentan que es preciso reforzar alianzas con otras organizaciones sociales para impulsar el marco legal para la existencia de sociedades cooperativas de vivienda, así como para ejercer presión para la modificación de las Reglas de Operación del Instituto en torno a la vivienda de interés social, en general. Es decir, analizar el proceso institucional para agilizar las gestiones ante el INVI como ante el resto de dependencias involucradas y realizar injerencia para la modificación de los techos de financiamiento.

Entre las ventajas que los socios de la Cooperativa de Vivienda Tochant señalan respecto al proyecto, se encuentran el acceder a una vivienda adecuada, de calidad y a un precio justo en la Ciudad de México; asimismo, consideran que la UPREZ es un espacio para la formación de conocimientos y aprendizaje desde la educación popular, aunado a la experiencia que representa por sí misma la gestión y el tratar de llevar un proceso colectivo

con el respaldo de la organización; también, enfatizan que, en el tiempo que lleva el PCPyGSH, se han creado vínculos importantes para el buen vivir y para forjar comunidad. Por otra parte, apuntan que existen dos principales desventajas: la primera es referente al tiempo para lograr los objetivos y tareas y acceder a una vivienda y la segunda es sobre el tema del dinero, ya que, aunque se trata de vivienda a través del INVI, en teoría destinada a grupos de atención prioritaria, implica tener ahorro previo o recursos económicos para cubrir los gastos que se generan en el proceso.

Desde que comenzó la pandemia de COVID-19, los socios de la Cooperativa de Vivienda Tochant han tenido constante comunicación a través de plataformas de mensajería como WhatsApp y aplicaciones para reuniones virtuales. Las Asambleas semanales de la Cooperativa se retomaron en modalidad virtual el 16 de mayo de 2020 y se han tenido algunas reuniones presenciales cuando los asuntos requieren tratar información clave del proyecto como son la revisión del proyecto arquitectónico, los acuerdos de los montos de excedente de obra con el INVI o firma de documentos, al igual que para la realización de faenas para el mantenimiento del terreno. Asimismo, en una reflexión conjunta, se construyó de manera participativa un análisis FODA.

**Cuadro 20**  
**Análisis FODA Cooperativa de Vivienda Tochant**

<b>FORTALEZAS</b> <i>Lo que tenemos...</i>	<b>OPORTUNIDADES</b> <i>Lo que podemos aprovechar...</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pertenencia a la UPREZ.</li> <li>- Experiencia de líderes de la organización.</li> <li>- MUP (eventos, talleres).</li> <li>- Fundamentos del PCPyGSH y aprendizajes.</li> <li>- Amor al PCPyGSH.</li> <li>- Desarrollo de capacidades (sin estar vinculadas a lo académico).</li> <li>- Crecimiento personal con apoyo.</li> <li>- Empoderamiento.</li> <li>- Fuerza y conocimiento colectivos.</li> <li>- Apoyo entre compañeras.</li> <li>- Impulso y motivación colectiva.</li> <li>- Convivencias como Tochant.</li> <li>- Base comunitaria.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Construir comunidad y aprender a vivir en comunidad.</li> <li>- Tener más comprensión en cuanto a las dificultades de los demás compañeros.</li> <li>- Crecimiento como seres humanos y como compañeros.</li> <li>- Mejorar los proyectos productivos (ventas).</li> <li>- Conocernos, tratarnos y unirnos para un fin común.</li> <li>- Aprendizajes de las experiencias de los demás compañeros.</li> <li>- Lucha contra el sistema: Jurídico, normativo (INVI) y fiscal (Hacienda).</li> <li>- Crear historia y crecer como un referente para otras cooperativas de vivienda.</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sentido de pertenencia y de arraigo (La construcción de la casita, por ejemplo).</li> <li>- El significado de acciones (murales, amueblar la casita).</li> <li>- Confianza, respeto, solidaridad, transparencia.</li> <li>- Trabajo comunitario, tareas y faenas.</li> <li>- Unión y compañerismo.</li> <li>- Tolerancia y respeto a las distintas formas de pensar.</li> <li>- Proyecto incluyente (diversidad de edades).</li> <li>- Experiencias de las personas adultas mayores.</li> <li>- Tenacidad y perseverancia.</li> <li>- Permanencia con base en la necesidad y claridad del objetivo.</li> <li>- Experiencia y proceso de maduración.</li> <li>- Superación de obstáculos.</li> <li>- Convencimiento de la necesidad de un cambio.</li> <li>- Involucrar al núcleo familiar.</li> <li>- Preocupación por los otros compañeros.</li> <li>- Participación de las mujeres.</li> <li>- Convivencia con otros compañeros de la UPREZ.</li> <li>- Experiencia de los proyectos productivos.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>DEBILIDADES</b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>Aspectos (internos) negativos a eliminar...</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Factores económicos (No todo se puede resolver con dinero).</li> <li>- Se le resta importancia a los conocimientos que propone el PCPyGSH.</li> <li>- La educación cooperativa.</li> <li>- Diversidad en las actividades / Tiempos de participación.</li> <li>- Desánimo.</li> <li>- Poco involucramiento y compromiso.</li> <li>- Los malos liderazgos y la actitud de algunos compañeros.</li> <li>- Deshonestidad.</li> <li>- Los desacuerdos.</li> </ul> <p style="text-align: center;"><b>AMENAZAS</b></p> <p style="text-align: center;"><b><i>Factores negativos externos...</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Los tiempos de gestión.</li> <li>- Las instituciones: INVI (actualizaciones todo el tiempo que dura el proceso), SACMEX (Dictamen de Factibilidad de Servicios Hidráulicos), Seduvi (Manifestación de Construcción –más de un año-, Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo).</li> <li>- Los marcos jurídicos.</li> <li>- La corrupción y la burocracia.</li> <li>- La situación económica.</li> <li>- La pandemia de COVID-19.</li> </ul>
---	--

**Fuente:** Elaboración propia con base en Tochant (2020).

De dicho ejercicio, se reafirmó que el objetivo de la Cooperativa de Vivienda Tochant es realizar un proyecto de producción y gestión social del hábitat para cumplir de forma colectiva con el derecho a la vivienda y con el derecho a la ciudad, a través de un proceso autogestivo, participativo y de un ejercicio de ciudadanía. El proyecto apuesta por habitar de manera colectiva y crear comunidad, en contraposición a la vida actual de la mayoría de las unidades habitacionales (mercantil/individual). Aspectos importantes en este objetivo son el contemplar en el desarrollo del proyecto las diversas características de toda la población, crear espacios para todos y servicios comunitarios para vivir mejor.

#### 4.5. Cooperativa de Vivienda Tollán: Proyecto de SOL después de Guendaliza'a

A partir del proyecto de Guendaliza'a, en 2015, SOL impulsó la conformación de la Cooperativa de Vivienda Yelitza. La idea inicial era que el terreno de esta se encontrara próximo a Guendaliza'a, para comenzar a generar una alianza entre cooperativas de vivienda. Bajo esto, aún sin terreno, se abrió la invitación a formar parte del proyecto a personas de la colonia Cuchilla Pantitlán, con la organización de asambleas informativas en la parte del estacionamiento de Guendaliza'a y posteriormente, en el espacio de Mejoramiento Barrial de Parque Ícaro:

“Si bien, no lo vamos a negar, al llegar, estaba el interés primario de tener una casa, cuando se nos planteó que se trataba de uno de los proyectos pilotos del PCPyGSH, llamó mi atención que se enfatizara en el trasfondo social, nos dijeron que íbamos a ser una cooperativa. Nos dijeron que iba a ser en Pantitlán, dijimos ‘bien, porque sigue siendo ciudad.’ Mi esposa y yo fuimos de los primeros que nos integramos a este proyecto, aunque ya había gente que principalmente era de Pantitlán y por eso se decidió que las reuniones se hicieran allá. En las Asambleas, nos empezaron a hablar de principios, valores, de todo lo que teníamos que hacer en conjunto para ser una cooperativa y, no me acuerdo si fue en la primera reunión o en la segunda, nos dijeron que lo más conveniente era que estableciéramos una estructura organizativa para las reuniones, con una Asamblea General, Comisiones, etcétera” (Jorge Blanco, Tollán, comunicación personal, 31 de noviembre de 2019).



**Asamblea de la Cooperativa de Vivienda Yelitza en el Centro Comunitario Ollin Cupa**  
*Fotografía:* Arianne Reséndiz (mayo, 2017).

Las tareas iniciales del proyecto se dividieron en dos rubros: 1. Iniciar un proceso formativo a través de la revisión de documentos como la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad y el PCPyGSH, así como la revisión de temas relacionados con el movimiento cooperativo y el cooperativismo de vivienda como herramienta para el acceso a la vivienda y para construcciones comunitarias. 2. La conformación de la estructura interna que estableció la celebración realización de Asambleas semanales y la integración de Comisiones: Técnica y Gestión, Jurídico, Honor y Justicia, Archivo, Ecología, Finanzas, Educación Cooperativa y Formación Política. Se acordó que las Comisiones serían rotativas, con la finalidad de que todos los socios fueran partícipes del trabajo y tareas de cada una de ellas.

A la par de lo anterior, se comenzó con la búsqueda del terreno para el desarrollo del proyecto, a través de un levantamiento barrial en la zona de Pantitlán. De esta manera, se localizó un terreno en Calle 1 y se procedió a tratar la compraventa directamente con el propietario. No obstante, el dueño se retractó de realizar la transacción, cuando ya se había negociado con el INVI el financiamiento para la compra del suelo:

“En ese entonces, éramos más de 100. En ese momento, se planteaba el proyecto para 120 o 130 familias, y llegó un momento en que sí lo éramos. Estaba ahí el proyecto para Calle 1, íbamos a ser vecinos de Guendaliza’a, íbamos a ser una muy buena mancuerna de cooperativas en la zona. Llegó un momento en que ya estábamos constituidos, ya teníamos acta, porque nos constituimos como cooperativa de consumo de vivienda en 2016, ya se había trabajado muy bien con el notario, ya lo que faltaba era sentarnos a firmar la compraventa del terreno. Al firmar la compraventa, el dueño desistió y que ya no nos iba a vender. Teníamos aprobados fondos, pero no el terreno” (Jorge Blanco, comunicación personal, 31 de noviembre de 2021).

En este escenario, se procedió a la localización de otro terreno que fuera factible para el desarrollo del proyecto, el cual se encontró en Calle Mitl 7, Santa Isabel Tola, Gustavo A. Madero. El financiamiento del INVI (para comprar el terreno de Calle 1) equivalía a 6 millones de pesos y bajo la premisa del ahorro previo, cada integrante de Yelitza había aportado 20,000 pesos. Sin embargo, el nuevo predio tenía un valor de 22 millones de pesos con una extensión de 2,200 m<sup>2</sup>. Entre septiembre de 2016 y agosto de 2017, como MUP, se

habían sostenido 13 mesas de trabajo con el diputado Leonel Luna (PRD)<sup>47</sup> en torno a la Ley de Fomento Cooperativo del Distrito Federal. Con base ello, el 29 de agosto de 2017, el legislador presentó una iniciativa con proyecto de decreto por el que se proponía reformar diversos artículos de la Ley de Fomento Cooperativo local, cambiando el nombre a Ley de Fomento Cooperativo para la Ciudad de México e impulsando el cooperativismo de vivienda: “La iniciativa propone establecer mecanismos de fomento y apoyo a las cooperativas de vivienda que implique apoyo fiscal, financiamiento y reconocimiento de la propiedad colectiva” (Luna, 2017: 15). Derivado de estas mesas, el representante local conocía de los planteamientos de proyectos piloto de cooperativas de vivienda, por lo cual, también se le hizo la solicitud de recursos para el INVI para adquisición de suelo. De esta manera, se logró una transferencia de 20 millones de pesos de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal (ALDF) al INVI. En consecuencia, al final se tenía un fondo más elevado y, por lo tanto, el excedente de dinero se destinaría a la compra de otro terreno para continuar con el PCPyGSH.

A mediados de 2017, las Asambleas semanales de la Cooperativa Yelitza comenzaron a realizarse en Santa Isabel Tola, lo cual representó un desafío para el trabajo que ya se había realizado y la primera gran fragmentación del colectivo. Con el cambio de ubicación del proyecto de Pantitlán a Santa Isabel Tola, el grupo se redujo de más de 100 a entre 50 y 60 personas, y al poco tiempo, de estos últimos, algunos tomaron la decisión de retirarse:

“Pocos fuimos los que nos quedamos de esas más de 100 personas. Todos se fueron y ahí te das cuenta de que no les interesaba un trabajo de cambio, cambiar la comunidad, irse a otro lugar, ni nada. Lo que les interesaba era obtener la vivienda, porque cuando te interesa el proceso de cambio, no importa tanto el lugar. Tienes la necesidad, hay antecedentes de que es algo seguro. La prueba era que ya estábamos viendo un proyecto hecho bajo el

---

<sup>47</sup> Fue Presidente de la Comisión Gobierno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, VII Legislatura. La Comisión Gobierno representa el órgano interno de gobierno permanente y expresión de pluralidad de la Asamblea encargado de dirigir y optimizar el ejercicio de las funciones legislativas, políticas y administrativas de la misma; como órgano colegiado impulsará acuerdos, consensos y decisiones, a este efecto se reunirá cuando menos dos veces al mes. Entre sus atribuciones están proponer el Proyecto y el Programa Operativo de presupuesto anual de la Asamblea Legislativa para su discusión y aprobación en el Pleno (Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal).

PCPyGSH, que era Guendaliza'a, era la prueba de que era un proceso confiable, que sí se iba a hacer" (Laura Nava, Tollán, comunicación personal, 22 de abril de 2021).

Por lo cual, tuvo que abrirse el proceso para nuevamente conformar un grupo numeroso de personas. Se buscó invitar a habitantes de la zona de Santa Isabel Tola, en primera instancia, invitándolos a conocer el terreno y en dicho recorrido se les exponía, de manera general, el proyecto habitacional y social que se pretendía construir. Para esta nueva etapa, se diseñó un plan de educación y formación cooperativa. De Guendaliza'a se tenía la experiencia de que era necesario trabajar de manera continua en colectivo, integrando a los nuevos, tanto en lo teórico como en lo práctico.

A la luz de lo anterior, se concertó que Yelitza fuera un proyecto con mayor autogestión y mayor participación de todos los socios, con énfasis en trabajar sobre los planteamientos de una cooperativa de vivienda, desde lo social, financiero, productivo, administrativo y jurídico, bases sustantivas del plan de educación y formación:

"La idea de la Cooperativa es un proyecto que quiere construir otra forma de vida y vivir en comunidad y precisamente para eso, se requiere de la organización de la gente. Buscar una seguridad, porque esto se pierde cuando se empieza a vender, cuando la gente se va. Yo quiero vivir mis últimos años en un lugar que me guste, que no esté al pendiente de que un día me van a sacar o voy a perder mi casa. Por eso era importante trabajar la educación cooperativa, hablar desde el principio de la propiedad colectiva, del trabajo entre todos" (Laura Nava, Tollán, comunicación personal, 22 de abril de 2021).

En este sentido, desde el inicio, se contempló continuar con la defensa de la propiedad colectiva como un concepto fundamental para la construcción de la comunidad. Asumiendo la responsabilidad de, ya estando en el predio, así como se adquirió con esfuerzo de todos, mantenerlo y disfrutarlo y bajo ello, generar una forma de habitar con impacto en el sentido colectivo, bajo decisiones conjuntas de los socios.

A partir de una metodología de diseño participativo, el proyecto arquitectónico para la Cooperativa se trabajó con el Arquitecto Claudio Ríos. Un factor crucial a considerar en el diseño fue la conservación de la mayor parte de las 2 extensas áreas verdes que caracterizan al terreno.



**Áreas verdes predio Mitl 7, Santa Isabel Tola**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (noviembre, 2017).

El proyecto arquitectónico traza un conjunto habitacional de 65 viviendas de 60 m<sup>2</sup>, tiene elementos similares a Guendaliza'a, en especial, en cuanto a sustentabilidad. A la par de la distribución de las viviendas, se añadieron dos espacios comunes: un salón para Asambleas y eventos y otro espacio para el desarrollo de algún proyecto productivo en beneficio de la Cooperativa y de la comunidad.



**Proyecto arquitectónico Cooperativa de Vivienda Yelitza (posteriormente, Tollán)**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (noviembre, 2017).



A inicios de 2018, SOL logró ejercer el monto sobrante de la compra del predio de Calle Mitl y negoció la compra de un terreno valuado en 14 millones de pesos, ubicado en la colonia Cuchilla Pantitlán, a pocas cuadras de Guendaliza'a, como era la idea original. Se planteó que el padrón de este nuevo proyecto, que contemplaba 17 viviendas, se conformara por los integrantes que eran de dicho territorio y que habían continuado en el proyecto pese a

la reubicación en Santa Isabel Tola. De manera conjunta, se tomó la decisión de que el proyecto habitacional de Pantitlán conservara el nombre de Yelitza.



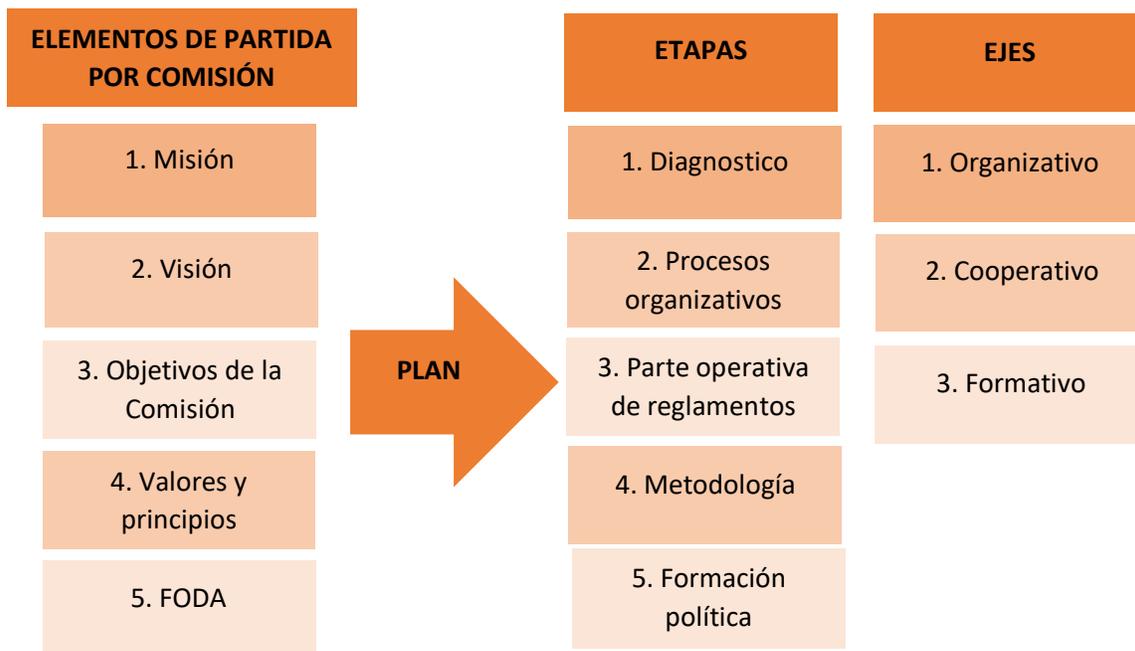
**Cooperativa de Vivienda Yelitza (Cuchilla Pantitlán)**

*Fotografías:* Archivo histórico Yelitza.

A raíz de este acontecimiento, se redujo el número de integrantes del proyecto habitacional de Santa Isabel Tola, quedando aproximadamente 28 personas. La primera acción fue elegir un nuevo nombre, para lo cual, en una serie de Asambleas, se presentaron propuestas grupales y por medio de una votación, el 17 de marzo de 2018, se eligió por nombre para el proyecto Cooperativa de Vivienda Tollán (Lugar de tule, de acuerdo con la historia de Santa Isabel Tola).

La segmentación del grupo entre Yelitza y Tollán implicó que, quienes se quedaron en Santa Isabel Tola y venían trabajando el PCPyGSH, serían minoría respecto a los integrantes nuevos que tenían que irse sumando para completar el padrón del proyecto. Por consiguiente, por medio de las Comisiones, comenzó a trabajarse en el desarrollo de un Plan Estratégico, conforme a los objetivos de cada Comisión y a las necesidades de la Cooperativa. El punto común de todas las Comisiones fue enfatizar en el cooperativismo como instrumento ideológico formativo. Entre los socios, se reconoció que la llegada de nuevos integrantes responde a la necesidad de la vivienda. Por lo tanto, una labor permanente debería estar en la capacitación y formación política y en procesos de educación cooperativa.

**Cuadro 21**  
**Diagrama para el Plan Estratégico de la Cooperativa de Vivienda Tollán 2018**



**Fuente:** Elaboración propia con base en Tollán (2018).

El Plan Estratégico se trabajó por Comisiones y se fue revisando durante las Asambleas y posteriormente, se hizo un planteamiento integral. En estos ejercicios, se detectó que diversos socios no tenían conocimiento certero de los objetivos, trabajos y finalidad de las Comisiones, razón por la que era preciso analizarlos y hacer un replanteamiento. Aunado a esto, se manifestó la necesidad de integrar conceptos políticos y definiciones clave para el proyecto.

La elaboración del Plan exteriorizó las dificultades de la Cooperativa para que las Comisiones funcionaran como grupos de trabajo con líneas específicas. Además, puso en evidencia vacíos en el planteamiento educativo, formativo y jurídico. Si bien al corte de este proceso ya se tenía un trabajo de años atrás, se carecía de una planificación específica por Comisión y general como Cooperativa.

Cabe destacar que el trabajo en Asamblea puede caracterizarse por integrar tres aspectos: el social, el formativo y la gestión. El primero de ellos incluye dinámicas abordadas por los socios para reforzar el tejido social, comenzar a visualizar la importancia de la

construcción de una comunidad y la apropiación del espacio, así como la generación de una identidad a través del trabajo colectivo. El segundo abarca la revisión de contenidos referentes al cooperativismo de vivienda y temas de formación política como es la revisión de la historia del MUP, el derecho a la ciudad y la defensa del territorio y el PCPyGSH e igualmente, en la Cooperativa se han llevado a cabo talleres de derechos humanos, de género, de proyectos productivos y círculos de lectura. Y el tercero atañe a las cuestiones administrativas, entre ellas, la presentación y aceptación de nuevos socios, las tareas de gestión, así como la planeación de actividades colectivas como la asistencia a reuniones institucionales, marchas y mítines.



**Asambleas Cooperativa de Vivienda Tollán**  
**Fotografías:** Arianne Reséndiz (2017-2019)

Aunque la Coordinación de la Cooperativa había funcionado como una instancia para planear los contenidos y temas de cada Asamblea, donde participaban representantes de cada Comisión, a partir de la separación de Yelitza, se debilitaron las Comisiones y se hizo evidente la baja participación en las mismas. Por tal razón, en septiembre de 2018, se cambió la metodología de trabajo y, bajo acuerdo de Asamblea, se concertó suspender de manera temporal el trabajo por Comisiones y trabajar todo en plenaria. Aunque continuaba

la reunión de Coordinación antes de cada asamblea, se definió como un espacio donde todo socio interesado podía participar, expresarse y aportar ideas.

Si bien la tarea de limpieza había estado a cargo de la Comisión de Ecología, con los nuevos ajustes, en Asamblea, se decidió que las jornadas de limpieza del predio y su entorno inmediato se realizarían por grupos rotativos antes de las Asambleas. Este cambio propició una convivencia más interpersonal y de reconocimiento entre los socios, por lo que puede decirse que trascendió acciones de limpieza al interior y al exterior del predio y reforzó lazos sociales.



**Jornadas de limpieza de desnivel carretera México-Pachuca, frente al predio de Tollán**

**Fotografías:** Arianne Reséndiz (marzo y junio, 2019)

Aun así, uno de los mayores desafíos de la Cooperativa de Vivienda Tollán es la integración entre socios. Esto ha sido una parte compleja debido a que se trata de un proyecto habitacional destinado a muchas personas y, por el tiempo que lleva, ha presentado de manera constante altas y bajas de socios, lo cual representa un elemento de desventaja para generar una red sólida de confianza:

“La verdad, al principio, yo estaba muy enamorada del proyecto, no es que deje de estar enamorada del proyecto, pero me desconcierta que haya tantos cambios. La gente con la que convives en estos años que estás en el proyecto te hace pensar o saber qué tipo

de gente va a vivir contigo, como tener esa seguridad de que no vende drogas, que no anda metida en cosas de narcotráfico, que no tiene armas. O al menos eso es lo que yo pienso. Ahorita te metes a cualquier unidad habitacional y no sabes con quién estás tratando. Tú misma vas conociendo a la gente, tú decides con quién abrirte y con quién no. Son las mismas prácticas de las personas las que afectan el proyecto, por eso es importante conocernos. A mí se me hace un lugar seguro. Hay gente que te conoce de tiempo atrás, que te apoya. No van a ser todos, pero sí vas tejiendo lazos, pero es más complejo con tantos cambios y nuevos integrantes” (Jesica Santiago, Tollán, comunicación personal, 24 de agosto de 2020).

Por consiguiente, en diversos momentos del proceso, se han implementado estrategias de reconocimiento personal y del núcleo familiar de cada socio. Entre ellas se encuentran eventos de convivencia en días festivos y la elaboración de un cuaderno familiar, donde cada socio describió a los integrantes de su núcleo familiar que habitaban en la Cooperativa, ilustrando con fotos momentos o cosas significativas.



**Presentación de cuaderno familiar por socios de la Cooperativa de Vivienda Tollán**  
**Fotografías:** Ariane Reséndiz (agosto y septiembre, 2019).

Aunado a la anterior, para fomentar la cohesión social del grupo, se parte del reconocimiento de los saberes endógenos del grupo, considerando que el grupo es heterogéneo y la población pertenece a generaciones distintas y, por consiguiente, posee conocimientos académicos y prácticos diversos. En este escenario, se ha planteado la impartición de pláticas, cursos o talleres con base en las capacidades y habilidades de cada socio. Entre estas acciones, cabe mencionar la capacitación sobre plomería que impartió el adulto mayor más longevo de la Cooperativa, propiciando una dinámica de integración

intergeneracional y a la vez, creando un sentido de pertenencia y valorización en la comunidad:

“Don Javier nos mencionaba que él sentía que, por su edad, ya no podía aportar nada, que él no era como nosotros los jóvenes, que hablábamos, explicábamos temas o hacíamos exposiciones, pero a raíz de las jornadas de limpieza, él nos llegó a comentar que se dedicaba a la plomería y le planteamos si podía compartir con nosotros tips que nos sirvieran para hacer reparaciones básicas en nuestro hogar. La idea lo entusiasmó y nos impartió una serie de talleres” (Jesica Santiago, Tollán, comunicación personal, 24 de agosto de 2020).



**Taller de plomería básica Cooperativa de Vivienda Tollán**  
*Fotografías:* Arianne Reséndiz (agosto, 2019).

Asimismo, ejercicios participativos de intervenciones académicas con estudiantes de la Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas de la UAM, Unidad Azcapotzalco, en abril, mayo y junio de 2018 y de Arquitectura en octubre de 2019, han servido para la evaluación interna de la Cooperativa, así como para enriquecer el diagnóstico de necesidades de los socios y del territorio.

A la luz de lo expuesto, la Cooperativa de Vivienda Tollán ha trabajado de manera constante sobre dinámicas participativas y autogestivas que han sido el soporte para la construcción de comunidad:

“Como en todo tipo de sociedad, hay diferencias de criterios, perspectivas incluso contrarias, pero lo que es esencial, lo vivimos y lo trabajamos aquí. Hay fallas, pero aquí he tenido la oportunidad de trabajar hombro con personas muy distintas, pero lo que es nuestra esencia, de nuestro trabajo como cooperativistas, prevalece. Creo que todos tenemos la conciencia de que aquí no se trata de primero reunir un grupo de personas y que vamos a hacerlo, todos tenemos conocimiento de lo que tenemos que hacer, unos van a ir adelante, otros van a ir en medio, otros atrás, pero todos vamos en el mismo sentido. Sabemos trabajar dentro de una organización, dentro de una entidad organizada, además

de conocer e implementar los principios y valores, la ayuda mutua, la solidaridad” (Jorge Blanco, Tollán, comunicación personal, 31 de noviembre de 2019).

Pese a ello, después de la segmentación de socios entre Yelitza y Tollán, el padrón ha sido muy cambiante, conservando entre 30 y 35 socios. Cifras que representan difícilmente el 50% del padrón total para el cual está estimado el proyecto habitacional:

“La gente nunca va a ver claro hasta que empiece a llegar la maquinaria, hasta que empiecen a construir, vienen y se van. Muchos no dan el dinero que los de antes ya llevamos aportado por desconfianza. Yo tuve la confianza porque conocía del MUP, de la UPREZ, a Jaime y porque veía Guendaliza’a. Es difícil, la verdad, la mayoría va por el interés de la casa y al ver que es muy largo o que sí se trabaja, no se quedan” (Laura Nava, Tollán, comunicación personal, 22 de abril de 2021).

Esta situación se agravó con la pandemia de COVID-19, a raíz de la cual se suspendieron las actividades presenciales, quedando como única vía de comunicación un grupo de WhatsApp y, en casos específicos, llamadas telefónicas, en especial, con socios de avanzada edad a quienes se les dificulta el manejo de aplicaciones de mensajería. Es decir, el entorno virtual constituye una barrera entre los socios.

Otra de las dificultades, es la cuestión del ahorro y los gastos que implica el proyecto habitacional. Hasta septiembre de 2019, el monto total a cubrir se estimaba en 34,584 pesos. Dinero que está cubierto en su totalidad por una mínima parte de los socios, la mayoría de estos, pertenecientes al grupo de los iniciadores de la Cooperativa (entre 10 y 15 personas). Aunado a ello, en su momento, se sumará el excedente de obra, estimado en 90,000 pesos, aproximadamente:

“El ahorro ha sido siempre una problemática, que va más allá de una cuestión de conciencia; es una cuestión de economía para las familias. Yo tengo un trabajo seguro, un sueldo fijo, pero hay mucha gente en Tollán que es comerciante, pagan renta, tienen hijos y su situación de por sí no era estable, ahora con la pandemia ha empeorado. Tenemos la cuestión del ahorro que tú haces por tu cuenta y otro es el ahorro de la Cooperativa, que cada que empieza el año, la gente determina de cuánto va a ser. Hay mucha gente que no va al corriente, y eso nos puede sacar de algún apuro como Cooperativa” (Jesica Santiago, Tollán, comunicación personal, 24 de agosto de 2020).

La Cooperativa de Vivienda Tollán, hacia octubre de 2021, retomó algunas reuniones presenciales para realizar faenas en el terreno y retomar la comunicación y el avance del

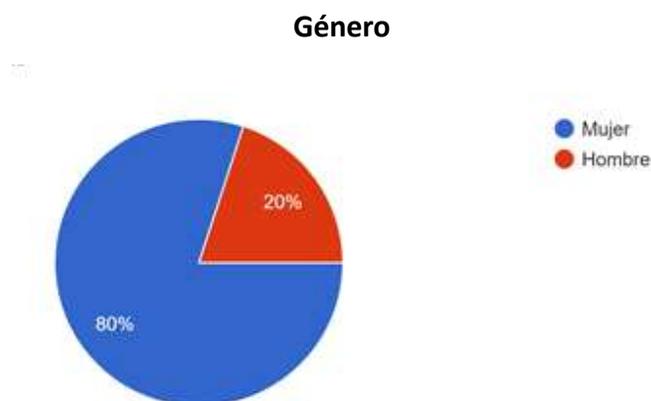
proyecto, el cual se encuentra en espera de ser sometido a Comité de Financiamiento en el INVI. De manera concreta puede señalarse como un proyecto con énfasis en la educación cooperativa, sobre la que se ha buscado construir una base sólida integrada por socios iniciales del proceso y quienes tienen el reto de propagar los aprendizajes acumulados con quienes se integraron después y con quienes faltan por integrarse:

“No tenemos un grupo homogéneo todavía, pero los pocos que venimos trabajando y que estamos conscientes de lo que es la labor cooperativa podemos crear en un momento dado un imán de atracción. Pueden seguir llegando nuevos y 1 de cada 10 se va a quedar por el interés en el trabajo cooperativo. Vienes por la casa, pero te das cuenta de que aquí hay muchísimo más y qué es lo que te interesa hacer. Definitivamente, los procesos sociales también son lentos, no se da de la noche a la mañana un cambio. Entonces, todo proceso que valga la pena requiere de tu nivel de paciencia y, sobre todo, un proceso que depende de tu esfuerzo personal y en conjunto con el esfuerzo personal de otros compañeros, requiere tiempo. Nada que valga la pena es fácil. El final no es para mí que me den las llaves de la casa, ese nada más es el principio” (Jorge Blanco, Tollán, comunicación personal, 31 de noviembre de 2019).

### ***Perfil socioeconómico de la Cooperativa de Vivienda Tollán***

- Datos generales:

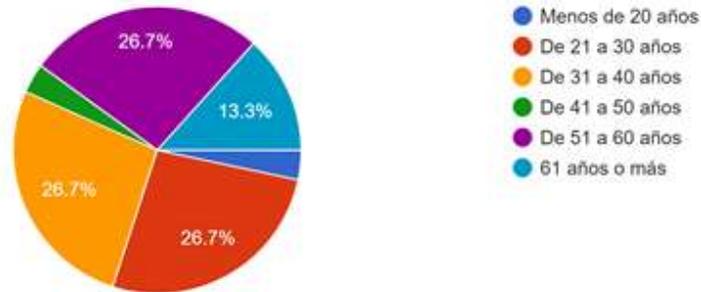
De acuerdo con datos de 2020, la población de la Cooperativa de Vivienda Tollán se registra integrada por 30 socios, de los cuales, 24 son mujeres y 6 son hombres.



En cuanto a los grupos de edad de los socios, 1 socio tiene menos de 20 años, 8 socios se encuentran entre los 21 y los 30 años, 8 socios tienen entre 31 y 40 años, 1 socio se

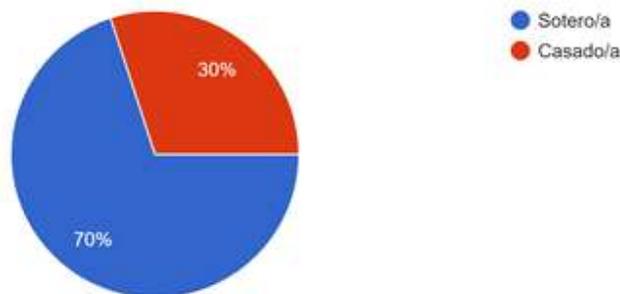
encuentra entre los 41 y los 50 años, 8 socios tienen de 51 a 60 años y 4 socios tienen 61 años o más. Es relevante mencionar que en la Cooperativa Tollán hay 4 personas adultas mayores: 3 mujeres con edades de 61 años, 66 y 73 años; y un hombre de 86 años.

### Rango de edad



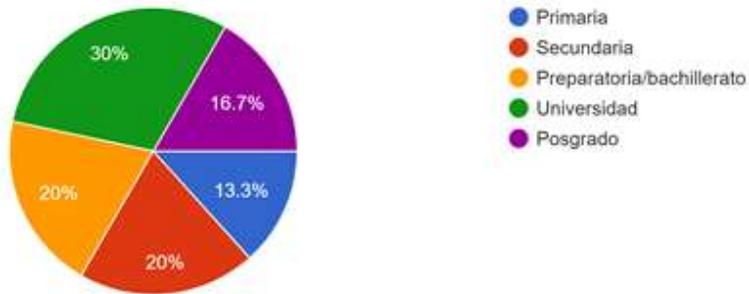
Referente al estado civil, 9 socios están casados o viven en unión libre y 21 socios son personas solteras (se incluyen personas divorciadas/separadas y viudas).

### Estado civil



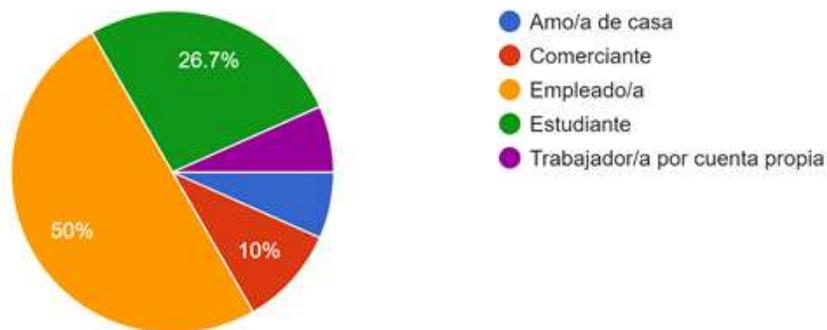
Sobre la escolaridad, todos los integrantes asistieron a la escuela y de ellos, 4 socios cuentan con instrucción primaria, 6 concluyeron la secundaria, 6 tienen estudios de preparatoria o bachillerato, 9 socios cursaron la universidad y 5 socios están realizando o concluyeron estudios de posgrado.

### Escolaridad



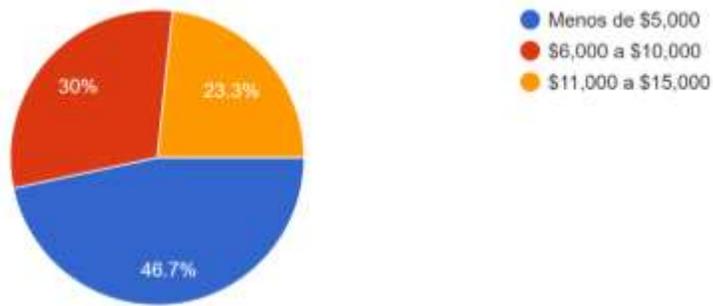
Concerniente a su ocupación, 15 socios son empleados en diversos rubros, entre ellos están la docencia, la distribución de libros, el servicio público y la gastronomía; 8 socios son estudiantes; 3 socios son comerciantes; 2 socios trabajan por cuenta propia; y 2 socios se dedican al hogar.

### Ocupación



En 16 de los casos, 2 personas aportan al ingreso familiar mensual y 14 socios mencionan que sólo una persona aporta al ingreso familiar mensual. En este sentido, 14 socios reportan un ingreso familiar mensual de menos de 5,000 pesos, 9 socios tienen un ingreso familiar mensual entre 6,000 y 10,000 pesos y 7 socios cuenta con un ingreso familiar mensual que se encuentra entre los 11,000 y los 15,000 pesos.

### Ingreso familiar mensual

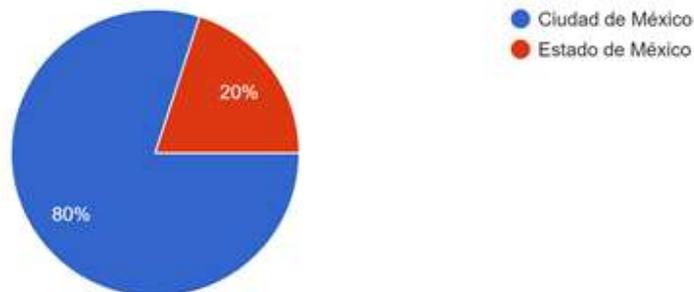


Del total de los integrantes de la Cooperativa de Vivienda Tollán, 14 socios están dentro de las personas sujetas de atención prioritaria señaladas por el INVI: 10 son madres o padres solteros con dependientes económicos, 3 son personas mayores de 65 años y 1 socio es una persona con capacidades diferentes.

- Vivienda actual:

Respecto a su lugar de residencia actual, 24 socios habitan en la Ciudad de México, mientras que 6 socios viven en el Estado de México. De las personas que residen en la Ciudad de México, 12 viven en la Alcaldía Gustavo A. Madero, 6 en Venustiano Carranza, 2 en Cuauhtémoc, 2 en Iztapalapa, 1 en Azcapotzalco y 1 en Tláhuac.

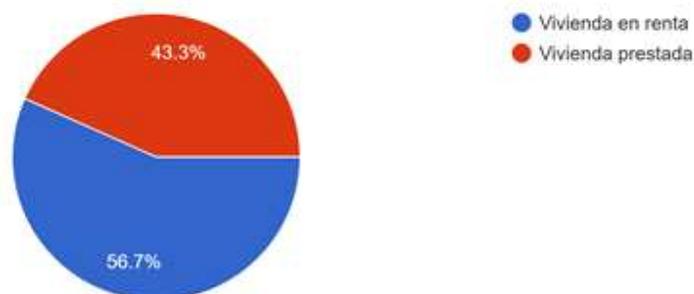
### Lugar de residencia



De los socios de la Cooperativa de Vivienda Tollán, 17 socios habitan en vivienda en renta y 13 socios en casa prestada. Reportando un promedio de renta de 3,500 pesos mensuales.

Asimismo, 20 socios tienen un núcleo familiar de 3 a 5 miembros, en tanto 6 núcleos familiares se compone por 2 personas; 2 socios tienen un núcleo familiar integrado por 6 o más personas y en el caso de otros 2 socios, se compone por 1 persona.

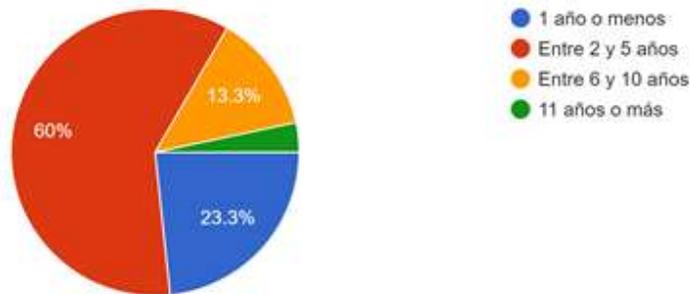
### Vivienda



- La vivienda como lucha social:

Los socios de la Cooperativa de Vivienda Tollán pertenecen al proyecto cooperativo por invitación de algún familiar, amigo, vecino o compañero de trabajo que es parte de la Cooperativa o conocieron de la misma en espacios del MUP o de la UPREZ. En cuanto a su tiempo de participación en el PCPyGSH, 7 socios llevan 1 año o menos, 18 socios entre 2 y 5 años, 4 socios entre 6 y 10 años y 1 socio lleva 11 años o más. Sólo 6 personas no se identifican como parte de una organización social. El resto menciona sentirse parte de la Cooperativa Tollán al compartir sus ideales, organización e identidad; y sólo en 3 casos mencionan sentirse también parte de SOL, como organización que lleva el proceso y del MUP como espacio de acompañamiento.

### Tiempo en la Cooperativa



De los socios, 28 manifiestan que este proceso de acceso a la vivienda representa una lucha social bajo el argumento de que el Estado tiene la obligación de garantizar este derecho constitucional, destinando los mecanismos y fondos suficientes para ello. También, mencionan que responde a una lucha de clase porque en la ciudad no hay garantía de acceso a la vivienda, a la vez que las grandes constructoras se han apropiado de territorios y de espacios comunitarios, lo cual ha generado desigualdad en el acceso a la vivienda y, por consiguiente, en este contexto, obtener una vivienda por medios individuales representa múltiples dificultades. Entre ellas, los precios del suelo y los mecanismos para obtener un crédito hipotecario. Por ello, consideran que, a través del ejercicio de derechos colectivos, existen mayores posibilidades de mejorar las condiciones de vida. Igualmente, expresan que es una ventaja convivir con las personas con las que van a habitar y, en el mismo sentido, se va forjando un proceso de aprendizaje y concientización respecto al compromiso colectivo para el bienestar de todos los habitantes y en cuanto a la responsabilidad común del mantenimiento del conjunto habitacional.

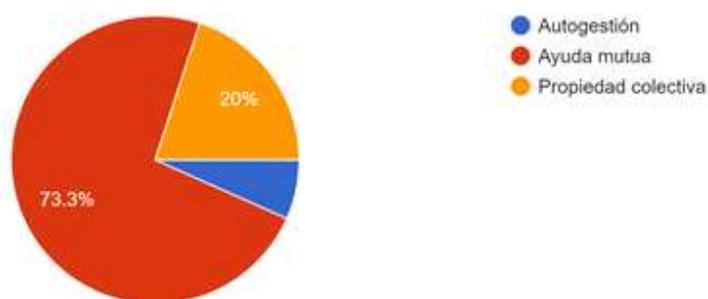
- Sobre el cooperativismo de vivienda:

De acuerdo con la opinión de los 30 socios, una cooperativa de vivienda es un grupo de personas que, partiendo de una necesidad, se plantean ejercer su derecho a la vivienda de manera colectiva a través de la organización social, para lo cual, se trazan como fin común generar procesos autogestivos y democráticos de producción de vivienda. Para los socios de Tollán, una cooperativa de vivienda se rige por la ayuda mutua, la solidaridad, la

convivencia, la horizontalidad, la responsabilidad, la autonomía y la propiedad colectiva. Asimismo, esta constituye una manera diferente de obtener un lugar donde vivir por medio del esfuerzo, trabajo y lucha; y, más allá del acceso a la vivienda como un bien común, en conjunto, se plantean también como objetivos mejorar la calidad de vida de la comunidad y el hábitat y la recomposición del tejido social.

Concretamente, 26 socios afirman conocer sobre el cooperativismo de vivienda, la ideología y los principios clave. Refieren que es un modelo que trasciende el acceso a la vivienda, buscando generar un cambio de vida. Respecto a los principios del modelo cooperativista, 22 socios consideran que el más importante de ellos es la ayuda mutua en cuanto implica solidaridad, trabajo en equipo y unión colectiva orientados hacia la obtención de un bien común; 6 mencionan que el más relevante es la propiedad colectiva porque tiene implícita una ideología que sustenta el trabajo colectivo y el cooperativismo y se cree que podría contribuir a obtener mejores resultados a partir de la apropiación y el compromiso con los espacios comunes; y 2 socios consideran que el principio fundamental es la autogestión, ya que se sostiene con la participación de todos mediante el actuar colectivo y la responsabilidad compartida.

#### Principio clave



Del total de socios, en el tiempo que llevan en el proyecto habitacional, 16 socios han tomado capacitaciones, cursos o talleres relacionados con el cooperativismo de vivienda, mientras que 14 socios no han tomado ninguna capacitación, más allá de pláticas formativas que se dan en las Asambleas respecto al PCPyGSH y al proyecto de la Cooperativa Tollán.

De los documentos marco para desarrollar el proyecto de la cooperativa de vivienda, el más conocido entre los socios de Tollán es la Constitución Política de la Ciudad de México, al ser que 25 socios la conocen y la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad, la cual 23 socios refieren saber de ella. Cabe mencionar que, si bien los socios mencionan tener una visión general del PCPyGSH, sólo algunos socios han abordado su contenido en su totalidad; asimismo, pocos socios conocen la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y la Ley General de Sociedades Cooperativas.

- Del trabajo colectivo:

En cuanto al trabajo colectivo, 27 socios consideran que sí existe trabajo colectivo, mientras que 3 socios creen que no existe tal. El trabajo colectivo se basa en la distribución de tareas y en la conformación de lazos comunitarios que se van construyendo en cada reunión al orientar las labores para sacar adelante el proyecto. Sin embargo, se reflexiona que, aunque existe un ambiente colectivo, no necesariamente propicia la participación de todos los integrantes. Es decir, hay quienes participan activamente y quienes no son constantes. Por consiguiente, los socios de la Cooperativa de Vivienda Tollán creen que lo más importante del trabajo colectivo es el compromiso, la voluntad, la constancia y la responsabilidad individual para asumir tareas en beneficio de todo el grupo, ya que el trabajo en colectivo requiere coordinación, integración, organización, conciencia, comunicación y empatía, y en esta lógica, son importantes los conocimientos, saberes y habilidades, así como la disponibilidad de cada uno de los socios.

Del total, 27 socios mencionan que tienen interés en participar en el trabajo colectivo de la Cooperativa; mientras que 3 socios dicen tener interés, pero, debido a sus actividades personales y laborales, son inconstantes. Asimismo, 16 socios creen que el eje del trabajo colectivo debe ser la construcción de comunidad, en tanto que 7 socios consideran que es la gestión de la vivienda ante el INVI, 6 socios creen que este tiene que centrarse en la formación y en la educación cooperativa y 1 socio manifiesta que no sabe.

Referente a la toma de decisiones, 25 socios opinan que estas se toman de manera democrática ya que, a través de las Asambleas, se da a conocer la información relacionada con el proyecto y con el proceso y se fomenta el diálogo, lo que permite tomar partido y votar; 2 socios manifiestan que no existe la toma de decisiones democrática porque, debido a la complejidad de la organización, no siempre las decisiones son consensuadas, sino que más bien se informa lo que se hará; y 3 socios dicen no saber al respecto debido a su reciente integración al proyecto. En este sentido, 20 socios creen que las Asambleas son necesarias para consolidar el proyecto de la Cooperativa y 10 socios consideran que, si bien sí son una instancia valiosa, es necesario repensar cómo se realizan. A la vez, todos los socios creen que el trabajo colectivo debe permanecer aún después de la construcción. No obstante, en cuanto a las Asambleas, 16 socios piensan que debieran mantenerse de manera semanal, mientras que 14 socios indican que estas deberían llevarse a cabo con menor frecuencia.

- Sobre la ubicación de la Cooperativa:

En cuanto a la ubicación del predio donde se desarrolla el proyecto de la Cooperativa de Vivienda Tollán, 21 socios consideran que es buena, mientras que a 6 socios les da igual y 3 socios creen que está mal ubicada. En lo referente al servicio de transporte, 14 socios opinan que es suficiente, mientras que 16 socios perciben que es insuficiente; de los servicios para cubrir necesidades básicas, 16 manifiestan que son suficientes, en tanto que 14 socios aprecian que son insuficientes; en materia de seguridad, 7 señalan que es suficiente y 23 socios que es insuficiente; y respecto a la oferta de espacios cercanos para la recreación, 11 socios catalogan que es suficiente y 19 que es insuficiente.

Con relación a la dinámica cotidiana actual de los socios y la ubicación del predio de la Cooperativa Tollán, 8 socios manifiestan que su lugar de trabajo o estudio se encuentra cerca (a menos de 30 minutos de distancia), mientras que 11 socios mencionan que están relativamente cerca (máximo a una hora de distancia), 9 socios dicen estar lejos (entre 1 hora y 2 horas de distancia) y sólo dos socios no trabajan o estudian actualmente. También, en cuanto a redes de apoyo, sólo 13 socios señalan que sí cuentan con familiares o amigos

que habitan cerca de la Cooperativa (a menos de 30 minutos), en tanto que 17 socios no cuentan con una red de apoyo. De manera interna, 27 socios consideran que existen buenas relaciones entre los miembros de la Cooperativa y sólo 3 socios dicen que no o bien, se reservan su opinión.

Respecto al número de familias que habitarán en cada vivienda, 24 socios refieren que en su vivienda vivirá una familia, mientras que 6 socios mencionan que serán dos familias. Referente a ello, sólo 18 socios mencionan que han involucrado a su núcleo familiar en el proceso, a través de información o bien, directamente con actividades de la Cooperativa.

- La gestión:

En cuanto a la gestión del proyecto, 24 socios expresan conocer claramente el proceso de gestión y 6 socios mencionan no tener total claridad del mismo. De manera específica, en lo que se refiere al proceso social-comunitario (organización, la educación y formación, la distribución de tareas y la participación en el trabajo colectivo), 20 socios manifiestan tenerlo claro y 10 tienen dudas al respecto. Relativo al proceso económico (gastos del terreno, de obra y de gestión), 12 socios tienen claridad en este aspecto, 13 socios enuncian tener poca claridad y 5 desconocen completamente la información. En lo que concierne al proceso institucional (Reglas de Operación del INVI, trámites, etapas, entrega de documentos, tiempos, etcétera), 10 socios dicen tener claridad en ello, 14 refieren poca claridad y 6 socios desconocen del mismo.

Con relación a los gastos que ha implicado ser parte de la Cooperativa de Vivienda Tollán, 20 socios consideran que es un costo accesible, mientras que 3 socios mencionan que es un costo elevado y 7 dicen desconocer de los gastos y aportaciones. En este sentido, sólo 7 socios están totalmente al corriente de los gastos que se han realizado, 15 dicen haber aportado una parte y 8 no han hecho ningún pago. Concretamente, las aportaciones económicas de 15 socios provienen sólo de ahorro previo, 5 socios indican que el aporte procede de ahorro previo e ingresos actuales, 9 socios señalan que han cubierto los gastos

con sus ingresos actuales y 1 socio refiere haber pedido un préstamo. Aunado a ello, en cuanto al tiempo que implica el acceder a una vivienda en este proyecto, 17 socios perciben que lleva muchos años, 9 socios que es un tiempo adecuado y 4 socios no saben al respecto.

- Algunos aspectos generales (problemáticas-soluciones, ventajas-desventajas):

Un análisis de las principales problemáticas de la Cooperativa de Vivienda Tollán, indica que existen dos elementos fundamentales en esto:

1. El nivel de participación: Del cual se derivan otros desafíos, entre ellos, la ausencia de compromiso, de responsabilidad y de constancia en el proyecto; la falta de una integración homogénea entre los socios y la incorporación de los nuevos socios; vacíos en los procesos de educación y formación cooperativa; y la dispersión de la información sobre el proyecto.
2. El tiempo de consolidación del proyecto: Que deriva en el desgaste físico y emocional de varios integrantes de la Cooperativa; poca planeación, desorganización de las actividades y falta de continuidad en las mismas; un padrón de socios constantemente cambiante y disperso; y el incremento de gastos individuales y colectivos del proyecto.

Ante este panorama, como posibles soluciones, para lo concerniente a la participación, se plantea diseñar herramientas metodológicas participativas, emplear medios impresos o digitales que faciliten la incorporación de los nuevos socios al trabajo colectivo, implementar talleres y escuelas de formación interna enfocadas en la educación cooperativa, organizar de manera más eficiente las actividades señalando metas y tiempos para su cumplimiento y difundir información sobre el proyecto de manera constante y con mayor claridad. En lo que refiere al tiempo de consolidación, se propone articular el trabajo hacia la construcción del conjunto habitacional, socializar información sobre el avance conciso y posibles tiempos para la edificación del proyecto, trabajar en la integración del padrón de socios y ser más responsables en cuanto a asistencia y aportaciones económicas.

Asimismo, de acuerdo con las opiniones de los socios, entre las ventajas que encuentran por ser parte de la Cooperativa de Vivienda Tollán están la búsqueda del acceso

a la vivienda en colectivo; el que la organización del trabajo les permita conocer, en menor o mayor medida, a las personas con las que habitarán y crear lazos de vecindad; el coincidir en intereses hacia un bien común y mejora de la calidad de vida; la búsqueda de soluciones en conjunto; y el costo de la vivienda. Por otra parte, en cuanto a las desventajas se señala el tiempo que lleva el acceder a una vivienda y el compaginar la vida laboral y personal con el compromiso de participación, el conocimiento desigual en cuanto al cooperativismo de vivienda, la comunicación e información respecto al proyecto, en ocasiones poco asertiva y los distintos roles de liderazgo y el individualismo.

Cabe puntualizar que, para la Cooperativa de Vivienda Tollán, la pandemia de COVID-19 ha representado un obstáculo para la organización de las actividades. En junio de 2020, se intentó convocar a Asambleas semanales de manera virtual. Sin embargo, tras una baja asistencia de los socios y por medio de un monitoreo vía telefónica respecto a su situación laboral, económica, familiar, emocional y de salud, se optó por suspender de manera indefinida las actividades. Hacia 2022, las actividades se han ido retomando paulatinamente.

#### **4.6. Guendaliza'a, Tochant y Tollán: Reflexiones en torno al PCPyGSH**

El PCPyGSH derivó de un análisis conjunto autocrítico de la gestión habitacional por parte de diversas organizaciones sociales que se coordinan en el MUP. A la vez, los contenidos del PCPyGSH retoman la historia de los movimientos sociales en la Ciudad de México y las experiencias autogestionarias para satisfacer demandas colectivas, como es el caso del acceso a la vivienda y a servicios urbanos desde los sectores populares.

- Sobre los antecedentes del PCPyGSH:

El contexto histórico en el que se formuló el PCPyGSH es distinto a lo acontecido entre los años sesenta y ochenta en la Ciudad de México en cuanto a la consolidación de colonias populares bajo la autogestión y la relevancia que tuvo la CONAMUP en las luchas urbanas. Cabe mencionar que, de la memoria histórica de dichos años, se intenta rescatar la

organización popular y el sentido comunitario para acceder al suelo, a la vivienda y a la ciudad.

Con base en ello, las experiencias planteadas bajo el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en el marco del PCPyGSH parten de reivindicar la autogestión como herramienta para llevar a cabo la organización social y demandar y lograr de manera colectiva el cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad. No obstante, las especificidades de cada uno de los proyectos habitacionales planteados generan dificultades para la consolidación de un modelo alternativo para el acceso a la vivienda desde una perspectiva de derechos humanos.

- De SOL y la UPREZ:

En primera instancia, si bien las dos organizaciones sociales del MUP que han pretendido impulsar cooperativas de vivienda estuvieron involucradas en la formulación del PCPyGSH, cada una de ellas lo trabaja de manera particular, desde su esencia propia e historia. En este sentido, SOL corresponde a una organización social que se articula al MUP en 2003 que, si bien está involucrada en las discusiones sociales y políticas en torno de lo que acontece en lo local y nacional, su presencia como organización se centra a la Ciudad de México. Por su parte, la UPREZ es una organización histórica en el MUP y tiene presencia y redes de articulación en diversos estados de la República Mexicana y, por consiguiente, sigue una estructura organizativa distinta.

Bajo lo mencionado, a través de SOL, como se ha indicado, sumados al proyecto de Guendaliza'a, están en marcha dos experiencias cooperativas: Tollán y Yelitzá. En las cuales, SOL, como organización, orienta el proceso, pero deja el control del mismo en sus propios beneficiarios, siendo los jóvenes el sector más activo en la planeación y ejecución de la gestión del proyecto. Asimismo, aunque puede decirse que Tollán se desprende de Yelitzá, cada una de las cooperativas trabaja de manera individual con sus socios, con cierta comunicación y apoyo específico entre ellas.

Por su parte, la UPREZ lleva el PCPyGSH bajo dos cooperativas de vivienda: Tochant y Buena Suerte y dos asociaciones civiles: Uinapikua y Triunfo 20, que trabajan en conjunto continuamente y, a la vez, se articulan con otras Bases de la organización, principalmente en la Ciudad de México, pero también de otros estados. En el caso de la UPREZ, igualmente es relevante la participación de los jóvenes, pero a la par, ha sido clave la experiencia y el compromiso de los socios que llevan más tiempo en el PCPyGSH para la consolidación del trabajo colectivo, así como algunos liderazgos en la organización, quienes han sido pieza fundamental para incentivar la participación y la formación.

Es decir, aunque el PCPyGSH es el mismo y es un marco de referencia para trabajar el cooperativismo de vivienda, tiene sus especificidades tanto en SOL como en la UPREZ y en cada proyecto mismo. Cabe señalar que existe un trabajo colaborativo entre las cooperativas de ambas organizaciones en el marco del cual se han llevado a cabo encuentros cooperativos, talleres de formación y educación cooperativa y la coordinación para la incidencia política en materia de cooperativismo de vivienda.

- Aprendizajes de Guendaliza'a:

De manera concreta, Guendaliza'a es un referente para los proyectos de vivienda cooperativa que están en desarrollo bajo el PCPyGSH. Si bien, después de su edificación, Guendaliza'a no logró sostener un proyecto social colectivo como estaba planteado, la trayectoria del proceso se enmarca en el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua como herramienta para satisfacer el derecho humano a una vivienda adecuada bajo una forma autogestiva, asociativa y participativa y es, a la vez, un ejemplo de lucha por el derecho a la ciudad. El rompimiento de Guendaliza'a se hizo notar ante los vacíos legales e institucionales para las sociedades cooperativas de vivienda. Lo que detonó en el ámbito social y comunitario, específicamente en la fractura del tejido social en el cual se había trabajado.

De manera física, Guendaliza'a cumple con lo propuesto en el PCPyGSH referente a la creación de espacios adecuados para la vida y para el disfrute, en razón a que fue

planteado desde el diseño participativo conforme a las inquietudes de los beneficiarios. A la vez, logró consolidar un grado de organización que permitió el desarrollo de estrategias comunitarias para culminar la edificación e impulsar mejoras a nivel barrial y el mantenimiento en buenas condiciones de la misma unidad habitacional, hasta el momento.

Sin embargo, fue un proyecto ambicioso en cuanto a lo social y a la praxis del discurso ideológico, se pensaba que, mediante cursos y capacitaciones de educación y formación cooperativa, se podía aprender y comprender que lo central en el acceso a la vivienda es el usufructo de la misma y, por consiguiente, el modelo cooperativo cumplía dicho fin y en específico, que a través de la participación y el esfuerzo conjunto se podía sostener un proyecto social a largo plazo por el bien colectivo. No obstante, esto no logró desistir la convicción de que la seguridad de la vivienda y de todo lo invertido en el proceso es a través de la propiedad privada individual, disuadiendo la importancia del trabajo colectivo.

- Del perfil socioeconómico de Tochant y Tollán:

Debido a que la Cooperativa de Vivienda Tochant y la Cooperativa de Vivienda Tollán corresponden a las experiencias en curso analizadas en la presente investigación, se considera importante señalar y comparar algunos de los elementos que componen el perfil socioeconómico de estas.

Tanto Tochant como Tollán son parte de las experiencias piloto que buscan dar continuidad al PCPyGSH y trabajar la gestión habitacional desde el cooperativismo de vivienda como ideología y modo de vivir en colectivo. Ambas se encuentran en proceso de organización y en espera de aprobación de financiamiento para la edificación. Tochant es un proyecto pequeño (21 viviendas) en comparación con Tollán (65 viviendas). El primero suma más años de gestión y cuenta ya con el padrón de beneficiarios completo que ha sido ingresado al INVI para la realización de estudios socioeconómicos. El segundo, como ya se ha mencionado, ha presentado múltiples dificultades para completar el padrón de beneficiarios, el cual se encuentra cubierto en menos del 50%, esto se debe en primera

instancia, al número de integrantes a cubrir y en segundo lugar, en razón de los años que lleva el proyecto, las personas abandonan el proceso. Es decir, la mayoría de los socios que integrarán el padrón final no habrán vivido todo el proceso de la Cooperativa, por consiguiente, esto tiene un impacto en los procesos de formación y educación cooperativa, siendo un desafío para el proyecto.

Cabe destacar que, tanto en Tochant como en Tollán, la mayoría de los socios titulares son mujeres y en términos legales, en ambos casos, la mayoría de los beneficiarios son solteros. Es importante mencionar esto porque el INVI no reconoce la unión libre como un estado civil y a la vez, la existencia de matrimonio civil implica el cumplimiento de más requisitos ante el INVI.

Aunado a ello, en los dos proyectos existe diversidad educativa que va desde la instrucción primaria hasta estudios de posgrado. Lo anterior ha dado pie al impulso de procesos formativos y capacitaciones no solamente desde el ámbito académico, sino también, a partir de la educación popular bajo los conocimientos y aptitudes de cada uno de los socios. Sin embargo, un aspecto que ha dejado en evidencia la pandemia de COVID-19 es la existencia de dificultades para el manejo de herramientas tecnológicas, lo cual también tiene que ver con la brecha generacional existente en los proyectos.

En términos económicos, las familias que conforman ambas cooperativas, si bien tienen diversas ocupaciones o fuentes de ingresos (y algunos socios tienen mayor estabilidad económica), tanto en Tochant como en Tollán, la mayoría de los socios tiene un ingreso familiar mensual de hasta 5,000 pesos. Situación que igualmente ha sido afectada por la pandemia de COVID-19, ya que, en varios casos, los socios han perdido su empleo y/o han tenido que diversificar sus fuentes de ingresos por reducciones de salarios o incrementos de gastos.

Por otra parte, es relevante señalar que, de los miembros de integran el padrón de Tochant y Tollán, hay algunos que no cumplen con la condición de residencia en la Ciudad de México requerida por el INVI. Situación que derivaría en quedar fuera de los proyectos

habitacionales. Aunque, para acceder a vivienda del INVI, es común que personas que habitan en los municipios colindantes a la periferia de la ciudad puedan tramitar un documento de identificación oficial con el domicilio en la capital con ayuda de familiares o personas de confianza.

En el caso de la Cooperativa de Vivienda Tochant, un tercio de los socios vive actualmente en Azcapotzalco, Alcaldía en la cual se encuentra el predio de la Cooperativa. Asimismo, una parte importante habita en Iztapalapa, territorio donde la UPREZ ha tenido una presencia importante en cuanto a trabajo territorial y es igual el lugar donde la Cooperativa de Vivienda Tochant inició su proceso organizativo. Respecto a la Cooperativa de Vivienda Tollán, más de un tercio de los socios pertenece a Gustavo A. Madero, Alcaldía donde se localiza el proyecto y otra parte importante de la población proviene de Venustiano Carranza, debido a que Guendaliza'a, proyecto antecesor a este, se encuentra en dicha demarcación. Con estos datos, se puede afirmar que, en ambos casos, los proyectos responden a una parte fundamental del PCPyGSH que se orienta a que en los proyectos habitacionales se integren habitantes del territorio donde se desarrollan.

Cabe decir que ni en Tochant ni en Tollán hay socios que sean propietarios de vivienda en la Ciudad de México y que, en ambos casos, en promedio, el 60% de los socios renta. En este contexto, se reconoce que el objetivo principal por el cual se encuentran participando los socios es la necesidad de vivienda y es el que propicia el resto de los componentes. Entre ellos, resalta la idea de construcción de comunidad, a la espera de que esto genere una mejor calidad de vida dentro del conjunto habitacional. Bajo esta tesitura, los socios de ambos proyectos consideran que el acceso a la vivienda a través del cooperativismo constituye una lucha social, que se da de manera colectiva y organizada, en contraposición a los esquemas individualistas que rigen la política habitacional.

No obstante, una problemática predominante común es la participación. En la Cooperativa de Vivienda Tochant la participación de los socios tiene altibajos; existe casi una apatía total a participar en marchas, actos políticos o conmemorativos, tareas y actividades, así como participación inconstante en cursos y talleres, aunque siempre está

presente una parte sólida de la Cooperativa, pero es minoría. A la vez, la presencia en Asambleas semanales oscila entre 12 y 17 socios. No obstante, se presenta participación total en Asambleas cuando se convocan bajo un punto específico de avance del proyecto – Comités del INVI, proyecto arquitectónico, cuentas, Hacienda, aceptación de nuevos socios- o bien, cuando se convoca a Asambleas extraordinarias. En el caso de la Cooperativa de Vivienda Tollán, hay similitudes. Existe desigualdad en cuanto a asumir tareas y compromisos. En este sentido, no existe una horizontalidad en el trabajo colectivo ya que, un grupo consolidado de entre 10 y 15 socios participa constantemente en actividades como en Asambleas semanales y son pocas las personas que asisten a tareas presénciales que apoya SOL como organización. Lo mismo sucede con cursos y talleres cuando no se realizan en el espacio de las Asambleas de la Cooperativa. Es decir, en general, hay muchos obstáculos para la participación o poco interés en participar.

Respecto a la ubicación de los proyectos, si bien ambos se encuentran en zonas colindantes con el Estado de México, tanto el predio de Tochant como el de Tollán cuentan con transporte público accesible. En el caso de Tochant, la estación de Metro más cercana es UAM-Azcapotzalco y se encuentra a 7 minutos caminando y también existe una ruta de microbús que atraviesa diversas avenidas principales de la Alcaldía Azcapotzalco y que llega a Metro Normal. Por su parte, Tollán tiene la estación de Metro Indios Verdes a 12 minutos caminando e igualmente la estación de Metrobús que lleva el mismo nombre, asimismo, ahí llegan otros transportes públicos del Estado de México y de la Ciudad de México y existe una pequeña terminal de autobuses con destinos a Pachuca, Morelia y Poza Rica, entre otros.

En cuanto a la gestión, de manera general, en Tochant y en Tollán se tiene conocimiento del proceso de los proyectos. Concretamente, en ambos casos el aspecto más claro de la gestión es el social-comunitario y en el que existen más dudas es en el institucional. El eje social-comunitario es un pilar para la construcción del modelo cooperativo e implica llevar el marco teórico y lo ideológico a la práctica. Por otro lado, si bien la parte institucional se lleva con involucramiento de los socios (en menor o mayor

medida), implica conocer también de procesos administrativos y burocráticos y tener conocimientos técnicos, jurídicos y financieros.

Aunado a ello, para la mayoría de los socios de las dos cooperativas esta forma de satisfacer su derecho a la vivienda adecuada implica un precio accesible, considerando los precios del suelo y la vivienda construida en la Ciudad de México. Sin embargo, para muchos socios, es complejo cubrir los excedentes, ya que, en diversos casos, esto sobrepasa su capacidad de ingresos y/o ahorro, aunque en el transcurso de los años, constantemente se ha insistido en la importancia del ahorro previo.

Entre los retos comunes a los que se enfrentan ambos proyectos de vivienda cooperativa se encuentra el lograr la participación activa de la mayoría de los socios, ya que, tanto en Tollán como en Tochant, casi siempre participan las mismas personas y se detectan grupos de personas con apatía a comprometerse en las actividades y responsabilidades de los proyectos. En ciertas situaciones, esto se debe a la falta de tiempo por actividades laborales o personales. No obstante, también, en otros casos, no existe interés alguno para involucrarse, ya que el PCPyGSH menciona que, si el socio tiene dificultades para cubrir las actividades o tareas, puede involucrar a su núcleo familiar en las mismas, y esto pocas veces sucede.

Asimismo, la principal ventaja que los socios de Tochant y Tollán encuentran en estos proyectos de vivienda se relaciona con la creación de lazos de convivencia y respeto con las personas con las que habitarán, lo cual responde a uno de los objetivos principales del PCPyGSH, que implica incidir en la recuperación del tejido social y en la construcción de comunidad.

Aunque ambos proyectos tienen similitudes y diferencias y parten de una idea común del PCPyGSH, finalmente, son experiencias que responden a sus especificidades derivadas de la forma de trabajo de cada una de las organizaciones sociales que guían los procesos y, principalmente, del grupo de socios que conforman cada proyecto y del

compromiso e interés de ellos en la consolidación de los proyectos en sus diversos componentes, más allá de lograr la edificación.

### **Síntesis de capítulo**

En resumen, el capítulo abordado recupera una construcción histórica del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México, a través de la experiencia de la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, para posteriormente dar cabida a la propuesta cooperativa de organizaciones coordinadas en el MUP, enmarcada en el PCPyGSH. Se enuncian los casos de las cooperativas de vivienda Guendaliza'a, Tochant y Tollán que, en conjunto, han tratado de implementar los contenidos del PCPyGSH y de manera específica, han enfocado la organización y la gestión habitacional hacia la reivindicación y construcción del derecho a la ciudad. Se trata de experiencias piloto de proyectos habitacionales organizados bajo los preceptos del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua que, día a día, persiguen construir otra manera de habitar la vivienda y la ciudad, a través de la organización comunitaria, defendiendo el concepto de la vivienda como derecho humano y no como una mercancía. Guendaliza'a, Tochant y Tollán han probado llevar a la práctica el modelo cooperativo, aun sin un marco normativo y sin mecanismos institucionales, administrativos, técnicos y financieros. Por consiguiente, la incidencia política ha sido también una reivindicación de los proyectos habitacionales, perfilada a consolidar e impulsar el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua entre las alternativas para el acceso a la vivienda adecuada.

## **CAPÍTULO 5**

### **ASPECTOS FUNDAMENTALES PARA EL DEBATE SOBRE EL MODELO DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA POR AYUDA MUTUA EN LA POLÍTICA HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MÉXICO: PROPUESTA DEL PROGRAMA COMUNITARIO DE PRODUCCIÓN Y GESTIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA**

Fundamental para el impulso de las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua es un programa que no sólo las reconozca, sino que también establezca mecanismos sociales, financieros, jurídicos, técnicos y administrativos que ortorguen certidumbre y permitan la réplica de los proyectos.

En este sentido, desde hace más de una década, organizaciones coordinadas en el MUP han trabajado y han propuesto la formulación de un programa para las sociedades cooperativas de vivienda. Concretamente, en la administración local 2018-2024, se logró una propuesta de Programa y una propuesta de Reglamento que podrían ser los instrumentos jurídicos que den cabida a la gestión habitacional a través del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua.

La propuesta toma como punto de partida la experiencia de grupos organizados que, a través de la autogestión, lograron proyectos de cooperativas de vivienda o de asociaciones civiles que garantizan el derecho humano a la vivienda adecuada, así como a un hábitat adecuado mediante la consolidación de espacio comunitarios y servicios complementarios. Aunado a esto, recoge el trabajo ya acumulado de las organizaciones del MUP en cuanto a proyectos organizados con base en el cooperativismo de vivienda, centrados en la participación activa de los beneficiarios, bajo la premisa de impulsar la capacidad autogestivas y organizativa de la población.

Se propone que el Programa sea un instrumento que contribuya a dar cumplimiento al derecho a la ciudad, específicamente coadyuvando a garantizar el acceso a la vivienda adecuada a través de la diversificación de modalidades para la producción social de la

vivienda por medio de procesos autogestivos ejecutados por cooperativas de vivienda y también por asociaciones civiles.

El trabajo de incidencia elaborado, coadyuva a lo dispuesto en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México vigente, donde se menciona que el INVI deberá elaborar el Programa Institucional de Vivienda de interés social y popular de acuerdo con la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal y entre cuyos elementos mínimos se enuncia el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat.

Si bien, en su normatividad actual, el Instituto se propone facilitar, estimular y promover la producción social de la vivienda sin fines de lucro y una de las formas de llevarla a cabo ha sido a través de la autoadministración, que implica la participación directa de los beneficiarios en el proyecto habitacional a través de un equipo técnico seleccionado, es necesario establecer mecanismos que den más protagonismo y control a los beneficiarios y mayor autonomía a los proyectos.

### **5.1. Construcción de incidencia política**

El modelo de cooperativas de vivienda por ayuda mutua, impulsado desde las organizaciones del MUP se enmarca en los planteamientos del PCPyGSH. Cuyos contenidos responden a un proceso de construcción colectiva multiactoral desde la sociedad civil, en el cual colaboraron organizaciones como HIC-AL, COPEVI y Casa y Ciudad, al igual que investigadores de instituciones académicas como la UNAM, la UAM, la UACM y la Universidad Iberoamericana (IBERO). Apelando al carácter social con el que se creó el INVI y considerando la experiencia que tienen las organizaciones del MUP dentro del INVI, se buscó incorporar todo este trabajo a los lineamientos del INVI, instando a la creación de un programa específico para la producción social de la vivienda y del hábitat, en el cual se reconocieran las sociedades cooperativas de vivienda.

Si bien a través de la autoadministración, es decir, mediante la gestión directa de las propias organizaciones sociales en la realización y edificación de los proyectos a través de

sus planillas técnicas con equipos capacitados en los aspectos técnicos, jurídicos, sociales, financieros y administrativos, se ha logrado hacer un uso más eficiente de los recursos que otorga el INVI para el desarrollo de proyectos habitacionales, estos no siempre incluyen la participación directa de los beneficiarios en todo el proceso. Esto ha llevado también a que, aunado a la presencia de empresas constructoras en el desarrollo de los proyectos habitacionales del INVI, algunas organizaciones sean catalogadas como “inmobiliarias sociales”, cuyos líderes han encontrado en la vivienda un negocio.

PRE-VENTA DEPARTAMENTO EN ORIENTE 233, COL. AGRICOLA ORIENTAL.  
 Los departamentos contarán con 54 mts<sup>2</sup>, 2 recamaras, 1 baño, sala-comedor, cocineta, Zotehuela, calentadores solares, captación de agua pluvial, tercer recamara (opcional) y estacionamiento (opcional)  
 ¿Cómo puedo adquirir mi departamento?  
 FORMA DE PAGO: se pagara lo que es el terreno que tiene un costo de \$290,000, dando un enganche de \$100,000 y el sobrante de \$190,000 se pagara a 12 meses. Después se les otorga un crédito de \$510,000 por parte del instituto de vivienda.  
 Valor del departamento \$800,000.00 pesos. (Somos propietarios del terreno y contamos con las bases necesarias.)  
 Estos departamentos se entregan en 2 años, vivienda nueva en conjunto.  
 TAMBIEN ACEPTAMOS CREDITO INFONAVIT PREGUNTE.  
 En nuestras oficinas mostramos maquetas y planos del proyecto

Alcaldía Iztacalco

Alcaldía Gustavo A. Madero

### Oferta de departamentos del INVI (2021)

**Fuente:** Redes sociales-Grupo privado Gestión de créditos INVI.

Ante dicha situación que ha permeado al INVI, la propuesta de crear un programa basado en el PCPyGSH planteó como objetivo principal impulsar la capacidad autogestiva y organizativa de la población. Es decir, dar un sentido distinto al acceso colectivo a la vivienda, bajo una dinámica basada en la participación activa de los beneficiarios. Aunque el elemento central es dar respuesta al acceso a la vivienda, se buscaba que los procesos habitacionales detonaran en construcciones comunitarias bajo una responsabilidad social compartida. De esta manera, un punto central era reivindicar el sentido de lo colectivo y social, considerando que la política habitacional no es limitativa al acceso o mejoramiento de la vivienda, sino que tiene incidencia social y territorial en cuanto a la mejora de la calidad de vida, el bienestar y la convivencia social y en la construcción de un hábitat integral.

Con base en ello, se trabajó una planificación estratégica para la concreción del programa. Cabe mencionar que se tenía con antecedente del MUP la participación en la

formulación del Programa de Mejoramiento de Vivienda, que fue una propuesta también de las organizaciones sociales con amplia participación, que inició con un proyecto piloto en distintas zonas de la ciudad como Santo Domingo, Coyoacán, Tlalpan e Iztapalapa y cuyos antecedentes tomaron en cuenta el Crédito 2525 Mejoramiento de Vivienda Z.M.C.M. de FONHAPO.

En este contexto, se nombraron enlaces en el INVI del área social, financiera, jurídica y técnica, con la finalidad de trabajar instrumentos específicos con el MUP para instrumentar el programa.

**Cuadro 22**  
**Propuestas planteadas por el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat**

POLÍTICA	ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS
<b>Social</b>	<p>Se elaboró una cédula socioeconómica con la Escuela de Trabajo Social de la UNAM y con Casa y Ciudad. Más allá de conocer la capacidad de pago y el número de salarios de cada solicitante de vivienda, se enfocó en las características sociales para determinar condiciones y necesidades orientada a que, mediante los procesos habitacionales, en realidad exista una mejora de la calidad de vida y de la convivencia social. A grandes rasgos, los puntos que integraron este instrumento son: 1. Datos generales del solicitante. 2. Situación laboral y económica. 3. Condiciones de la vivienda actual. 4. Clasificación de los espacios y significados y usos de la vivienda. 5. Redes sociales y organizacionales.</p> <p>Se aplicaron entre 2,300 y 2,500 cédulas, con trabajo de los mismos interesados en el PCPyGSH y sistematizadas en el INVI.</p> <p>Con este instrumento, se detectaron cuestiones clave para planear el proceso de la vivienda desde una visión integral.</p>
<b>Financiera</b>	<p>Considerando la importancia del ahorro para la ejecución de un proyecto habitacional, se firmó un Convenio Financiero, previendo que este hábito también podría repercutir de manera positiva en la recuperación crediticia.</p> <p>Se acordó entre los solicitantes y el INVI la apertura de cuentas bancarias y un ahorro mensual, con la finalidad de que esto permitiera a los solicitantes afrontar los pagos de excedentes.</p> <p>También, se estableció la necesidad de instaurar mecanismos de seguimiento, control y evaluación para el proceso financiero, con responsabilidad tanto de los integrantes de los proyectos habitacionales como del INVI.</p> <p>Aunado a ello, se expuso la posibilidad de reconocer el valor económico del trabajo realizado por los beneficiarios en los proyectos habitacionales.</p>
<b>Jurídica</b>	<p>Se planteó quitar la figura de fideicomiso traslativo de dominio, con el objetivo de poder tramitar créditos colectivos. En este sentido, se propuso reconocer la figura jurídica de sociedad cooperativa de vivienda o de asociación civil desde el proceso de la compra de la tierra.</p> <p>Asimismo, se exteriorizó pensar más allá del régimen en condominio, como modalidad de propiedad que genera la individualización, y en este contexto, trabajar en el</p>

	reconocimiento de la propiedad colectiva como instrumento para garantizar el derecho a la vivienda, el uso y disfrute, el arraigo territorial y la permanencia.
<b>Técnica</b>	<p>Se realizaron estudios de polígono utilizando sistemas de información geográfica, con la finalidad de conocer el entorno de los predios para desarrollar los proyectos de vivienda del PCPyGSH. De estos, se obtuvieron datos como el número de viviendas, negocios, escuelas, clínicas, centros de salud, farmacias, mercados, comercios y parques. Con dichos insumos, se hizo un análisis de las necesidades de la zona para poder definir el desarrollo de espacios comunitarios dentro de los proyectos habitacionales para beneficio de los habitantes del proyecto y del resto de la comunidad, ya que la edificación contemplaba las acciones de vivienda más áreas comunes y espacios comunitarios como lugares para la vida que coadyuven a generar convivencia y a construir comunidad entre los beneficiarios y hacia el exterior. Es decir, que no sólo sea la vivienda, sino de manera integral, la producción social del hábitat.</p> <p>Aunado a ello, el PCPyGSH planteó una postura en contra de la redensificación, que pone en el centro el lucro con el suelo.</p> <p>Para la realización de los estudios y proyectos se trabajó con la Facultad de Arquitectura de la UNAM, con la UAM y con la Universidad de Guerrero, bajo un enfoque de planeación y diseño participativo, considerando la visión de los beneficiarios y las necesidades de la comunidad.</p>
<b>De suelo</b>	Considerando que uno de los principales problemas es la escasez y la inasequibilidad del suelo, se planteó que parte de los predios de desincorporación, propiedad del gobierno federal o local, se destinaran al PCPyGSH. Lo mismo que los predios bajo extinción de dominio, ya sea por delincuencia organizada o por cualquier otro hecho ilícito. A la vez, se puso en debate la necesidad de fomentar mecanismos justos para la adquisición de suelo.
<b>Administrativa</b>	Se propuso la aprobación de un Certificado Único como instrumento para dar agilidad a los trámites, que fuera un documento sin fecha de vencimiento con validez para realizar todo el proceso administrativo con el INVI, la Seduvi y las dependencias involucradas. Con ello, se reducirían los gastos que genera el actualizar de manera constante la Constancia de Alineamiento y/o Número Oficial (vigencia: 2 años), el Certificado Único de Zonificación de Uso del Suelo (vigencia: 1 año). (En el caso de inmuebles catalogados, también se debe presentar visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes (INBA) y autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).
<b>De sustentabilidad</b>	Se planteó promover técnicas de sustentabilidad. Uno de los temas centrales detectados fue la falta de agua en la mayoría de las zonas de la ciudad. Por ello, se organizaron cursos de captación de agua pluvial con la Universidad de Chapingo y con la Facultad de Ciencias de la UNAM. Asimismo, se exploró la opción de instalación de calentadores solares e iluminación de áreas comunes con tecnología LED.
<b>De recuperación</b>	Se planteó la recuperación colectiva por medio de la figura de sociedad cooperativa de vivienda, ante la cual, los beneficiarios tendrían la responsabilidad de cumplir con los pagos, siendo la cooperativa la responsable ante el INVI de finiquitar los créditos.
<b>De transparencia</b>	Se estipuló un compromiso de transparentar ante el INVI el funcionamiento y el manejo interno de los recursos dentro de los proyectos habitacionales, planteando esquemas de seguimiento y vigilancia en todo el proceso de gestión.

**Fuente:** Elaboración propia con base en el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (2008).

Las propuestas expuestas planteaban como objetivo instrumentar un programa que permitiera romper la lógica mercantil instaurada en el INVI, así como abatir las dinámicas

de corrupción y adherirse a los objetivos de creación del INVI. Es decir, atender la demanda habitacional de población de menores recursos económicos o en condiciones de vulnerabilidad, con participación de organizaciones sociales y a la par, considerar las problemáticas que se desprenden de los procesos de habitar un conjunto habitacional. En suma, los planteamientos del PCPyGSH promueven la organización y consolidación de proyectos basados en procesos que se despliegan de la necesidad de la vivienda y se relacionan con el hábitat y con la comunidad. En este sentido, el proceso de incidencia política se orientó a “fundamentar un proyecto que permitiera, a través del INVI, la generación y la promoción no sólo de vivienda, sino también de formación: formar ciudadanía y formar comunidad, bajo una metodología popular de trabajo directo con la gente” (De la Torre, 21 de febrero, 2019).

Una de las expresiones medulares para instrumentar el PCPyGSH fue apostar por la vivienda cooperativa, bajo proyectos que promovieran procesos habitacionales con base en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva. Rompiendo la lógica de los programas de vivienda centrados en otorgar créditos individuales para acciones de vivienda, enmarcados en el enfoque cuantitativo que domina la política habitacional de producción en masa, sin considerar los aspectos sociales. Esta idea pone en el centro repensar una política habitacional que considere la función social del suelo y de la vivienda. Bajo esta visión, se propuso la cooperativa de vivienda como ente social no lucrativo para garantizar el acceso a la vivienda y como un mecanismo contra la especulación mercantil, el clientelismo y la corrupción en la gestión de vivienda de interés social.

Pese a todo el esfuerzo de incidencia política, en un primer momento, la propuesta del PCPyGSH no logró materializarse, más allá de todo el trabajo realizado. No obstante, las organizaciones del MUP que lo trabajan, administración tras administración han externado la posibilidad de la creación de un programa distinto dentro del INVI:

“Con el Proyecto Comunitario se ha tratado de cambiar los marcos legales y distintos aspectos sociales, técnicos, etcétera, para generar nuevas cosas, y quizás a nosotros no nos toca verlo, pero nuestro objetivo es luchar por lo que venga más adelante. Los ideales de la

organización nos unen, que son el tener una cuestión comunitaria, el tener una cuestión de unidad y que, en algún momento, podamos compartir un espacio” (Martínez, 2020).

El 25 de mayo de 2018, durante el periodo de campañas electorales en la Ciudad de México, el MUP firmó con la actual Jefa de Gobierno, la Dra. Claudia Sheinbaum, el *Acuerdo por el Derecho a la Ciudad y en Defensa del Territorio*, el cual enlista entre sus puntos apoyar la producción social del hábitat y de la vivienda. En este sentido, nuevamente se planteó concretar el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat para impulsar las cooperativas de vivienda. Este acto y otras reuniones entre el MUP y la Jefa de Gobierno, propiciaron reuniones con el INVI y la Seduvi para realizar un trabajo conjunto. Si bien existen experiencias de cooperativas de vivienda, los planteamientos no han logrado articularse de manera concreta en el ámbito jurídico e institucional en la Ciudad de México.

Los proyectos de vivienda cooperativa que se están desarrollando por parte del MUP en la actualidad, se han dado bajo la figura de sociedad cooperativa de consumo de vivienda, en el ámbito jurídico y administrativo mercantil. Tratando de subsanar este punto, en las Bases Constitutivas de cada cooperativa se establece que el objeto social es producir vivienda sin fines de lucro, a través de la ayuda mutua, que permita el uso y disfrute, involucrando a los beneficiarios y a la población de la localidad donde esta se establezca, siguiendo los lineamientos del PCPyGSH. Sin embargo, también es necesario desarrollar una figura moral que se encuentre fuera de la dinámica mercantil, que enfatice en la utilidad social en materia de vivienda, relacionada con la satisfacción de una necesidad básica.

En este sentido, la propuesta planteada desde el MUP es realizar un análisis profundo de todo el proceso de acceso a la vivienda a través del INVI, desde el marco jurídico y normativo y la compra de suelo hasta el momento de la entrega de las viviendas y lo que implica la etapa de asentamiento.

Para ello, se ha llevado a cabo un proceso de incidencia política que ha considerado las propuestas y conocimientos de la base popular de las mismas organizaciones y el proceso administrativo del INVI, el cual puede replantearse dentro de la dinámica de

actualización de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera, cuyo contenido no ha sido modificado desde 2015.<sup>48</sup>

## **5.2. Elementos clave para las cooperativas de vivienda por ayuda mutua**

Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua representan un mecanismo alternativo para acceder a la vivienda adecuada, desde una perspectiva de derechos humanos que tome en consideración una noción integral de hábitat y en el centro, el mejoramiento de la calidad de vida individual y colectiva a través del cumplimiento del derecho a la ciudad. Son un instrumento participativo y organizativo cuyos objetivos se esbozan y se alcanzan a través de la autogestión, los cuales están planteados más allá de conseguir el acceso a la vivienda, sosteniendo un proyecto social.

En este sentido, el PCPyGSH, ha planteado, desde su inicio, la necesidad de generar una alternativa en el marco del INVI que permita contrarrestar las debilidades generadas a lo largo del tiempo en el Instituto, a la par de la construcción de un proceso colectivo al interior de los proyectos de las cooperativas de vivienda, con condiciones de organización social que tengan la solidez de permanecer en el tiempo.

Producto del proceso de incidencia política iniciado en 2008 por las organizaciones del MUP y otros aliados que ya han sido mencionados, hoy en día, existen avances locales para el sustento de la vivienda cooperativa en la actual Ley de Vivienda para la Ciudad de México, en la Constitución Política para la Ciudad de México y en el Programa de Gobierno 2019-2024.

Cabe mencionar que, en esta última etapa de incidencia política durante la administración 2018-2024, a los trabajos del MUP se ha sumado el acompañamiento y aportaciones de la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Zona Metropolitana del Valle de

---

<sup>48</sup> Existe un documento de Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de 2019, cuyos cambios son mínimos, por ejemplo, la actualización de Distrito Federal a Ciudad de México. No obstante, los techos de financiamiento son los mismos que marcan las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera de 2015.

México Chicoace Calli. Resultado de todo el trabajo vertido, puede afirmarse que existen puntos clave que deben abordarse para poder desarrollar el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México, los cuales se desglosan a continuación.

### ***Armonización de marcos legales y propuesta jurídica***

Las sociedades cooperativas para la construcción de vivienda se encuentran en el marco jurídico mexicano desde la Constitución Política de 1917. No obstante, posteriormente, lo que se fomentó con mayor énfasis fue el desarrollo de cooperativas de producción. Bajo la Ley General de Sociedades Cooperativas de 1938 se desarrollaron cooperativas de vivienda y con FONHAPO, se les impulsó y se les reconoció el acceso a créditos colectivos. Sin embargo, con la Ley General de Sociedades Cooperativas de 1994, es decir, bajo la legislación actual, se desvinculó la existencia de las mismas, incluyendo la obtención de vivienda dentro de las cooperativas de consumidores, colocándolas en el ámbito mercantil. Derivado de la inclusión del derecho a la vivienda en la Constitución Política, en 1984, se expidió la ley reglamentaria del Artículo 4° en materia de vivienda, denominada la Ley Federal de Vivienda en la que las sociedades cooperativas se contemplan dentro de los lineamientos generales de la política nacional de vivienda como una de las formas de gestión solidaria bajo el esfuerzo solidario para la producción y mejoramiento de vivienda.<sup>49</sup> Sin bien, con la abrogación de la Ley de 1984 y con la entrada en vigor de la Ley de Vivienda de 2006, permanece su reconocimiento en la legislación, el capítulo destinado a las sociedades cooperativas de vivienda queda muy reducido a su definición, a la integración de su patrimonio y a su remisión a la Ley General de Sociedades Cooperativas.

En este contexto general, en el ámbito local, en 2017, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, se retomó la figura

---

<sup>49</sup> El Capítulo VII destina 8 artículos a las sociedades cooperativas de vivienda. Las define como aquellas que se constituyan con objeto de construir, adquirir, mejorar, mantener o administrar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios. Uno de los puntos más relevante que enuncia es que en las Bases Constitutivas de las sociedades cooperativas de vivienda se podrá establecer que la administración y mantenimiento de las viviendas o conjuntos habitacionales que transmitan, queden a cargo de la sociedad.

social, vinculando el cooperativismo con la producción social de la vivienda y del hábitat. Conceptos que exhortan el carácter autogestivo y participativo de la producción de vivienda, desde una perspectiva de derechos humanos y partiendo de la vivienda como elemento fundamental para la mejora de la calidad de vida y no solamente como un techo para el resguardo o la protección.

No obstante, la legislación vigente, vincula a todas las sociedades cooperativas a condicionamientos mercantiles y lucrativos, por lo cual, se requiere exaltar la figura de naturaleza social, con carácter no lucrativo. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Cooperativas, las sociedades cooperativas podrán dedicarse a cualquier actividad económica lícita, deberán estar inscritas en el Registro Público del Comercio y para estas podrá aplicarse como legislación supletoria las disposiciones de la Ley General de Sociedades Mercantiles en lo que no se oponga a la naturaleza, organización y funcionamiento de aquellas. En suma, bajo la legislación actual, todas las sociedades cooperativas se encuentran dentro de las sociedades mercantiles. Es decir, incluidas en la cuestión de lucro, disipando el aspecto social, cuando la figura de sociedad cooperativa de vivienda que se propone tiene como fin principal evitar el lucro con la vivienda y priorizar el uso y disfrute de la misma.

Si bien es imperante modificar el orden legislativo federal en materia de cooperativismo de vivienda, bajo la legislación actual local, es posible apoyar los proyectos piloto de sociedades cooperativas de vivienda. En este tenor, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos faculta a la Federación, entidades federativas, municipios, y en su caso, demarcaciones territoriales de la Ciudad de México para establecer las bases para la concurrencia en materia de fomento y desarrollo sustentable de la actividad cooperativa (Artículo 73, Fracción XXIX-N). Es decir, las autoridades locales tienen la atribución de regular sus propias figuras. En este contexto, en el ámbito local es viable desarrollar sociedades cooperativas de vivienda, en tanto que no hay contradicción con la Constitución Federal y de manera precisa, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México atiende las

disposiciones de la Ley de Vivienda Federal y de la Constitución local. Por consiguiente, existe una alineación jurídica que va del nivel federal al local.

A partir de lo anterior, se subraya la necesidad de reglamentar, a nivel local, la figura de sociedad cooperativa de vivienda como un instrumento independiente de la actividad de las sociedades cooperativas de consumo enmarcadas en la actual Ley General de Sociedades Cooperativas. Es decir, la Constitución local da pauta para modificar la figura mercantil y lucrativa a la figura de naturaleza social, en cuanto la Constitución y la Ley de Vivienda locales mencionan una cooperativa de vivienda que no está legislada como tal, hasta el momento.

Asimismo, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México establece entre las atribuciones del INVI:

“Elaborar el Programa Institucional de Vivienda de interés social y popular en términos de lo establecido por la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, que contenga por lo menos, los siguientes elementos: Programa de Vivienda en Conjunto, Programa de Mejoramiento de Vivienda, Rescate de Cartera Hipotecaria, Programa de Vivienda en Riesgo, Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, y Vivienda en Uso” (Artículo 13, Fracción I).

Y subraya que el Instituto tiene la facultad de otorgar créditos de manera individual o colectiva a los miembros de organizaciones sociales, cooperativas de vivienda y asociaciones civiles, siempre y cuando se sujeten a las Reglas de Operación del Instituto (Artículo 13, Fracción X). En la misma tesitura, la Ley de Vivienda para la Ciudad de México establece que los órganos de gobierno de la Ciudad de México, en coordinación con las entidades federales, tiene la atribución de “fomentar y apoyar a las cooperativas de ayuda mutua” (Artículo 21, Fracción XI) para la producción social del hábitat y la vivienda y el reconocimiento de su propiedad colectiva. Asimismo, la Ley de Vivienda también enuncia el reconocimiento y apoyo a la educación cooperativa y el impulso a los principios y valores cooperativistas (Artículo 71). Por consiguiente, la Ley de Vivienda reafirma la integración en las Reglas de Operación de la producción social de la vivienda y del hábitat y dentro de ello, a las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua.

Aunque la sociedad cooperativa de vivienda local sería parte de una sociedad cooperativa y la Ley de Vivienda Federal enmarca la figura de sociedad cooperativa de vivienda, expresando que de manera supletoria se aplicará la Ley General de Sociedades Cooperativas (Artículo 94), es decir, cuando no exista una disposición expresa referente de manera específica a la sociedad cooperativa de vivienda, es necesario cubrir todos los vacíos legales en las Bases Constitutivas de la sociedad cooperativa de vivienda por ayuda mutua, evitando la aplicación de la supletoriedad que las remite al ámbito mercantil, poniendo en cuestionamiento su naturaleza social.

Las Bases Constitutivas de la propia cooperativa y la elaboración de reglamentos internos son instrumentos que, desde un inicio, pueden acotar el planteamiento claro de un proyecto. Al cual se adscribirán socios que estén de acuerdo y, por consiguiente, firmarán ciertos compromisos indispensables para realizar y sostener la cooperativa de vivienda. Las Bases Constitutivas también son un instrumento de transparencia y, a la par, son un marco para el buen funcionamiento de la vivienda cooperativa. Para lo cual, en sus objetivos, debe especificarse que no tiene fines de lucro, sino que se orientan a incrementar el bienestar y mejorar la forma de vida de los socios y de la sociedad en general (Bases Constitutivas de la Sociedad Cooperativa TOCHANT de R.L. de C.V., 2015).

En síntesis, las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua no son una sociedad mercantil que consume o produce bajo la lógica del mercado; no existe un fin económico, sino que se persigue la satisfacción de la necesidad de vivienda de forma colectiva, a través de la construcción de un esquema justo de naturaleza social. Asimismo, las sociedades cooperativas de vivienda son un instrumento para limitar el libre mercado de la vivienda de interés social, ya que no solamente se reglamentarían bajo el INVI, sino que la sociedad cooperativa de vivienda, mediante sus Bases Constitutivas y reglamentación interna, es por sí misma, un candado para la mercantilización de la vivienda.

### ***Acceso al suelo***

El acceso al suelo es, quizás, el obstáculo más complejo para la construcción de vivienda de interés social ya que, por parte del INVI no existe una bolsa de suelo que garantice tierra para el desarrollo de los proyectos habitacionales. Por lo tanto, generalmente, las organizaciones sociales que vinculan el desarrollo de proyectos con el INVI recurren a estrategias de gestión de suelo mediante la localización de predios disponibles, negociación de la compraventa y el proceso de adquisición.

En la actualidad, ante el INVI, no es posible contratar créditos para la compra de suelo por figuras morales; se contrata mediante la figura contractual mercantil de fideicomiso traslativo de dominio, el cual se extingue con la individualización de la propiedad. El fideicomiso implica gastos fiduciarios a través del tiempo, y dentro del crédito otorgado a cada beneficiario, se incluye un porcentaje correspondiente al pago del fideicomiso.

A través de la propuesta de las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua, se plantea que el proceso de la compra de suelo pueda realizarse por medio de la figura de sociedad cooperativa, como se hacía en FONHAPO y con ello, que la hipoteca quede a nombre de la figura moral, ya que, a través del fideicomiso desde el proceso de la compra de suelo, se rompe el esquema colectivo de la cooperativa. En este escenario, para las sociedades cooperativas de vivienda es fundamental no sólo el reconocimiento de los créditos colectivos, sino efectuar su implementación.

Por lo tanto, en las modificaciones a las Reglas de Operación del INVI también es importante replantear el funcionamiento de los fideicomisos. En esta tesitura, es posible, desde el INVI, analizar y ponderar otras alternativas jurídicas como mecanismo que garantice la construcción de vivienda, que no sea limitativo a la creación de un fideicomiso. Una de ellas es la compraventa simple a nombre de las figuras morales. Ya que, aunque se cree una figura moral y esta done el predio, la normatividad actual recae en la creación de un fideicomiso para resguardar y cumplir con el objetivo del terreno en turno.

Por ello, es necesario que la inscripción del inmueble del conjunto habitacional en el Registro Público de la Propiedad quede a nombre de la sociedad cooperativa de vivienda, dejado claro que la organización interna corresponderá a la cooperativa. En este sentido, la hipoteca a nombre de la sociedad cooperativa también fungiría como un candado para evitar ventas lucrativas o traspasos.<sup>50</sup>

Lo anterior en razón a que es frecuente que el mayor estímulo para la vivienda de interés social muchas veces sea considerar que, en algún momento, esta va a alcanzar un precio de mercado y se podrá obtener ventaja económica de ella, fomentando que muchas personas, a través de líderes, organizaciones sociales y/o prestanombres, lucren y acumulen viviendas. En este sentido, a través de las sociedades cooperativas de vivienda se puede contribuir a regular que no se especule con la vivienda, lo cual no puede hacerse con la vivienda individualizada, donde es el mercado el que define el precio, permitiendo que el beneficiario pueda obtener la acumulación de la plusvalía y tener una ganancia con la venta.

### ***Financiamiento***

En materia de financiamiento, existe un reclamo y una lucha social por parte de las organizaciones sobre la necesidad de actualizar y aumentar los techos del financiamiento integral.

En la actualidad, la Unidad Cuenta Corriente de la Ciudad de México (UCCM) es la Unidad de Medida y Actualización (UMA). A partir de 2016, los techos financieros en el INVI se manejan a través de UMAS. Situación que tiene una desventaja frente a las líneas de financiamiento denominadas en Veces Salarios Mínimos, ya que en UMAS, el otorgamiento del crédito es menor en términos monetarios. El INVI permite la construcción de hasta 65 m<sup>2</sup>, sin embargo, ha reconocido que el financiamiento otorgado, hoy en día, únicamente

---

<sup>50</sup> De acuerdo con las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera del INVI, “En tanto los recursos destinados a la producción de vivienda persiguen un objetivo social, se evitará la especulación de los inmuebles promovidos por el financiamiento del INVI, limitando la transferencia y prohibiendo los traspasos de los créditos que otorgue, procediendo legalmente contra quien resulte responsable.”

alcanza para financiar viviendas de 48 m<sup>2</sup>.<sup>51</sup> Es decir, si se plantean viviendas con más de 48 m<sup>2</sup>, los metrajes que se sumen corren a cargo de los beneficiarios a través de pagos por excedente de obra que, generalmente, se agregan a los pagos de excedente de suelo.

Demandar el aumento de los techos de financiamiento constituye una lucha social, no sólo de las organizaciones sociales coordinadas en el MUP, sino de un conjunto de actores involucrados como son otras organizaciones, asociaciones civiles, líderes sociales, arquitectos y los propios beneficiarios, en cuanto el no actualizar los montos de financiamiento se traduce en condescender, cada vez, viviendas más pequeñas, lo cual tiene un impacto en la salud física y psicológica de los beneficiarios:

“las organizaciones del MUP hemos estado tratando de tener más metrajes o más alcances y hemos rescatado de los Programas la modalidad de la autoadministración. Nos parece que, aunque lo hagamos por autoadministración, con esos montos que da el INVI no nos está alcanzando, a pesar de que nosotros hacemos un poquito más de alcances para que sea una vivienda adecuada” (González, 2020).

De acuerdo con las Reglas de Operación vigentes, el financiamiento integral que incluye suelo, estudios y proyectos, demolición y edificación es de 508,426.48 pesos.<sup>52</sup> Con base en las estimaciones realizadas por organizaciones sociales y el INVI, esto alcanza para la construcción de 48 m<sup>2</sup>. Los proyectos que se han propuesto con el PCPyGSH buscan alcanzar, por lo menos, 60 m<sup>2</sup> de construcción, como un espacio mínimo para un habitar más adecuado. Si se plantea un desglose de los rubros mayores del financiamiento integral, que son la compra de suelo y la edificación, para el primer componente se otorgan hasta 96 UCCM/m<sup>2</sup> que equivalen a 9,237.12 pesos/m<sup>2</sup>, considerando hasta 25 m<sup>2</sup> por vivienda y para edificación 4,837 UCCM que son 465,416.14 pesos. Bajo los proyectos habitacionales del PCPyGSH, se ha logrado estimar que, en la compra de suelo, el metro cuadrado no es menor de 12,000 pesos, por lo que los beneficiarios tienden a aportar entre el 20% y el 30%

---

<sup>51</sup> Con base en el Código de Edificación de Vivienda, la vivienda económica tiene una superficie construida promedio de 40 m<sup>2</sup>, la vivienda popular de 50 m<sup>2</sup>, la vivienda tradicional de 71 m<sup>2</sup>, la vivienda media de 102 m<sup>2</sup>, la vivienda residencial de 156 m<sup>2</sup> y la vivienda residencial plus de más de 188 m<sup>2</sup>. Los conceptos de vivienda económica, popular y tradicional son considerados como Vivienda de Interés Social (2017).

<sup>52</sup> El financiamiento integral en UCCM, considerando la UMA en 96.22 (2022) incluye Suelo: 96 UMAS = 9,237.12, Estudios y Proyectos 183 UMAS = 17,608.26, demolición 168 UMAS = 16,164.96, edificación 4837 UMAS = 465,416.14. Rubros que suman 508,426.48 pesos.

del precio total del terreno. Asimismo, si se estima cada metro cuadrado construido en un mínimo de 9,000 pesos, el excedente de obra equivale a un monto superior a los 100,000 pesos.

Por ello, se plantea también que, en la revisión para generar las nuevas Reglas de Operación del Instituto, se actualicen los techos de financiamiento, incrementando el número de UCCM en cada rubro, principalmente para que los solicitantes de vivienda no tengan que aportar montos tan elevados por los excedentes de suelo y de edificación, en tanto que la población beneficiaria del INVI para el acceso a créditos para la vivienda (Programa Vivienda en Conjunto) debe ser de bajos recursos económicos, en condición de atención prioritaria (indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad) o que habitan en sitios de alto riesgo, así como población asentada en campamentos o en inmuebles con valor patrimonial y no deberán percibir más de 5 veces el salario mínimo diario (VSMD) o 8 VSMD si el ingreso es familiar (INVI, 2022).

### ***Propiedad colectiva***

De manera específica, la propuesta de la propiedad colectiva se presenta como un instrumento para sostener el modelo de cooperativas de vivienda por ayuda mutua. Se plantea a partir de un análisis en el marco del PCPyGSH que subraya que, una vez que se individualiza la propiedad, los beneficiarios comienzan a vender y a negociar la vivienda con base en un valor comercial, sin considerar el tiempo invertido para consolidar un proyecto habitacional y en su caso, todo el trabajo organizativo individual y colectivo que se realizó. Es decir, en la actualidad, no existen mecanismos de control que garanticen que los beneficiarios habitan las viviendas y que eviten la especulación con la vivienda de interés social: “El INVI renuncia al derecho al tanto y los beneficiarios puede vender la vivienda. Tenemos casos en los que no pasan ni 3 meses cuando las revenden al doble o al triple” (Sánchez, 18 de marzo, 2021).

Aunque en el contrato (individual) para la apertura del crédito ante el INVI se establece que la vivienda no puede traspasarse, rentarse o venderse, esto no se ejecuta. Con base en la experiencia de los años existe una dinámica muy común de lucro:

“Hay gente que se dedica a vender, hasta las promueven en las redes. Por eso lo de las cooperativas es algo importante, porque no es sólo ver una parte sino ver el proceso completo y hay una cultura de la gente de vender y traspasar, independientemente de la cuestión jurídica que hayan firmado” (Rello, 29 de junio, 2020).

Mediante la proposición de la propiedad colectiva, la sociedad cooperativa de vivienda quedaría reconocida ante el INVI e instituciones correspondientes como la propietaria de las viviendas, espacios y áreas comunes del proyecto habitacional, regulando el uso y disfrute de sus beneficiarios (socios) y también el cumplimiento de los respectivos pagos. Por lo tanto, no se trata de una individualización del crédito, sino de otorgar una proporción del mismo para cada beneficiario.

Con relación a lo anterior, se visualiza que, únicamente en caso de disolución de la sociedad cooperativa, se retomaría el esquema tradicional de vivienda en conjunto que corresponde al régimen de propiedad en condominio y a la escrituración individual.<sup>53</sup> La propiedad colectiva al interior de la cooperativa de vivienda podrá regularse mediante un contrato de uso y disfrute que reglamentará la relación entre la persona moral (sociedad cooperativa) y la persona física (beneficiario/socio). Es decir, a cada socio de la cooperativa se le otorga una parte social del régimen de propiedad colectiva.

Aunado a ello, la propiedad colectiva puede ser un instrumento viable para la recuperación crediticia, a través de una responsabilidad conjunta. Siendo la sociedad cooperativa de vivienda la deudora solidaria, se compromete a evitar que los beneficiarios

---

<sup>53</sup> En el Régimen de Propiedad en Condominio, cada titular disfrutará de sus derechos en calidad de propietario, en los términos previstos en el Código Civil para el Distrito Federal. Por tal razón, podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar, respecto de la unidad de propiedad privativa, todos los contratos a los que se refiere el derecho común, con las limitaciones y modalidades que establecen las leyes. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble es accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva, por lo que no podrá ser enajenable, gravable o embargable separadamente de la misma unidad (Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal, Artículo 7).

caigan en mora. Actualmente, si bien las asociaciones civiles u organizaciones son las representantes morales para que se materialicen los proyectos habitacionales, una vez construidas y entregadas las obras, a cada beneficiario que cumple con los requisitos se le hace un contrato individual con la apertura del crédito y en ese momento, la asociación civil u organización ya no tienen ninguna injerencia, bajo lo cual suceden los traspasos, ventas o bien, los impagos. Con ello, también, se quebranta el espíritu social de la producción de vivienda planteada desde la necesidad y el cumplimiento de un derecho humano. Aunado a ello, en caso de alguna renuncia o exclusión de algún socio, la sociedad cooperativa será la responsable de llevar a cabo estos procedimientos en conjunto con el INVI cuando no se haya liquidado el crédito otorgado o directamente con el socio cuando ya se haya cubierto la deuda.

En la práctica, se plantea que la sociedad cooperativa de vivienda continúe después de la entrega de la vivienda. Es decir, no será una figura moral creada para fines de gestión y construcción, sino también instrumento para la organización y mantenimiento del proyecto social. Puede afirmarse que es factible la existencia de la titularidad colectiva hacia la sociedad cooperativa de vivienda como persona moral, ya que el contrato de uso y disfrute garantiza y salvaguarda el derecho a la vivienda de los socios.

### ***Organización interna y participación***

El acceso a la vivienda a través del INVI se efectúa mediante la otorgación de créditos para vivienda de interés social. Sin ninguna relación con la generación de procesos sociales dentro de los proyectos habitacionales, aunque la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, señala dentro de las atribuciones del Instituto “Fortalecer, una vez concluidos los proyectos de vivienda y entregadas estas a los beneficiarios, la organización de los vecinos, de modo que se garantice el mantenimiento de los inmuebles y se propicie una cultura condominal, a través de la Procuraduría Social de la Ciudad de México” (Artículo 13, Fracción XI).

A través de los trabajos realizados en el marco del PCPyGSH y con base en las experiencias desarrolladas por organizaciones coordinadas en el MUP en materia de

vivienda, se manifiesta que consolidar proyectos habitacionales es una cuestión de varios años (a veces, más de 10 años). Dicho lapso de tiempo puede generar procesos sociales que sean benéficos tanto para el proceso de organización y edificación, como para la etapa de asentamiento. En este sentido, organizarse mediante cooperativas de vivienda se orienta a la generación de comunidad, visualizando la gestión habitacional más allá de entrega de acciones de vivienda y de trámites administrativos ante la Procuraduría Social.

Con base en ello, la propuesta sobre cooperativismo de vivienda enfatiza en considerar el ámbito social de la vivienda. Es decir, llevar a cabo procesos que promuevan la participación y el involucramiento de los beneficiarios. Para ello, en primera instancia, se defiende la autogestión y la participación informada a partir del conocimiento del contenido, objetivos y propósitos del PCPyGSH, enfocada, de manera central, en la creación de un hábitat, entendido como un espacio de vida y, por consiguiente, a la búsqueda de consenso colectivo sobre cómo se quiere habitar.

En este sentido, toma relevancia la generación de mecanismos de participación democrática y la concreción del trabajo colectivo. A través de la determinación de un miembro, un voto, se busca la aprobación de acuerdos que aporten al avance del proyecto habitacional y que forjen comunidad. Asimismo, es fundamental la participación constante de los beneficiarios, con apoyo de su núcleo familiar, en actividades como son reuniones semanales, asistencia de Comisiones y Asambleas, así como la presencia en reuniones y trámites relacionadas con la gestión del proyecto. A la vez, se espera que la participación tenga un carácter propositivo y por tiempo indefinido. Es decir, durante y después de consolidar la edificación, siendo el PCPyGSH un compromiso de vida:

“Lo que nos habíamos planteado es un aprendizaje complicado porque al final de cuentas, hay baja participación. Y de repente, no se entiende que esta es una cuestión larga y de lucha en la que todas y todos vamos cambiando nuestra forma de vida [...]. Se va buscando la forma de tener una vida mejor a partir de la vivienda; esa era la entrada para empezar a generar otras cosas relacionadas con una cuestión de comunidad” (Martínez, 2020).

Es decir, por una parte, se requiere un compromiso personal de los beneficiarios, pero también, es elemental el papel que tiene la formación y educación cooperativa

implementada en los proyectos. Con base en la educación popular, se insiste que, en los proyectos habitacionales por cooperativa, el acceso a la vivienda es fundamental, pero debe ir enfocado en la construcción de un proceso social que coadyuve a la mejora de la calidad de vida de los beneficiarios a largo plazo, con base en el desarrollo comunitario y de proyectos complementarios de carácter social, económico, medioambiental, cultural y educativo.

### **5.3. Propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda**

Al inicio de la administración 2018-2024 y previo a la pandemia de COVID-19, el INVI comenzó un periodo de revisión para la reformulación de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera. En este proceso se efectuaron reuniones con diferentes organizaciones sociales para concretar aportaciones para la construcción de lo que pretende ser “el nuevo INVI”, cuya finalidad es:

“Generar un nuevo esquema del INVI, erradicar muchas prácticas que se arrastraron durante años en el Instituto. Precisamente que en las Reglas de Operación se pongan candados y que se den formas de gestión por parte de las organizaciones sociales y formas de organización por parte del Instituto, que tendrían que ser observadas por quienes solicitan la vivienda” (Peña, 08 de julio 2021).

A partir de lo anterior, desde el inicio de la administración actual, se ha intentado realizar un proceso consultivo para integrar las críticas y propuestas de diversos actores de organizaciones sociales, de dependencias de gobierno y de la academia involucrados en el ejercicio del derecho a la vivienda. Proceso que no ha podido desarrollarse plenamente por la pandemia de COVID-19. Desde las organizaciones del MUP, han sido impulsados tres temas a retomar: vivienda en renta, vivienda indígena y la producción social de la vivienda y del hábitat.

En este escenario, las organizaciones coordinadas en el MUP retomaron la propuesta planteada en administraciones anteriores con base en el PCPyGSH, siendo uno de los motivantes de esta elevar a política pública el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua como una forma para desarrollar la producción social de la vivienda y del hábitat, la

cual ha sido trabajada por las organizaciones sociales dentro del INVI, principalmente a través de la autoadministración, pero que, bajo la experiencia acumulada, requiere orientarse de manera distinta:

“Hemos venido trabajando en los últimos años este tema y finalmente se da con mayor claridad que podamos desarrollar proyectos que puedan ayudar a la reconstrucción del tejido social pero que, además, tengan sus propios candados para que no sigamos de manera abierta, y otras veces simulada, haciendo de la vivienda una mercancía” (De la Torre, 18 de marzo, 2021).

Desde principios de 2019 hasta los primeros meses de 2021, con 6 reuniones de trabajo presenciales y más de 30 reuniones virtuales entre las organizaciones del MUP con el INVI y la Seduvi y la colaboración de la Notaria 153, se logró concretar dos propuestas de instrumentos jurídicos para el desarrollo de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. La primera referente al Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda y la segunda relativa al Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México. La elaboración de estas propuestas de Programa y Reglamento no tiene como finalidad sustituir al Programa de Vivienda en Conjunto, sino generar una línea complementaria para proyectos cooperativos, bajo una visión del acceso a la vivienda adecuada como un derecho humano y como un proceso social. Siendo las cooperativas de vivienda una forma autogestionaria de organización que retoma diversas experiencias cooperativas desarrolladas décadas atrás en la Ciudad de México y elementos de los planteamientos latinoamericanos sobre el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua:

“Una de las cosas que tenemos que demostrar es que en la práctica sí se puede hacer este tipo de cosas y se están haciendo y se han hecho, pero hay que recordarlo. Es decir, esto no es algo nuevo que queramos inventar, esto ya funciona y se ha hecho en México con otras instituciones a nivel federal” (Rello, 18 de marzo, 2021).

La propuesta de ambos instrumentos se construyó para ser funcional no sólo en lo jurídico e institucional, sino también para ser socialmente viable. Si bien el proceso de incidencia política con el INVI se inició por las organizaciones del MUP desde 2008, la coyuntura reciente respecto a los avances en la legislación local favorece la demanda de la integración

de las sociedades cooperativas de vivienda a las líneas de crédito del Instituto. No obstante, está pendiente la fase de concertación con referentes de organizaciones sociales vinculadas al INVI para la gestión habitacional, de tal forma que el Programa reciba retroalimentación y no sea catalogado como una imposición.

De manera general, el proceso que se siguió para la concreción de la propuesta del Programa consistió en plantear todo el trabajo realizado en el pasado por las organizaciones del MUP y el INVI, para que tanto las diversas áreas del Instituto, como la Seduvi y la parte de la Notaría tuvieran un panorama general de lo que se pretende plasmar a nivel jurídico, institucional y social. Posteriormente, se estudiaron los Lineamientos para la Elaboración de las Reglas de Operación de los Programas Sociales para el Ejercicio 2020 para poder plantear la estructura a seguir y finalmente, se comenzó una redacción conjunta e intercambio de observaciones y correcciones. En un inicio, únicamente se contempló la elaboración del Programa, sin embargo, de las discusiones del mismo, surgió la necesidad de plantear la propuesta de un Reglamento como soporte para el modelo de cooperativas de vivienda por ayuda mutua.

### ***Contenido de la propuesta de Programa***

La propuesta concluida se denominó “Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda” pese a que la idea inicial era incluir concepto de *hábitat*. Sin embargo, desde la postura del INVI, bajo su normatividad vigente, la intervención del Instituto se acota a la vivienda:

“El INVI tiene una norma muy específica que es su Decreto de Creación [...] y como cualquier otro organismo, el poder público funciona de estricto derecho, a diferencia de la aplicación del derecho a los ciudadanos. Como ciudadanos podemos hacer todo lo que no nos esté prohibido, pero como funcionarios públicos podemos hacer sólo lo que está estrictamente permitido. Para hacer algo, necesitamos que lo diga una norma; que diga ‘el INVI tiene facultad para desarrollar hábitat’, pero, además, necesita decir en qué consiste eso. En su Decreto de Creación, el INVI tiene facultad ni siquiera para dictar la política de vivienda sino para construir vivienda” (Lenia Batres, Seduvi, comunicación personal, 20 de diciembre de 2020).

El Programa se sustenta en diversos instrumentos jurídicos que incluyen el derecho a una vivienda adecuada. Mientras que los antecedentes toman como concepto fundamental el derecho a la ciudad. A partir de lo cual, se define al Programa como un “mecanismo para ejercer el derecho a la ciudad, [que] propone el acceso a la vivienda adecuada a través de dos herramientas jurídicas, la asociación civil y la sociedad cooperativa de vivienda” (Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda, 2021). Es decir, también dando espacio para ejecutar el contenido del Programa por medio de las asociaciones civiles, con el propósito de hacer más extensivos los alcances del mismo:

“El Programa está dirigido a las sociedades cooperativas de vivienda y asociaciones civiles, debidamente constituidas y registradas ante el Instituto de Vivienda, que tengan como objeto atender las necesidades de vivienda de la población de bajos recursos, con altos grados de vulnerabilidad y que busquen integrarse a estos procesos organizativos de apoyo mutuo y que estén interesadas en participar como beneficiarios (y ejecutores) del ‘Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México’ (Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda, 2021).

**Cuadro 23**  
**Alineación programática y antecedentes**

Alineación programática	Antecedentes
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.</li> <li>- Ley de Vivienda para la Ciudad de México.</li> <li>- Programa de Gobierno de la Ciudad de México 2019-2024.</li> <li>- Plan Nacional de Desarrollo.</li> <li>- Programa de Derechos Humanos de la Ciudad de México 2016-2021.</li> <li>- Agenda 2030.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.</li> <li>- Constitución Política de la Ciudad de México.</li> </ul>

**Fuente:** Elaboración propia con base en Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda (2021).

De manera particular, las sociedades cooperativas de vivienda quedan integradas al Programa como una alternativa para el acceso a créditos que permitan el acceso a la vivienda de manera colectiva, sustentado en tres principios fundamentales: la ayuda mutua, la autogestión y la propiedad colectiva. La propuesta de Programa recoge la inquietud de pensar en la vivienda desde los procesos sociales que se generan en el plazo inmediato y a largo plazo, a través de la activación de la participación de los beneficiarios en todas las

fases: organización, gestión del proyecto de vivienda y la convivencia. Por consiguiente, se considera al Programa como un marco para el acceso a la vivienda y de fomento para el desarrollo de proyectos comunitarios, bajo el esquema de producción y gestión social de la vivienda y del hábitat para mejorar los territorios y las condiciones de vida de los habitantes.

De acuerdo con la propuesta del Programa, el problema de la vivienda debe atenderse de manera integral e inclusiva, observando las necesidades de todos los segmentos de la población, pero particularmente de los sectores más vulnerables, que son quienes se enfrentan a mayores obstáculos para satisfacer el derecho a la vivienda adecuada.

#### Cuadro 24

##### Factores que vulneran el cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada

<p><b>Bajos ingresos y/o situación de pobreza</b> Factores que elevan la posibilidad de habitar en viviendas precarias, debido a la insuficiente o nula capacidad financiera de ahorro para acceder a una vivienda adecuada y/o mejorarla o cubrir un alquiler.</p>	<p><b>Baja accesibilidad a financiamientos para la adquisición de vivienda o para mejoramiento</b> Existe limitación para el acceso a créditos de vivienda por condición laboral informal, desempleo o autoempleo.</p>
<p><b>Autoconstrucción deficiente de las viviendas</b> Si bien es una alternativa que ha construido más del 60% de la vivienda en México, la falta de capacitación y asesoría técnica puede ser un factor perjudicial para la calidad y seguridad de la edificación.</p>	<p>Aunado a ello, hay una oferta limitada para la vivienda de interés social. Debido al costo de suelo, la mayoría de los créditos Infonavit y Fovissste son ejercidos fuera de la ciudad, en estados cercanos con costos más bajos.</p>
<p><b>Falta de oferta del sector privado para la población de escasos recursos</b> La población de bajos recursos no cuenta con la capacidad económica o con el acceso a crédito para adquirir vivienda al precio que las constructoras o inmobiliarias están dispuestas a venderla.</p>	<p><b>Crecimiento de asentamientos irregulares</b> La carencia de medios para acceder al mercado formal de vivienda por la población de bajos recursos, orilla a que la única alternativa de suelo barato sea asentarse en zonas sin autorización o al margen de la ley.</p>

**Fuente:** Elaboración propia con base en Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda (2021).

En este sentido, de manera general, una gran parte de la población se encuentra en alguna de las situaciones mencionadas y, por consiguiente, sin alternativas para satisfacer el derecho a una vivienda adecuada, derecho fundamental que se encuentra directamente relacionado con el cumplimiento de otros derechos humanos. Información de la Secretaría

de Desarrollo Económico del Gobierno de la Ciudad de México (SEDECO) indica que 72.67% de la población ocupada percibe hasta 5 salarios mínimos, siendo Azcapotzalco, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza, Xochimilco, Iztapalapa y Gustavo A. Madero los territorios que concentran la mayor población con dicho ingreso (2018). Aunado a ello, de acuerdo con CONAVI, en 2020, los requerimientos de vivienda para la Ciudad de México se estimaban en 132,628 unidades de vivienda: 61,822 requerimientos de vivienda nueva y 70,806 mejoramientos de vivienda.

Con relación a lo anterior, el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda plantea ser un insumo al Programa de Vivienda en Conjunto para abatir la problemática de vivienda en la Ciudad de México, pero a través de un esfuerzo colectivo organizado de los proyectos, mediante una forma asociativa basada en lógicas comunitarias:

“pretende atender las necesidades habitacionales de la población de bajos recursos, fortaleciendo las prácticas comunitarias de los pobladores organizados, generando espacios habitables de vivienda en un entorno urbano mediante la autoproducción y/o autoconstrucción, en un enfoque de integralidad y aprovechamiento de los recursos y potencialidades endógenas de la comunidad” (Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda, 2021).

En esta tesitura, la propuesta de Programa promueve la autogestión y la capacidad de organización comunitaria para generar espacios de vida habitables, a través de la satisfacción individual y colectiva. Es decir, la concepción de la vivienda más allá de cumplir con la provisión de la estructura de una casa, bajo el “otorgamiento de créditos en un proceso participativo y de corresponsabilidad entre gobierno y ciudadanía, para la producción social de vivienda en uso y disfrute, en entornos habitables adecuados, sustentables e incluyentes” (Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda, 2021). Al margen de contabilizar acciones de vivienda, se plantea que, a través del Programa, se dé relevancia a los procesos sociales que se generan a partir de la vivienda y el papel que juegan los mismos en la construcción del hábitat y en la mejora de la calidad de vida de la población beneficiaria. Aunado a ello, promueve la propiedad colectiva como instrumento para coadyuvar a que sean menos frecuentes los casos de lucro

con la vivienda por traspasos, renta o venta y a que se haga uso de la vivienda por los beneficiarios.

La participación de los beneficiarios de manera asociativa y organizada repercute en el control directo de todo el proceso: la conformación del colectivo, la planeación del proyecto habitacional en general, la búsqueda del suelo, la elaboración del proyecto arquitectónico, los estudios y proyectos, la demolición, la edificación, la etapa de asentamiento y convivencia y el mantenimiento, esperando que se obtengan mejores alcances y resultados a corto, mediano y largo plazo.

Cabe acentuar que, por primera vez, a través de la propuesta del Programa, se plantea la posibilidad de aprobar financiamiento de manera colectiva, bajo la figura jurídica de asociación civil o de sociedad cooperativa de vivienda, como representación de los beneficiarios, la cual también se ostenta como la encargada de la vigilancia del correcto uso de los recursos del financiamiento integral. Misma que sería igualmente responsable solidaria de la amortización del crédito otorgado, aunque esto no exenta la responsabilidad directa de los beneficiarios (asociados o socios cooperativistas) en la recuperación del crédito.

En el proceso de la elaboración de la propuesta del Programa, se enfatizó en la urgente necesidad de actualizar los montos de financiamiento de cada una de las líneas de crédito, especialmente, aumentar el rubro de suelo a mínimo 12,000 pesos por metro cuadrado y la línea de edificación a un monto mínimo de 512,772.02 pesos por acción de vivienda, para amortiguar los excedentes de suelo y de construcción que suelen aportar los beneficiarios.

Asimismo, en cuanto al procedimiento de acceso, la propuesta de Programa confiere a las asociaciones civiles o a las sociedades cooperativas de vivienda la responsabilidad de conformación del padrón de beneficiarios de manera directa, conforme a su Acta Constitutiva, el cual deberá ser validado por el INVI de acuerdo con los requisitos de las Reglas de Operación y Políticas de Administración Financiera y Crediticia vigentes. Aunado

a ello, se establece que las asociaciones civiles o las sociedades cooperativas de vivienda interesadas en ejecutar el Programa deberán conocer del mismo, mediante talleres y mesas de trabajo, con la finalidad de tener un contexto sobre su origen, motivaciones, fundamentos, las formas de trabajo comunitario y de autogestión de la vivienda sin fines de lucro, así como su implementación para recuperar la ciudad y reconstruir el tejido social. La propuesta de Programa también incluye los procesos de autoadministración en la etapa de edificación, en los cuales participan directamente los beneficiarios y su equipo técnico, avalado por la Dirección de Asistencia Técnica del Instituto.

Se planteó que el Programa fuera parte de las estrategias para cumplir la meta del Programa de Vivienda Social que se propone “implementar cien mil acciones de vivienda durante el sexenio que incluyen mejora de vivienda y vivienda en conjunto” (Programa de Gobierno 2019-2024). No obstante, el trabajo de la propuesta de Programa dejó como tema pendiente el considerar un estimado de presupuesto para poder echar a andar el Programa, punto que debe plantearse ante la Secretaría de Administración y Finanzas de la Ciudad de México para su aprobación en el Congreso de la Ciudad de México, solicitando que se destinen recursos adicionales al Programa de Vivienda en Conjunto para el desarrollo del Programa Comunitario, siendo el INVI el órgano ejecutor.

### ***Contenido de la propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México***

La propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México se desprende de la necesidad de establecer reglas específicas para incentivar el cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México, buscando regular la figura jurídica contenida en la Ley de Vivienda Federal, y de manera más específica, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México. El Reglamento se define como:

“un instrumento dirigido a multiplicar las modalidades para la producción social de vivienda y del hábitat, respondiendo a la obligación señalada en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, y cumpliendo además uno de los objetivos inscritos en el Programa de Gobierno

2019-2024, cuyo eje 1. Igualdad y Derechos, 1.4 Derecho a la vivienda, 1.4.2. Programa de vivienda social, determinó entre sus acciones ‘Aumentar la oferta de vivienda, priorizando hogares vulnerables y facilitar la vivienda social, incorporando nuevos modelos’, como la vivienda en renta y las cooperativas de vivienda” (Propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México, 2021).

En este sentido, el Reglamento se propone para regular a las sociedades cooperativas de vivienda en cuanto a su constitución, funcionamiento y formas de tenencia, sentando las bases para poder ser partícipes de financiamiento por parte del INVI, en el marco del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda.

De acuerdo con la propuesta de Reglamento, una sociedad cooperativa de vivienda por ayuda mutua se define como:

“una organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, democracia, equidad e igualdad, esfuerzo propio y ayuda mutua, cuyo propósito es satisfacer necesidades individuales y colectivas en materia de vivienda” (Propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México, 2021).

Se plantea que la sociedad cooperativa de vivienda deberá registrarse ante el INVI para integrar el Registro de Sociedades Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México, presentando sus Bases Constitutivas, así como padrón e identificaciones oficiales de sus socios. Las personas socias deberán cumplir con las características socioeconómicas determinadas por el INVI y, además, suscribir bajo protesta el respeto irrestricto a la propiedad colectiva de la vivienda, al usufructo privativo de la vivienda asignada y al uso responsable de las áreas comunes y espacios comunitarios.

De acuerdo con la propuesta de Reglamento, la administración, dirección y vigilancia de la cooperativa estará a cargo de los siguientes órganos: Asamblea General, Consejo de Administración, Consejo de Vigilancia y Comisiones que determine la Asamblea General.

**Cuadro 25**  
**Funcionamiento y administración de la cooperativa**

**Asamblea General**

Máxima autoridad para la toma de acuerdos. Resolverá los asuntos y problemáticas de importancia para la cooperativa: planes económicos, presupuesto de ingresos y egresos, reglamento interior, porcentajes de los fondos sociales, asuntos generales. Adoptará un sistema de un voto por socio. Se realizarán Asambleas Generales ordinarias y extraordinarias, con un quórum de 80% de los socios y se emitirá un Acta por Asamblea. Se encargará del nombramiento de los Consejos de Administración y Vigilancia y de las Comisiones.

**Consejo de Administración**

Órgano ejecutor de la Asamblea General. Se integrará por tres personas socias: Presidente, Secretario y Tesorero, quienes tendrán la representación legal, profesional y social de la cooperativa y facultades para la realización del objeto social establecido en las Bases Constitutivas.

**Comisiones**

Se definirán Comisiones de acuerdo a las necesidades de la cooperativa. La formalización de las mismas se llevará a cabo por acuerdo de Asamblea General, al igual que la designación de integrantes. Pueden ser cambiantes según las etapas de la cooperativa y con miembros rotativos.

**Consejo de Vigilancia**

Órgano encargado de vigilar y fiscalizar al Consejo de Administración y Comisiones.

**Fuente:** Elaboración propia con base en Propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México (2021).

Asimismo, la propuesta de Reglamento señala la obligación de las personas socias para organizar de manera permanente cursos, talleres, capacitaciones y eventos con la finalidad de avanzar y consolidar los procesos cooperativos. Acción que se reforzará desde el Gobierno de la Ciudad de México, a través del Sistema de Educación de la Ciudad de México.

Junto con las Bases Constitutivas y la reglamentación interna de cada sociedad cooperativa de vivienda, la propuesta de Reglamento regulará las causas y procedimiento para la exclusión de socios, a causa del incumplimiento en las actividades de participación y organización comunitaria; así como en las faltas de pago de la amortización de crédito, certificados de aportación y cuotas acordadas en Asamblea General; además, de contemplar cualquier conducta que violente o se contraponga a los intereses de la cooperativa. Aunado a esto, se incluyen los protocolos de retiro voluntario, la devolución de aportaciones y el derecho del uso y disfrute en caso de fallecimiento.

Con la finalidad de preservar finanzas sanas en la cooperativa, la Asamblea General determinará los fondos necesarios. Sin embargo, la propuesta de Reglamento señala cuatro fondos sociales fundamentales para el mantenimiento de la cooperativa, con aportaciones horizontales de los socios: 1. Fondo de reserva, 2. Fondo de previsión social, 3. Fondo de educación cooperativa y 4. Fondo de mantenimiento.

**Cuadro 26**  
**Esquema de fondos**

<p><b>Fondo de reserva</b></p> <p>Podrá hacerse uso de él en caso de emergencia consensuada en Asamblea General.</p>	<p><b>Fondo de previsión social</b></p> <p>Se enfocará en atender necesidades sociales de los socios de la cooperativa: becas, desempleo justificado, enfermedades, fallecimientos, etcétera.</p>
<p><b>Fondo de educación cooperativa</b></p> <p>Se destinará a la capacitación de actividades relacionadas con el objeto social y con la promoción de los principios y valores del cooperativismo.</p>	<p><b>Fondo de mantenimiento</b></p> <p>Se implementará en el cuidado y conservación del inmueble de la cooperativa.</p>

**Fuente:** Elaboración propia con base en Propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México (2021).

La sociedad cooperativa de vivienda tendrá como propósito la administración y el mantenimiento de las viviendas, así como del uso y disfrute colectivo de las áreas comunes y espacios comunitarios. Si bien el principal instrumento para el pleno funcionamiento de la sociedad cooperativa son las Bases Constitutivas y su Reglamento Interno, la propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México contiene los aspectos mínimos de observancia que cualquier sociedad cooperativa de vivienda debería cumplir, aunque tampoco pretende ser un documento impositivo ni invasivo en la organización interna:

“Es muy importante que se considere que estos documentos no son didácticos para atraer a la gente a constituir cooperativas. Implica un ejercicio propio que no lo hace la norma, que

es un ejercicio de apropiación, entender qué es y cómo funciona una sociedad cooperativa de vivienda” (Batres, 26 de febrero, 2021).

Se respeta la autonomía de cada sociedad cooperativa para decidir temas fundamentales de su funcionamiento. Por ejemplo, se establece que las Bases Constitutivas contendrán los procedimientos para la incorporación de nuevos socios, las tareas relacionadas con el objeto de la cooperativa, los mecanismos de devolución de aportaciones, la división del usufructo privativo de las viviendas, de las áreas comunes y espacios comunitarios; mientras que el Reglamento Interno regulará la vida cotidiana de la cooperativa y determinará la forma de elección del Consejo de Administración y del Consejo de Vigilancia, así como de los miembros de las Comisiones. Es decir, la propuesta de Reglamento es un sustento para el actuar de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua y respalda las Bases Constitutivas y el Reglamento Interno como documentos que contienen la especificidad de normas de cada cooperativa.

### ***¿Fase de cabildeo o desinterés institucional en la vivienda cooperativa?***

Si bien se concluyeron propuestas para el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda, así como para el Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México, bajo una colaboración estrecha entre organizaciones sociales e instituciones, quedó pendiente una fase de cabildeo que involucre a referentes sociales u organizaciones que participan en el INVI para darle legitimidad a la propuesta:

“Desde Seduvi, creemos que estamos en buen camino. Lo platicamos también con la Jefa de Gobierno y le interesa poder implementarlo. Sería importante que quede como un referente de esta transición en este Gobierno, una transición de una ciudad de cómo modificar los estilos de construcción de vivienda para ciertos sectores, que sea no como un asunto comercial, sino de solventar una necesidad de vivienda” (Ulloa, 18 de marzo, 2021).

Pese a que se manifestó interés en lo propuesto desde quienes encabezaban tanto el INVI como la Seduvi en la administración actual, lo cierto es que no se dio un avance real en la difusión con otras instancias pertinentes, organizaciones sociales y referentes. Lo cual,

hasta el momento, se suma a un camino trunco de incidencia política, similar a lo que se ha suscitado en administraciones pasadas:

“Se puede presumir, de administraciones anteriores, que se entiende una falta de interés porque no hay lucro ni político, o hay una posibilidad de lucro político menor, y en muchos de los grupos de vivienda, sobre todo en la administración pasada, tuvieron un sesgo partidista importantísimo y además, justamente se les favoreció si es que tenían el sesgo y eso por supuesto que lo explicaría: si no reditúa políticamente, si nadie ve ganancias del modelo y de la adquisición de la vivienda que se va a entregar, pues para qué se le mueve. Es un prejuicio, sólo me lo imagino. En el caso de esta administración, nos hemos tardado, lo estamos escribiendo, nos toca elaborar y así como elaboramos otros procedimientos colectivamente, en este caso, fuimos nosotros los que les propusimos hacer la mesa de trabajo, sentarnos a elaborar. Es un proceso que no sucede mágicamente. Todavía falta analizarlo más, falta recabar opiniones, por ejemplo, no lo ha visto Consejería, se lo hemos platicado nada más. Hay cosas que deben comentar al respecto. Los gobiernos son aparatos que cuando innovan, tienen que seguir un camino de construcción de procedimientos que, a veces, es tedioso, pero hay que hacerlo. En general, no suele hacerse una construcción colectiva como lo estamos haciendo. No es una mesa de trabajo definitiva, son procesos donde participa un aparato complejo como es el Gobierno de la Ciudad” (Lenia Batres, Seduvi, comunicación personal, 20 de diciembre de 2020).

De igual manera, tampoco existe un avance en el proceso de modificación a las Reglas de Operación del Instituto ni en la discusión del presupuesto para vivienda cooperativa en el Congreso de la Ciudad de México para que pueda ser autorizado por la Secretaría de Administración y Finanzas.

Según el Programa de Gobierno 2019-2024, en cuanto al derecho a la vivienda, la presente administración se propuso como compromisos: 1. Impulsar la reconstrucción de viviendas dañadas por el sismo del 19 de septiembre de 2017 en el menor plazo posible. 2. Promover nuevos modelos de vivienda en conjunto como son esquemas de cooperativas y vivienda en renta para la atención a la vivienda popular y social que acaben con la corrupción y el clientelismo y se dirija a quien más lo necesita. 3. Generar incentivos para la inversión privada para promover mayor desarrollo de vivienda social en el mercado inmobiliario. 4. Mejoramiento integral de unidades de interés social bajo un enfoque participativo y comunitario.

No obstante, sumadas al desarrollo de Vivienda en Conjunto y al Mejoramiento de vivienda, las acciones de vivienda social que ha desarrollado el Gobierno de la Ciudad de México, a través del INVI con presupuesto adicional, han priorizado una serie de Programas Especiales ya en marcha:

- a) Programa Especial de Vivienda en el Centro Histórico: Enfocado en personas que habitan viviendas de alto riesgo y viviendas para comunidades indígenas residentes, en el cual se contemplan para rehabilitación 48 predios expropiados de alto riesgo y 379 acciones de vivienda en 14 proyectos con una inversión de 181.3 millones de pesos, más 9 predios para la construcción de 521 viviendas y 201 locales comerciales para comunidades indígenas con una inversión de 374.9 millones de pesos (Gobierno de la Ciudad de México, 2021).
- b) Ciudad Perdida de Tacubaya: Cuya construcción inició en 2020 y contempla 185 acciones de vivienda, más un Punto de Innovación, Libertad, Arte, Educación y Saberes (PILARES), con una inversión de 133 millones de pesos provenientes del Sistema de Actuación por Cooperación Tacubaya (Sheinbaum, 2021).
- c) Programa Especial de Vivienda en Atlapampa: Destinado a personas que viven en campamentos dentro de la zona con la expropiación o desincorporación de 8 predios para la construcción de 286 viviendas (Seduvi, 2020).

Aunado a estos, se encuentra el Programa Especial de Regeneración y Vivienda Incluyente que contempla la producción anual de más de 1,250 viviendas asequibles e incluyentes con mezcla social en colonias centrales de 12 corredores de la Ciudad de México, cuya inversión se proyecta en 23 millones de pesos entre 2019 y 2024 (Gobierno de la Ciudad de México, 2019)<sup>54</sup> y a los cuales se sumarán otros localizados en las zonas Oriente, Sur y Norte de la Ciudad de México. En diciembre de 2021, se encuentra en desarrollo un proyecto en Reforma y para 2022 se dará inicio a 4 proyectos en el Centro Histórico (Benlliure, 2021).

En este sentido, más allá de los compromisos adquiridos al inicio de la administración local 2018-2024, a 3 años de gobierno, en materia de vivienda, no se han concretado avances institucionales ni administrativos para dar impulso a las sociedades cooperativas de vivienda. Sin embargo, también en el Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México 2020-2035, se contempla el fomento de la formación de viviendas en cooperativas, a través del perfeccionamiento de instrumentos que incentiven el desarrollo de programas y proyectos habitacionales distintos a la

---

<sup>54</sup> Si bien contempla a las sociedades cooperativas de vivienda como promotoras y la adquisición a través de la propiedad cooperativa, igualmente es de manera discursiva.

adquisición (Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México 2020-2035, 2021: 48).

Ante esto, insistir en el reconocimiento normativo e institucional de las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua se orienta a la consolidación de un marco jurídico que se sustenta en la praxis de la autogestión de procesos de vivienda, bajo un esquema de trabajo comunitario que persigue la consolidación de una política integral de vivienda y de hábitat, desde un enfoque territorial y social sustentado en la reivindicación del derecho a la ciudad.

Con lo anteriormente descrito, es posible afirmar que, la persistencia de movimientos y organizaciones sociales ha logrado que se retome a nivel conceptual el cooperativismo de vivienda dentro de diversos instrumentos normativos y documentos oficiales relacionados con la política habitacional, así como la negociación para la instrumentación de las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua en el INVI. Pese a ello, a nivel institucional y jurídico, no existen avances concluyentes que den sustento al cooperativismo de vivienda. No obstante, en la praxis de las organizaciones sociales se apuesta por la organización autogestiva de proyectos habitacionales desde el cooperativismo, aun cuando los niveles de participación, e incluso los grados de organización, siempre son perfectibles.

### **Síntesis de capítulo**

De manera sumaria, este capítulo plasma el proceso de incidencia política que se ha llevado a cabo desde organizaciones sociales coordinadas en el MUP para incluir el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua entre los instrumentos de la política habitacional de la Ciudad de México. Dicho proceso demuestra que además de su enunciación en la legislación nacional y local, existe congruencia jurídica para armonizar los marcos normativos e instrumentarlo. Si bien hay trabajo práctico desde el modelo cooperativo, así como análisis y propuestas para incidir en la política habitacional, lo expuesto revela el poco interés desde las instituciones en el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua y la nula voluntad de

cambiar lo ya establecido en materia de vivienda, en el marco de un Instituto plagado por prácticas clientelares y de corrupción y por un enfoque mercantil y cuantitativo de la vivienda. Por consiguiente, seguir luchando por marcos normativos adecuados que propicien mecanismos sociales, jurídicos, institucionales, administrativos, técnicos y financieros para el cooperativismo de vivienda es uno de los propósitos de los proyectos habitacionales basados en los principios y valores del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua.

## REFLEXIONES FINALES

El tema general de la investigación desarrollada se presenta como un instrumento para reivindicar y ejercer el derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad. Si bien la tesis se enfoca en proyectos habitacionales concretos, realizados bajo preceptos específicos a partir del PCPyGSH, es necesario enfatizar en que el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua es parte fundamental de un movimiento social que basa su acción en la autogestión como herramienta para enfrentar el problema de la vivienda, desde un enfoque que toma en cuenta las necesidades, aspiraciones y deseos de sus beneficiarios. En este sentido, el cooperativismo de vivienda plantea trabajar de manera colectiva en la creación de comunidades que forjen una forma de vida alternativa al modelo capitalista, que trasciende la solución del problema de la vivienda y se dirige a construir espacios para la vida a través de la socialización, la solidaridad y la resistencia ante la individualización, el lucro y la mercantilización. Es decir, el cooperativismo de vivienda se enfoca en mejorar las condiciones de vida en cuanto a la vivienda y al hábitat, y en general, desde la construcción de tejido social para colectivizar beneficios, problemáticas y soluciones. América Latina es un ejemplo del desarrollo del cooperativismo de vivienda, de sus potencialidades y ventajas, pero también de sus dificultades y contradicciones.

En la Ciudad de México, el cooperativismo de vivienda ha sido retomado por diversos colectivos y organizaciones como una forma alterna para acceder a la vivienda y al hábitat desde la participación de la propia población beneficiaria, siendo organizaciones coordinadas en el MUP de los principales referentes en tratar de impulsarlo.

Los casos analizados por medio de los proyectos de cooperativas de vivienda de SOL y de la UPREZ dan cuenta de la gestión colectiva que parte de la participación activa y del trabajo comunitario en el marco de la lucha por el derecho a la ciudad en tres dimensiones:

*1. Reivindicar el derecho a habitar en la ciudad:* Si bien los proyectos habitacionales se localizan en Alcaldías periféricas de la Ciudad de México, donde se presume que el suelo es más barato que en las áreas centrales de la ciudad, el acceso a una vivienda mediante las

experiencias estudiadas garantiza la permanencia en la ciudad, en territorios que fueron previamente analizados para asegurar la existencia de equipamiento, infraestructura y servicios urbanos para la realización de la vida cotidiana. En algunos casos, constituye la oportunidad de regresar a la ciudad y en otros, avala la permanencia en el lugar de origen, lo que conlleva también la preservación de redes sociales y dinámicas habituales en el territorio. En el marco del neoliberalismo y la mercantilización de los bienes y servicios, desde los sectores populares, el suelo constituye una lucha social contra el mercado inmobiliario y sus dinámicas de expulsión de la ciudad. El suelo es el soporte para el desarrollo de la vivienda y aunque no existe su reconocimiento como derecho humano y es catalogado como una mercancía, va intrínseco en la lucha por una vivienda adecuada.

*2. Acceso a equipamiento, infraestructura y servicios:* Una característica de los proyectos cooperativos incluye la búsqueda de predios con condiciones adecuadas para el desarrollo de la vida y, a la vez, la construcción y aportación comunitaria desde los mismos a través de la incorporación de servicios comunitarios y equipamiento barrial. Es decir, se plantea tener acceso a medios de transporte, a servicios básicos de salud, alimentación, educación e infraestructura para la recreación y el deporte y aunado a ello, se planea contribuir desde los propios proyectos cooperativos a la vida comunitaria, lo que coadyuva a la interacción en el territorio. Esto parte del supuesto de mejorar el hábitat en beneficio no sólo de la población de los conjuntos habitacionales, sino de la comunidad en general, en un acto de justicia territorial que persigue que los proyectos no sean catalogados como imposiciones o invasiones en los territorios donde se desarrollan.

*3. Participar en la definición de la política pública y en la defensa de la ciudad pública:* Desde los casos estudiados, se esboza como un punto de acción la incidencia política para consolidar de manera normativa el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Esto implica coadyuvar a la creación de mecanismos sociales, financieros, jurídicos, técnicos y administrativos para el fomento, consolidación y réplica de las cooperativas de vivienda. A la vez, se proyecta hacer uso de programas y recursos públicos para el mejoramiento de la vivienda y del hábitat y, de manera general, incidir en la agenda pública en torno a los temas

que cruzan el derecho a la ciudad desde la política habitacional y urbana mediante la premisa de ejercer el derecho a construir la ciudad que queremos. Ejemplo de ello se encuentra en la formulación de la Constitución Política de la Ciudad de México en la cual, a través de la incidencia política, se retomaron las premisas de la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad. Igualmente, se puede citar la discusión respecto a la definición de los contenidos del Plan General de Desarrollo de la Ciudad de México 2020-2040 y del Programa General de Ordenamiento Territorial 2020-2035 de la Ciudad de México, cuya visión general busca la materialización del derecho a la ciudad (Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México, 2022).

Dichas dimensiones se enmarcan en dos perspectivas del derecho a la ciudad:

*1. La construcción de una utopía:* Los proyectos abordados retoman los ejes del derecho a la ciudad para el planteamiento de las cooperativas de vivienda. Si bien existe un abordaje teórico y la narración de otras experiencias, el sustento de la construcción de esta utopía es la práctica a través de la participación activa, la autogestión y la ayuda mutua. Se trata de, cotidianamente, paso a paso, luchar por otra ciudad, por lugares vivibles y habitables, por satisfacer, en toda la extensión de la palabra, el derecho a la vivienda adecuada y al hábitat, colocando en el centro el interés colectivo. Esto impacta en el diseño participativo implementado en los proyectos arquitectónicos, en la toma de decisiones respecto a cómo producir la vivienda, las áreas comunes y los espacios comunitarios con base en las necesidades, aspiraciones y deseos de los beneficiarios. Se persigue demostrar que, a través de procesos participativos, es posible dar respuesta a las necesidades sociales colectivas, optimizando los recursos económicos, respetando los requerimientos técnicos e imprimiendo identidad y esencia propia a cada proyecto.

*2. La conquista de un marco jurídico:* De manera constante, se ha trabajado en la consolidación de legislación propicia para las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México. Si bien los proyectos habitacionales se abordan desde los preceptos y la ideología cooperativa, es fundamental la existencia de normas específicas que permitan hacer exigible esta alternativa dentro de la producción social de la vivienda y

del hábitat. Aunque se usa la figura de sociedad cooperativa de consumo de vivienda, la naturaleza jurídica no corresponde al carácter social y no lucrativo de las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua. La inexistencia de este marco jurídico imposibilita legalmente uno de los pilares fundamentales del cooperativismo, que es la propiedad colectiva, eje central para coadyuvar a la desmercantilización de la vivienda por medio de la implementación del usufructo y disfrute de la vivienda frente a la propiedad privada individual y para contrarrestar dinámicas de lucro como la venta, los traspasos y la renta futura.

Las experiencias cooperativas analizadas, Guendaliza'a, Tollán y Tochant, aunque no representativas cuantitativamente, expresan una lucha compartida con otras organizaciones y colectivos de la ciudad, que es la reivindicación del derecho a la vida urbana, entendiendo este mismo desde la propia acción para influir y construir el espacio social y urbano. Sin duda, es la necesidad de la vivienda el elemento detonador de otras aspiraciones colectivas enfocadas en la realización plena de los derechos humanos en la ciudad, en la construcción de una ciudad que no hemos tenido, poniendo en el centro las dinámicas y necesidades sociales y el interés colectivo, por encima de los intereses privados, consentidos por la acción del Estado.

La recopilación y el análisis de la información de los casos de estudio, exponen una lucha social de más de una década, pero también dan cuenta de múltiples obstáculos que permiten evaluar la pertinencia del cooperativismo de vivienda en la política habitacional de la Ciudad de México:

1. En el aspecto social: El principal problema de los proyectos de cooperativas de vivienda analizados tiene su origen en la organización colectiva y en la práctica de la autogestión. Es necesario reconocer que las personas que forman parte de los proyectos habitacionales se aglutinan en ellos por la necesidad de acceder a una vivienda adecuada. Por lo tanto, en la mayoría de los casos, la participación se relaciona con el cumplimiento de actividades y tareas, pero no desde la construcción de conciencia crítica y análisis de la problemática. Aunado a ello, el tiempo de espera para llegar a la etapa de edificación genera desgaste a

nivel de participación y en cierto grado, también en la convivencia, ya que se van consolidando liderazgos que rompen con el carácter democrático y con la horizontalidad del modelo y que pueden beneficiar o bien, perjudicar a los proyectos.

2. En el aspecto económico: La mercantilización del suelo y de la vivienda imposibilitan a gran parte de la población satisfacer su derecho a la vivienda adecuada. Aunque los proyectos habitacionales analizados se encuentran en el marco de actuación del INVI, como organismo que aprueba financiamiento para la edificación de la vivienda y servicios complementarios a ella, los beneficiarios tienen que aportar recursos propios para los excedentes de suelo y obra, pero también para múltiples trámites de gestión, estudios y regularización de los predios y preparativos para la etapa de edificación (impacto ambiental, protección civil, etcétera). Si bien en los proyectos cooperativos se ha tratado de implementar una estrategia de ahorro previo, así como proyectos productivos para la obtención de fondos, en realidad, no existe un proyecto económico sólido que dé sostenibilidad financiera sin depender de los recursos institucionales. Situación que no sólo problematiza la etapa de edificación, sino también puede repercutir en la etapa de asentamiento y convivencia y mantenimiento de las viviendas, áreas comunes y espacios comunitarios.

3. Lo jurídico e institucional: La carencia de un aparato normativo en sentido estricto para las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua representa un impedimento para el fomento, consolidación y réplica de proyectos habitacionales bajo el cooperativismo. Aunque existen instrumentos jurídicos que hacen mención del cooperativismo de vivienda, esto únicamente aporta a la lucha política para establecer mecanismos concretos, pero no a su actual realización en el marco de la legalidad. Si bien hay proyectos que se constituyen legalmente como sociedades cooperativas de consumo de vivienda, para la gestión ante el INVI se requiere de la creación de una asociación civil que represente al colectivo. Situación que lleva a tener dos figuras legales dentro de un proyecto habitacional e incluso, a desdibujar la figura cooperativa. Aunado a ello, un elemento importante de la conquista de un marco jurídico específico y su inclusión entre los instrumentos de política habitacional

se relaciona con hacer exigible una línea de financiamiento concreta para el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua. Componente que puede servir de incentivo para la réplica del modelo. No obstante, en este caso, es necesario procurar que la institucionalización de una propuesta que se origina desde lo popular no sea objeto de lucro por parte de las instituciones y de organizaciones sociales gestoras de vivienda y observar que no se pierda el objeto social de la misma.

En suma, cabe subrayar que, aunque las experiencias abordadas no son sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua, ya que no existe la figura jurídica, retoman el Modelo CVAM como guía para la construcción de los procesos colectivos. Si bien son casos concretos, proyectos piloto, reivindican una alternativa dentro de la producción social organizada que persigue garantizar vivienda adecuada bajo la calidad y requerimientos de sus beneficiarios (en cuanto a considerar más metraje, la elección de áreas comunes y espacios comunitarios, la tipología de las viviendas, etcétera) y, asimismo, se enfoca en la construcción social del espacio, tratando de establecer interrelaciones que fortalezcan la colectividad y lo comunitario dentro de los proyectos.

Como proceso general, en la Ciudad de México, el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua se basa en experiencias incipientes sin una figura jurídica en sentido estricto que dé legalidad al modelo. Por consiguiente, la lucha es parte de un movimiento social que persigue demostrar, en la práctica, que es posible organizar, gestionar y consolidar proyectos habitacionales bajo los principios y valores del cooperativismo. Sin embargo, se trata de un movimiento desarticulado que, si en conjunto es débil cuantitativamente, disperso pierde capacidad de incidencia política y presencia institucional. Aunado a ello, se desvanece un intercambio de experiencias o retroalimentación entre los trabajos que cada grupo se encuentra impulsando. Es decir, en el mismo movimiento cooperativo, existen dinámicas de individualismo, contradictorias a la ideología del modelo. Por consiguiente, retomar la articulación del movimiento representa un reto de coordinación y compaginación de intereses, que implica la organización desde las bases de cada grupo social y la definición de una agenda común a impulsar desde la horizontalidad.

En consecuencia, los desafíos para el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México atraviesan la organización y la consolidación de un movimiento sólido que practique, replique y difunda el modelo; la falta de armonización de un marco normativo que otorgue certidumbre jurídica y regulación institucional; de la mano de lo anterior, está la construcción de mecanismos de financiamiento integral para el desarrollo de los proyectos, siendo vital el acceso a suelo para cooperativas con diversas ubicaciones (no sólo periféricas) y los montos para la edificación; asimismo, el establecimiento de apoyo técnico con una visión clara sobre el cooperativismo de vivienda y a la vez, del cumplimiento de los estándares y requerimientos técnicos e institucionales conjugados con la voz y necesidades de los beneficiarios; finalmente, pero no menos importante, está la participación activa de los beneficiarios en los proyectos para desarrollar la autogestión, indispensable para controlar y decidir sobre los procesos, la cual debe ir más allá de asistir a Asambleas y cumplir tareas, se trata de un proceso formativo y de aprendizaje no sólo sobre cooperativismo de vivienda. En general, es una formación política crítica para asumirse como sujetos protagónicos de su transformación.

En la actualidad, se cuenta con experiencias acumuladas de autogestión habitacional y del hábitat, experiencias de urbanismo popular; con proyectos de cooperativas de vivienda por ayuda mutua vigentes y resistentes; y con experiencias piloto que, aún sin marcos normativos propicios, se plantean asumir el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua, apostando porque se consolide en la agenda pública y se replique socialmente. Se toma como reto la defensa del derecho a la ciudad, y dentro de esto, la exigibilidad del derecho a la vivienda adecuada, poniendo en el centro la función social de la vivienda y de la ciudad, aunado a lograr la optimización de los costos de producción de la vivienda, amortiguar la deuda y el mantenimiento, mejorar y preservar la calidad de vida y satisfacer las necesidades de los socios en cuanto a vivienda y hábitat.

El cooperativismo de vivienda busca erigir comunidades creadas con base en la participación y en el trabajo colectivo, para lo cual es necesario impulsar constantemente el desarrollo de las capacidades organizativas. Esto representa un proceso complejo que

puede ser fortalecido desde organizaciones sociales autogestivas internacionales, nacionales y locales con experiencia en la materia. Sin embargo, es preciso enfatizar en la participación desde abajo para mantener la autonomía del colectivo, que debe preservarse aun cuando exista intervención institucional en el desarrollo de los proyectos.

En este sentido, el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua es un modelo para construir ciudad y a la vez, construir ciudadanía, como práctica social de participación activa en los asuntos públicos, en la definición y defensa de la agenda social y en la incidencia en las políticas públicas. Es en este tenor que se ha reivindicado el cooperativismo de vivienda como tema a incorporar en la agenda pública.

En suma, con base en el estudio de casos analizados y en una visión más amplia de lo que respecta al cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México, las cooperativas de vivienda por ayuda mutua son una vía alterna para plantear el cumplimiento del derecho a la vivienda y el derecho al hábitat adecuados en un marco de lucha por el derecho a la ciudad, desde su visión utópica, reivindicativa y de acción colectiva, así como desde su visión pragmática y de exigibilidad y reconocimiento ante el aparato estatal.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Abramo, Pedro (2012). "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes ciudades latinoamericanas" En *EURE*, vol. 38, núm. 114, mayo 2012. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. pp. 35-69.

ACI (2008). *Estatuto de la Alianza Cooperativa Internacional*. [En línea]. Dirección URL: [https://www.aciamericas.coop/IMG/pdf/aci\\_estatutos.pdf](https://www.aciamericas.coop/IMG/pdf/aci_estatutos.pdf) [Consultada el 28 de febrero de 2021].

ACI (2016). *Acta de Constitución de la Red de Vivienda de Cooperativas de las Américas*. Montevideo.

ACI (2018). *Alianza Cooperativa internacional*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.ica.coop/es> [Consultada el 03 de mayo de 2021].

Aguilera, Manuela (2014). "Pensadores y utopías" En *Revista Crítica*, núm. 991-992, mayo-junio-julio-agosto. Madrid: Fundación Castroverde. pp. 122-130.

Alanís García, María Fabiola (1993). *Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata UPREZ. Un Movimiento Urbano Popular*. Tesina. Licenciatura en Sociología. Ciudad de México: UAM-I. 106 pp.

Anund Vogel, Jonas, Lind Hans y Lundqvist, Per (2016). "Who is Governing the Commons: Studying Swedish Housing Cooperatives" En *Housing, Theory and Society*. Nebraska: University of Nebraska.

Arnáez Arce, Vega María, Arrieta Idiákez, Francisco e Izquierdo Muciño, Martha (coords.) (2015). *Aprendizaje cooperativo sin fronteras. España-México*. Madrid: Dykinson. 198 pp.

Audefroy, Joël (2009). "Vivienda y ayuda humanitaria. Los antecedentes de las acciones frente a los desastres" En *Trace*, núm. 56. México: CEMCA. pp. 76-87.

Balmer, Ivo y Gerber, Jean-David (2017). "Why are housing cooperatives successful- Insights from Swiss affordable housing policy" En *Housing Studies*. Pittsburgh: University of Pittsburgh.

Bautista, Raúl González (2015). *Movimiento Urbano Popular. Bitácora de Lucha 1968-2011*. México: Casa y Ciudad. 76 pp.

Benlliure, Pablo (2021). *Intervención en Conferencia de Prensa Gobierno de la Ciudad de México*. 02 de diciembre de 2021. [En línea]. Dirección URL: <https://www.youtube.com/watch?v=lq6GCfjCBn0> [Consultada el 02 de diciembre de 2021].

Borja, Jordi (2009). "Ciudadanía, derecho a la ciudad y clases sociales. O la democracia versus el Derecho" En Carrión, Fernando y Dammert, Manuel (eds.) (2009). *Derecho a la ciudad. Una evocación de las transformaciones urbanas en América Latina*. Lima: CLACSO, Flacso-Ecuador, IFEA. pp. 25-60.

Borja, Jordi (2010). "La democracia en busca de la ciudad futura" En Sugranyes, Ana y Mathivet (eds.). (2010). *Ciudades para tod@s. Por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias*. Santiago de Chile: HIC. pp. 31-43.

Brandsen, Taco y Helderman, Jan-Kees (2012). "The Trade-Off Between Capital and Community: The Conditions for Successful Co-production in Housing" En *International Society for Third-Sector Research*. Nederland: University Nijmegen.

Canales, Fernanda (2017). "Territorios privados de impacto colectivo: La construcción de la ciudad a partir de la casa" En INFONAVIT (2017). *Vivienda INFONAVIT*, tercera época, vol. 2, núm. 1, noviembre 2017. Ciudad de México: INFONAVIT. pp. 12-19.

Centro de Investigación para el Desarrollo, A.C. (1991). *Vivienda y estabilidad política. Reconcebir las políticas sociales*. México: Editorial Diana y Centro de Investigación para el Desarrollo. 245 pp.

Cerdan Richart, Baldomero (1956). *Doctrina e historia de la cooperación*. Barcelona: Bosch.

COCEAVIS (s/a). *Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de Vivienda Solidaria*. [En línea]. Dirección URL: <http://www.coceavis.org/> [Consultada el 23 de mayo de 2021].

Comité Promotor (2010). *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad*. Ciudad de México.

Confecoop (s/a). *El cooperativismo en el mundo: México* [En línea]. Dirección URL: <https://confecoop.coop/cooperativismo/en-el-mundo/mexico/> [Consultada el 26 de marzo de 2022].

Connolly, Priscilla (1997). "El financiamiento de vivienda en México" En Herrasti, María Emilia y Villavicencio, Judith (1997). *La política habitacional en México*. México: UAM-A. pp. 19-58.

Coque Martínez, Jorge (2002). "Las cooperativas en América Latina: visión histórica general y comentario de algunos países tipo" En *Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, núm. 43, noviembre 2002. Valencia: CIRIEC-España.

Coulomb, René (2018). *Conferencia Magistral del Dr. René Coulomb: Autogestión, democracia y territorio: Ciudad de México, 1968-2018. Una retrospectiva*. Ciudad de México: UAM-A. 30 de mayo de 2018.

Davis, Mike (2008). *Planeta de ciudades miseria*. Madrid: Editorial Foca. 265 pp.

Del Castillo, Alina y Valdés, Raúl (responsables) (2015). *Cooperativas de vivienda en Uruguay*. Montevideo: Facultad de Arquitectura de la Universidad de la República. 179 pp.

Delgadillo Polanco, Víctor Manuel (2012). "El derecho a la ciudad en la Ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión urbana neoliberal?" En *Andamios. Revista de Investigación Social*, vol. 9, núm. 18, enero-abril. Distrito Federal: UACM. pp. 117-139.

Delgadillo Polanco, Víctor Manuel (2016). "El derecho a la ciudad en la Ciudad de México: utopía, derechos sociales y política pública" En Carrión, Fernando y Erazo, Jaime (coords.) (2016). *El derecho a la ciudad en América Latina. Visiones desde la política*. México: UNAM. pp. 73-90.

Díaz, Jerónimo (2020). “Las cooperativas de vivienda por ayuda mutua en América Latina” En De la Torre, Francisco y Ramírez, Blanca (coords.) (2020). *Ciudad en disputa. Política urbana, movilización ciudadana y nuevas desigualdades urbanas*. Ciudad de México: UAM-X. pp. 173- 190.

Dirección Nacional de FUCVAM (2020). *La vivienda es un derecho, no una mercancía*. Montevideo: FUCVAM. 15 pp.

Di Virgilio, María (2021). “Desigualdades, hábitat y vivienda en América Latina” En *Nueva Sociedad*, núm. 293, mayo-junio 2021. Buenos Aires: Fundación Friedrich Ebert. pp. 77-92.

DOF (1934). *Ley General de Sociedades Mercantiles*. México.

DOF (1938). *Ley General de Sociedades Cooperativas*. México.

DOF (1976). *Ley General de Asentamientos Humanos*. México.

DOF (1979). *Programa Nacional de Vivienda*. México.

DOF (1984). *Ley Federal de Vivienda*. México.

DOF (1984). *Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda 1984-1988*. México.

DOF (1990). *Programa Nacional de Vivienda 1990-1994*. México.

DOF (1994). *Ley General de Sociedades Cooperativas*. México.

DOF (2006). *Ley de Vivienda*. México.

DOF (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. México.

Durand, Jorge (1989). “Huelga nacional de inquilinos: los antecedentes del movimiento urbano popular en México” En *Estudios Sociológicos*, vol. VII, núm. 19, enero-abril 1989. México: El Colegio de México. pp. 61-78.

EcoHabitat (2019). *Cohousing, Covivienda y vivienda colaborativa*. [En línea]. Dirección URL: <https://ecohabitar.org/cohousing-y-covivienda/> [Consultada el 26 de junio de 2022].

ENFORMA-FUCVAM (2018). *Gestión Cooperativa*. Uruguay: FUCVAM. 93 pp.

ENFORMA (2020). *Curso de Gestión Cooperativa 2020*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.fucvam.org.uy/wp-content/uploads/2020/06/Tema-2-curso-cooperativismo-2020.pdf> [Consultada el 19 de junio de 2020].

Engels, Federico (1873). *Contribución al problema de la vivienda*. [En línea]. Dirección URL: [http://www.archivochile.com/Ideas\\_Autores/engelsf/engelsde00018.pdf](http://www.archivochile.com/Ideas_Autores/engelsf/engelsde00018.pdf) [Consultada el 14 de abril de 2018].

Falero, Alfredo (2008). *Las batallas por la subjetividad: luchas sociales y construcción de derechos en Uruguay. Una aproximación desde la teoría sociológica*. Montevideo: CSIC. 268 pp.

Fals-Borda, Orlando (1991). *Acción y conocimiento. Cómo romper el monopolio con investigación-acción participativa*. Bogotá: CINEP. 232 pp.

Freire, Paulo (1979). *Educação e Mudança*. Brasil: Paz e Terra. Versión en español: *Educación y Mudanza* (2005). Oaxaca de Juárez: Editorial La Mano. LXIII pp.

FE.CO.VI. (2014). "Por una política de vivienda popular y solidaria. Propuestas de la Federación de Cooperativas de Vivienda, FECOVI" En *Colección Documentos II*. Montevideo: FE.CO.VI.

FSM (2005). *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*.

FUCVAM (2012). *FUCVAM. Más allá de la vivienda*. Montevideo: FUCVAM. 14 pp.

FUCVAM (2015). *Contrato de Uso y Goce*. [En línea]. Dirección URL: [http://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2015/04/DOC-05\\_MODELO-CONTRATO-USO-E-FRUTOS\\_-FUCVAM.pdf](http://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2015/04/DOC-05_MODELO-CONTRATO-USO-E-FRUTOS_-FUCVAM.pdf) [Consultada el 13 de mayo de 2020].

FUCVAM (2016). *Cooperación Sur-Sur-FUCVAM. Ganador Premio Mundial del Hábitat. Uruguay*. Reino Unido: Building and Social Housing Foundation. 54 pp.

FUCVAM (2017). *Contrato Tipo de Asesoramiento Técnico*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.fucvam.org.uy/wp-content/uploads/2017/03/DAT-CONTRATO-TIPO-CON-INSTITUTO-DE-ASESORAMIENTO-T%C3%89CNICO.pdf> [Consultada el 12 de mayo de 2020].

FUCVAM (2017). *Declaración de principios*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.fucvam.org.uy/wp-content/uploads/2017/08/Declaraci%C3%B3n-de-Principios.pdf> [Consultada el 20 de mayo de 2020].

FUCVAM (2017). *Guía contra la violencia sobre la mujer*. Montevideo: CEFIC-Área de Género. 46 pp.

FUCVAM (2019). *FUCVAM. Más allá de la vivienda*. Montevideo: FUCVAM. 14 pp.

FUCVAM (2020). *Vídeo institucional conmemorativo de los 50 años*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.youtube.com/watch?v=PjMNmtZuNZM> [Consultada el 08 de junio de 2020].

FUCVAM (2020). *50 Años de FUCVAM 1970-2020*. Montevideo: FUCVAM. 152 pp.

Gago, Verónica y Sztulwark, Diego (2019). "Prefacio" En W. AA. (2019). *Producir lo común. Entramados comunitarios y luchas por la vida*. Madrid: Traficantes de Sueños. 230 pp.

García-Ayllón, Salvador (2014). *Urbanismo y Ordenación del Territorio*. Cartagena: CRAI Ediciones UPCT. 186 pp.

García, Inés Liliana (2018). "Las cooperativas implementadas por el Estado para generar puestos de trabajo en la Argentina" En *Realidad Económica*, núm. 315, año 47, 01 de abril al 15 de mayo de 2018. Argentina: Instituto para el Desarrollo Económico. pp. 125-154.

García Peralta Nieto, Ma. de los Ángeles Beatriz (2010). "Vivienda social en México (1940-1999): Actores públicos, económicos y sociales" En *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 3, núm. 5. Bogotá: Universidad Pontificia Javeriana. pp. 34-49.

García Peralta Nieto, Ma. de los Ángeles Beatriz (2016). *La vivienda y el Estado mexicano durante el siglo XX: Un enfoque desde la economía política*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Sociales-UNAM. 329 pp.

Gobierno de la Ciudad de México (2019). *Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente. Programa Especial*. [En línea] Dirección URL: <https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/5dc/04f/1e6/5dc04f1e6dbc0717943085.pdf> [Consultada el 12 de noviembre de 2021].

Gobierno de la Ciudad de México (2021). *Rehabilitación Integral del Centro Histórico. Avances y Programación 2021*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/storage/app/media/avances-y-programacion-2021.pdf> [Consultada el 11 de noviembre de 2021].

Gobierno de México (1917). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México.

GOCDMX (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*. Ciudad de México.

GOCDMX (2017). *Ley de Vivienda para la Ciudad de México (2017)*. Ciudad de México.

GODF (2002). *Ley Orgánica de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal*. Distrito Federal.

GODF (2011). *Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal*. Distrito Federal.

Gómez Marmanilla, Amadeo (2013). *Cooperativismo*. Perú: Apurímac. 159 pp.

González, Gustavo (2013). *Una historia de FUCVAM*. Montevideo: Ediciones Trilce. 215 pp.

González, Gustavo (2014). "Otras formas de tenencia son posibles" En Programa Regional de Vivienda y Hábitat We Effect-Oficina Regional para América Latina (2014). *La Vivienda, entre el derecho y la mercancía. Las formas de propiedad en América Latina*. Montevideo: Ediciones Trilce. 246 pp.

González, Gustavo (2018). *La lucha organizada por el derecho al suelo urbano y la ciudad*. Uruguay: FUCVAM. 117 pp.

Harvey, David (2007). "El neoliberalismo como destrucción creativa" En *Rebelión*, Nueva York.

Harvey, David (2008). "El derecho a la ciudad" En *Sinpermiso*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.sinpermiso.info/textos/el-derecho-a-la-ciudad>. [Consultada el 02 de octubre de 2017].

Harvey, David (2009). "El derecho a la ciudad" En *Carajillo de la Ciudad. Revista Digital del Programa en Gestión de la Ciudad*. [En línea]. Dirección URL: [https://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/1\\_art5.htm](https://cafedelasciudades.com.ar/carajillo/1_art5.htm) [Consultada el 04 de junio de 2022].

Harvey, David (2012). *Rebel Cities. From the Right to the City to the Urban Revolution*. Versión en español. *Ciudades Rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* (2013). Madrid: Ediciones Akal. 238 pp.

Harvey, David (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. Quito: IAEN. 294 pp.

HIC-AL (2016). *Experiencias transformadoras de Producción Social del Hábitat en América Latina*. México: Creative Commons. 60 pp.

HIC-AL (2017). *Utopías en construcción. Experiencias latinoamericanas de producción y gestión social del hábitat*. México: Rosa Luxemburgo Stiftung-Misereor. 179 pp.

Inostroza Fernández, Luis (1989). *Movimiento cooperativista internacional. Cooperativismo y sector social en México*. México: UAM. 327 pp.

Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México (2021). *Proyecto del Programa General de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de México 2020-2035*. Ciudad de México.

Instituto de Planeación Democrática y Prospectiva de la Ciudad de México (2022). *El Sistema de Planeación del Desarrollo de la Ciudad de México*. Ciudad de México: Gobierno de la Ciudad de México. 42 pp.

INVI (2015). *Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera*. Ciudad de México: INVI.

INVI (2018). *Otorgamiento de ayudas de beneficio social en el Programa Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. Ejercicio 2019*. Ciudad de México: INVI.

INVI (2022). *Programa de Vivienda en Conjunto*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc> [Consultada el 11 de febrero de 2022].

Jacobs, Jane (1961). *The Death and Life of Great American Cities*. Versión en español: *Muerte y Vida de las Grandes Ciudades* (2011). Madrid: Capitán Swing Libros. 487 pp.

Janoschka, Michael (2011). "Geografías urbanas en la era del neoliberalismo. Una conceptualización de la resistencia local a través de la participación y la ciudadanía urbana" En *Investigaciones Geográficas*, núm. 76. Ciudad de México: Instituto de Geografía-UNAM.

Kaplan, Alicia y Drimer, Bernardo (1973). *Las cooperativas. Fundamentos, historia, doctrina*. Buenos Aires: Intercoop. 622 pp.

Lambert, Paul (1970). *La doctrina cooperativa*. Buenos Aires: Intercoop. 334 pp.

Lefebvre, Henri (1968). *Le droit à la ville*. París: Éditions Anthropos. Versión en español: *El derecho a la ciudad* (1969). Barcelona: Ediciones Península. 169 pp.

Lefebvre, Henri (1972). *Espace et politique. Le droit à la ville II*. París: Éditions Anthropos. Versión en español: *Espacio y política. El derecho a la ciudad II* (1976). Barcelona: Ediciones Península. 157 pp.

Lefebvre (1970). *Du rural à l'urbain*. París: Éditions Anthropos Versión en español: *De lo rural a lo urbano* (1971). Barcelona: Ediciones Península. 268 pp.

Lefebvre, Henri (1974). *La production de l'espace*. París: Éditions Anthropos. Versión en español: *La producción del espacio* (2013). Madrid: Capitán Swing Libros. 451 pp.

Leff, Enrique (1998). *Saber ambiental. Sustentabilidad, racionalidad, complejidad, poder*. México: Siglo XXI Editores. 414 pp.

León del Río, Yohanka (2006). *Historia y lógica del concepto de utopía. Utopía y Práxis Latinoamericana*, vol. 11, núm. 34, julio-septiembre, 2006. Venezuela: Universidad de Zulia. pp. 55-78.

López Estrada Raúl Eduardo y Leal Iga, Jorge (2012). "Políticas de vivienda social en México: el caso de una colonia periférica de Monterrey" En *Cuaderno de Vivienda y Urbanismo*, vol. 5, núm. 10, julio-diciembre 2012. Colombia. pp. 262-277.

Luna, Leonel (2017). *Segundo informe anual de actividades correspondiente al segundo año legislativo en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal*. Septiembre 2016-agosto 2017 (VII Legislatura). [En línea]. Dirección URL: <http://aldf.gob.mx/archivo-55d3897050634796885191edb8f9bb26.pdf> [Consultada el 19 de junio de 2022].

Machado, Gustavo (2002). *Del dicho al techo: el largo camino en el acceso a la vivienda en el Uruguay actual. Pobreza urbana, políticas habitacionales y participación social*. Disertación de Maestría. Montevideo: UFRJ/CFC/ESS-UDELAR/FCS/DTS. 200 pp.

Machado, Gustavo (2017). *Habitar las experiencias; aprendizajes y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda en Uruguay*. Tesis doctoral. Paraná: UNER. 315 pp.

Machado, Gustavo (2019). "Habitar las experiencias: aprendizajes y sociabilidad comunitaria en las cooperativas de vivienda en Uruguay" En Rehermann, Florencia, Rodríguez, Alicia, Viñar, María *et al* (comité editor) (2019). *Territorialidades barriales en la ciudad contemporánea*. Montevideo: Universidad de la República. pp. 281-284.

Machado, Gustavo, Rocco, Beatriz y Trinidad, Valentín (2019). "Transformaciones urbanas y luchas por el hábitat y la ciudad en Uruguay" En *Cuaderno de Investigación n° 2. Sujetos colectivos y populares, mundo del trabajo y territorios: estudios en el Uruguay progresista*. Montevideo: Área Académica DeLiberación. pp. 69-83.

MacKernan, James (1999). *Investigación-acción y currículum*. Madrid: Ediciones Morata. 316 pp.

Marx, Karl (1867). *El Capital. Tomo I.* [En línea]. Dirección URL: <http://biblio3.url.edu.gt/Libros/CAPTOM1.pdf> [Consultada el 04 de junio de 2021].

Massolo, Alejandra (compiladora) (1992). *Mujeres y ciudades. Participación social, vivienda y vida cotidiana*. México: El Colegio de México. 297 pp.

Melcher, Dorothea (2008). "Cooperativismo en Venezuela: Teoría y praxis" En *Revista Venezolana de Economía y Ciencias Sociales*, vol. 14, núm. 1, enero-abril, 2008. Caracas: Universidad Central de Venezuela. pp. 95-106.

Merino Hernández, Santiago (2005). *Los orígenes del cooperativismo y el socialismo premarxista*. Euskadi: GEZKI. pp-169-188.

Miller Moya, Luis Miguel (2004). "Acción colectiva y modelos de racionalidad" En *Estudios Fronterizos*, vol. 5, núm. 9, enero-junio 2004. pp. 107-130.

Moctezuma Barragán, Pedro (1984). "El movimiento urbano popular mexicano" En *Nueva Antropología*, vol. VI, núm. 24, junio, 1984. México: Asociación Nueva Antropología. pp. 62-87.

Moctezuma Barragán, Pedro (1999). *Despertares. Comunidad y organización urbano popular en México 1970-1994*. México: IBERO. 599 pp.

Moctezuma Barragán, Pedro (2012). *La chispa. Orígenes del Movimiento Urbano Popular en el Valle de México*. México: Para Leer en Libertad. 297 pp.

Mogrovejo, Rodrigo, Mora, Alberto y Vanhuynegem, Philippe (eds.) (2012). *El cooperativismo en América Latina. Una diversidad de contribuciones al desarrollo sostenible*. La Paz: OIT-Oficina de la OIT para los Países Andinos. 400 pp.

MOI (2022). *¿Quiénes somos?* [En línea]. Dirección URL: <https://moi.org.ar/240-2/> [Consultada el 21 de junio de 2022].

Montenegro, Walter (1975). *Introducción a las doctrinas político-económicas*. México: Fondo de Cultura Económica, 281 pp.

Monzón Campos, José Luis (1989). *Las cooperativas de trabajo asociado en la literatura económica y en los hechos*. Madrid: Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. 402 pp.

MUP (2008). *Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat*. Ciudad de México.

MUP (2010). *Convenio de Colaboración entre el Gobierno del Distrito Federal y el MUP*. Ciudad de México: GDF-MUP.

MUP-INVI (2021). *Propuesta de Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda*. Ciudad de México.

MUP-Seduvi (2021). *Propuesta de Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México*. Ciudad de México.

Naciones Unidas (2011). *2012: Año Internacional de las Cooperativas*. [En línea]. Dirección URL: <https://www.un.org/es/events/coopsyear/> [Consultada el 24 de junio de 2021].

Nava, Eduardo y Barajas, Oliver (2015). “Cooperativismo, autonomía y poder: el movimiento cooperativista en México durante el cardenismo” En *Cooperativismo y Desarrollo*, núm. 106. Colombia: Ediciones UCC. pp. 25-34.

Neveu, Érik (2000). *Sociología de los movimientos sociales*. Ecuador: Ediciones ABYA-YALA. 153 pp.

Nahoum, Benjamín (2013). *Algunas claves. Reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa por ayuda mutua*. Montevideo: Ediciones Trilce, 175 pp.

Olsson, Joakim (2011). “Venciendo la fragmentación. Para lograr un modelo hermoso” En Arévalo, Martha, Bazoberry, Guillermo, Blanco, Claudia, et al. (2011). *El camino posible. Producción Social del Hábitat en América Latina*. Costa Rica: Ediciones Trilce. 254 pp.

OIT (1961). *R115-Recomendación sobre la vivienda de los Trabajadores (núm. 115)*. Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo. Ginebra, 07 de junio de 1961. Adoptada el 28 de junio de 1961.

OIT (1966). *R127-Recomendación sobre las cooperativas (países en vías de desarrollo) (núm. 127)*. Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo. Ginebra, 01 de junio de 1966. Adoptada el 21 de junio de 1966.

OIT (2002). *R193-Recomendación sobre la promoción de las cooperativas (núm. 193)*. Conferencia General de la Organización Internacional del Trabajo. Ginebra, 03 de junio de 2002. Adoptada el 20 de junio de 2002.

Ortiz Flores, Enrique (2010). “Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México” en *Revista Hábitat y Sociedad*, núm.1. España: Universidad de Sevilla. pp. 55-70.

Ortiz, Flores, Enrique (2012). *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales*. México: HIC-AL, 86 pp.

Ortiz Flores, Enrique (2016). *Hacia un hábitat de los pueblos para el buen vivir. Andanzas compartidas de un caracol peregrino*. Ciudad de México: Rosa Luxemburgo Stiftung. 286 pp.

Ostrom, Elinor (1990). *El gobierno de los bienes comunes. La evolución de las instituciones de acción colectiva*. México: UNAM, Fondo de Cultura Económica. 395 pp.

Palo Alto (1972). *Acta y Bases Constitutivas de la Sociedad Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto, S.C.L.*

Palo Alto (2021). *Escrito Palo Alto dirigido al Presidente de México*. Ciudad de México, 21 de junio de 2021.

Parnreiter, Christof (2016). “La producción de los espacios de la ciudad global: planificación estratégica, megaproyectos y las ‘necesidades’ de mercado inmobiliario” En *Revista de Geografía Norte Grande*, núm.64. Alemania: Universidad de Hamburgo.

Piñeiro Harnecker, Camila (comp.) (2011). *Cooperativismo y Socialismo. Miradas desde Cuba*. La Habana: Editorial Caminos. 420 pp.

Plataforma Global por el Derecho a la Ciudad (2016). *El derecho a la ciudad construyendo otro mundo posible. Guía para su comprensión y operacionalización*. [En Línea]. Dirección URL: [https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/R3.1\\_el-derecho-a-la-ciudad\\_construyendo-otro-mundo-posible-1.pdf](https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2019/09/R3.1_el-derecho-a-la-ciudad_construyendo-otro-mundo-posible-1.pdf) [Consultada el 11 de mayo de 2022].

Pradilla Cobos, Emilio (2009). “Las políticas y la planeación urbana en el neoliberalismo” En Brand, Peter (comp.) (2009). *La ciudad Latinoamericana en el Siglo XXI: globalización, neoliberalismo, planeación*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia. pp. 287-307.

Pradilla Cobos, Emilio y Márquez López, Lisette (2016). “Los territorios latinoamericanos en la mundialización del capital” En *Territorios*, núm. 34. Colombia: ACIUR. pp. 17-34.

Pulgar, Claudio (2008). *Especializar los derechos. El Movimiento por el derecho a la ciudad* En *Invitro*. [En Línea]. Dirección URL: <https://invi.uchilefau.cl/espacializar-los-derechos-el-movimiento-por-el-derecho-a-la-ciudad/> [Consultada el 14 de junio de 2022].

Pulido Rodríguez, Rodrigo, Ballén Ariza, Margarita y Zuñiga López, Flor Stella (2007). *Abordaje hermenéutico de la investigación cualitativa. Teorías, procesos, técnicas*. Bogotá: Universidad Cooperativa, 142 pp.

Quiroz, Héctor (compilador) (2014). *Aproximaciones a la historia del urbanismo popular. Una mirada desde México*. Ciudad de México: UNAM. 254 pp.

Ramírez Sáiz, Juan Manuel (1993). *La vivienda popular y sus actores*. México: Red Nacional de Investigación Urbana. 309 pp.

Ramírez Sáiz, Juan Manuel (2005). “Organizaciones urbano-populares, producción habitacional y desarrollo urbano en la Ciudad de México, 1980-2002” En *Desacatos*, núm. 19. Septiembre-diciembre 2005. pp. 113-136.

Ramírez Zaragoza, Miguel Ángel (2017). "Movimientos sociales y ciudadanía en la construcción social de nuevos derechos. En Aguilar García, Francisco Javier (2017). *Movimientos sociales en México y Latinoamérica*. Ciudad de México: Instituto de Investigaciones Sociales-UNAM. pp. 77-113.

Registro Nacional de Leyes y Decretos (1968). *Ley 13.728 Plan Nacional de Viviendas*. Uruguay.

Reséndiz, Arianne (2017). *Conferencias Hábitat. Participación e incidencia política de la sociedad civil. El caso de México*. Tesis. Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas. Ciudad de México: UAM-A. 196 pp.

Ritimo, Coredem, HIC (2016). *Unveiling the Right to the City. Representations, Uses and Instrumentalization of the Right to the City*. [En línea]. Dirección URL: [https://www.academia.edu/32152186/Unveiling the Right to the City. Representations uses and instrumentalization of the right to the city](https://www.academia.edu/32152186/Unveiling_the_Right_to_the_City_Representations_uses_and_instrumentalization_of_the_right_to_the_city) [Consultada el 07 de junio de 2022].

Rivera, Claudio y Labrador Odalys (2013). "Bases teóricas y metodológicas de la cooperación y el cooperativismo" En *Revista Cooperativismo y Desarrollo*, vol. 1, núm. 2. Cuba: Universidad de Pinar del Río "Hermanos Saíz Montes de Oca." pp. 143-154.

Rodríguez Garavito, César (2013). *Investigación anfibia: La investigación-acción en un mundo multimedia*. Bogotá: Centro de Estudios de Derecho, Justicia y Sociedad. 36 pp.

Rodríguez, María Carla (2004). "Producción social del hábitat, cooperativismo autogestionario y derecho a la ciudad" En *Revista Mundo Urbano*, núm. 17. Buenos Aires: Universidad Nacional de Quilmes. [En línea], Dirección URL: <http://www.mundourbano.unq.edu.ar/index.php/ano-2002/55-numero-17/83-3-produccion-social-del-habitat-cooperativismo-autogestionario-y-derecho-a-la-ciudad> [Consultada el 10 de febrero de 2019].

Rolnik, Raquel (2014). "Neoliberalismo reciente: la financiación de la vivienda propia y el derecho a la vivienda" En *Revista Bitácora Urbano Territorial*, vol. 24, núm. 1, enero-junio. Traducción al español: Luis Dapena. Bogotá: UNAL. pp. 1-21.

Sánchez-Mejorada, María Cristina (2000). "La participación ciudadana en el Distrito Federal. Reflexiones sobre la Ley y las elecciones vecinales" En *El Cotidiano*, vol. 16, núm. 99, enero febrero. Ciudad de México: UAM-A.

Sánchez Corral, Javier (2012). *La vivienda social en México pasado, presente y futuro?*. México: JSA, 327 pp.

Schteingart, Martha (1989). "Diez años de programas y políticas de vivienda en México" En Garza, Gustavo (compilador) (1989). *Una década de planeación urbano-regional en México, 1978-1988*. México: El Colegio de México. pp. 209-230.

SEDATU, CONAVI (2017). *Código de Edificación de Vivienda*. Tercera Edición. México.

Seduvi (2020). *Programa Parcial de Desarrollo Urbano Atlampa 2021-2040*. Alcaldía Cuauhtémoc. [En línea]. Dirección URL:

<https://www.seduvi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/610/03b/ce2/61003bce2c559847070842.pdf> [Consultada el 11 de noviembre de 2021].

Sheinbaum, Claudia (2021). *Tercer Informe de Gobierno. Agosto 2020-Julio 2021*. [En línea]. Dirección URL: <https://informedegobierno.cdmx.gob.mx> [Consultada el 08 de diciembre de 2021].

Smith, Neil (2001). "Nuevo globalismo, nuevo urbanismo" En *Documents d'Anàlisi Geogràfica*, núm. 38. pp. 15-32.

Suárez Pareyón, Alejandro (2010). "Las mejores prácticas de la sociedad en la autogestión y la producción habitacional" En *Primer Encuentro Académico CONAVI-CONACYT*. México.

Tilly, Charles (1984). *Big Structures, Large Processes, Huge Comparisons*. Nueva York: Russell Sage Foundation. Traducción: Balbás, Ana (1991). *Grandes estructuras, procesos amplios, comparaciones enormes*. Madrid: Alianza Editorial. 203 pp.

Tochant (2015). *Bases Constitutivas de la Sociedad Cooperativa TOCHANT de R.L. de C.V.*

Tollán (2018). *Plan Estratégico de la Cooperativa de Vivienda Tollán*.

Topalov, Christian (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. México: Edicol. 186 pp.

Touraine, Alain (2006). "Los movimientos sociales" en *Revista Colombiana de Sociología*, núm. 27. Colombia: Universidad Nacional de Colombia. pp. 255-278.

Trincado, Estrella (s/a). *Historia del pensamiento económico. Socialistas utópicos, Karl Marx y los historicistas*. [En línea]. <https://www.ucm.es/data/cont/media/www/pag-112991/Cap%C3%ADtulo5-Socialistas%20ut%C3%B3picos,%20Marx,%20historicistas-%20EstrellaTrincado.pdf> [Consultada el 17 de junio de 2022].

Tuzet, Giovanni (2013). "Una concepción pragmatista de los derechos" En *Isonomía*, núm. 39. Ciudad de México: ITAM. pp. 11-36.

UPREZ (1987). *Declaración de principios*. México: UPREZ.

UPREZ (1987). *Estatutos*. México: UPREZ.

UPREZ (2017). *30 años de la UPREZ 1987-2017*. Ciudad de México: UPREZ. 143 pp.

We Effect (s/a). *VIVHA. Por una vivienda digna y adecuada*. [En línea]. Dirección URL: <https://latin.weeffect.org/como-trabajamos/areas-de-trabajo/vivienda-y-habitat/> [Consultada el 05 de mayo de 2022].

Zibechi, Raúl (2007). *Autonomías y emancipaciones. América Latina en movimiento*. Perú: Programa Democracia y Transformación Global/Fondo Editorial de la Facultad de Ciencias Sociales. 314 pp.

World Habitat Awards (2012). *Cooperación Sur-Sur: proyección de la experiencia del “Modelo FUCVAM” de cooperativas de vivienda por ayuda mutua* [En línea]. Dirección URL: <https://world-habitat.org/es/premios-mundiales-del-habitat/ganadores-y-finalistas/cooperacion-sur-sur-proyeccion-de-la-experiencia-del-modelo-fucvam-de-cooperativas-de-vivienda-por-ayuda-mutua/> [Consultada el 04 de marzo de 2022].

### Otras

Cabrera, Fabiola (2019). *Intervención durante la Visita de Campo a Palo Alto*. Palo Alto. 02 de marzo de 2019.

González, Ernesto (2020). “Aciertos, errores y retos para realizar Vivienda por Ayuda Mutua” En *Escuela de Formación de la UPREZ sobre Vivienda por Ayuda Mutua*. Ciudad de México: UPREZ. 06 de octubre, 2020.

Hernández, Paula (2019). *Intervención durante la Visita de Campo a Palo Alto*. Palo Alto. 02 de marzo de 2019.

Martínez, Obed (2020). “Aciertos, errores y retos para realizar Vivienda por Ayuda Mutua” En *Escuela de Formación de la UPREZ sobre Vivienda por Ayuda Mutua*. Ciudad de México: UPREZ. 06 de octubre de 2020.

Miguel (2020). *Intervención durante la Visita de campo a la Cooperativa de Vivienda Guendaliza’a*. 26 de enero de 2020.

MUP, UACM, COPEVI (2017). *Diplomado Teórico Práctico: Construyendo sociedad y universidad comprometidos con el Buen Vivir. Movimientos sociales, democracia participativa, territorio y hábitat*. México: MUP-UACM-COPEVI.

Nahoum, Benjamín (2020). *Curso Cooperativismo de Vivienda: asesoramiento técnico, prácticas y desafíos*. Montevideo, Uruguay. 09 de marzo de 2020. Coordina: Espacio de Formación Integral Cooperativismo de Vivienda e Interdisciplina. Universidad de la República. 09 de marzo de 2020-14 de julio de 2020.

Ortiz Flores, Enrique (2020). “Producción Social del Hábitat” En *Escuela de Formación de la UPREZ sobre Vivienda por Ayuda Mutua*. Ciudad de México: UPREZ. 01 de septiembre de 2020.

Ortiz Flores, Enrique (2021). *Intervención en el Foro II Derecho a la Ciudad*. Ciudad de México: Cooperativa de Vivienda Palo Alto. 04 de diciembre de 2021.

Rello, Jaime (2020). “El MUP y la UPREZ” En *Escuela de Formación de la UPREZ sobre Vivienda por Ayuda Mutua*. Ciudad de México: UPREZ. 18 de agosto de 2020.

Rodríguez, Luis (2018). *Intervención durante el Encuentro de Cooperativas de la Ciudad de México*. Palo Alto. 23 de abril de 2018.

Salazar, Mariano (2019). *Exposición durante Visita de campo a Cananea*. 16 de noviembre de 2019.

Tochant (2020). *Asamblea de la Cooperativa de Vivienda Tochant*. 22 de junio de 2020.

Valdespino, Gloria (2018). *Intervención durante el Encuentro de Cooperativas de la Ciudad de México*. Palo Alto. 23 de abril de 2018.

### **Reuniones de trabajo**

Batres, Lenia (26 de febrero, 2021). *Mesa de trabajo virtual entre el Movimiento Urbano Popular y el INVI y la Seduvi sobre Cooperativas de Vivienda*. Ciudad de México.

De la Torre, Salvador (21 de febrero, 2019). *Reunión entre el Movimiento Urbano Popular y el INVI sobre Cooperativas de Vivienda*. Ciudad de México.

De la Torre, Salvador (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

González, Ernesto (19 de octubre, 2021). *Mesa de trabajo virtual entre el Movimiento Urbano Popular y el INVI y la Seduvi sobre Cooperativas de Vivienda*. Ciudad de México.

Peña, Anselmo (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

Peña, Anselmo (22 de abril, 2021). *Reunión virtual del Movimiento Urbano con el Director del INVI sobre seguimiento a la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat*. Ciudad de México.

Raviela, Úrzula (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

Rello, Jaime (15 de junio, 2020). *Reunión virtual entre el Movimiento Urbano Popular y el INVI y la Seduvi sobre Cooperativas de Vivienda*. Ciudad de México.

Rello, Jaime (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

Reséndiz, Arianne (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

Sánchez, Gina (02 de marzo, 2021). *Mesa de trabajo virtual entre el Movimiento Urbano Popular y el INVI y la Seduvi sobre Cooperativas de Vivienda*. Ciudad de México.

Sánchez, Gina (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

Sánchez, Mauricio (08 de julio, 2020). *Reunión virtual entre el Movimiento Urbano Popular y el INVI y la Seduvi sobre Cooperativas de Vivienda*. Ciudad de México.

Ulloa, Carlos (18 de marzo, 2021). *Presentación virtual de la propuesta del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat ante el Director del INVI y ante el Secretario de la Seduvi*. Ciudad de México.

### **Entrevistas**

Benjamín Nahoum, FUCVAM-UdelaR, comunicación personal, 11 de marzo de 2020.

Dora Gallardo, Tochant, comunicación personal, 20 de diciembre de 2020.

Elsa Salinas, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019.

Gladys, ICOVI, comunicación personal, 14 de marzo de 2020.

Guadalupe Rincón, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019.

Guillermina Díaz, Guendaliza'a, comunicación personal, 01 de diciembre de 2020.

Gustavo González, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020.

Gustavo Machado, UdelaR-ANV, comunicación personal, 24 de marzo de 2021.

Jaime Rello, UPREZ, comunicación personal, 24 de enero de 2020.

Jessica Estefanía, Guendaliza'a, comunicación personal, 03 de julio de 2020.

Jesica Santiago, Tollán, comunicación personal, 24 de agosto de 2020.

Jorge Blanco, Tollán, comunicación personal, 31 de noviembre de 2019.

Laura Nava, Tollán, comunicación personal, 22 de abril de 2021.

Lenia Batres, Seduvi, comunicación personal, 20 de diciembre de 2020.

María Maggi, Covigru, comunicación personal, 02 de marzo de 2020.

Mary, COVIPLAC, comunicación personal, 13 de marzo de 2020.

Miriam de la Torre, Guendaliza'a, comunicación personal, 01 de julio de 2020.

Rosalba Acevedo, Tochant, comunicación personal, 25 de septiembre de 2021.

Salvador de la Torre, SOL, comunicación personal, 29 de noviembre de 2019.

Sergio Segredo, FUCVAM, comunicación personal, 18 de marzo de 2020.

Valeria, Alejandra y Verónica Silveira, Covijuntos, comunicación personal, 19 de abril de 2020.

Xóchitl Vega, Tochant, comunicación personal, 21 de noviembre de 2019.

## ANEXO

### Universidad Nacional Autónoma de México Doctorado en Urbanismo

*El presente cuestionario se aplica únicamente con fines académicos, favor de responderlo de manera anónima.*

**Autora:** Arianne Berenice Reséndiz Flores

\* **Nombre de la Cooperativa de Vivienda:** \_\_\_\_\_

#### 1. DATOS GENERALES:

1. Sexo: Mujer: <input type="checkbox"/> Hombre: <input type="checkbox"/>
2. ¿Qué edad tiene? a) Menos de 20 años    b) 21 a 30 años    c) 31 a 40 años    d) 41 a 50 años    e) 51 a 60 años f) 61 años o más * Si tiene más de 61 años, especifique aquí su edad: _____
3 Estado civil: a) Soltero    b) Casado/unión libre    c) Separado/divorciado    d) Viudo
4. Escolaridad: a) No asistió a la escuela    b) Primaria    c) Secundaria    d) Preparatoria    e) Universidad    d) Posgrado
5. Ocupación:
6. ¿Cuántas personas tienen un ingreso económico en su hogar? a) 1    b) 2    c) 3 o más
7. Promedio del ingreso familiar mensual (si sólo hay un ingreso, ese es el ingreso familiar): a) Menos de \$10,000    b) \$11,000 a \$15,000    c) \$16,000 a \$20,000    d) \$21,000 a \$25,000 e) Más de \$25,000
8. Marque si pertenece a alguno de los siguientes grupos de población: a) Madres o padres solteros con dependientes económicos    b) Adultos mayores c) Indígenas    d) Personas con capacidades diferentes    e) Habitantes de vivienda en riesgo

#### 2. SU VIVIENDA ACTUAL

9. ¿En qué estado de la República vive actualmente? a) Ciudad de México    b) Estado de México    c) Otro: _____
10. Si vive en la Ciudad de México, indique en qué Alcaldía:
11. El lugar donde vive actualmente es: a) Vivienda propia    b) Vivienda en renta    c) Casa prestada (de familiares o amigos)
12. ¿Número de personas que habitan en su actual vivienda? (considerándose usted). a) 1    b) 2    c) Entre 3 y 5    c) 5 o más

#### 3. LA VIVIENDA COMO LUCHA SOCIAL

13. ¿Cómo se enteró de este proyecto de cooperativa de vivienda?
14. Antes de estar en esta cooperativa, ¿usted participó en otro proyecto de vivienda social?

a) Sí      ¿Por qué se salió?
b) No
15. ¿Por qué participa en este proyecto de cooperativa de vivienda?
16. Para usted, ¿el obtener una vivienda a través de este proceso significa una lucha social? a) Sí      b) No      c) No sabe
17. ¿Por qué?
18. ¿Cuánto tiempo lleva en esta cooperativa de vivienda? a) Menos de 1 año    b) Entre 2 y 5 años    c) Entre 6 y 10 años    d) Más de 10 años
19. ¿Se considera parte de alguna organización social de vivienda u otra? a) Sí      ¿De cuál? b) No c) No sabe
20. ¿Por qué?
21. ¿Se considera parte del Movimiento Urbano Popular (MUP)? a) Sí      b) No      c) No sabe

#### 4. EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA

22. Para usted, ¿qué es una cooperativa de vivienda?																				
23. Para usted, ¿cuál de los 3 principios básicos del cooperativismo de vivienda es el más importante? a) Autogestión      b) Ayuda mutua      c) Propiedad colectiva																				
24. ¿Por qué?																				
25. En el tiempo que lleva en el proyecto, ¿ha tomado cursos o talleres respecto al cooperativismo de vivienda? a) Sí      b) No      c) No sabe																				
26. ¿Conoce los siguientes documentos?																				
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Documento</th> <th>He escuchado sobre él</th> <th>Conozco su contenido</th> <th>No lo conozco</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Constitución Política de la Ciudad de México</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Ley General de Sociedades Cooperativas</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Documento	He escuchado sobre él	Conozco su contenido	No lo conozco	a) Constitución Política de la Ciudad de México				b) Ley General de Sociedades Cooperativas				c) Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad				d) Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)			
Documento	He escuchado sobre él	Conozco su contenido	No lo conozco																	
a) Constitución Política de la Ciudad de México																				
b) Ley General de Sociedades Cooperativas																				
c) Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad																				
d) Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)																				

## 5. EL TRABAJO COLECTIVO

<p>27. En los años que lleva participando, ¿considera que ha existido un trabajo colectivo?  a) Sí      b) No      c) No sabe</p> <p>28. ¿Por qué?</p>
<p>29. ¿Qué es lo más importante de ese trabajo colectivo?</p>
<p>30. ¿Cómo considera que es su participación en las actividades del proceso de la cooperativa?  a) Me interesa participar      b) Participo por obligación      c) No participo      d) Soy inconstante</p>
<p>31. ¿Qué aspecto debería ser el central en el trabajo colectivo?  a) La gestión de la vivienda ante el INVI (que se construya rápidamente)  b) La formación y la educación cooperativa (capacitación)  c) Construir comunidad (conocer y establecer redes y relaciones entre quienes vamos a vivir aquí)  c) No sabe</p>
<p>32. ¿Considera que las decisiones se toman de manera democrática?  a) Sí      b) No      c) No sabe</p> <p>33. ¿Por qué?</p>
<p>34. ¿Considera que las Asambleas Generales sirven para consolidar el proyecto de cooperativa de vivienda?  a) Sí, ahí se resuelven las problemáticas      b) Sí, pero hay que repensar cómo se llevan a cabo  c) No son necesarias</p>
<p>35. Después de la etapa de construcción, ¿está de acuerdo en continuar trabajando de manera colectiva?  a) Sí      b) No      c) No sabe</p>
<p>36. Después de la etapa de construcción, ¿considera necesario que sigan realizándose asambleas?  a) Sí, normalmente      b) Sí, con menor frecuencia      c) No</p>

## 6. LA UBICACIÓN DE LA COOPERATIVA

<p>37. Consideras que la ubicación de la cooperativa es:  a) Buena (céntrica)      b) Mala (alejada de la ciudad)      c) Me da igual (lo importante es la vivienda)</p>																				
<p>38. ¿Cómo percibe la ubicación de la cooperativa en cuanto a lo siguiente?</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Criterio</th> <th>Suficiente</th> <th>Insuficiente</th> <th>No es un aspecto importante para mí</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>a) Transporte accesible</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>b) Servicios (negocios para cubrir necesidades básicas)</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>c) Seguridad</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>d) Recreación</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Criterio	Suficiente	Insuficiente	No es un aspecto importante para mí	a) Transporte accesible				b) Servicios (negocios para cubrir necesidades básicas)				c) Seguridad				d) Recreación			
Criterio	Suficiente	Insuficiente	No es un aspecto importante para mí																	
a) Transporte accesible																				
b) Servicios (negocios para cubrir necesidades básicas)																				
c) Seguridad																				
d) Recreación																				
<p>39. ¿Tiene familiares que sean parte de la misma cooperativa de vivienda que usted?</p>																				

a) Sí      ¿Cuántos familiares? b) No
40. ¿Tiene familiares/amistades (que usted considere que son parte de su red de apoyo) que vivan cerca de donde se ubica el proyecto (a menos de 30 minutos de traslado)? a) Sí      b) No
41. ¿Su lugar de trabajo actual se encuentra cerca de la cooperativa de vivienda? a) Sí (a menos de 30 minutos)    b) Relativamente (máximo a 1 hora)    c) No (entre 1 hora y 2 horas)    d) No trabajo
42. ¿Cuántas familias habitarán en su vivienda? a) Una familia      b) Dos familias      c) Tres familias o más
43. De acuerdo con lo anterior, número de personas que habitarán la vivienda cooperativa (contándose usted): a) 1      b) 2      c) 3 a 5    d) 5 o más
44. De manera general, ¿usted considera que existen buenas relaciones entre los socios? a) Sí      No)      c) No sabe
45. ¿Por qué?

46. Específicamente, ¿se siente satisfecho con?

<b>Criterios</b>	<b>Sí</b>	<b>No</b>	<b>No sabe</b>
a) El resto de las personas que forman parte del proyecto			
b) El terreno del proyecto			
c) La colonia y la comunidad			

## 7. LA GESTIÓN

47. ¿Tiene claro el proceso de la cooperativa? a) Sí      b) No			
48. Tiene claridad en cuanto a:			
<b>Aspectos</b>	<b>Muy claro</b>	<b>Poco claro</b>	<b>No tengo conocimiento</b>
a) Proceso social-comunitario (organización, formación y educación cooperativa, distribución de tareas, participación)			
b) Proceso financiero (compra de terreno, gastos de gestión, aportaciones a la cooperativa, pagos ante el INVI)			
c) Proceso institucional (INVI) (reglas de operación, trámites, entrega de documentación, dinero, tiempos)			
49. Respecto a los gastos que implica el estar en este proyecto de vivienda, considera que: a) Es un costo accesible      b) Es un costo elevado      c) Desconoce			
50. ¿Está al corriente con las aportaciones monetarias del proyecto de la cooperativa de vivienda? a) Sí, totalmente      b) Una parte      c) No, no he aportado nada			
51. El aporte económico que ha invertido en este proyecto de vivienda, proviene de: a) Ahorro previo: <input type="checkbox"/> Individual <input type="checkbox"/> Familiar			

b) Ingresos actuales:	<input type="checkbox"/> Individual	<input type="checkbox"/> Familiar
c) Préstamo:	<input type="checkbox"/> Familiar	<input type="checkbox"/> Bancario
d) Otro:		
52. Respecto al tiempo del proceso para acceder a una vivienda, considera que:		
a) Es adecuado	b) Implica muchos años	c) No tiene idea
53. ¿Asiste a marchas y eventos convocados durante el proceso?		
a) Frecuentemente	b) Pocas veces	c) Nunca

## 8. VINCULACIÓN

54. ¿Considera importante tener vínculos con otras cooperativas de vivienda?					
a) Sí      b) No      c) No sabe					
55. ¿Qué tan importante es mantener vínculos considerando los siguientes grupos de cooperativas?					
Cooperativas:	Muy importante	Es importante	Poco importante	Nada importante	No tiene información
a) Históricas (años setenta: Ejemplo, Palo Alto)					
b) De SOL/UPREZ					
c) Del MUP					
d) De la Ciudad de México					
e) De México					
f) De América Latina (COCEAVIS, FUCVAM)					
56. Según su opinión, como cooperativa, ¿es necesario participar en la Mesa de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México?					
a) Sí      b) No      c) No le interesa      d) Desconoce					
57. De acuerdo a los siguientes criterios, ¿cómo evalúa las actividades de la Mesa de Cooperativas?					
Criterios	Es muy necesaria	Es necesaria	Poco necesaria	Innecesaria	No tiene información
a) Como espacio de coordinación entre cooperativas					
b) Como plataforma política					
c) Como espacio para la educación y formación					

## 9. PROBLEMÁTICAS, DESAFÍOS Y PROPUESTAS:

58. ¿Cuál sería el principal problema que identifica en la cooperativa?

---



---

---

---

59. ¿Tiene alguna propuesta para su solución?

---

---

---

---

60. En su opinión, ¿cuál es la principal ventaja y cuál es la principal desventaja de estar en esta cooperativa de vivienda?

---

---

---

---

61. Su familia (quienes vivirán con usted), ¿se involucran en el proceso de la cooperativa? ¿qué saben del proyecto? ¿están de acuerdo?

---

---

---

---

\*\*\* COMENTARIO ADICIONAL (Opcional)

**¡Gracias!**

## ÍNDICE DE CUADROS

	Pág.
Cuadro 1 Marco jurídico mexicano para las sociedades cooperativas de vivienda por ayuda mutua.....	15
Cuadro 2 Filósofos utopistas (Siglo XVI y XVII).....	32
Cuadro 3 Principales exponentes del socialismo utópico (Siglo XVIII y XIX).....	34
Cuadro 4 Socialismo utópico.....	35
Cuadro 5 Valores y principios cooperativos.....	40
Cuadro 6 Objetivos principales del Año Internacional de las Cooperativas.....	41
Cuadro 7 Fundamento legal del derecho a la ciudad.....	52
Cuadro 8 Clasificación de los derechos en la ciudad.....	54
Cuadro 9 Características de la Producción Social del Hábitat.....	76
Cuadro 10 Proceso de transferencia del Modelo CVAM.....	88
Cuadro 11 Componentes principales para la satisfacción del derecho humano a la vivienda adecuada.....	89
Cuadro 12 Principios orientadores del MOI.....	90
Cuadro 13 Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad.....	103
Cuadro 14 Proyectos habitacionales del PCPyGSH.....	107
Cuadro 15 Recorrido histórico de Cananea.....	109
Cuadro 16 Ejes de lucha de la UPREZ.....	112
Cuadro 17 Organigrama de la UPREZ.....	113
Cuadro 18 Criterios del PCPyGSH en materia de suelo y vivienda.....	156
Cuadro 19 Estructura del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (UPREZ).....	178
Cuadro 20 Análisis FODA Cooperativa de Vivienda Tochant.....	199
Cuadro 21 Diagrama para el Plan Estratégico de la Cooperativa de Vivienda Tollán 2018.....	207
Cuadro 22 Propuestas planteadas por el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat.....	236
Cuadro 23 Alineación programática y antecedentes.....	255
Cuadro 24 Factores que vulneran el cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada.....	256
Cuadro 25 Funcionamiento y administración de la cooperativa.....	261
Cuadro 26 Esquema de fondos.....	262

## ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS

	Pág.
Consigna feminista en marcha en la Ciudad de México.....	97
Jornada del Foro Social Mundial 2008, Ciudad de México.....	102
Fundación de la UPREZ.....	108
Construcción de Cananea.....	109
Espacios comunitarios en Cananea.....	110
Procesos de edificación UPREZ.....	113
Experiencias pioneras de cooperativas de vivienda.....	120
Plenario de cooperativas de vivienda por ayuda mutua.....	124
Ayuda mutua en la Cooperativa COVIAMONCE.....	126
Áreas comunes en Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.....	131
Área de Género FUCVAM en la Movilización del 08 de marzo de 2020.....	134
Complejo Habitacional José Pedro Varela, Zona 3. ....	137
Cooperativas en reciclaje en Ciudad Vieja.....	138
Inauguración de la Plaza Polifunción, Cooperativa COVIVEMA 5.....	139
Barrio Cooperativo Pablo Estramín.....	140
Cooperativa de Viviendas para Personas Impedidas (COVIMP 1).....	141
Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto.....	145

Recibos de pago de renta (1971).....	145
Maqueta de proyección de la vivienda progresiva de la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto.....	148
Espacios comunitarios en la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto.....	149
Avance de Agua Bosques y presentación de proyecto de remodelación del salón de fiestas de Palo Alto.....	152
Resistencia a la instalación de la Comisión Liquidadora en la Cooperativa de Vivienda Palo Alto.....	153
Predio de la Cooperativa de Vivienda Guendaliza’ a antes de la etapa de demolición.....	163
Jornadas de ayuda mutua en la etapa de obra en la Cooperativa de Vivienda Guendaliza’ a.....	164
Gestión de Guendaliza’ a representada por Sociedad Organizada en Lucha (SOL) .....	166
Cooperativa de Vivienda Guendaliza’ a.....	168
Centro Cultural y Recreativo “Ollin Cupa” .....	169
Parque Ícaro visto desde la Cooperativa de Vivienda Guendaliza’ a.....	172
Cédula socioeconómica PCPyGSH.....	180
Convenio de ahorro PCPyGSH.....	181
Predio de la Cooperativa de Vivienda Tochant.....	182
Construcción de la casita Cooperativa de Vivienda Tochant.....	183
Proyecto arquitectónico Cooperativa de Vivienda Tochant.....	186
Proyecto productivo de agricultura urbana Cooperativa de Vivienda Tochant.....	187
Asamblea de la Cooperativa de Vivienda Yelitza en el Centro Comunitario Ollin Cupa.....	201
Áreas verdes predio Mitl 7, Santa Isabel Tola.....	205
Proyecto arquitectónico Cooperativa de Vivienda Yelitza (posteriormente, Tollán).....	205
Cooperativa de Vivienda Yelitza (Cuchilla Pantitlán).....	206
Asambleas Cooperativa de Vivienda Tollán.....	208
Jornadas de limpieza de desnivel carretera México-Pachuca, frente al predio de Tollán.....	209
Presentación de cuaderno familiar por socios de la Cooperativa de Vivienda Tollán.....	210
Taller de plomería básica Cooperativa de Vivienda Tollán.....	211

## ÍNDICE DE IMÁGENES

Campaña #LaViviendaEsUnDerecho (2020).....	Pág. 18
Oferta de departamentos del INVI (2021).....	235

## LISTA DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS Y SIGLAS

ACI: Alianza Cooperativa Internacional.  
ACI Américas: Oficina Regional de la Alianza Cooperativa Internacional.  
ACOVEC: Asociación de Ciudadanos Organizados Vecinos, Estudiantes y Colonos de la Zona Oriente.  
AID: Agencia Internacional de Desarrollo.  
ALACVAM: Alianza Latinoamérica de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.  
ALDF: Asamblea Legislativa del Distrito Federal.  
BID: Banco Interamericano de Desarrollo.  
CCU: Centro Cooperativista Uruguayo.  
CENCOVICOD: Central Nicaragüense de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua “Comunidades Dignas.”  
CENVI: Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos.  
COCEAVIS: Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria.  
CONAMUP: Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular.  
CONAVI: Comisión Nacional de Vivienda.  
COPEVI: Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C.  
Coposore: Comité Popular de Solidaridad y Reconstrucción.  
COVIFUDAM: Cooperativa de Vivienda Fuerza, Unión y Destreza por Ayuda Mutua.  
COVUAMSUR: Coordinadora de Vivienda de Usuarios por Ayuda Mutua del Sur.  
EZLN: Ejército Zapatista de Liberación Nacional.  
FAO: Organización de las Naciones Unidas para la Alimentación y la Agricultura.  
FE.CO.VI.: Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo.  
FESCOVAM: Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.  
FONHAPO: Fondo Nacional de Habitaciones Populares.  
Foga: Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda.  
FOSOVI: Fondo Social para la Vivienda.  
Fovi: Fondo de Operación y Descuento Bancario para la Vivienda.  
Fovimi: Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas Mexicanas.  
Fovissste: Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.  
FUCVAM: Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.  
FPI: Frente Popular Independiente del Valle de México.  
FUNDASAL: Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima.  
IAT: Instituto de Asistencia Técnica.  
IAP: investigación acción participante.  
IBERO: Universidad Iberoamericana.  
ICADE: Instituto para la Cooperación y Autodesarrollo.  
IDESAC: Instituto para el Desarrollo Económico Social de América Central.  
IMSS: Instituto Mexicano del Seguro Social.  
INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia  
INBA: Instituto Nacional de Bellas Artes  
Indeco: Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad y de la Vivienda.  
Infonavit: Instituto Nacional del Fondo de Vivienda para los Trabajadores.  
INVI: Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.  
ISSSTE: Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado.  
MEGCOVAM: Mesa de Cooperativas de Vivienda de Guatemala.  
Modelo CVAM: Modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua.

MOI: Movimiento de Ocupantes e Inquilinos de la Central de Trabajadores de la Argentina.  
MUP: Movimiento Urbano Popular.  
OCA: Organización de las Cooperativas de América.  
OIT: Organización Internacional del Trabajo.  
ONG: Organización no Gubernamental.  
ONPLI: Organización Nacional Pro Laboral para Lisiados.  
ONU: Organización de las Naciones Unidas.  
PCPyGSH: Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat.  
PDP: Promoción del Desarrollo Popular A.C.  
PFV: Programa Financiero de Vivienda.  
PILARES: Punto de Innovación, Libertad, Arte, Educación y Saberes.  
PROVICCSOL: Programa de Vivienda y Crédito Ciudadano Solidario.  
Seduvi: Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Ciudad de México.  
SOL: JMR Sociedad Organizada en Lucha A.C.  
UACM: Universidad de la Ciudad de México.  
UAM: Universidad Autónoma Metropolitana.  
UCCM: Unidad Cuenta Corriente de la Ciudad de México.  
UCISV-Libertad A.C.: Unión de Colonos, Inquilinos y Solicitantes de Vivienda.  
UCP-VM: Unión de Colonias Populares del Valle de México.  
UMA: Unidad de Medida y Actualización.  
UNAM: Universidad Nacional Autónoma de México.  
UPREZ: Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata.