



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO**  
**PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN GEOGRAFÍA**

**VIVIENDA EN PROPIEDAD Y FORMAS ALTERNATIVAS DE ACCESO. EL CASO  
DE GUENDALIZA'A EN LA CIUDAD DE MÉXICO**

**TESIS**

QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:

**MAESTRA EN GEOGRAFÍA**

PRESENTA:

**LUISA CORINA AMBRÍZ HERNÁNDEZ**

DIRECTOR DE TESIS

DR. LUIS ALBERTO SALINAS ARREORTUA

INSTITUTO DE GEOGRAFÍA, UNAM

México Ciudad Universitaria, noviembre, 2022



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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



Para mi abuelita y Jarvis, dos de los seres a los que más he amado y qué sé que siempre  
estarán conmigo donde quiera que estén, gracias por todo.

## **AGRADECIMIENTOS**

A mis padres y a mi hermano, con quienes siempre les estaré infinitamente agradecida por todo lo que soy, sé y todo lo que hago, por su inalcanzable apoyo que me brindaron para poder desarrollar esta investigación, así como también cursar la Maestría dentro de las mejores condiciones posibles.

A la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), al Posgrado de Geografía por los dos años en los que tuve la oportunidad de cursar la Maestría, por medio de los seminarios, clases e intercambio de perspectivas e impresiones con otros compañeros y profesores les debo el fortalecimiento y formación que hoy he alcanzado, una vez más gracias, amada UNAM.

Al CONACYT, específicamente al programa de posgrados de calidad, al cual pertenece el Posgrado de Geografía, por la beca recibida durante 24 meses cuyo apoyo sirvió para lograr realizar mis estudios sin interrupciones ni imprevistos.

Al “Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la UNAM <<PAPIIT - IN301420 Sector inmobiliario y gestión urbana en los procesos de revalorización de áreas centrales y expansión de la periferia de la ZMVM>>. Agradezco a la DGAPA-UNAM la beca recibida”.

Al jurado del sínodo: a la Dra. Esther Maya Pérez, a la Dra. Julie-Anne Boudreau, a ambas profesoras les agradezco las cátedras impartidas durante sus asignaturas que curse, las cuales me brindaron herramientas importantes para el desarrollo de esta investigación, al Dr. Oscar Adán Castillo Oropeza por las conversaciones y el apoyo, al Dr. Madisson Yojan Carmona Rojas por su valiosa contribución y orientación y personalmente su invaluable amistad.

A mi tutor de nueva cuenta en este segundo paso académico que es la Maestría, el Dr. Luis Alberto Salinas Arreortua le agradezco enormemente su guía durante todo el proceso, al intercambio de opiniones (así como el desacuerdo en algunas ocasiones), por impulsarme y alentarme (cuando las cosas no resultaban), por sus críticas firmes y concisas siempre que fue preciso, y una vez más por la consideración, paciencia, tolerancia y entendimiento recibidos, gracias Doc.

Debo agradecer sin duda a las personas a las cuales sin su ayuda no podría haberse concluido esta investigación de la mejor forma posible, a Jenny Marisol Ávila Martínez por su importante contribución cuyas precisiones fueron claves en la presentación del trabajo de campo, gracias por las charlas y los buenos ratos en Bogotá y en la Ciudad de México.

A Arianne Reséndiz, colega y entusiasta cooperativista cuya aportación para esta investigación es invaluable, por la orientación y contactos otorgados sin los cuales no se hubiera logrado este trabajo.

A los habitantes de Guendaliza'a, así como también a todas las personas aquí entrevistadas les agradezco su tiempo, su orientación que tuvieron para conmigo a lo largo de este trabajo, les reconozco también la enmarcada e incesante lucha por la vivienda razón por la cual se desarrolló esta investigación.

A mis amigos por su incondicional apoyo a lo largo del proceso, por darme aliento también cuando lo necesitaba y por supuesto por los buenos momentos vividos durante la Maestría, gracias.

## ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo I. Panorama de la Vivienda en América Latina, enfoques y paradigmas de la Producción Social del Hábitat .....</b>	<b>12</b>
<b>1.1 Marco Teórico .....</b>	<b>12</b>
Urbanización Neoliberal.....	13
Reestructuraciones urbanas neoliberales .....	14
El régimen de la propiedad privada y su ideología como mecanismo de adquisición de bienes (vivienda) y el papel del Mercado inmobiliario .....	15
Cooperativismo de Vivienda.....	17
Alternativas de acceso a la vivienda: la producción social frente a la mercantilización de vivienda.....	18
La posición de la vivienda actual en México .....	20
<b>1.2 Producción Social del Hábitat frente a la política formal e informal ...</b>	<b>22</b>
<b>Contexto general de la producción social del hábitat en América Latina .</b>	<b>22</b>
<b>Productores del hábitat .....</b>	<b>24</b>
<b>1.3 Políticas, leyes y programas de la Producción Social del Hábitat en América Latina.....</b>	<b>26</b>
Movimientos urbanos en apoyo a la Producción Social del Hábitat en América Latina	40
<b>1.4 Discusión de estas formas de acceso a la vivienda y cómo han funcionado. ....</b>	<b>43</b>
<b>Capítulo II. Análisis de las políticas de Producción Social del Hábitat, de la vivienda y del Cooperativismo en México.....</b>	<b>45</b>
<b>2.1 El planteamiento actual de la vivienda internacional .....</b>	<b>45</b>
<b>2.2 Situación actual de las leyes, políticas, entidades, instituciones y programas enfocados a la PSH. ....</b>	<b>48</b>
Nivel Federal.....	48
Nivel Local (Ciudad de México) .....	54
Programas de vivienda en la Ciudad de México.....	60
Políticas de vivienda en México: la desaparición de la vivienda social digna .....	62
El derecho a la ciudad ¿un concepto multivariado y/o tergiversado? .....	67
<b>2.3 Los movimientos sociales: actores detrás de búsqueda y lucha por la justicia socio-espacial.....</b>	<b>70</b>
Sociedad Organizada en Lucha (SOL).....	78
<b>2.4 Antecedentes del cooperativismo de vivienda y la producción social del hábitat.....</b>	<b>78</b>

<b>2.5 La Carta por el Derecho a la Ciudad y el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH).....</b>	<b>83</b>
<b>CAPÍTULO III. El cooperativismo de vivienda en la actualidad: El caso de Guendaliza'a.....</b>	<b>90</b>
<b>3.1 Estructura Metodológica de campo .....</b>	<b>90</b>
3.2 Instrumentos y técnicas .....	91
3.3 Conociendo Guendaliza'a.....	92
3.4 Visitas al área de estudio (Guendaliza'a) .....	95
3.5 Entrevistas con los habitantes de Guendaliza'a .....	105
3.6 Guendaliza'a, más que una necesidad de vivienda .....	138
<b>3.7 Discusión del cooperativismo de vivienda como alternativa de acceso -la vivienda colectiva frente a la vivienda en propiedad individual-.....</b>	<b>142</b>
<b>3.8 Retos, desafíos y experiencias dentro del cooperativismo y la producción social del hábitat en el presente .....</b>	<b>143</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>149</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>156</b>
Tablas .....	156
Imágenes .....	156
<b>Referencias .....</b>	<b>157</b>



## INTRODUCCIÓN

Este proyecto se fundamenta en el sentido de analizar las características y opciones que existen en relación con el acceso a la vivienda en la Ciudad de México. El problema de investigación radica en cómo se ha priorizado a la vivienda en propiedad, por encima de otras alternativas, mismas que no han sido consideradas y/o aplicadas dentro de las políticas públicas urbanas y de vivienda en la actualidad.

*La pregunta central de investigación es ¿Cuáles son las ventajas y dificultades del cooperativismo de vivienda para constituirse como un mecanismo alternativo a los del mercado formal del sector inmobiliario?*

El objetivo general consiste en analizar las principales características que posee la Producción Social del Hábitat y el modelo de Cooperativa de vivienda como un proceso alternativo de acceso a la vivienda social. Los objetivos particulares son:

Analizar las formas alternativas de acceso a la vivienda (vivienda cooperativa/vivienda en propiedad colectiva).

Recabar diversas experiencias de Producción Social del Hábitat y Cooperativismo que se han realizado en países en Latinoamérica desde mediados del siglo pasado hasta la actualidad, así como reconocer las diferencias entre ellas.

Conocer el papel de los movimientos urbanos y sociales para conocer que implicaciones (directas/indirectas) han tenido dentro del desarrollo de la producción de vivienda social en México.

Analizar el caso de *Guendaliza'a* en la Ciudad de México.

La investigación consta de tres capítulos, el primer capítulo parte del debate actual acerca de concebir a la vivienda como una mercancía, no como un derecho humano, y como las lógicas

neoliberales han detonado en procesos habitacionales excluyentes y desiguales. A través de estudios de caso relevantes en América Latina, se indaga en las diversas experiencias y alternativas de vivienda, de las modalidades de producción social del hábitat como son el modelo de cooperativas de vivienda, el acceso a la propiedad colectiva; así como de las diferencias que existen en los diversos casos dónde se han empleado.

El segundo capítulo analiza la legislación en materia de la vivienda en México y específicamente en la Ciudad de México, cómo han influido directa o indirectamente las agendas globales en los discursos y creación de las políticas públicas, del 'Derecho a la Ciudad' y sus efectos en la Constitución Política de la Ciudad de México y en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México. Cómo está posicionada la Producción Social del Hábitat y el Cooperativismo de vivienda en estas instancias, prosiguiendo con los actores sociales que se encuentran detrás de la promoción de estas modalidades alternas, asimismo se presentan los antecedentes del cooperativismo en la Ciudad de México, qué situaciones y hechos llevaron a que se considerara desde principios del siglo pasado como una posible solución habitacional y cuáles fueron las razones por las cuales esto no fue posible. Se realiza un repaso del 'Proyecto de Producción y Gestión Social del Hábitat' artífice del proceso y caso de estudio aquí investigado

El tercer capítulo parte del análisis de precedentes de cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México, las bases para la proyección del caso estudio Guendaliza'a. Se emplea una metodología cualitativa dentro del enfoque interpretativo. Los habitantes de Guendaliza'a son un grupo colectivo que buscó hallar una alternativa para ejercer su derecho a habitar dignamente y de lucha, contra lo que parecía ser la única opción ofertada para acceder a la vivienda, la vivienda en propiedad, su experiencia es recabada para su análisis, a raíz de las entrevistas realizadas a varios habitantes. Se adiciona el proceso de la cooperativa Tollán, estos procesos se constituyen como acciones del posicionamiento actual que mantiene el cooperativismo y cuáles son las perspectivas de esta modalidad de acceso.

Las conclusiones se enmarcan con una reflexión e impresiones que se obtuvieron con el desarrollo de esta investigación demuestran que el caso de Guendaliza'a significa un parteaguas en el presente en lo referente a la perspectiva del cooperativismo de vivienda, así como de los actores y herramientas con las que cuenta y podría contar si se les brindara mayor respaldo, repercutiendo directamente en que el modelo cooperativista represente una verdadera solución a futuro en materia de vivienda.

# **Capítulo I. Panorama de la Vivienda en América Latina, enfoques y paradigmas de la Producción Social del Hábitat**

## ***1.1 Marco Teórico***

En las últimas décadas y como consecuencia del modelo económico neoliberal, los estudios urbanos se han preocupado por dar no solo explicación de los procesos que ocurren principalmente en los espacios urbanos, sino también dar cuenta de todo aquel lugar en donde han sido reproducidas lógicas capitalistas desiguales. Se puede considerar que el neoliberalismo no ha sido puesto en práctica tal como había sido concebido originalmente,

el neoliberalismo es, ante todo, una teoría de prácticas político-económicas que afirma que la mejor manera de promover el bienestar del ser humano consiste en no restringir el libre desarrollo de las capacidades y de las libertades empresariales del individuo, dentro de un marco institucional caracterizado por derechos de propiedad privada, fuertes mercados libres y libertad de comercio. (Harvey, 2007)

Siguiendo con Harvey (2007) también establece que existen contradicciones entre el modelo neoliberal y la práctica. Partiendo de esta discusión es que se empleara el concepto propuesto por Theodore, Peck y Brenner (2009) 'neoliberalismo realmente existente', ellos proponen que se han justificado diferentes proyectos bajo esta doctrina, sin embargo, en la práctica se han producido nuevas formas de polarización social y el incremento de desigualdades socioespaciales. De acuerdo con los autores, la noción del 'neoliberalismo realmente existente' dilucida las formas complejas en que las estrategias de reestructuración interactúan tanto con usos del espacio como con configuraciones institucionales. Estas reestructuraciones operan principalmente mediante dos formas o tendencias.

La primera es por medio del “desmantelamiento” de formas institucionales que se puede entender como la destrucción o desintegración de sistemas colectivistas. La segunda es mediante el “lanzamiento” de modalidades nuevas tales como la regulación institucional y nuevas formas de gestión estatal (Theodore, Peck y Brenner, 2009).

La forma en que no solo interactúan, sino que se terminan fusionando las reestructuraciones institucionales y estatales con el sector privado originan lo que Theodore, Peck y Brenner (2009) denominan “urbanización neoliberal” mediante programas basados en las políticas públicas, donde no sólo las ciudades, los espacios urbanos en sí se han convertido en los principales objetivos de detonamiento del crecimiento económico orientado al mercado. Acompañado de diversas prácticas de consumo que a su vez han afectado la reproducción social de los mismos espacios urbanos, desencadenando procesos como la fragmentación socioespacial de los espacios urbanos.

### ***Urbanización Neoliberal***

La urbanización neoliberal actúa mediante mecanismos de destrucción y creación, caben destacar para esta investigación los siguientes:

Reestructuración de los mercados de viviendas urbanas

*-Momento de destrucción-* Aniquilamiento de la vivienda social y otras formas de alojamiento de bajo precio. Eliminación de los controles sobre alquileres y subsidios a la construcción de proyectos habitacionales.

*-Momento de creación-* Creación de nuevas oportunidades para la inversión especulativa en el mercado habitacional del centro de la ciudad. Soluciones de emergencia transitorias para los ‘sin techo’. Introducción de alquileres determinados por el mercado y la capacidad de los

arrendatarios, en nichos de bajos alquileres de los mercados habitacionales urbanos (Theodore, Peck, & Brenner, 2009).

### ***Reestructuraciones urbanas neoliberales***

De modo que la acumulación del capital en las últimas dos décadas se ha producido en mayor medida por medio de la urbanización y la producción del espacio construido. Lefebvre en *la revolución urbana* (2022) ya indicaba que el capitalismo podría sobrevivir como una nueva forma competitiva y que la urbanización sería el vehículo que proporcionaría un nuevo medio de acumulación global. La 'inversión de capital', especuló Lefebvre, encontraría "un lugar de refugio en el sector inmobiliario, un sector complementario y compensatorio para la explotación", realizando una inversión sistémica en la que la proporción del capital global "formado y realizado en la industria disminuiría" mientras "la especulación, la construcción y el sector inmobiliario crecen".

De acuerdo con (Lapavitsas, 2016)

La expansión de las finanzas se sitúa a finales de la década de 1970 [...] las tres décadas siguientes han sido testigo de una expansión sin precedentes de las actividades financieras, de un rápido crecimiento de los beneficios financieros, de la influencia de las relaciones financieras sobre la economía y la sociedad y del predominio de los intereses del sector financiero en la política económica.

El mercado financiero se ha vuelto más exclusivo Leyshon y Thrift (1997), argumentan que, aunque los criterios de exclusión pueden variar con el tiempo, el sistema financiero tiene una tendencia inherente a discriminar a los grupos pobres y desfavorecidos. La literatura sobre exclusión financiera sigue la idea de que la exclusión está altamente relacionada con los cambios estructurales en la economía y la sociedad en general. El mercado inmobiliario actual es una vía por la que se accede predominantemente por medios financieros (créditos hipotecarios y

prestamos) y quien se encuentre al margen del acceso a este sistema puede entenderse que está excluido de los mercados de vivienda y del acceso a la misma (financiarización).

### ***El régimen de la propiedad privada y su ideología como mecanismo de adquisición de bienes (vivienda) y el papel del Mercado inmobiliario***

Partiendo de que la gran base del sector financiero se fundamenta en la propiedad privada y la obtención de ganancias, el sector privado en participación con el Estado y su delegación en la producción de servicios y bienes y a la consecuente privatización de los mismos, han fomentado una lógica comercial dirigida a la producción y acceso a la vivienda acompañada de la 'ideología de la propiedad privada' como la única forma de reproducción y acceso habitacional. Esta ideología del 'ser poseedor de un patrimonio' de acuerdo con Hidalgo, Santana y Quijada (2020) la ideología es un mecanismo esencial de la producción y la reproducción del espacio ya que legitima niega o facilita determinadas prácticas sociales y espaciales.

En años recientes los espacios urbanos se han visto transformados por las dinámicas y procesos neoliberales en los que se encuentran las empresas que tienen interés de invertir su capital excedente mediante distintas formas (tales como infraestructura, comercio, entre otras) dentro de las ciudades, y que el sector inmobiliario ha sido uno de los más grandes detentadores de este excedente de capital.

Este proceso, en el cual el mercado inmobiliario se ha posicionado como 'el único ofertante de vivienda', se ha dado a razón de que el Estado ha abandonado sus responsabilidades de ser el encargado de dotar de servicios a los habitantes de las ciudades, con relación a esta misma lógica se encuentran también las instituciones y organismos de vivienda, que han dejado de ser

productores a ser promoventes del financiamiento entre las instituciones bancarias y las empresas constructoras.

De acuerdo con el Estado Actual de la Vivienda en México (2020) los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS) entre 2014 y 2017 financiaron la construcción de más de 2.2 millones de viviendas, pero solo 8.0% se localizó en zonas urbanas consolidadas, en 2017 del segmento de viviendas construidas solo el 2.9% correspondía a vivienda de tipología económica. Por lo que se puede entender que la producción de vivienda social en la Ciudad de México ha disminuido, en el mes de octubre del año 2020 la Ciudad de México registró la creación de 2,011 viviendas de tipología media, 5 viviendas de tipología popular hasta 158 vsm (veces salario mínimo), 298 viviendas de tipología popular hasta 200 vsm y por último 1,078 viviendas de tipología tradicional (CONAVI, 2020).

A raíz de que en la actualidad no sólo en la Ciudad de México, en Latinoamérica y a nivel global, un mayor número de habitantes se encuentran fuera del sistema financiero y mercantil para acceder a una vivienda (Aalbers, 2011), se ha considerado y debatido en que es necesario optar por opciones que se ajusten a las necesidades de quienes demandan un lugar dentro de las ciudades ejerciendo 'el derecho a la ciudad' y que no respondan a una lógica meramente mercantil.

De acuerdo con Di Virgilio y Rodríguez (2013) en Latinoamérica las políticas públicas siguen fomentado la regularización dominial individual, misma que es concebida como una multiplicación del derecho -individual de propiedad- en tanto es facilitadora de la incorporación del suelo a los mercados y destinada, precisamente, a dinamizar esos procesos. Si bien en algunos países latinoamericanos se ha dado mayor apertura a otras formas de propiedad (reconociendo la propiedad colectiva) en el resto de Latinoamérica, sigue sin ser predominante este discurso.



## ***Cooperativismo de Vivienda***

El cooperativismo de vivienda tiene su origen desde los años sesenta y setenta en América Latina, siendo Uruguay el país precursor en reconocer a las cooperativas de vivienda mediante la Ley de Vivienda de (1968), de acuerdo con HIC-AL (2007) esta ley también distinguió la autoproducción y el régimen de propiedad (cooperativas de usuarios o de propietarios), resultado de la organización social de la población para hacer frente a las carencias y ante la necesidad de satisfacer el derecho por un hábitat. El cooperativismo de vivienda se diferencia en su reproducción con la ‘autoproducción-autoconstrucción’, siendo planificado, controlado y ejecutado por sus productores, además que cuentan con asesoría técnica integrada o articulada, se caracteriza por las decisiones colectivas, así como de la acción planificada y organizada. “Puede ejecutarse bajo diversas modalidades (manteniendo el control directo de la ejecución y contrataciones, subcontratando total o parcialmente componentes, utilizando o no aportes de ayuda mutua, etc.) manteniendo la figura colectiva, aunque en ocasiones también individual” (Vio, et al, 2007).

Cabe mencionar que el cooperativismo se desenvuelve como un proceso autogestivo, “el concepto de *autogestión* en el universo de la Producción Social del Hábitat (PSH) se vincula de manera más específica con formas de producción del hábitat colectivas y organizadas, sostenidas por organizaciones sociales que persiguen en forma explícita el desarrollo de distintos tipos de procesos políticos de construcción de poder popular” (Vio, et al, 2007).

La academia crítica reconoce la PSH como formas de producción no alienada del hábitat, “las lógicas de producción del hábitat de la PSH enlazan con la crítica a la producción del espacio en el capitalismo como un proceso no alienante, en el que la clase trabajadora se ve privada de su propia producción del espacio (Díaz-Parra y Zapata, 2020, p. 602). Un concepto interesante que no se ha utilizado con frecuencia en los países latinoamericanos es el de “comunidades urbanas”. Los

comunes urbanos se relacionan con prácticas tales como la ocupación de espacios públicos y privados, pero también con otros tipos de iniciativas autogestionarias y cooperativas (Díaz-Parra y Zapata, 2020), de igual forma se recalca la reivindicación de “los comunes urbanos” como un paradigma político alternativo al neoliberalismo.

### ***Alternativas de acceso a la vivienda: la producción social frente a la mercantilización de vivienda***

La Producción Social del Hábitat (PSH) es un concepto que se ha originado en Latinoamérica, como ya se reconocía en 1976 mediante la Primera Cumbre de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I) “la mayoría de las viviendas que se construyen en el tercer mundo son suministradas por los propios ocupantes” (HIC AL, 2017, p. 20), y que más tarde en la segunda Conferencia de Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat II) se promovió a la Producción Social del Hábitat y la Vivienda como una estrategia potenciadora de los esfuerzos de la población organizada destinada a concretar su derecho a la vivienda (HIC-AL, 2017).

El concepto de la PSH ha sido empleado desde hace tiempo principalmente en países latinos priorizando su enfoque alternativo, porque responde a la necesidad de una vivienda, contrario a la lógica mercantil actual de la producción de la vivienda, en este sentido “se entiende por producción social del espacio como una práctica sin fines de lucro y con cierto grado de participación de las organizaciones de pobladores en el conjunto del proceso de creación de sus hábitats” (Zapata, p. 602, 2020; Díaz-Parra, 2020).

La noción o concepto de la Producción Social del Hábitat en realidad no es un concepto acuñado originariamente en el contexto de la reflexión académica, se derivó por el contexto de diversos actores, el concepto nació junto con el proceso de Hábitat I: la Coalición Internacional para el

Hábitat-América Latina, en este evento donde confluyeron organizaciones no gubernamentales, movimientos y organizaciones sociales de base, activistas de derechos humanos y grupos académicos de diversos países de esta región que se nuclearon en torno al hábitat popular y la defensa de su derecho (Di Virgilio & Rodríguez, 2013, p. 11). Atendiendo las necesidades que presentaban las problemáticas de urbanización popular en diversos países latinoamericanos, fue como se comenzó a esbozar la perspectiva de la PSH.

En América Latina el tema de *la producción social del hábitat* ha sido estudiado ampliamente, se ha reconocido que la intervención estatal, no solo establece los marcos normativos, también mantiene incidencia en el actuar de la *producción capitalista del hábitat*, privilegiando a los sectores sociales (demanda solvente) manteniendo de este modo la función mercantil de la vivienda. “El consumo de suelo bajo los mecanismos de mercado marca uno de los momentos de articulación de la producción social del hábitat mediante las relaciones mercantiles que operan en el mercado de tierra” (Vio, 2007, p.21).

Un aspecto fundamental que rige a la producción social de vivienda es su realización sin fines de lucro y atender a una necesidad, por lo tanto, las empresas inmobiliarias no están involucradas, siendo estas las que ofertan la vivienda dentro del mercado formal, que promocionan a la vivienda como un bien de cambio y no como un bien de uso.

Respecto a cómo se ha tomado en cuenta la producción social de la vivienda, en México, han transcurrido diversas acciones, a través de los años, y ha cambiado de igual forma la percepción en la que sido vista de parte de las instituciones gubernamentales, que no siempre han apoyado este tipo de producción y acceso a la vivienda. De acuerdo con Ortiz (2007) la producción social de vivienda (PSV), es aquella que se realiza sin fines de lucro y que responde principalmente a las necesidades habitacionales de los sectores ubicados por debajo de la línea de pobreza.

De acuerdo con Ortiz (2013) la vivienda parte de un proceso “*autogestivo*”, “es un bien potencialmente abundante y no escaso y caro como lo es la vivienda convencional; y puede

posibilita atender a más familias de bajos ingresos, lograr una producción masiva, orientar mejor los subsidios, bajar su monto, y lograr períodos más cortos de recuperación” (Ortiz Flores, 2013, p. 9).

Las políticas en algunos países de América latina como en México han priorizado la propiedad privada como forma de acceso respecto a la vivienda social (en propiedad colectiva). De acuerdo con Paquette (2014), algunas de estas políticas de gran impacto en Latinoamérica son: el programa “*Minha Casa, Minha Vida*” en Brasil, en Colombia “*Mi Casa Ya*”, por mencionar algunas, se han enfocado principalmente en facilitar el acceso de poblaciones excluidas, mediante el acceso propiedad privada, y no en fomentar una alternativa como lo es la producción social del hábitat y la vivienda en sus distintas modalidades.

Los sectores de bajos ingresos tienen derecho a vender sus viviendas a precio de mercado, pero también buscan priorizar la seguridad de tenencia y recuperar su inversión, a costo de producción, como es propuesto por organizaciones sociales de propiedad cooperativa.

### ***La posición de la vivienda actual en México***

En los últimos años se han llevado a cabo diversos programas para otorgar financiamientos con la finalidad de contribuir a que la población de bajos ingresos tenga opciones de acceso habitacional, uno de ellos es el Programa Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para vivienda, “Esta es tu casa” mismo que funciona por medio de un subsidio federal que se le otorga a los beneficiarios del programa para adquirir una vivienda nueva o usada, mejorar o ampliar su vivienda, se conforma por tres componentes: ahorro previo del beneficiario, crédito /financiamiento de una entidad ejecutora y el subsidio federal otorgado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) este programa se llevó a cabo en los años 2007-2012. En este mismo periodo la CONAVI coadyuvó a posicionar la *Producción Social de Vivienda* a través de una

estrategia que evoluciona en fases: *el posicionamiento, el fortalecimiento y la consolidación*, (Habitantes, 2013, p. 83).

No obstante, la PSH aun no es considerada como una política pública, por lo tanto, sigue careciendo de instrumentos normativos y de apoyo, continuidad de subsidios, actividades de fomento, y su incorporación al Sistema Nacional de Vivienda.

En la actualidad el gobierno de la Ciudad de México ha propuesto un Programa Especial de Vivienda, que lleva por nombre “Programa de Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente” (GOCDMX, 2019) , en dónde se busca revertir la situación respecto a la promoción y desarrollo de la vivienda social. Así como brindar opciones a los sectores poblacionales a que puedan acceder a una vivienda, mediante diversos mecanismos, tales como adquirir un crédito.

La desvinculación entre las políticas urbanas y territoriales y las de vivienda han permitido que las viviendas que se edifican se localicen en su mayoría en la periferia, de tal forma que el suelo intraurbano se utiliza de manera poco eficiente. De acuerdo con (ONU-Hábitat, 2018) del total de las más de 2.2 millones de unidades construidas entre 2014 y 2017 con financiamiento de ONAVIS, sólo 8% está localizado en zonas urbanas plenamente consolidadas. Hablando en lo que respecta a las viviendas económicas en 2017, únicamente el 2.9% de la oferta se construyó en áreas consolidadas, mientras que el 73% se ubicó en zonas periurbanas desconectadas de fuentes de empleo, servicios urbanos y redes de transporte.

Algunas recomendaciones que sugiere ONU-Hábitat para que se impulse la vivienda social en *suelo intraurbano subutilizado* es necesario:

-Facilitar la oferta de suelo intraurbano.

-Fortalecimiento del marco normativo.

-Impulsar fuentes de financiamiento para proyectos de vivienda social en zonas intraurbanas.

Cabe señalar que, dentro de la política habitacional en México, el alquiler social no se encuentra ampliamente desarrollado a diferencia de la mayoría de los miembros de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y de otros países de América Latina. Excepto por algunos programas de alcance limitado promovidos por los ONAVIS en los años más recientes, la vivienda social en renta continúa siendo un área de oportunidad poco explorada, debido que las políticas habitacionales continúan enfocándose hacia el financiamiento y subsidio para la adquisición de vivienda en propiedad, más que el desarrollo de una oferta de vivienda en alquiler, (ONU-Hábitat, 2018).

“Las políticas de ejecución de nuevas viviendas y equipamientos urbanos se diseñan pensando y priorizando notoriamente el papel de las empresas constructoras convencionales, las políticas de mejoramiento barrial tienen escaso y acotado desarrollo y las políticas de suelo continúan tratándolo privilegiadamente como un bien de mercado” (Di Virgilio y Rodríguez, 2013, p. 14). La Producción Social del Hábitat ha sido poco reconocida, generalmente descalificada, lo que lleva a plantearse, de qué forma puede la PSH convertirse en una política dominante.

## ***1.2 Producción Social del Hábitat frente a la política formal e informal***

### ***Contexto general de la producción social del hábitat en América Latina***

La producción de vivienda en América Latina en el siglo pasado se desarrolló con similitudes y diferencias, algunas similitudes tienen origen en los procesos de urbanización popular que ocurrieron por lo menos hasta la década de los años setenta en las principales ciudades. Los procesos de urbanización se caracterizaron por movimientos migratorios de personas provenientes de áreas rurales, que arribaban a las ciudades con la finalidad de integrarse a la fuerza de trabajo que demandaban las distintas industrias, ubicadas en ciudades o espacios urbanizados.

Como consecuencia de la gran cantidad de flujos migratorios las personas que se integraban dentro de la economía de las ciudades como fuerza de trabajo, demandaban espacios donde pudieran habitar con sus familias y a la vez que la ubicación de las viviendas se localizara cerca de las fuentes de trabajo. A toda esta situación se le sumaba los precios de las rentas y alojamiento que incrementaban a medida que la vivienda se ubicaba cercana de los espacios concentradores de trabajos o inclusive de servicios.

La población que no podía cubrir los costos de acceso a este tipo de localizaciones céntricas de viviendas buscaba resolver sus problemas de acceso habitacional mediante el alquiler o la adquisición de un lugar donde pudieran vivir. Estas personas en su búsqueda de espacios en dónde pudieran tener la posibilidad de construir sus viviendas, tuvieron que alejarse cada vez más de las principales áreas urbanizadas y, en ocasiones, se vieron en la necesidad de invadir predios con la finalidad de asentarse y comenzar el proceso de construcción de sus viviendas. A este fenómeno se le ha conocido en los países latinoamericanos con nombres como *urbanización popular* (Jaramillo, 2014) y que también se le dio el nombre de *asentamientos irregulares* o también como *asentamientos humanos o populares* (Connolly, 2014). Otras formas en que también se les ha nombrado a estos modos de producción son el de *autoconstrucción* y *autoproducción* (Coulomb, 2014).

En la década de los setenta surgieron distintas perspectivas latinoamericanas, algunas con influencias del materialismo histórico analizando no solo la urbanización popular, sino también cómo las políticas públicas intervenían dentro del sistema habitacional mediante la conceptualización de la vivienda como un elemento importante de la reproducción de la fuerza de trabajo (Coulomb, 2014). El desarrollo del concepto de la Producción Social del Hábitat (PSH) fue impulsado por un grupo latinoamericano de la Coalición Internacional del Hábitat (HIC-AL), mediante una propuesta teórica rescata, reconoce y da crédito a los aspectos positivos de la

autoproducción de los asentamientos populares, buscando la erradicación de las carencias que presentan los asentamientos.

### ***Productores del hábitat***

En seguimiento con las propuestas, planteamientos y abordajes que autores como Ortiz (2011) y Coulomb (2014), se enuncian los distintos productores que constituyen no solo la producción social del hábitat, sino también, los productores públicos y privados de vivienda y, de igual modo, las distintas entidades productoras del hábitat.

La PSH es una modalidad de acceso a la vivienda muy presente en Latinoamérica, sin embargo, es preciso distinguir que aparte de esta forma de producción habitacional se pueden encontrar, de acuerdo con Ortiz (2011), por lo menos dos formas más:

*-La producción pública:* es la que provee el Estado por medio de distintos organismos de vivienda y productores privados, se enfoca a sectores sociales de bajo ingreso.

*-La producción privada mercantil:* se desarrolla a través de empresas promotoras privadas las cuales producen las viviendas que son puestas en el mercado a sujetos de crédito y/o apoyados por subsidios estatales.

La producción social es la que se produce bajo el control de autoproductores y desarrolladores sociales. La PSH comprende distintas formas de *autoproducción*, una de ellas es la conocida como *autoayuda*, realizada bajo procesos individuales y familiares, otra forma es la de *ayudamutua*, producida por colectivos solidarios y organizados.

Por otro lado, Ortiz (2011) distingue a los productores sociales del hábitat y de la vivienda mismos que se constituyen por:

*-Entidades autoproductoras:* las cuales se forman por organizaciones o empresas sociales legalmente constituidas que realizan proyectos de mejoramiento, ampliación y/o construcción de



viviendas nuevas, mismas que están destinadas a resolver las necesidades habitacionales de sus miembros. Dentro de este tipo de productor social se encuentran las *cooperativas de vivienda* que son sociedades regidas por los principios cooperativos y constituidas por personas que colectivamente enfrentan la necesidad de vivienda.

*-Entidades productoras especializadas sin fines de lucro:* son desarrolladores sociales, como las ONG productoras, organizaciones profesionales, cooperativas matrices y organizaciones sociales de membresía amplia que cuentan a su vez con cuerpos técnicos constituidos legalmente y que realizan asesoría para proyectos habitacionales a terceros, ejemplo de este tipo de productor es HIC-AL.

Una entidad productora como lo son las cooperativas matrices de vivienda funcionan como actores clave para la promoción y desarrollo del cooperativismo de vivienda, este tipo de cooperativa recibe de forma abierta la inscripción de socios con la finalidad de asistirlos en la organización de unidades cooperativas filiales y, a su vez, organizan y fomentan el ahorro sistemático de sus socios, apoyan la planeación y gestión de proyectos ante las entidades públicas y financieras, asesoran la adquisición de suelo, la construcción y otorgamiento de las viviendas junto con otros organismos, otorgan la asistencia técnica, negocian precios e inclusive producen materiales constructivos, también otorgan préstamos complementarios a las unidades cooperativas, ejemplo de este tipo de productor es la FUCVAM en Uruguay.

Ortiz (2011) menciona que la PSH se plantea como una forma alternativa de producción, ordenada, sistematizada, de bajo costo dentro de la planeación y la normatividad urbana vigente, en donde el Estado juega un papel fundamental, dado a que la PSH no puede potenciarse sin contar con el apoyo de políticas públicas, legislación adecuada y sistemas de financiamiento diseñados con asesoría técnica y social.

### ***1.3 Políticas, leyes y programas de la Producción Social del Hábitat en América Latina.***

Las distintas políticas empleadas a lo largo y ancho de los países latinoamericanos y la planificación de las ciudades fueron caracterizadas en el siglo pasado -por lo menos hasta antes de la implementación del modelo económico neoliberal- por un enfoque ‘funcionalista’, racionalista y cuantitativo. Esta visión funcionalista como lo menciona Oliveras Gómez & Mesías González (2007), ha reducido el proceso de habitación a una expresión cuantitativa, las políticas de vivienda se han utilizado como un instrumento que tiene la intención de satisfacer la demanda de vivienda dentro de las ciudades latinoamericanas, y a su vez se han focalizado principalmente en reducir los déficits cuantitativos y cualitativos. Por déficit cuantitativo refiere al saldo (negativo) entre número de viviendas y número de hogares, mientras que el déficit cualitativo suelen limitarlo a calcular las viviendas que presentan algún tipo de carencia en la calidad de los materiales de construcción, nivel de hacinamiento en su ocupación y en el acceso a los servicios públicos (Oliveras Gómez y Mesías González, 2007).

Una línea de investigación sobre la PSH es la forma en que la autoproducción se ha abierto camino no solamente en los sectores de bajos o menores ingresos que han hecho de este tipo de producción una forma preferente de acceso, sino también los productores involucrados que incluyen a la sociedad civil, a organismos sin fines de lucro y a las entidades productoras que por medio de la PSH buscan tener alcances mayores que la producción de vivienda capitalista y mercantil no cubre. Al respecto “los Estados también han implementado progresivamente diversas estrategias hacia la misma, que combinan la intervención y la no intervención entre los sectores involucrados, las distintas modalidades de hábitat autoproducido y los submercados particulares que se fueron configurando a partir de esa autoproducción” (Di Virgilio y Rodríguez, 2013, p. 10)

A manera de articular las líneas bajo las cuales se han propuesto y puesto en marcha las políticas, leyes y programas de vivienda que contemplan la producción social y la vivienda social, se busca conocer como la PSH se ha insertado dentro de ellas, en algunos países particularmente de Latinoamérica.

De igual forma, se realiza una división de distintas etapas con base en los distintos periodos que comprenden tanto el intervencionismo estatal también conocido como estado del bienestar (primera etapa 1960-1980), el inicio y desarrollo del neoliberalismo (segunda etapa, 1980-1990) y (tercera etapa 1990-2000) así como el neodesarrollismo (cuarta etapa 2000-actualidad). Cabe mencionar que las etapas que comprenden el neoliberalismo se han separado de esa forma para explicar las distinciones que se llevaron a cabo de acuerdo con las políticas que fueron aplicándose relacionadas tanto con la vivienda como con la PSH y no necesariamente significa que el fin de una etapa represente el fin del modelo económico como lo es el neoliberalismo.

A través de esta división por etapas se busca conocer tanto a las organizaciones sociales e instituciones como a los actores involucrados en los procesos de producción, durante estas etapas que han emanado en relación con la PSH.

### **Primera Etapa (1960-1980)**

Se caracteriza por la generación en algunos países de las primeras políticas y marcos normativos de vivienda tal fue el caso de Perú. Este periodo se caracterizó por el apoyo estatal que creó no solo leyes en apoyo a la vivienda, sino también la creación de institutos y organizaciones garantes de proporcionar y/o desarrollar vivienda, un factor clave de esta etapa es el nacimiento del cooperativismo de vivienda y de las primeras cooperativas de vivienda que lograron ser consideradas en las leyes como lo es en el caso de Uruguay, mientras que Argentina reconocía la función social de la propiedad incluyendo la propiedad colectiva. Estos fueron algunos de los logros más significativos y que sentaron los cimientos para las décadas futuras tanto para la PSH como para el cooperativismo de vivienda.

## **Perú**

Un país precursor en reconocer por medio de una Ley a las cooperativas de vivienda fue Perú en 1964, cuando promulgó la “Ley General de Cooperativas N° 15260”, cuyo Artículo 7° considera los diferentes tipos de cooperativas, dentro de ellas la cooperativa de vivienda. Las Cooperativas de Vivienda Social de Ayuda Mutua se insertan dentro del régimen legal de viviendas exclusivas de interés económico o social (Choquehuanca Soto, 2018). Sin embargo, al país a quien se le da mayor reconocimiento por su papel que ha tenido en el desarrollo y apoyo a la PSH es Uruguay.

## **Uruguay**

La década de los sesenta marco precedentes en América Latina en el desarrollo de la PSH. Uno de los países pioneros en darle reconocimiento a la producción social del hábitat fue Uruguay, cuando en 1966 surgieron las cooperativas de vivienda apoyadas a su vez por el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU), (Machado Macellaro, 2020) las cooperativas tuvieron influencia en la aprobación de la Ley de Vivienda de 1968 (N° 15.728) de esta ley se logran conformar las cooperativas. “Las cooperativas se constituyen con base en dos sistemas: el de ahorro previo y el de ayuda mutua. En ambos el grupo tiene que aportar al menos un 15% del valor de las viviendas, las de ahorro previo con un ahorro grupal anterior a la adjudicación de las viviendas y en la ayuda mutua, aportando su mano de obra en el momento de la construcción” (Machado, 2020, p. 115). Las cooperativas también constan de dos regímenes de propiedad; el de usuarios que implica la propiedad colectiva de las viviendas, y el segundo régimen es el de propietarios que en donde cada socio es libre de disponer de su vivienda.

El organismo de segundo orden que es la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM); se ha focalizado en el sistema de cooperativas de ayudamutua, mientras que la Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo (FENACОВI); de acuerdo con Nahoum (2011), las cooperativas de ahorro previo fueron organismos que

fomentaron en la sociedad uruguaya la preferencia por el sistema de propiedad colectiva. Con la aprobación de la Ley de Vivienda de 1968 se introdujo la creación del Fondo Nacional de Vivienda que contaba con la captación de ahorro privado e institucional que permitía financiar tanto a las empresas privadas, como a la autoproducción y lo más destacable es la *creación del sistema cooperativo* que potencio la autoproducción e impulso el derecho a la vivienda por medio de la propiedad colectiva.

De acuerdo con Coulomb (2014), durante los años setenta en países de Latinoamérica como México, Argentina, Venezuela, Colombia entre otros, el Estado creó nuevos organismos estatales (como lo fueron la constitución del INFONAVIT y del ISSSTE) con intervención financiera del Estado acompañados con leyes y fondos impositivos que combinaban capitales privados con internacionales. Sin duda esta década consistió en la transición entre los últimos rastros de lo que le conoce como el ‘Estado benefactor’, con los avances que logró Uruguay en el desarrollo del sistema cooperativista, aunque a la vez se vio frenado por la dictadura y los siguientes gobiernos que le precedieron de corte ‘neoliberal’.

## **Argentina**

En otros países latinoamericanos en esa época acontecerían situaciones similares, siguiendo con Argentina, en donde se estableció un Sistema Nacional de Provisión Habitacional (el Fondo Nacional de la vivienda, FONAVI), que desarrolló una vasta cantidad de viviendas destinadas a los sectores medios asalariados y en menor medida a trabajadores de bajos ingresos, Fernández (2011). Argentina había reconocido previamente dentro de la reforma constitucional de 1949, *la función social de la propiedad*, como parte de esta reforma se instituyó la sanción de la Ley 13.512 de propiedad horizontal, que conjugaba la propiedad colectiva y la individual. La PSH tuvo un momento cumbre a causa de la expansión de loteos populares derivados de la Ley 14.005.

## **Colombia**

La historia del cooperativismo en Colombia tiene en sus raíces la creación de la Super Intendencia Nacional de Cooperativas en el año de 1933, las cooperativas se constituyeron como una alternativa económica de organización y son consideradas como actores claves en el desarrollo de una política pública para el consumo y la producción. En 1960 había 425 cooperativas con 234,392 asociados, las cooperativas de vivienda se encontraban como las más numerosas (Pardo-Martínez, 2014). A mediados de la década del sesenta y la década del setenta “las propuestas de cooperativas de vivienda se constituían de tres formas: para construcción comunitaria, para administración y para viviendas de propiedad colectiva” (Pardo-Martínez y Huertas, 2014, p.52), estas tendencias, si bien no parecen representar desarrollos masivos, se debe destacar que prevalecen hasta hoy en día.

Uno de los casos más significativos de cooperativismo en Colombia, es el de la Cooperativa COOMEVA, fundada entre 1964 y 1979 por médicos, la cooperativa inicio prestando servicios de ahorro y crédito, actualmente COOMEVA cuenta con un gran número de organizaciones e instituciones afiliadas a la cooperativa, (COOMEVA, 2021) Otro caso destacable es de la Cooperativa CooFundadores, gestada en 1979 como una cooperativa multiactiva cuenta con 200 asociados, se encuentran dentro de sus principales propósitos la provisión de vivienda a sus asociados y a su grupo familiar, además de servicios sociales y financieros para el mejoramiento continuo de la calidad de vida, (COOFUNDADORES, 2021).

## **Segunda Etapa (1980-1990)**

La transición entre la primera y la segunda etapa se da en un proceso de cambios que ocurrieron en la mayoría de los países latinos, por medio de la instauración del modelo económico neoliberal como principal impulsor de reformas y reajustes en las políticas. La vivienda se vería afectada sustancialmente a pesar de que varios efectos negativos se habían presentado desde finales de la década de los años setenta, con la plena entrada del neoliberalismo, se dejaría de apoyar a la producción social inclusive en países que la contemplaban en mayor medida (Uruguay y Argentina).

Algunos de estos cambios se llevaron a cabo por medio de cambios normativos, la privatización del sector de la vivienda, la producción de vivienda se ajustaba a la forma en que las políticas priorizaban las ganancias económicas por encima de las garantías sociales como lo fue en el caso de Chile. Por otro lado, a la par de las regulaciones que el neoliberalismo realizaba en el sector de la vivienda, se gestaron diversas luchas y movimientos sociales en pro del derecho digno al habitar.

## **Chile**

Desde finales de los años setenta hasta la década de los años noventa Chile sirvió como ejemplo para muchos países al resolver los problemas de déficit de vivienda, teniendo como referencia el subsidio habitacional como mecanismo de financiamiento. Sugerentes (2011) menciona que Chile tiene un afianzado sistema de crédito hipotecario individual, en donde no hubo mucho lugar para otras formas de prácticas solidarias o formas de colectividad. Lo cual se vio exacerbado aún más en la década de los ochenta, la aplicación del subsidio habitacional se da a comienzos de los años ochenta mediante la erradicación de “campamentos” en Santiago, como una medida para revalorizar terrenos.

El aparato de producción de vivienda se había privatizado, aunque el sector privado no parecía tener intenciones en la construcción de viviendas para sectores pobres o de bajos ingresos, a mediados de esta década el Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINUV) promovió el subsidio para que las empresas pudieran beneficiarse al producir vivienda para la población de bajos ingresos. Sugranyes (2011) añade que esto trajo como consecuencia que la calidad, la localización del producto 'vivienda' dejaran de ser factores prioritarios para los desarrolladores privados, debido a que no recibían castigo o sanción alguna por parte del Estado, este mismo promovía que las empresas privadas se beneficiaran con tal de dotar de vivienda a los sectores de bajos ingresos. A medida que el subsidio habitacional iba funcionando, se insertó el discurso de la reducción del déficit habitacional, surge así el Programa de Vivienda Básica (PVB) y se inicia la producción de viviendas terminadas "llave en mano" las cuales eran viviendas con dimensiones de tan solo 28 a 40 m<sup>2</sup>, construidas por el Estado y la cámara de construcción (Sugranyes, 2011).

## **Brasil**

Reconocido como uno de los países precursores en desarrollar una política nacional de vivienda "Casa Popular" en 1946 (Pessina, 2011), aunque fue considerada como ineficaz debido a la falta de apoyos y a la limitada producción de viviendas, marcó un precedente en la región. Otro aspecto destacado del sistema de vivienda en Brasil tiene origen con el golpe de Estado de 1964, en este año también se crea el Banco Nacional de la Vivienda (BNH) de igual forma una política habitacional que incluía un sistema de financiamiento, que captaba recursos y otorgaba subsidios a través del Fondo de Garantía por Tiempo de Servicio (FGTS) y el Sistema Brasileño de Ahorro y Préstamo (SBPE), y del Banco Nacional de la Vivienda.

De acuerdo con Pessina (2011), en la década los ochenta la participación popular se potenció por medio de la lucha por la vivienda digna, esta lucha fue protagonizada por la Unión de Movimientos de Vivienda de Sao Paulo (UMMSP), y posteriormente por la Unión Nacional por Vivienda Popular (UMMP) en varios estados brasileños en apuesta por la autogestión. La política



habitacional uruguayo de cooperativas de vivienda tuvo una influencia importante en el proceso de lucha por vivienda popular y por políticas públicas de apoyo a la autogestión. Al principio se inició con pequeños proyectos ejecutados por el sistema de ayuda mutua en la Región Metropolitana de Sao Paulo, financiados con recursos municipales y estatales y con el apoyo de equipos técnicos, dando como muestra la posibilidad y viabilidad del modelo autogestionario.

A finales de esta década se llevó a cabo la reforma de la Constitución Ciudadana (1988) fomentando la descentralización, derivando en la responsabilidad e iniciativa municipal mediante la gestión de desarrollando acciones locales con autofinanciamiento y contemplando modelos alternos (Pessina, 2011). En este periodo la alcaldesa Luiza Erundina asumió el gobierno de la Ciudad de Sao Paulo, formuló e implementó una política habitacional con participación popular y de apoyo a la autogestión.

América Latina se tuvo que ajustar a las políticas de liberalización y estabilización que impulsarían el crecimiento económico por medio de las reformas del consenso de Washington, dejando atrás el modelo proteccionista del Estado, implementado en periodo de desarrollo por sustitución de importaciones.

El Consenso de Washington presentó reformas que consideraba debían realizar los Estados latinoamericanos para enfrentar las crisis económicas por las cuales atravesaban, en la conferencia participaron economistas y representantes de organismos internacionales, llegando a proponer diez instrumentos de política económica como objetivos prioritarios (Martínez Rangel, 2012). Dichos instrumentos se tradujeron en las siguientes reformas de política económica:

- 1.-Disciplina fiscal
- 2.- Reordenación de las prioridades del gasto público
- 3.- Reforma fiscal

- 4.- Liberalización financiera
- 5.- Tipo de cambio competitivo
- 6.- Liberalización del comercio
- 7.- Liberalización de la inversión extranjera directa
- 8.- Privatizaciones
- 9.- Desregulación
- 10.- Derechos de propiedad.

### **Tercera etapa (1990-2000)**

Esta etapa se caracteriza por el resultado que trajeron las políticas neoliberales en las ciudades latinoamericanas, el aumento de la desigualdad era visible en las poblaciones de menores ingresos dentro de las ciudades como lo fue el incremento de villas y también la segregación de sectores de altos ingresos en Argentina, no obstante la PSH también logró consolidar una red que buscaba enfrentar la forma en que el capitalismo producía las viviendas y el crecimiento de las ciudades, como lo fue la SeLVIP.

Alternativamente de las reformas del Consenso de Washington en algunos países se dieron iniciativas de políticas que fomentaban acciones habitacionales enfocadas en la producción social. “Durante la apertura del proceso preparatorio de HABITAT II, a lo largo de la década de 1990, y considerando los efectos del neoliberalismo y sus políticas en el campo del hábitat popular en América Latina, en HIC-AL se intensificaron esfuerzos de conceptualización y debate sobre la producción social del hábitat” (Di Virgilio y Rodríguez, 2013, p. 11).

En Uruguay en 1990 se creó la ‘Cartera de tierras y/o inmuebles’ posibilitando la participación estatal en el mercado de suelo, instrumento que permitió que las cooperativas se beneficiarían

debido a su capacidad y organización y demanda (Nahoum, 2011), como entidades productoras de vivienda.

En ese mismo año en Chile se crean dos programas habitacionales, el Programa Especial para fomentar la mudanza de residencias y el Programa de Vivienda Progresiva (PVP) que buscaba rescatar la producción social del hábitat, aunque nunca fue aceptado por la cámara de construcción, lo que resultó en que el programa únicamente estuviera en vigencia cinco años (Sugranyes, 2011) evidenciando la fuerte influencia de la doctrina neoliberal en el país.

A medida que en los años ochenta y noventa en Argentina aumentó el crecimiento de las villas, y en la década de los años noventa las reformas estructurales impactaron en mayor medida en el país. De acuerdo con Fernández (2011), en 1994 la política de vivienda influenciada por organismos internacionales que propiciaron la configuración de -un mercado de vivienda- que permitiera desarrollar un sistema de 'financiarización' del sistema, iniciando la securitización de la cartera de hipotecas y posteriormente la privatización del Banco Hipotecario Nacional. En esta década, el Estado se mostró contrario a los derechos sociales, los ciudadanos pasaron de usuarios poseedores de derechos a la condición de clientes de los servicios públicos, lo que contribuyó a profundizar las desigualdades en el país.

A pesar de que esta década se caracterizó por la pérdida de garantías sociales de las que antes proveía el Estado, y en consecuencia de las reestructuraciones neoliberales, la noción de la producción social del hábitat encontró cabida en la creación de una red latinoamericana en 1991 en Sao Paulo. dicha red es la Secretaría Latinoamericana de Vivienda Popular (SeLVIP), la cual se enfoca en los siguientes ejes:

*-Enfrentamiento al neoliberalismo capitalista.*

*-Construcción de una red latinoamericana de organizaciones de base de vivienda popular.*

*-Incorporación de organizaciones con experiencia concreta en la producción social (SeLVIP, 2021).*

De acuerdo con Di Virgilio y Rodríguez (2013), estos ejes fueron el enfrentamiento al neoliberalismo capitalista por parte de SeLVIP, mediante la instalación de políticas de autogestión y la incorporación de organizaciones con experiencias concretas en vivienda y equipamiento comunitario.

La creación de una red como la SeLVIP fue de gran influencia en el apoyo y desarrollo de procesos cooperativos en otros países latinos que no habían tenido en décadas pasadas el fomento de para llevar a cabo modelos alternativos y sociales de vivienda, tal es el caso de Paraguay.

### **Paraguay**

A finales de la década de los noventa surgieron “Las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua” mediante el apoyo de dos organismos con vasta experiencia en el tema FUCVAM, y el acompañamiento técnico y social de parte del Comité de Iglesias para Ayudas de Emergencia (CIPAE), en conjunto también del Centro Cooperativo Sueco (SCC), Vila (2011).

### **Cuarta Etapa (2000-actualidad)**

Esta última etapa surge a partir del descontento que compartían países como Argentina y Brasil con relación a la forma en que el neoliberalismo afectaba el crecimiento de las ciudades, lo que dio pauta a que se dieran cambios en sus gobiernos hacía una orientación con perspectiva socialista dando origen a una corriente distinta que buscaba brindarle de nuevo un papel protagonista al Estado y no al mercado.

Los países con gobiernos ‘socialistas’ querían llevar a cabo medidas que priorizaran el bienestar de la población y que a su vez fuesen contrarias a los principios neoliberales, parte de esto fue el impulso que volvió a tener la PSH, a la par en que distintas instituciones y organizaciones

reconocían ‘el derecho a la ciudad’ de parte todos los sectores que habitan las ciudades, muestra de esto es el documento conocido como el Estatuto de la Ciudad (2001), instrumento que abriría la puerta a que se pugnara por el derecho a la vivienda, a la forma en que esta es producida a las múltiples formas en que puede ser producida y a como accede la población a la misma.

A partir del año 2000 algunos países de América Latina implementan propuestas de desarrollo con intención de diferenciarse del neoliberalismo ortodoxo. Bresser-Pereira (2007) quien ha sido uno de los principales exponentes del neodesarrollismo señala que “este no es una versión menos salvaje del neoliberalismo, sino que se plantea como una propuesta de desarrollo alternativo, donde el mercado no es el ente regulador de todo, ni las instituciones son meras garantes de propiedad privada” (Vidal Molina, 2019, p. 162).

Países como Brasil con los gobiernos de Lula da Silva y Dilma Rousseff los principales impulsores del ‘modelo neodesarrollista’ al que se le uniría Chile con los gobiernos de Michelle Bachelet que planteaba un neoliberalismo, pero con perspectiva progresista o como mejor se le ha conocido “con rostro más humano” (Vidal Molina, 2019).

Bajo este contexto en otros países de la región como Argentina, Venezuela, Ecuador, Bolivia y Uruguay, se dio un cambio ideológico con la llegada de “gobiernos progresistas” que impulsaron políticas públicas que incluyeran la participación de la sociedad civil. Argentina daría pauta a nuevas formas de sociabilidad acompañadas de experiencias de auto-organización social. De este modo las intervenciones estatales y/o políticas sociales se realizaron con una lógica ‘desmercantilizadora’, buscando crear y expandir derechos para toda la ciudadanía o bien la construcción de un sistema de derechos sociales, algunas políticas dependidas de la etapa neodesarrollista fueron la promoción del desarrollo de la Economía Social, dentro de cuales las cooperativas fueron relevantes (Barrera, 2014).

## **Venezuela**

Los antecedentes de cooperativismo datan desde que se realizaban las Asambleas de Barrios durante el periodo de 1958-1998, sin embargo, con la llegada a fines del siglo pasado de Hugo Chávez al poder en 1998, que buscó atender a las comunidades que se habían visto forzadas a la ocupación irregular para satisfacer sus necesidades de vivienda y hábitat. Un proceso detonador del cooperativismo es el de El Movimiento de Pioneros que nace en 2004, en los comités de Tierra Urbana de Venezuela, su finalidad es ocupar y recuperar terrenos intraurbanos en desuso para construir “comunidades socialistas” (Arnold, 2017). El modelo de autogestión bajo el cual se desarrollan estos procesos de recuperación de terrenos implica que el Estado garantice el terreno, la asistencia técnica, los recursos y materiales a las comunidades organizadas, de acuerdo con Arnold (2017) los fondos iniciales son reembolsados cada mes por las familias en un fondo autogestivo que permite financiar nuevos proyectos.

Un caso de éxito es el de los campamentos de pioneros como movimiento popular de carácter nacional, que defiende la creación de nuevas comunidades socialistas desde un modelo autogestionario basado en la propiedad colectiva y el trabajo solidario, dentro del campamento de pioneros se conforma una comunidad de nombre ‘Kaika Shi’, por medio del modelo autogestionario de ayuda mutua, llevaron a cabo un conjunto de vivienda de 92 departamentos en Caracas.

El movimiento de pobladores y pobladoras de Venezuela que reúne a diversas organizaciones en torno a la lucha por la autogestión y la revolución urbana, algunas de ellas son: los comités de tierra urbana, las trabajadoras residenciales de Venezuela, el movimiento de inquilinos, el movimiento de ocupantes de edificios organizados, el frente de grupos organizados por el buen vivir’ y los campamentos de pioneros (produccionsocialhabitat, 2021).

## **Bolivia**

En el año 2002 en apoyo con el Centro Cooperativo Sueco (We Effect), y el apoyo de la FUCVAM, por medio del ‘modelo uruguayo’; surgió el Comité Articulador de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (CACVAM). La CACVAM tiene entre sus ejes prioritarios: desarrollar procesos de incidencia política ante las instancias gubernamentales para que el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua sea considerado como una alternativa real dentro de la política pública, así como la consolidación del movimiento cooperativista en Bolivia (produccionsocialhabitat, 2021).

En el periodo de 2011-2015 el paradigma de desarrollo llamado “Vivir Bien” ratifica la descolonización, la despatriarcalización, así como la construcción de un Estado Plurinacional Comunitario. En el año 2012 los movimientos sociales campesinos indígenas originarios de Bolivia trabajaron en la Ley de Marco de la Madre Tierra, durante esta época en Bolivia el ambiente político e ideológico reconoce el derecho universal al hábitat y la vivienda adecuada, y también plantea la acción comunitaria organizada (Arébaló; Bazoberry y Landeta, 2011). De este modo el 13 de mayo del 2013 se logró la promulgación de la Ley General de Cooperativas, posibilitando la consolidación del modelo de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua, (COVAM, 2021).

## **Centroamérica- Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica**

En el año 2004 en un convenio con el Centro Cooperativo Sueco y la FUCVAM, se decide regionalizar la experiencia de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM), en los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua y Costa Rica, de este convenio se desprendió la creación de una Escuela de Formación Cooperativista en la región con la finalidad de sistematizar la formación en políticas públicas, dirigidas a los organismos de segundo grado que representan las CVAM, (FESCOVAM, 2021). Es con estos antecedentes para la formación y

constitución de prácticas cooperativistas, que en diciembre de 2010 nace la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria (COCEAVIS).

El Salvador como país anfitrión integró las COCEAVIS, en este mismo país existe la Federación Salvadoreña de Asociaciones Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM) que cuenta con 20 asociaciones cooperativas y más de 700 asociados, en Nicaragua la Central de Cooperativas de Vivienda, en Honduras el Consejo Hondureño de la Vivienda Solidaria (COHVISOL), Guatemala cuenta con tres cooperativas, pero no cuentan con una federación que las agrupe, y por último en Costa Rica en donde aún no existen cooperativas de vivienda, pero si hay procesos de cooperativismo en construcción (Blanco, 2011).

## **Ecuador**

La “Ley Orgánica de la Economía Popular y Solidaria” (2011) contempla en su Reglamento para constitución de cooperativas de vivienda, reconoce a las organizaciones de la economía popular, dentro de la economía popular ‘los actos económicos’ no constituyen un acto de comercio, sino un acto solidario, (Montero Toro, 2019). Dentro de esta Ley el Artículo 32 establece que las Cooperativas de Vivienda se constituyan por una asamblea de socios, un consejo de la administración y un consejo de vigilancia y una gerencia.

### *Movimientos urbanos en apoyo a la Producción Social del Hábitat en América Latina*

La presencia de organizaciones sociales en pro o lucha por la vivienda digna y el acceso universal a la misma, se puede encontrar que algunos movimientos tienen su origen desde la década de los años ochenta, cuando comenzaban a percibirse los efectos que causaba el modelo neoliberal en las ciudades, sin embargo, otros movimientos han emergido en el siglo XXI como resultado de las cada vez más notorias desigualdades urbanas, siendo la vivienda una de las principales problemáticas entre las que demandan los actores sociales. Uno de estos movimientos es “el Movimiento de Pobladores en Lucha” (MPL) el cual nace en el año 2006 en la comunidad



Peñaleón en Chile. Este movimiento lucha por la producción social del hábitat, y dentro de sus tres ejes rectores se encuentra: la autogestión, la educación popular y la lucha política, su proyecto común es la creación de diversas unidades productivas y de servicios (MPL, 2021).

El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) de Argentina surgió a finales de la década de los años ochenta, en su primera etapa organizativa fue la de la ocupación de inmuebles deshabitados, concentrando su acción en el ámbito de la ciudad, un primer caso se dio en 1990 cuando nació la Cooperativa San Telmo, el MOI logro la regularización dominial y el reciclamiento de un antiguo edificio, transformándolo en un conjunto habitacional de 118 viviendas. El MOI es un actor social que cobró mayor relevancia como red institucional dedicada a la producción social del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, comparte ejes de organización autogestionaria, ayuda mutua y propiedad colectiva con la FUCVAM, (Tella, 2008). Los casos de éxito son La Fábrica y el Molino siendo los proyectos más ambiciosos hasta el momento de parte del MOI (Díaz Parra, 2016).

El MOI ha impulsado procesos de regularización dominial, ante el gobierno nacional y municipal, así como compras de lotes con recursos propios de familias ocupantes, a su vez ha integrado la Central de Trabajadores Argentinos desde 1993, su organigrama está compuesto actualmente por nueve cooperativas, módulos de capacitación y formación de oficios constructivos y de política autogestionaria, forma parte de la delegación en la Secretaría Latinoamericana de la Vivienda Popular (SeLVIP), así como de la Coalición Internacional del Hábitat (HIC). La Ley 341 ha detonado en que más de 2500 familias adquieran 110 inmuebles de localización urbana consolidadas y cerca de 400 cooperativas y asociaciones que se encuentran conformadas por 860,000 familias.

No solo los movimientos urbanos han tenido grandes repercusiones en la lucha y defensa por la vivienda y particularmente por el derecho a la ciudad, sin duda una organización que ha sido la mayor detonadora de fomentar los procesos de PSH es la FUCVAM que fue impulsora de “La Ley N° 18407” denominada “Ley de Cooperativas, regulación, constitución, organización y

funcionamiento”, se promulgó el 24 de octubre de 2008 dentro del Artículo 130° define a las cooperativas de vivienda “como aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo tienen por objeto principal promover de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros y proporción de servicios complementarios a la vivienda” (Gutiérrez, 2019, p.34).

En el Artículo 140° quedan fijadas las clasificaciones de las cooperativas de vivienda, como; *unidades cooperativas de vivienda* que son todas aquellas cooperativas constituidas por un mínimo de 10 socias y con un máximo de 200. A fines de cumplir con el objetivo de proporcionar vivienda y servicios complementarios, las cooperativas pueden construir un inmueble o conjunto habitacional, o bien adquirirlo y acondicionarlo. Por otro lado, las cooperativas matrices de vivienda reciben en forma abierta las inscripciones de socios y los asisten en la organización de unidades cooperativas, estas pueden ser gremiales o locales (Gutiérrez, 2019.).

Uno de los logros más destacados que ha tenido el apoyo a la promoción, fomento y sobre todo educación respecto a la producción autogestiva fue en el año 2009 con la creación de “La Escuela Latinoamericana de Autogestión del Hábitat” (ELAH), dentro de su metodología de trabajo se concibe el conocimiento como proceso de construcción colectiva de base, donde todos los actores del proceso detentan sus saberes y conocimientos y los ponen en común para construir nuevos, (SELVIP, 2012).

#### ***1.4 Discusión de estas formas de acceso a la vivienda y cómo han funcionado.***

El desarrollo a través de las décadas que ha tenido la PSH desde sus inicios a mediados del siglo pasado, cuando la mayoría de los países en América Latina atravesaban una gran expansión urbana de población que arribaba a las ciudades propició que la autoproducción de parte de los sectores de bajos ingresos fuese considerada y reconocida por algunas autoridades dentro de las leyes y/o políticas de vivienda, que en ese tiempo muchos países ni siquiera contaban con políticas de esta índole. El impulso de la creación de las cooperativas en Uruguay logro que pocos años después se promulgara una Ley de Vivienda que reconocía la figura de las cooperativas, así como la importancia que tenían como entidades productoras de vivienda.

Este tipo de experiencias logro detonar que se llevaran a cabo este tipo de procesos en otros países vecinos o por lo menos así fue hasta la llegada del modelo político-económico neoliberal a la par de las reformas que trajo consigo, así como también las exigencias -consenso de Washington- que demandaban las instituciones internacionales como el Banco Mundial, el Fondo Monetario internacional principalmente a los países latinoamericanos para que se insertaran al nuevo modelo. En este sentido cabe mencionar que fue Chile el país que en su historia contaba ya con subsidios habitacionales desde la década de los años setenta, mucho antes que otros países adoptaran estas medidas dentro del financiamiento para la vivienda.

Argentina es un caso particular dado a que en sus inicios fue un gran promotor de la PSH, e incluso los gobiernos hasta mediados de la década de los años setenta parecían favorecer este tipo de sistemas sin embargo, a causa de las reformas neoliberales en la década de los años noventa, el sistema de vivienda sufrió las consecuencias del sistema de financiarización de la vivienda, lo que ocasiono que aumentara la segregación y las desigualdades urbanas en sus ciudades (aumento de las villas y crecimiento por otro lado de los barrios cerrados) con la llegada de la crisis económica del año 2001. Se busco priorizar mediante la Ley 341 la promoción de la autogestión de la

vivienda, este tipo de medidas logró que se impulsaran opciones alternas de proyectos de vivienda, a los que ofrecía el mercado inmobiliario.

Los diversos países del llamado 'Cono Sur' se han sumado a darle una oportunidad a las diversas formas de autogestión del hábitat y como resultado de esto, han crecido las organizaciones cooperativistas en países como Bolivia en donde los preceptos de colectividad y solidaridad entre otros resuenan con mayor fuerza entre los pueblos originarios e indígenas que han adoptado al sistema cooperativo entre sus filas.

Otros países que comparten las mismas nociones en pro de una producción del hábitat desde la ciudadanía o bien desde la sociedad son Ecuador, Venezuela y los países de Centroamérica en donde cada vez son más los procesos de cooperativismo y autogestión.

También debe mencionarse a aquellos países en donde la PSH aun presenta grandes retos por delante, tanto en su fomento, promoción y apoyo de parte del Estado y de las instituciones y leyes, es el caso de Brasil, Colombia, Perú y México, donde la orientación de las políticas de vivienda privilegia la lógica cuantitativa y mercantil, por encima de opciones no lucrativas.

La PSH en los países latinoamericanos cuenta actualmente con el reconocimiento dentro de la producción de vivienda, y a su vez se le han otorgado algunas garantías, como lo han sido las leyes, normativas y programas que la fomentan, sin embargo, este tipo de medidas no ha resonado como se esperaba en parte porque depende de los distintos contextos que presenta cada país. Se ha debatido que para que exista un cambio en la forma en que se produce vivienda en la gran mayoría de ciudades y para que la PSH se desarrolle con mayor énfasis, deben realizarse mayores acciones, algunas de estas propuestas son la creación de bolsas de suelo, límites en los precios del suelo urbano, mayor regulación de la actuación del sector inmobiliario, entre otras. Sin duda hay mucho camino para la consolidación, reconocimiento, difusión y sobre todo apoyo a la PSH.

## **Capítulo II. Análisis de las políticas de Producción Social del Hábitat, de la vivienda y del Cooperativismo en México.**

### ***2.1 El planteamiento internacional actual de la vivienda***

La vivienda actualmente se encuentra contemplada como un derecho social, y esto se debe, en parte, a su relación con el discurso político y económico que se le ha dado en las últimas décadas, con respecto a la interpretación de que la vivienda es uno de los principales satisfactores sociales y por esta razón se encuentra reconocida dentro de la Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU,1948). El tema de la vivienda ha detonado que se discuta su fundamental importancia como elemento básico para el desarrollo pleno de todos los habitantes del planeta, así como la relación directa que existe con el crecimiento de las ciudades; por lo tanto, cabe mencionar que la vivienda es un tema que se encuentra contemplado dentro de las principales agendas globales de distintas organizaciones e instituciones gubernamentales y no gubernamentales.

Dentro de los instrumentos de reconocimiento internacional a la vivienda y que han sentado las bases para la promoción y formulación de políticas públicas de vivienda se encuentran:

El “Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (1966), también conocidos como “DESCA”, el cual hace mención a que los estados involucrados en el pacto reconocen el derecho que toda persona tiene a una vida adecuada incluyendo la vivienda, así como también los mismos estados tomaran medidas que aseguren la efectividad de este derecho.

Las Conferencias Hábitat organizadas por las Naciones Unidas conformadas por: Hábitat I como la primera Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos que tuvo lugar en Vancouver Canadá en 1976, entre sus principales planteamientos surgidos en esta conferencia se encuentra precisar el derecho a una vivienda adecuada, a su vez aludía a que los gobiernos

tienen la obligación de asegurar la obtención del derecho a la vivienda de todos los habitantes, comenzando por las clases menos favorecidas mediante “la orientación de programas de autoayuda y de acción comunitaria” (Rodríguez & Sugranyes, 2017, p. 167). De la realización de este evento se obtuvo como resultado la “Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos” que incluyó un plan de acción con 64 recomendaciones, de igual forma de Hábitat I se desprendieron el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos o mejor conocido como ONU-Hábitat (UN.ORG,2021), y también la Coalición Internacional del Hábitat (por sus siglas en inglés -HIC) organismo que incide directamente en la construcción del hábitat con un enfoque de derechos Humanos.

Hábitat II tuvo lugar veinte años después en Estambul en 1996 e igual que su antecesor aprobó la “Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos” el principal producto fue la Agenda Hábitat. Cabe mencionar que en la organización de este evento se presentaron propuestas de múltiples actores involucrando.

En el periodo entre Hábitat II y Hábitat III Naciones Unidas se crea el programa de los Objetivos del Milenio dando pauta años después en lo que se convertiría en la Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (UN.ORG,2021).

Hábitat III se llevó a cabo en Quito en el 2016 dando como resultado no solo la “Declaración de Quito sobre Ciudades Sostenibles y Asentamientos Humanos para Todos”, también dio luz verde a La Nueva Agenda Urbana que incorpora la noción del derecho a la ciudad y que plantea que “la urbanización podría ser una herramienta poderosa para el desarrollo sostenible” (UN.ORG,2021).

Es importante mencionar que desde que se llevó a cabo la primera conferencia Hábitat I hasta Hábitat III paralelamente se desarrollaron conferencias alternativas desde los movimientos populares y en conjunto con actores académicos que planteaban e incorporaban temas que no estaban incorporados en la agenda oficial (Guevara, 2021), estas agendas alternativas que tuvieron lugar al realizarse la conferencia de Hábitat III, fueron el Foro Social Resistencia Hábitat

III organizado por HIC-AL y diversos movimientos populares; otro foro fue el de Hábitat 3 Alternativo (H3A) organizado por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO) en espacios académicos (Guevara, 2021). Diversas han sido las críticas desde la academia hasta los movimientos sociales, referentes al discurso y la lógica que atendió la última conferencia, que no dio seguimiento al trabajo desarrollado en ambas conferencias previas ni se evaluó el cumplimiento de las mismas dejando por fuera temáticas tan importantes como lo son el suelo y la propiedad, desapareciendo la crítica a la mercantilización del suelo y la vivienda y de la intervención del sector inmobiliario en ellas, ni del reconocimiento de las capacidades autogestivas (Rodríguez y Sugranyes, 2017).

Bajo el marco de los distintos instrumentos y programas que ha propuesto la ONU por medio de ONU-Hábitat y las Conferencias Hábitat, se han promovido en distintos países la incorporación de políticas públicas que adopten y recojan los principios derivados de dichas agendas. No obstante, y como han mencionado y criticado los académicos latinoamericanos citados anteriormente, la agenda de parte de ONU-Hábitat y los programas y conferencias derivados, siguen dejando por un lado las temáticas concernientes a la promoción de opciones alternas fuera del mercado formal de vivienda, y también siguen quedando en el papel las propuestas que dan mayor participación y derechos en el desarrollo de las ciudades que deben desempeñar los actores y movimientos sociales.

## ***2.2 Situación actual de las leyes, políticas, entidades, instituciones y programas enfocados a la PSH en México.***

Para analizar el posicionamiento actual de la vivienda en México se parte del reconocimiento a la vivienda como derecho constitucional, así como también las leyes que enmarcan este derecho y su ejecución por medio de las políticas de vivienda. De igual forma resalto el papel que fungen las entidades e instituciones federales, estatales y locales en la planeación, a través de la promoción y desarrollo de la vivienda, así como también de los programas y las acciones en que derivan. Todo esto enfocado principalmente en relación con la posición donde se inserta la Producción Social del Hábitat y el Cooperativismo de Vivienda, por lo tanto, algunos aspectos quedarán excluidos al no ser relevantes para esta investigación.

Para el análisis del marco jurídico es preciso dividir los dos niveles (federal y local) que competen a este tema de investigación y que abordan la problemática de la vivienda.

### *Nivel Federal*

La primera instancia a nivel nacional dentro de la cual se registrarán las distintas leyes, entidades y programas relacionados con la vivienda es:

#### *La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917)*

La vivienda se encuentra reconocida como derecho constitucional a través del Artículo 4° mediante el párrafo (adicionado el 07/02/1983) correspondiente, el cual menciona; “toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa” (CPEUM, 2021, p. 10), de igual forma se establece que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos para alcanzar dicho objetivo.

Al no entrar más en detalles respecto a la forma en que el derecho a la vivienda se llevara a cabo, en cuanto al derecho y desarrollo de la vivienda, el papel recae en las leyes secundarias para que se garantice y cumpla.



Sin embargo, se debe tomar en cuenta que la Constitución contempla de algún modo al cooperativismo de vivienda dentro del Título sexto del trabajo y la previsión social artículo 123° dentro del apartado XXX se encuentra lo siguiente, “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” (CPEUM, 2021, p. 141). Este enunciado es breve y a pesar de considerar el cooperativismo en el sentido de producir viviendas para los trabajadores en realidad no se desarrolla con profundidad la forma en que se pueda realizar dicho enunciado.

Como se menciona anteriormente son las leyes secundarias las que enfatizan y detallan como se va a desarrollar el derecho a la vivienda y estas a su vez influyen en la forma en que se desarrollan las políticas públicas, por lo tanto, a continuación, realizaré un análisis respecto a las distintas leyes que mencionan la producción social del hábitat y el cooperativismo en el ámbito de la vivienda.

#### *La Ley Nacional de Vivienda (2006)*

Dicha ley puede considerarse de reciente aparición, fue publicada en el año 2006, y dentro de los primeros cinco artículos se pueden encontrar las disposiciones generales entre las cuales cabe destacar dentro del Artículo 4° para efectos de ley se reconoce entre distintas modalidades de producción y acceso a la vivienda, a la producción social de vivienda. Este artículo tiene continuidad con el Artículo 5° que menciona que tanto las políticas y los programas públicos de vivienda, así como también los instrumentos y apoyos, deben considerar los distintos tipos de modalidades de producción habitacional (LNV,2006), contemplando la autoproducción y la autoconstrucción al igual que otras formas legítimas de tenencia distintas a la propiedad y el arrendamiento.

Estos primeros artículos parecen mostrar que la Ley Nacional de Vivienda (LNV) reconoce que la producción de vivienda no solo se desarrolla por medio de organismos nacionales de vivienda, y por empresarios, sino también se realiza por medio de autoproductores y autoconstructores, mismos que operan sin fines de lucro mediante la producción social de la vivienda.

Para que la Ley Nacional de Vivienda cumpla con sus propósitos, se establece la Política Nacional de Vivienda, dentro del Título Segundo de la Política Nacional de Vivienda, Capítulo I de los Lineamientos se puede entender lo siguiente:

El Artículo 6° correspondiente a los principios bajo los cuales se regirá la política nacional de vivienda, contempla que el acceso de la vivienda se debe promover principalmente para la población que presente vulnerabilidad económica o social, de igual forma incluye que dentro del ejercicio de la política de vivienda deben involucrarse tanto actores gubernamentales, como del sector privado y público. A lo largo de los diferentes párrafos que comprende el artículo 6° como principios, no se menciona directamente en quienes recaerán estas funciones y responsabilidades, si acaso en los últimos párrafos establece que deben constituirse esquemas para la participación de las comunidades y para aplicación de los indicadores de marginación que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social. De ahí en fuera no se menciona las entidades, instituciones federales, estatales, municipales y locales que ejecutaran la política nacional de vivienda (LNV, 2019).

En el Artículo 7° correspondiente a la distribución de los diferentes programas de vivienda no desglosa a que entidades compete desarrollar los programas de vivienda sectoriales y especiales, solo se hace una mención respecto a las entidades de la administración pública federal, así como también a la comisión (LNV, 2019). En cuanto al presupuesto, únicamente se refiere a que los programas que se desarrollen a nivel federal son sujetos a la disponibilidad del Presupuesto de Egresos de la Federal del ejercicio fiscal correspondiente.

Los Artículos 8° y 9° contemplan que el Programa Nacional de Vivienda debe ser formulado por la Secretaría (Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano/SEDATU) y debe contener un diagnóstico que señale los principales problemas y tendencias, así como también proponer objetivos, acciones de vivienda y mecanismos de coordinación con las entidades federativas, los municipios y acciones con los sectores sociales y privados. El Artículo 10° establece que los programas institucionales de vivienda deben sujetarse a la Ley de Planeación y a lo dispuesto en la Ley Nacional de Vivienda y el Programa Nacional de Vivienda.

Dentro de la Ley Nacional de Vivienda se le da consideración a la Producción Social de la Vivienda, dentro del Título Séptimo de la Producción Social de Vivienda, Capítulo Uno de los Instrumentos y Programas.

El Artículo 85° menciona que el Gobierno Federal deberá apoyar la producción social de vivienda en sus diversos tipos y modalidades (LNV, 2019), cabe mencionar que no se explica de qué manera el Gobierno Federal elaborará los instrumentos para apoyar la producción social de vivienda, en específico los instrumentos jurídicos que le darán respaldo legal, para el aspecto programático debe existir un programa especial de vivienda, dicho programa a su vez debe fomentarse a través de las secretarías e instituciones que elaboran y ejecutan los programas de vivienda.

El Artículo 86° incluye que la Comisión (Comisión Nacional de Vivienda/CONAVI) en coordinación con dependencias y entidades federales y municipales debe fomentar el desarrollo de programas de suelo y vivienda enfocados principalmente a autoproductores y autoconstructores individuales o colectivos para sus distintas modalidades (LNV, 2019), por lo tanto, la Comisión tendría que contemplar un programa especial que cubra la producción social de vivienda y que contenga todos los lineamientos, normas y reglas de operación de dicho programa. En este sentido, se toman en cuenta otras formas de acceso a la vivienda que no se hayan cubierto con otros programas.

Las acciones correspondientes a los Artículos 87° y 88°, con el desarrollo de la producción social de vivienda, refieren que le corresponde a la Comisión (CONAVI) en coordinación con los organismos de vivienda y entidades federales, estatales y municipales, la aplicación de la producción social de la vivienda. Por otro lado, las dependencias y entidades que incluyan dentro de su programación la producción social de vivienda deben hacerlo de manera equitativa en el país.

Dentro de la Ley Nacional de Vivienda aparece una mención relacionada con el cooperativismo de vivienda comprendida en el Capítulo II de las Sociedades Cooperativas de Vivienda.

En el Artículo 92° puede leerse lo siguiente:

“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”, (LNV, 2019, p. 31).

El artículo anterior otorga una mayor libertad de acción a la constitución de las sociedades cooperativas de vivienda, contrario a la Ley General de Sociedades Cooperativas (Art 66°) que contempla a las cooperativas como tales, hasta que logran su objetivo (producir vivienda), en cambio en el Artículo 92°, se reconocen distintas modalidades en que las sociedades cooperativas pueden desenvolverse con el fin de cumplir sus objetivos habitacionales.

El artículo en mención puede resultar contradictorio, ya que remite a que la constitución, y disolución de las sociedades cooperativas se regirá por la Ley General de Sociedades Cooperativas, que como mencionaba anteriormente dentro del Artículo 66° se indica como motivo de disolución

la consumación de su objeto, lo que podría ocasionar obstrucciones si alguna sociedad cooperativa decidiera cambiar de propósito (como podría ser el no habitar las viviendas producidas y sí arrendarlas), para tales efectos tendría que disolverse y liquidarse previamente. Lo que puede desencadenar en problemáticas internas dentro de la misma cooperativa.

### *Ley General de Sociedades Cooperativas*

#### Capítulo II. De las distintas clases y categorías de las sociedades cooperativas

Dentro de la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC), existe una mención particular referente en el Artículo 26° a las cooperativas de vivienda, considerando a las cooperativas en relación con la prestación de servicios dentro las cooperativas de consumidores. Este artículo no define la existencia de las cooperativas de productores de vivienda, lo cual resulta ambiguo y contradictorio al reconocimiento dentro de la Ley Nacional de Vivienda que sí reconoce las múltiples expresiones en las que se puede constituir una cooperativa, (LGSC, 1994, p. 5).

### *Programas de Vivienda a nivel Nacional*

La entidad normativa encargada de formular, publicar, ejecutar y dar seguimiento la Política Nacional de Vivienda a través del Programa Nacional de Vivienda, es la Secretaría de Desarrollo Agrario, Urbano y Territorial (SEDATU). Dicha política de vivienda se elabora por medio de un instrumento rector que tiene como nombre Programa Sectorial en donde se trazan ejes y estrategias a seguir para llevar a cabo la política de vivienda. La SEDATU coordina el sector vivienda, mientras que la entidad operadora de las estrategias y programas es la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), que particularmente atiende las necesidades de vivienda de las poblaciones en situación de pobreza (PNV,2019).

El panorama actual referente con las acciones de vivienda, del Programa Nacional de Vivienda (2019-2024) se desprenden el Programa de Vivienda Social 2019 que ejecuta la SEDATU. Por su parte la CONAVI cuenta a su vez con tres programas: el Programa Emergente de Vivienda PEV, el Programa Nacional de Reconstrucción Componente de Vivienda y el Programa de Vivienda Social PVS, (PNV, 2019). Ambas instituciones cuentan con programas de vivienda social que ejecutan a nivel nacional y que tienen como objetivos atender el acceso y necesidades de vivienda principalmente de sectores poblacionales de bajos ingresos.

Dado a que esta investigación se centra en el desarrollo del cooperativismo en México y particularmente en un caso de estudio situado dentro de la Ciudad de México, de forma particular analizó la Constitución Política de la Ciudad de México (2016), así como la Ley de Vivienda para la Ciudad de México (2017) para dar a conocer y precisar si existe un marco jurídico que respalde el fomento y la promoción de la PSH.

### *Nivel Local (Ciudad de México)*

#### *Constitución Política de la Ciudad de México (2016)*

De reciente expedición, la Constitución Política de la Ciudad de México (CPCDMX) es resultado en gran parte del trabajo de actores como lo son los movimientos sociales, que buscando priorizar y encausar ya atender las múltiples problemáticas que inciden en la capital mexicana, y que la misma carta magna no desarrolla. Su contenido fue impulsado por actores sociales como lo son los movimientos urbanos, organizaciones civiles entre otros, por esta razón en la Constitución de la Ciudad de México podemos encontrar una notoria diferencia en comparación con la Constitución Política de México, en el sentido en que busca dar mayor relevancia y énfasis a los derechos humanos y al desarrollo de los mismos. Dentro de esta Constitución, la vivienda y sus distintas modalidades o formas de producción se encuentran incluidas. Aunque también quedan fuera muchos aspectos en materia urbana como lo es el tema del suelo urbano y los límites a los

precios de este, entre otros, que bien podrían haber ayudado mucho más a que las propuestas y derechos que defiende la constitución estuviesen mayormente apoyados, jurídicamente hablando.

En lo referente con la vivienda, la CPCDMX contempla dentro del Artículo 9º Ciudad Solidaria, apartado E. Derecho a la vivienda, se menciona no sólo el derecho que toda persona tiene a habitar, sino que ahonda –aunque no demasiado- en otros aspectos tales como el acceso al financiamiento. Otro Artículo relacionado con la vivienda es el Artículo 16º Ordenamiento Territorial apartado E. Vivienda, que señala que la CPCDMX reconoce la producción social y privada de vivienda y desglosa las estrategias para llevar a cabo dicha acción, de igual forma se indica que el Gobierno de la Ciudad protegerá y apoyará la producción social de la vivienda y el hábitat que realizan sus habitantes de forma individual u organizada, en este apartado también se encuentra lo siguiente respecto al cooperativismo:

“Fomentará la vivienda cooperativa en sus diversas modalidades. La ley en la materia regulará su constitución, funcionamiento y formas de tenencia” (CPCDMX, 2016, p. 63);

al igual que en la Ley Nacional de Vivienda existe un reconocimiento a la modalidad de producción de vivienda por cooperativismo, pero al adjudicarse la regulación a la ley en materia que sería la Ley General de Sociedades Cooperativas, que no contempla otras acciones más que solo la de productores y consumidores, las leyes a las compete regir el cooperativismo de vivienda siguen quedando confusas y vagamente delimitadas.

#### *Ley de Vivienda para la Ciudad de México (2017)*

Esta Ley surge un año después del decreto de la Constitución Política de la Ciudad de México. Ambos documentos marcan precedentes por contener una perspectiva incluyente y que busca enaltecer la pluralidad y diversidad de la Ciudad de México. A continuación, se realizará un

análisis de los artículos y apartados comenzando por el planteamiento de la política y los programas de vivienda, siguiendo con los relacionados particularmente con la PSH y el Cooperativismo de vivienda.

Dentro del Título II de la Política y de los Programas de Vivienda, Capítulo I de la Política de Vivienda se encuentra lo siguiente:

El Artículo 26° correspondiente a la conformación de la política de vivienda de la Ciudad de México, enumera distintos principios y lineamientos, mismos que se encuentran redactados en forma de propósitos, aunque en realidad no existen atribuciones directas en este artículo, dado a que la gran mayoría de enunciados no indican como se direccionaran o se encaminaran dichas propuestas.

Algunas observaciones importantes respecto a este artículo es precisamente la del párrafo I que corresponde a la congruencia que debe existir entre los programas de vivienda y diversos programas como lo son el Programa General de Desarrollo, el Programa General de Derechos Humanos y también a los programas de Ordenamiento Territorial. Este párrafo es complicado de llevarse a cabo al pie de la letra por el simple hecho de que cada Programa puede contar con diferentes instrumentos para llevar a cabo el cumplimiento de los lineamientos de vivienda, y muchas veces estos mismos programas pueden carecer de ellos o no tener la misma concordancia de prioridades o bien pueden no coordinarse en la práctica.

Otro punto para tomar en cuenta es el de la promoción y participación de la sociedad en la planeación y diseño de los programas de vivienda, así como del reconocimiento de las formas de organización social no lucrativas. Este párrafo considera el involucramiento de la sociedad para llevar a cabo los programas de vivienda, sin embargo, este objetivo tampoco se cumple en general. Si bien existen programas y consultas ciudadanas para que la sociedad participe para mejorar sus viviendas o incluso sus lugares donde habitan, estos son programas menores locales que a veces



no tienen mayor injerencia a otras escalas, ejemplo de esto son los programas de ‘mejoramiento barrial’.

Un párrafo relacionado con la producción social de la vivienda y el apoyo a las distintas modalidades en que es producida tampoco especifica de qué forma se apoyara a este tipo de producción o qué actores formaran parte de dicha ayuda (LVCDMX, 2017).

Capítulo II, de los programas de vivienda.

El Artículo 27° menciona que el Gobierno de la Ciudad de México aplicará la política de vivienda por medio de tres programas; I el programa sectorial de vivienda, II el programa institucional y III los programas especiales. La programación que refiere a los distintos tipos de programas de vivienda se encuentra desarrollada de forma más específica en comparación con los principios. Dentro de esta sección incluso se encuentran las acciones que llevaran a cabo los programas, las instituciones y secretarías que los deben ejecutar, pero sigue careciendo de hacer mención del grupo poblacional que cubrirá cada programa de vivienda (LVCDMX, 2017).

Dentro de los Artículos 29° y 32° se encuentran las atribuciones de ambos programas, tanto el Programa Sectorial de Vivienda, como el Programa Institucional de Vivienda deben contener por lo menos un diagnóstico, metas y objetivos. El financiamiento del Programa Sectorial de Vivienda se ejecutará de acuerdo con la modalidad individual y la modalidad colectiva, el financiamiento a su vez proviene de la inversión directa del Gobierno de la Ciudad de México, del ahorro de los beneficiarios y de otros fondos e instrumentos (nacionales y/o internacionales), (LVCDMX, 2017).

Capítulo II, de la Producción Social del Hábitat y el Espacio Público

Artículo 50° “Las áreas donde se concentren proyectos de vivienda para satisfacer la demanda de la población, deberán contemplar acciones de mejoramiento en el entorno de la vivienda, el diseño

de infraestructura urbana para fomentar la movilidad no motorizada, con la finalidad de mejorar el espacio público, así como para garantizar el abastecimiento de los servicios públicos y la movilidad urbana sustentable” (LVCDMX, 2017, p. 28), en realidad este artículo es meramente propositivo y no aparecen atribuciones ni responsabilidades o acciones relacionadas directamente con que dichos proyectos de vivienda sean llevados a cabo por la PSH.

En el Artículo 51°, el Instituto especifica a que tipo de programa corresponderá el mejoramiento de la calidad de vida y de las unidades habitacionales de interés social y popular, aspecto que no ocurre con la promoción de la producción social del hábitat en donde no se especifica que programa de vivienda se encargará de desarrollarlo (Ibid.).

## Título VI, de la Producción Social de Vivienda

### Capítulo Único

En el título VI, capítulo único, Artículo 68°, no se especifica si el Instituto llevara a cabo la implementación de algún programa de vivienda que cubra específicamente la producción social de vivienda y en concreto la del hábitat. En cuanto al párrafo I. correspondiente a garantizar la certeza jurídica de la vivienda en los conjuntos o unidades habitacionales por medio de facilidades administrativas y apoyos fiscales, notariales y registrales, no se contemplan otro tipo de modelos de vivienda, ni tampoco se hace mención si la certeza jurídica comprende al régimen de propiedad (LVCDMX, 2017).

En el Artículo 69° se menciona que el Gobierno de la Ciudad de México en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y el Instituto de Vivienda (INVI), deberán promover la asistencia técnica calificada por medio de programas de capacitación para difundir e intercambiar experiencias con distintos sectores de la sociedad (LVCDMX, 2017).

El Artículo 70° trata acerca de las acciones que se implementen para apoyar la producción social de vivienda y por su parte el Artículo 71° menciona que el Gobierno de la Ciudad debe fomentar el reconocimiento de sociedades cooperativas de vivienda para la producción social del hábitat y la vivienda, (LVCDMX, 2017).

Este artículo me parece trascendental en el sentido en que reconoce la propiedad colectiva, y a su vez también del apoyo de la educación cooperativa y la búsqueda e impulso de los principios que rigen el cooperativismo, sin embargo, no hay una especificidad acerca del programa al que formaran parte las sociedades cooperativas de vivienda, dentro de la producción social del hábitat y la vivienda.

Tomando en cuenta el marco jurídico que reconoce tanto a la Producción Social del Hábitat como el cooperativismo de vivienda dentro de ambas constituciones y leyes de vivienda, si bien es un gran paso en el camino para los habitantes de la ciudad que busquen solucionar sus necesidades habitacionales por medio de alternativas diferentes a las que ofrece el mercado formal de vivienda, por otro lado quedan pendientes aspectos clave y fundamentales para que se conformen procesos cooperativistas en mayor aumento.

Algunos de estos radican desde la configuración de un movimiento o proyecto cooperativista que debe regirse principalmente por la Ley General de Sociedades Cooperativas pero que a su vez tiene distintas y mayores atribuciones dentro de la CPCDMX -como en las leyes de vivienda-, por esta razón es imperativo que exista una reforma a la LGSC que establezca que el cooperativismo de vivienda puede constituirse en múltiples formas y no únicamente en producción y consumo, debe retomarse lo planteado en la Ley Nacional de Vivienda que considera que el cooperativismo de vivienda puede y debe constituirse 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” (LNV, 2019, p. 31).

Otro de los aspectos claves que no es mencionado concretamente en ningún documento normativo es el referente con la accesibilidad y asequibilidad del suelo urbano y cómo accederán a él las cooperativas de vivienda. En los documentos normativos se menciona que se deben obtener facilidades administrativas y apoyos fiscales, notariales y registrales, pero en realidad no se indica cómo se obtendrá acceso al suelo. Se considera que tendrían que haber estado presentes y enunciar que deben disponerse reservas territoriales, constitución o bien empleo de las bolsas de suelo para la PSH, de igual forma contemplar el reciclamiento de los espacios urbanos que se encuentran en desuso y que deberían de reservarse prioritariamente para atender y resolver el problema del acceso al suelo tanto para las cooperativas como para la producción social de vivienda dentro de la ciudad, todo esto con mayor certeza jurídica y normativa, con la finalidad de que este tipo de medidas no caiga en malas prácticas como sucedió con la implementación del bando 2 y la norma 26, en donde se terminaron favoreciendo las reservas de suelo para el sector inmobiliario.

### *Programas de vivienda en la Ciudad de México*

La entidad encargada de elaborar el Programa Sectorial de Vivienda en la Ciudad de México es la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), la cual formula, publica y da seguimiento a la política de vivienda a nivel local y trabaja en coordinación con el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). Dicho instituto elabora programas como lo son actualmente: *el Programa de Vivienda en Conjunto y el Programa de Mejoramiento de Vivienda*. Tanto la SEDUVI como el INVI deben realizar en conjunto un programa que atienda las necesidades

habitacionales conocido como Programa Sectorial de Vivienda, y el INVI por su parte debe realizar el Programa Institucional de Vivienda.

De acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, el INVI tendría que elaborar el *Programa Institucional de Vivienda de Interés Social y Popular* que debe contener por lo menos “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**” (LVCDMX, 2017 p. 14). Es de interés el hecho de que tendría que existir un programa específico a la producción de vivienda de interés social y popular que a su vez contenga otros programas especiales, asimismo llama la atención **el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat**, que hasta el momento de realizarse esta investigación, el INVI no se encuentra ejerciendo ninguno de los programas mencionados previamente y que de acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, tendría que elaborar y ejecutar.

Por lo tanto, de todos los programas mencionados anteriormente que le corresponde elaborar y realizar al INVI, actualmente solo se implementan el “Programa de Vivienda en Conjunto” -que es el que contempla la producción de vivienda nueva-, y el “Programa de Mejoramiento de Vivienda” que busca mejorar las condiciones de las viviendas viejas o nuevas.

Al no existir un programa institucional actualizado de parte del INVI –que comprenda el periodo actual 2019-2024 como ocurre con el Programa Nacional de Vivienda- no son tomados en cuenta los preceptos sociales enmarcados en la Constitución Política de la Ciudad de México, así como la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, documentos que reconocen la PSH y el cooperativismo de vivienda. El programa institucional que se encuentra en la página web del INVI comprende el periodo 2013-2018 y toma como marco normativo el Estatuto de Gobierno del Distrito Federal y la Ley de Planeación del Desarrollo del Distrito Federal, debido a que fue decretado antes de la creación de la CPCDMX 2016 y de la LVCDMX 2017. Por esta razón es necesario que tanto la

SEDUVI actualice su Programa Sectorial de Vivienda, como también el INVI elabore un programa institucional actualizado que incorpore como marcos normativos y jurídicos la CPCDMX y la LVCDMX con la finalidad de promover la continuidad y/o creación de los programas que establece la Ley de Vivienda para la Ciudad de México dentro de los cuales corresponde al INVI desarrollar el “Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat”.

Dado a que los programas de vivienda que en realidad deberían llevarse a cabo y no se están cumpliendo pueden ser motivo de diferentes causas, considerando que la más fuerte es que la política pública de vivienda no ve como prioridades la creación de estos programas, lo que tiene sentido dado a que la política de vivienda, por lo menos los últimos veinte años, se ha enfocado en priorizar la producción de vivienda masiva en áreas periféricas para los sectores de medios y bajos ingresos de la ciudad, así como de mantener una política de redensificación, (Ziccardi, 2016).

Respecto al concepto de redensificación “es utilizado como producto del alto valor del suelo en las áreas centrales y por lo tanto se postula una política de redensificación por medio de una reestructuración en la planeación que considera valorizar y aprovechar la infraestructura y el equipamiento existente en la ciudad y aumentar el número de habitantes por superficie de suelo” (Salinas y Soto, 2019, p. 5).

### *Políticas de vivienda en México: la desaparición de la vivienda social digna*

Respecto a la forma en que las políticas públicas de vivienda se han llevado desarrollando en los últimos años existe una postura que las vincula directamente con la existencia de “espacios diferenciados centrales y periféricos” (Salinas y Soto, 2019, p. 2), en donde los espacios centrales son reproductores de capital y por otro lado los periféricos –espacios que pueden formar parte de procesos de deterioro y estigmatización-, se convierten en espacios diferenciados a su vez se les reconoce como una de las formas en que el ‘desarrollo geográfico desigual’ actúa y configura

espacios periféricos destinados a albergar población de bajos ingresos –la población que adquiere vivienda en áreas periféricas-, mientras que los espacios centrales o cómo se puede percibir actualmente no sólo son las alcaldías centrales de la Ciudad de México, sino también los espacios de servicios consolidados están siendo destinados para poblaciones con ingresos medios medios-altos y altos principalmente.

De acuerdo con (Rodríguez, 2021) la reorganización territorial del poder económico con apoyo de la acción estatal ha conducido a la mercantilización de la ciudad, este proceso se puede considerar multidimensional porque abarca conjuntos económicos y políticos estructurados en diferentes temporalidades y escalas, y por medio de diferentes modalidades que implican regulaciones que van desde lo legal hasta lo social y discursivo produciendo una ‘geografía espacial desigual’ que crea espacios valorizados y desvalorizados que a su vez terminan constituyendo procesos de desigualdad territorial.

La desigualdad espacial actúa mediante reformas institucionales

“a nivel local la nueva política de vivienda se combinó con la anunciada disponibilidad de más tierra para el mercado y la configuración de reservas territoriales. Los esquemas financieros e institucionales diseñados por el gobierno federal para apoyar a las empresas constructoras desencadenaron en la periferia de las ciudades la compra de grandes extensiones de tierra destinada a la producción masiva de vivienda de interés social” (Salazar, 2021, p. 78).

Como han ejemplificado los autores mencionados, la política de vivienda en México se ha encaminado de acuerdo con intereses económicos, y que poco o nada han hecho para modificar la estrategia que se comenzó a inicios del siglo XXI de la producción masiva de vivienda periférica, aunque ha disminuido la promoción de vivienda en áreas no consolidadas, en realidad este modelo continua hasta la actualidad (García-Peralta, 2020), dado a que el Estado no ha tratado ni ha ofrecido generar un cambio en la política de vivienda actual que modifique el esquema bajo el cual se expulsa a los habitantes de la ciudad en direcciones no solo de la ZMVM sino en otros

estados. De igual forma el intento de mantener a los habitantes de la Ciudad de México en la ciudad, a través de políticas de vivienda como lo es mediante la redensificación únicamente perpetúan la mercantilización de la vivienda y por ende la reproducción del sector inmobiliario manteniendo así la lógica de expulsar a los habitantes que no deseados.

La urbanización neoliberal (Theodore, Peck, & Brenner, 2009), actúa mediante mecanismos de destrucción como el aniquilamiento de la vivienda social o bien la disminución de iniciativas y políticas con carácter social, forma parte de los mecanismos por los que actúa la acumulación y reproducción del capital, por tal motivo se ha permitido que la producción de vivienda social dentro de la ciudad haya perdido su sentido, y que los actores que detentan el poder económico y político permitan que se ofrezca vivienda a precios inalcanzables. Considerada como ‘vivienda de interés social’ para los habitantes con ingresos medios, y que excluye por completo a los de ingresos medios bajos y bajos, que continúan accediendo a una vivienda por medio de la autoconstrucción, forma que continúa siendo predominante desde hace ya varias décadas.

Un argumento que apoya que la producción de vivienda ‘de interés social’ o ‘vivienda social’ ha dejado de ofertarse en la Ciudad, está directamente relacionada con la oferta de la vivienda y los precios que registra. En la actualidad el precio más bajo corresponde a la ‘vivienda popular’ con un valor máximo de \$528,000 pesos con un 0.7% de producción. La ‘vivienda tradicional’ posee un valor máximo de \$ 924,000 pesos con un 9.7%, (antes vivienda de interés social). La ‘vivienda de las clases medias’ oscilan en un valor máximo de \$1,980,000 pesos con un 37%. Por último, la ‘vivienda residencial y ‘residencial plus’ con valores máximos de más de \$1,980,000 pesos con el 52.6% (EAVM, 2020). Estos datos evidencian la forma en que la política de vivienda se desarrolla en la Ciudad de México con al menos la mitad de la vivienda producida para sectores de altos ingresos y en el otro extremo se produce una mínima cantidad de vivienda para sectores de bajos ingresos que pudieran acceder a la vivienda popular, cabe mencionar que la vivienda tradicional



muestra una notoria separación de acuerdo con el precio de la vivienda popular distanciando y limitando aún más el acceso a este tipo de vivienda.

De acuerdo con lo anterior la forma en que la 'exclusión financiera' opera, tomando en cuenta los elevados precios que presenta la adquisición de vivienda en la Ciudad de México -aunque existan diferencias de precio dentro de la misma- sugiere que las poblaciones de ingresos medios bajos y bajos ingresos se encuentran doblemente excluidos de poder adquirir una vivienda, por un lado los precios son tan altos que muchas veces aunque las personas cuenten con algún crédito de vivienda podría ser insuficiente para comprar una vivienda dentro de la ciudad, situación que se encuentra directamente relacionada con la producción masiva de vivienda periférica y los precios bajos en que se ofertan, y por otro lado las personas que ni siquiera cuenten con el acceso algún crédito de vivienda se encuentran en una situación aún más desfavorecedora puesto que no podrán acceder a una vivienda al menos no dentro del mercado formal.

Una parte fundamental en que las políticas de vivienda en México parecen promover únicamente la producción de la vivienda en propiedad se debe a que esta lógica se encuentra profundamente enraizada en el discurso para combatir las problemáticas habitacionales, sin embargo, este discurso se ha priorizado mucho más por lo menos desde la década de los años sesenta y si bien, quizá no tiene como único origen la promoción del programa Alianza para el Progreso (1961), de acuerdo con (García-Peralta, 2020), se puede considerar a este programa como uno de los principales auspiciadores de la promoción de la vivienda en propiedad.

Fue durante el gobierno del presidente estadounidense Kennedy, que se impuso para Latinoamérica la Alianza para el Progreso (Alpro) cuyo principal objetivo fue combatir en la región las ideas nacidas de la Revolución Cubana, respecto a las necesidades habitacionales, la propuesta del programa fue la de promover la propiedad privada, de igual forma (García-Peralta, 2020), añade que de esta forma quedo cancelada tanto la propuesta de vivienda social en alquiler,

como de otras opciones alternas de accesibilidad, dando inicio al impulso de la ‘vivienda social en propiedad privada’, cabe mencionar que estos principios ideológicos de la propiedad privada, así como del impulso del sector de la construcción en los países latinoamericanos, se reforzó años después con el Consenso de Washington.

Bonduki (2009) coincide en que la política habitacional basada en la propiedad privada era un instrumento de combate a las ideas comunistas y progresistas -en el caso de Brasil- en los tiempos de la guerra fría, por este motivo la formulación de políticas que buscaban acabar con el rezago habitacional se fundamentó en la creencia de que la vivienda debía producirse bajo la propiedad privada. Otro aspecto relevante que se basó en la privatización de la vivienda social y que ayudó a que fuera exitosa, fue el del sector de la construcción como papel económico que tuvo la política habitacional, es justo la importancia que se le ha dado al sector de la construcción como impulsor del crecimiento económico no solo en México sino en otros países latinoamericanos, lo que ha auspiciado que se continúen promoviendo políticas enfocadas en el desarrollo de esta industria, más que en solucionar las problemáticas de rezago habitacional, que muchas veces ha causado el mismo sector de la construcción.

En este sentido, mientras se siga privilegiando el discurso de que la única forma de acceder a una vivienda es mediante la propiedad, y que cualquier otra forma se encuentra ya sea al margen de la ley o en peligro de brindar una certeza jurídica, se continuará perpetuando la lógica e ideología de la propiedad en las ciudades, esto se debe a que “en un sistema económico basado en la acumulación, la propiedad era -y es- el vehículo imprescindible para la riqueza, motor que impulsa a aquel sistema” (Nahoum, 2012:12).

De igual forma, este autor recalca que el obstáculo principal para que esto sea de otra manera, es que en la totalidad de los países latinoamericanos, “el problema del acceso al suelo, como componente inicial y fundamental del acceso a la vivienda digna es el primero a resolver” (Nahoum, 2012:20), por tal razón la actuación estatal debe tener una flexibilización de las

normativas legales y debe poner en marcha modalidades de tenencia del suelo nuevas y mejor adaptadas que la propiedad individual.

La tierra urbanizada está en manos privadas y que depende entonces de la decisión de los 'terratenientes urbanos' que esa tierra se use o no, y que esta se usa en función de conseguir la rentabilidad deseada y sino, continuara engordando. A pesar de que algunas leyes y reglamentaciones, normativas establecen el deber de usar, en realidad nadie penaliza o se atreve a penalizar el incumplimiento de esa obligación, lo que perputa las formas de acumulación y apropiación del suelo urbano para el disfrute y goce de otros sectores de la sociedad que no formen parte tanto del sector de la construcción, como de los actores que se favorecen de esa industria, así como los sectores privados y de altos ingresos, incluyendo a los políticos que permiten que estas formas de dominación económica política y social se lleven a cabo en las ciudades.

*El derecho a la ciudad ¿un concepto multivariado y/o tergiversado?*

El derecho a la ciudad, los movimientos sociales y las políticas urbanas se encuentran estrechamente relacionadas en la actualidad, esto se debe a que el concepto forma parte de las consignas de parte de los movimientos sociales y su lucha en las diferentes partes del urbe en la búsqueda de justicia social y espacial. El concepto proviene de Henri Lefebvre (1968) y ha sufrido diversas interpretaciones -y mal interpretaciones- que han sido a su vez objeto de manifestaciones en el espacio urbano. Diversos autores han cuestionado el uso que se le ha dado a los procesos y transformaciones en las ciudades por medio de políticas que se han pronunciado en pro del derecho a la ciudad, sin embargo, estas han distado mucho de llevar a cabo dicho derecho como fue plasmado originalmente.

El concepto surgió a raíz del impacto negativo que Lefebvre (1968) veía en las ciudades regidas por economías capitalistas, y como las ciudades se habían convertido en objeto de mercancías al

servicio de la acumulación privada, Lefebvre se preguntaba respecto a si la ciudad había perdido su capacidad de integración y participación, concluyendo que la clase trabajadora era la principal víctima de la segregación socio-espacial, que generaba el capitalismo, y que era esta clase la que debía encabezar un proceso de cambio, (Canestraro & Jakubowicz, 2021).

El uso y empleo del derecho a la ciudad ha formado parte de múltiples debates en torno, tanto de la definición del mismo, como de su expresión en el espacio, de igual forma han sido diversos los autores los que han dado su propia interpretación sobre el concepto, por mencionar algunos:

El derecho a la ciudad es más que la libertad de acceder a los recursos urbanos, se trata de un proceso de transformación, es un derecho común, no individual, indicando que “esta transformación depende inevitablemente del ejercicio de un poder colectivo para remodelar los procesos de urbanización” (Harvey, 2008, p. 23).

Por su parte Pradilla (2016), menciona que dado a que los derechos humanos “son letra muerta” en constituciones y leyes, el derecho a la ciudad se convierte en una demanda política, anticapitalista y antineoliberal, que habrá que conquistar en la lucha político social y pone el foco y señala que son los movimientos sociales los que buscan y practican dicho derecho dentro y fuera de los marcos institucionales, mismos que muchas veces solo asumen el derecho a la ciudad meramente como una declaración formal.

Pírez (2014), define mucho más cómo el derecho a la ciudad se encuentra disputado en dos dimensiones, la primera liga el derecho con los satisfactores (suelo, vivienda, servicios) basado en la contradicción entre mercantilización y acceso, mismos que son definidos entre la necesidad de configurar una demanda solvente que se subordine al mercado, generando una dinámica de sometimiento al mercado, la segunda se relaciona con el derecho a la centralidad y a gozar de la totalidad de la riqueza de una ciudad. Las autoras Canestraro y Jakubowicz (2021) interpretan que dicho concepto se relaciona contradictoriamente en la urbanización capitalista, la mercantilización y apropiación privada del suelo se ha efectuado por medio de políticas

redistributivas, pregonando la inclusión al acceso al suelo y a los componentes del hábitat urbano, que en realidad han ocasionado una reversión e impulsado una creciente mercantilización de la producción de la ciudad, dando como resultado la continuidad en la dificultad de acceso para poblaciones de medios y bajos ingresos que incluyen la desposesión de suelo para incorporarse a nuevos procesos de producción orientados a la obtención y acumulación de ganancias.

Así como estas autoras coinciden en que el derecho a la ciudad se ha impulsado mediante dos frentes, uno que busca llevar a cabo el ejercicio de dicho derecho por medio de acciones que alcancen la justicia social y, otro que busca aprovecharse y tergiversarlo para llevar a cabo sus fines de acumulación y apropiación del suelo y el capital, acerca de esto, “el impulso de un conjunto de políticas y programas sociales calificados como progresistas y de vanguardia para atender a la población más desfavorecida y por otro lado un conjunto de políticas de desarrollo urbano que favorecen los negocios privados bajo diversos discursos: el desarrollo sustentable, el crecimiento económico, y la creación de empleos”, (Delgadillo, 2016, p. 74).

Pero como es que el derecho a la ciudad que tiene origen desde 1968 se ha puesto en boca de todos en al menos las últimas dos décadas, el antecedente fundamental se halla en la formulación de “La Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad” en el 2004 en el Foro de las Américas realizado en Quito y sus principales ejes giraron en torno al ejercicio pleno de la ciudadanía, la gestión democrática de la ciudad y a la función social de la propiedad y la ciudad, por su parte la Conferencia Hábitat III incorporó el concepto de derecho a la ciudad en sus agendas. La formulación de esta carta hizo eco en las ideas y propuestas que muchos movimientos sociales latinoamericanos llevaban tiempo promoviendo y pujando para que fuesen tomadas en cuenta. Pese a que el derecho a la ciudad ha sido bandera de diversas luchas sociales, los diversos organismos internacionales como ONU-Hábitat en realidad le han restado la importancia crítica y política que posee la noción original de Lefebvre, al apropiarse del concepto como catalizador para sus políticas urbanas.

En México fue hasta el año 2010 mediante la firma oficial de la ‘Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad’ que distintos actores sociales y civiles, pudieron constatar el reconocimiento al derecho colectivo de todas las personas que habitan y transitan la Ciudad de México (Ziccardi, 2016). De igual forma se continuo con la estrategia de vincular el tema de la vivienda, con el desarrollo urbano, promoviendo la densificación de las áreas centrales de la ciudad, de esta forma se implementó en aquel tiempo, el programa “Redensificando la ciudad central del Distrito Federal”, (Ziccardi, 2016).

### ***2.3 Los movimientos sociales: actores detrás de búsqueda y lucha por la justicia socio-espacial***

Los antecedentes del Movimiento Urbano Popular (MUP) se remontan a la década de los años sesenta, se le asocia tanto como un conjunto de grupos sociales que en sus inicios se enfocaron en temas tales como la reivindicación del suelo, la vivienda y los servicios públicos, como también una organización que tiene relación directa en la gestión y desarrollo de múltiples procesos de producción de la vivienda para familias de bajos recursos principalmente, en este sentido dentro de su concepción consideraban a las colonias populares como “zonas liberadas” de las formas de enajenación y explotación capitalista, con la consigna de llevar las luchas ‘del centro a las periferias’ (Bautista González, 2015), las organizaciones que se gestaron provenían de distintos puntos no solo de la ciudad de México (Distrito Federal en aquel entonces), sino también del Estado de México. En aquella época se reconoció un avance de parte de los movimientos urbanos en lo cuantitativo, sin embargo, el aspecto cualitativo que se debatía en que la lucha era inmediatista, reivindicativa, economicista, aunque sin una clara perspectiva política, esto se debía en parte a la poca o nula formación política e ideológica de parte de las bases del movimiento, es decir de los mismos colonos y solicitantes de vivienda (Bautista González, 2015).

El periodo más álgido en que se gestó el MUP comprendió por lo menos tres décadas cuando tuvo mayor su presencia, desarrollo, involucramiento e incidencia con la sociedad de aquel entonces

que exigía la resolución de sus demandas la mayoría de estas luchas sociales se derivaban de problemas como la inequitativa repartición de la vivienda así como del limitado acceso al suelo (Moreno, 2013, p. 31), de igual forma otras de las demandas se enfocaban a cuestiones tales como “el suelo para la vivienda de las familias de escasos recursos, la regularización de la tenencia de la tierra, la reducción del impuesto predial, la dotación de servicios públicos e infraestructura urbana, así como el alto a los desalojos” (Bautista González, 2015)

Una de las organizaciones más importantes en el Distrito Federal fue la Unión de Colonias Populares (UCP), su antecedente fue el Frente Popular Independiente (FPI). El origen del FPI en 1973 se remonta a estudiantes del movimiento estudiantil de 1968 que establecieron nexos con sindicatos independientes, con organizaciones de colonias populares (Moreno Galván, 2013), a su vez ambas organizaciones proceden de otra organización de cuadros llamada Grupo Compañero que vinculaba a diversos sectores y con una corriente de la línea de masas, así como también del marxismo, la línea de masas comprende tres clases de practica social: *la lucha por la producción, la lucha de las clases y los experimentos científicos de la sociedad* (UCP, 2022). La UCP llegó a tener presencia en colonias movilizadas en torno a la lucha urbana, a partir de su constitución la UCP atravesó diversas etapas de lucha y llegó a extenderse a estados como Chiapas, Veracruz, Baja California, Querétaro, Colima, Tuxpan, Jalisco, Morelos, Estado de México y el Distrito Federal, (La Jornada/19 julio 2013;2022).

Los miembros de la UCP provenían de diferentes formas de organización: eran colonos, obreros, comerciantes minoristas y trabajadores informales, las organizaciones se centraban en la regularización de la tierra y en proyectos de vivienda como la Unión de Solicitantes y Colonos por la Vivienda Popular Pueblo Unido (USCOVI), (Moreno Galván, 2013, p. 32). Al conformarse dentro de la Coordinadora Línea de Masas (Colima), promovió la formación en su tiempo de la CONAMUP. La UCP ha discutido y colaborado con organizaciones hermanas del MUP como lo

son la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), y la Asamblea de Barrios (AB), (La Jornada/19 julio 2013;2022).

Otra de las organizaciones referentes de aquel tiempo es el Bloque Urbano de Colonias Populares (BUCP) que respondía ante la necesidad de dar la lucha de una forma organizada y a su vez independiente de organizaciones “charras” del Estado, y al mismo tiempo en contra de la burguesía del poder, es precisamente de parte de la BUCP que en 1976 se llevó a cabo el 1er Encuentro de Movimientos Sociales Urbanos, dicho encuentro impulsaba la creación de una coordinadora nacional de movimientos urbanos (Bautista González, 2015), a la propuesta de crear una coordinación nacional del movimiento urbano le acompañaban el desarrollo de alternativas con respecto a la tenencia de la tierra, y el intercambio de experiencias.

Todos estos movimientos alcanzaron su momento de consolidación y de coordinación con dos encuentros que se llevaron a cabo a nivel nacional cuando que tuvieron lugar “en mayo de 1980 se convoca al I Encuentro Nacional de Colonias Populares en Monterrey, se registran 16 organizaciones de diversas partes del país” (Bautista González, 2015, p. 14). En el segundo encuentro llevado a cabo en abril de 1981 se constituyó la *Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular* (Conamup), (Moreno Galván, 2013: 33). La creación de la Conamup a su vez da origen en mayo del mismo año a la Coordinadora Regional del Valle de México en la que participan más de 40 organizaciones, desde ellas a su vez se impulsa la conformación de 5 coordinadoras por zona (Bautista González, 2015).

Para el año de 1983 algunas organizaciones empezaron a involucrarse en una dinámica de negociación con las instituciones de gobierno, esto de llevo a cabo por medio de programas de vivienda del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (Fonhapo), (Moreno Galván, 2013) . Es así como surge el proyecto de “El Molino” conformado por la Unión de Solicitantes y Colonos por la Vivienda Popular Pueblo Unido (USCOVI), la Unión de Colonos, Inquilinos y Solicitantes de



Vivienda Libertad (UCISV) y las cooperativas Ce Cualli Otli y Aye Petlalli (Álvarez, 2004; Moreno Galván, 2013, p. 38).

En esos años el MUP venía desarrollando una estrategia que privilegiaba la conformación de colonias populares en la áreas periféricas. Por lo que, las organizaciones más fuertes o consolidadas se localizaban en los suburbios y unas pocas en el centro (Bautista, González, 2015), pero en 1985 cuando ocurre el terremoto que causaría grandes daños en la ciudad de México, ante la necesidad de respuesta por la devastación ocasionada, serían los actores sociales, los barrios y colonias los primeros en organizarse en la ciudad una de ellas fue la “Asamblea de Barrios y Organizaciones Vecinales (AB) que para el año de 1987 incorporo un proceso organizativo convocando a que independientemente de haber sido damnificados por el sismo o no, pudiesen acceder a una vivienda, por lo tanto la AB retomo la estrategia usada en los inicios del MUP de ‘cercar la ciudad’, considerando de esta forma que el proceso de lucha se gesta en la ciudad, pero repercute en todo el país.

Otra de las organizaciones más destacadas que conforman al MUP es la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), aunque sus inicios ya se habían gestado, no es sino hasta el 1ero de febrero de 1987 que toma este nombre oficialmente. En su momento el MUP actuó principalmente en la zona oriente del Distrito Federal y el Estado de México, los miembros de esta organización eran colonos recién llegados a las zonas periféricas, obreros y trabajadores independientes. La ideología de la UPREZ estaba formada como muchas otras por una combinación de marxismo, materialismo histórico, línea de masas del maoísmo y la presencia simbólica del “Che” Guevara, Emiliano Zapata, Francisco Villa y Benita Galeana (Moreno Galván, 2013). Entre sus principales premisas de su organización eran la búsqueda del mejoramiento de las condiciones de vida y de vivienda, la justicia social y la democracia; estos aspectos a su vez buscaban incidir directamente en la participación de la política partidaria y electoral, “su doctrina

ideológica permitió que la organización se vinculara con los partidos políticos y el gobierno, pese a no contar con una figura legal en sus inicios” (Bolos, 1999; Moreno Galván, 2013, p. 33).

Entre 1987 y 1995 la UPREZ amplió su espacio de acción al pasar de dos a 12 municipios y en 1996 a 15, por estas épocas por lo menos más de la mitad de quienes se identificaron con la UPREZ eran personas que residían en colonias urbano populares del Estado de México (Arellano, 2003; Moreno Galván, 2013, p. 145).

A medida que el neoliberalismo fue implementándose en la década de los noventa, los fondos de las instituciones de vivienda, así como los subsidios, y la oferta de suelo que provenía de reservas se redujo, a su vez que se impulsaba la participación del sector privado y del capital hipotecario dentro del sector de la vivienda, lo que ocasiono el encarecimiento del precio de la vivienda de interés social y del crédito para adquirirla, de acuerdo con Moreno Galván (2013) fue a partir de 1988 cuando se redujeron los recursos estatales para la producción de vivienda de interés social, esta reducción aumento a partir de 1992, año en que se incorporaron las fuentes privadas de financiamiento, por lo que también encareció el crédito para los demandantes de vivienda.

Estas disposiciones se formalizaron mediante la Ley de Fomento a la Vivienda para el Distrito Federal (1996) planteaba una visión mercantilista para los programas habitacionales alineados con la política de vivienda federal que consistía en ceder el otorgamiento de créditos para vivienda a la banca privada elevando a categoría de ley la transferencia de los programas de vivienda a la iniciativa privada (Moreno Galván, 2013).

Ante este panorama el MUP se vio afectado principalmente porque las modificaciones a la política de vivienda afectaron a la base de sus organizaciones, en el sentido de que, al otorgarse créditos de forma individual, los solicitantes de vivienda ya no tendrían razones para organizarse para la obtención de la misma, por lo que los grupos cuya base radicaba en el otorgamiento de vivienda se debilitarían (Moreno Galván, 2013).

Si bien durante décadas los sectores de bajos ingresos y/o más vulnerables habían accedido a la vivienda mediante el arrendamiento barato, al reducirse esta posibilidad, sumado a otros factores como las crisis económicas, los cambios en la legislación, la accesibilidad del suelo en las periferias urbanas; al mismo tiempo parecía propicio el resurgimiento de la autogestión, la urbanización popular, la autoconstrucción y los movimientos reivindicativos (Moreno Galván, 2013). Estos paradigmas estuvieron acompañados en la Ciudad de México con la alternancia política en el gobierno de 1997-2000 del PRD, que de acuerdo con Hiernaux (2000) busco establecer una planeación operativa más eficaz a través de programas delegacionales específicos, sin embargo, los programas realizados durante este periodo carecieron de la participación tanto del MUP, como de las ONG, y de la sociedad en el diseño de las políticas públicas, generándose diversos conflictos.

En el año 2001 el MUP mediante un comunicado da a conocer su crítica en relación a la carencia de una política de vivienda por parte del Gobierno del Distrito Federal, solicitando la creación de una reserva de suelo destinada para los programas habitacionales dirigidos a la población de bajos ingresos (Moreno Galván, 2013), en dicho documento evidenciaban que el Instituto de Vivienda (INVI) era el único organismo de vivienda en el país, y el encargado de financiar la vivienda de interés social así como la producción social de vivienda, pero conflictos con funcionarios y cambios en su administración bloquearon diversos proyectos.

Es durante el siguiente gobierno 2000-2006 cuando el MUP presento un programa de desarrollo urbano y vivienda que incluía en su elaboración la opinión de especialistas en distintas materias y problemáticas de la ciudad, mediante esta propuesta buscaban que se reconociera la atención al acceso al suelo urbano, y a su vez cuestionaban la propuesta de los corredores urbanos como áreas privilegiadas para la inversión, sin embargo, dicho programa no incidió directamente en las políticas públicas de aquel sexenio (Bautista González, 2015).

De acuerdo con Moreno Galván (2013) en aquella época la política urbana incluso entro en contradicción en su discurso a favor de las poblaciones de bajos ingresos, puesto que en la práctica

los beneficiarios de las megaobras y proyectos llevados a cabo en la jefatura de Andrés Manuel López Obrador beneficiaban principalmente a poblaciones de altos ingresos, tal fue el caso que era esta población la que podía pagar los departamentos en las delegaciones centrales, aprovechar las nuevas vialidades. Es en esta época en que las constructoras comenzaron a aprovechar los altos costos del suelo, y el aumento inesperado de los precios desencadenados por la política del Bando 2 por ejemplo.

Con respecto a la política del Bando 2 “el MUP desde el principio se expuso en desacuerdo con el Bando 2 porque varias organizaciones ya habían adquirido predios en zonas de la ciudad, diferentes a las cuatro delegaciones centrales; para solucionar este problema se les permutaron estos por los recientemente sobrevaluados” (Moreno Galván, 2013, p. 248).

Durante este tiempo existieron diferencias entre el MUP con relación a la forma en que las políticas urbanas, particularmente las de vivienda, eran planeadas y ejecutadas por el Gobierno del Distrito Federal, el Gobierno del Distrito Federal mostraba poco interés en promover el derecho a la ciudad. (Bautista González, 2015).

Después de algunas pláticas con el jefe de Gobierno se propuso desde el MUP efectuar una revisión del Bando y del Programa General de Desarrollo Urbano, luego de una discusión que incluyó a asesores en desarrollo urbano y miembros de la Coalición Internacional Hábitat (HIC), se planteó una propuesta que implicaba:

“La participación de las formas de organización autónomas de la sociedad y una política de restricción para la construcción de nuevas unidades habitacionales. Ampliar a ocho las delegaciones centrales, modificar en tal sentido la política de restricción para la construcción de nuevas unidades habitacionales permitiendo la inversión en estas ocho delegaciones” (Tamayo, 2007; Moreno Galván, 2013, p. 249).

Desafortunadamente esta propuesta del MUP no fue aprobada por la ALDF, por lo que el Bando 2 continuó promoviendo el acaparamiento de suelo por parte de las constructoras en las delegaciones centrales y la consecuente construcción desmedida en los municipios del Estado de México (Rello, 2005; Moreno Galván, 2013, p. 249).

Sin duda alguna uno de los logros del MUP fue el reconocimiento de la Producción Social de Vivienda dentro de la Ley de Vivienda (2006), también se les reconoce *la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad (2010)*, (Bautista González, 2015). En este tiempo a la par se desarrollaban resistencias de parte de los vecinos en zonas locales afectados que estaban en contra de los ‘megaproyectos’ estos también son reconocidos como movimientos sociales emergentes, de acuerdo con (Zamorano Villareal, 2014), estos movimientos son considerados como ‘movimientos de acción prefigurativa’ ya que no es de su interés acceder al poder del Estado, como ocurrió con los movimientos sociales del siglo XX (MUP, UPREZ, etc.)

Los movimientos sociales como el Movimiento Urbano Popular son grupos que nacen de la sociedad civil y que han constituido frentes amplios de organizaciones populares, de igual forma han presentado dificultades en su estructuración y capacidad de lucha, no obstante se destaca que dentro de sus luchas más importantes se encuentran las de inquilinos o arrendadores de vivienda, las de colonos o habitantes de zonas populares periféricas, las de solicitantes de tierra y vivienda, las de damnificados por los sismos, y las cooperativas de consumo (Ramírez, 2002; Moreno Galván, 2013, p. 3).

La historia del MUP y su relación con el gobierno se caracteriza por diversas etapas, procesos y conflictos que derivaron en cambios directos y relevantes para la sociedad, así como en la redefinición de políticas, reformas e incluso leyes, de acuerdo con Moreno Galván (2013), los actores colectivos son vistos como el resultado de procesos sociales que pueden tanto favorecer como impedir la formación y mantenimiento de vínculos de solidaridad, organización entre otros, su justificación estriba en que los movimientos sociales no son homogéneos, y dado a que

comprenden distintos objetivos, escalas y relaciones experimentan constantes transformaciones, y pueden tener como premisa no transformar el sistema, sino alcanzar una mayor influencia dentro del mismo, por otro lado también existen acciones colectivas específicas que desafían las contradicciones de la lógica capitalista, y la exclusión del ejercicio de la ciudadanía de parte de los actores y habitantes de la ciudad, buscando incidir e involucrar a que se tomen acciones que eventualmente reviertan las desigualdades sociales que convergen en los espacios urbanos.

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

Sus antecedentes se remontan al movimiento de 1968, pero es hasta finales del siglo XX cuando por medio de su participación en la “Asamblea Social de la Venustiano Carranza” y de la elaboración de un diagnóstico de necesidades de la alcaldía que derivó en la construcción de las “Agendas Ciudadanas” en los años 2000 y 2003 que su labor fue retomada por autoridades. En 2002 es cuando se constituye legalmente y se integra en el 2003 al MUP, SOL en coordinación con otras organizaciones y colectivos conforman parte del MUP, siendo SOL una de las más activas y participantes dentro de la labor social y territorial, fue mediante ella que se impulsó el proyecto piloto derivado del PCPyGSH con apoyo de la FUCVAM a través del proceso de transferencia del modelo CVAM (Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua), (Reséndiz Flores, 2022).

### ***2.4 Antecedentes del cooperativismo de vivienda y la producción social del hábitat***

Las bases del cooperativismo en México se remontan desde la promulgación de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (1917) por medio de la cual se establecieron los principios para los derechos de asociación, de contratación colectiva, también de las atribuciones económicas del Estado. De acuerdo con el Artículo 123° donde se desglosan las obligaciones de parte de los patrones que cuenten con más de 100 trabajadores al proporcionarles “habitaciones

cómodas e higiénicas a los mismos” (García Peralta, 2018), de esta manera, la vivienda se inscribió en una la política de previsión social de los derechos laborales.

En este mismo artículo las sociedades cooperativas se denominan sociedades cooperativas para la construcción de casas destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores (CPEUM, 2021), no obstante, estas premisas de la vivienda y la creación de sociedades cooperativas dedicadas a la edificación de viviendas carecían de instrumentos.

De acuerdo con García (2018) la primeras cooperativa por disposición constitucional fue “La Colonia Cooperativa Ferrocarrilera Limitada” en 1923, y la segunda fue “La Cooperativa Plutarco Elías Calles” en 1926, ambas cooperativas se formalizarían con la Ley General de Sociedades Cooperativas (1927), estas organizaciones pioneras buscaban organizar nuevas sociedades cooperativas. García (2018) y Cruz (1994) coinciden en que por aquellos años la vivienda se consideraba como parte de una demanda laboral y sindical, esto es similar a como se muestra dentro de la CPEUM “la vivienda para los trabajadores y/u obreros”, en aquel tiempo el Estado donaba terrenos u otorgaba préstamos para comprar lotes, buscando hacer del cooperativismo un instrumento exitoso para tener acceso a una vivienda” (Cruz, 1994, p. 142).

Es interesante el lugar que tomó la vivienda desde la CPEUM (1917), asociada al trabajo y/o como resultado de laborar, así como la obtención de vivienda por ser trabajador u obrero, es que estas nociones pudieron contribuir directa o indirectamente a que la vivienda no se concibiera como lo que es principalmente ‘un derecho universal’ del que cualquier persona pueda acceder y gozar, que no se obtenga únicamente o necesariamente como producto o ‘fruto del trabajo’ o resultado del mismo, al verse desde esta perspectiva se prioriza su uso mercantil por encima de su valor de uso. Si bien la CPEUM indica que los empleadores o patrones deben proporcionar habitaciones para sus trabajadores -esto se efectuaría años adelante mediante la creación de las primeras instituciones de vivienda-, la relación entre vivienda-trabajo parece establecer condicionantes en

el sentido de que aquella persona que cuente con un trabajo y cuyo patrón o empleador no le proporcionase habitación o vivienda quedaría marginado de su acceso.

Estos factores pudieron incidir en la vivienda social que pese a contar con la participación pública y ahorros del trabajador, se encaminara únicamente en el sentido de la propiedad privada “al ser propiedad privada se deposita en el individuo la responsabilidad de resolver esa necesidad básica, situación que provoca competencia entre la población que —en lugar de cooperar— busca su mejoría personal y no la de su entorno urbano” (García, 2018, p. 107). La vivienda al tomar este camino que condujo años adelante a la privatización de la misma al igual que ocurrió en otros países de América Latina contribuyó a que en la región la desigualdad económica fuese aún más grande (García Peralta, 2018), esta privatización también ocasionó que se ampliara la brecha entre aquellos que pueden pagar para adquirirla mediante un crédito y aquellos que únicamente cuentan con recursos propios para acceder a la vivienda.

Por otro lado, el cooperativismo y su reconocimiento datan de la Ley General de Cooperativas (1938), sin embargo, se desconoce la razón por la cual no se considera al cooperativismo de vivienda dentro de esta ley y únicamente se toman en cuenta las *cooperativas de consumo* y *de producción* que poseen un sentido más mercantil y opuesto a los principios de la no mercantilización de la vivienda cooperativa. A pesar de que el cooperativismo de vivienda no se tomó en cuenta, las cooperativas de vivienda que surgieron a partir de la creación de esta ley se supeditaron a la “figura de las cooperativas de consumo” por ser la más semejante con sus fines.

De acuerdo con García (2018) en México existieron varias oportunidades para que, en lugar de impulsar la vivienda en propiedad, se fomentaran y concretara un modelo de vivienda social como las viviendas cooperativas en alquiler. “En 1939 el arquitecto Hannes Meyer fue invitado a participar como panelista en el XVI Congreso Internacional de Planificación y Vivienda en México, entre sus trabajos planeados en México destaca el proyecto “Colonia Obrera Lomas de Becerra” que Hannes Meyer realizó en 1942, además de ser un buen proyecto arquitectónico, era



una propuesta de *vivienda cooperativa obrera en alquiler*” de acuerdo con su experiencia respecto a una cooperativa previa en Suiza en la que trabajó (García, 2018, p. 102). Esta propuesta se adaptaba a las costumbres de la familia mexicana, no obstante, se desconocen las razones por las cuales el proyecto no se llevó a cabo, de este modo la opción de desarrollar un modelo de vivienda cooperativa en alquiler para trabajadores no logró concretarse.

Hannes Meyer consideraba que los elementos fundamentales de la educación cooperativa residían en la independencia de la misma, de los empleadores, así como del gobierno que participaría en el financiamiento, y el freno que las cooperativas representan para la especulación inmobiliaria. “La vivienda cooperativa en alquiler social puede caracterizarse como pública (federal, estatal, municipal) y de participación público-privada o cooperativa por el tipo de organización que la promueve. La responsabilidad de proveer el acceso a esta vivienda es asumida por los distintos gobiernos y/o por organizaciones sociales” (García, 2018, p. 107). Estos argumentan reforzaban la idea que representa el cooperativismo como un modelo contrario a las lógicas de reproducción y ganancia de parte del capital y de la explotación de los trabajadores para obtener una vivienda, así como de la responsabilidad de los mismos para lograr satisfacer este derecho, recalcando la ideología de la vivienda en propiedad individual en un sentido meramente individual.

La primer experiencia de cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México se daría un par de décadas después, teniendo de referencia y de apoyo al Centro Operacional de la Vivienda y Poblamiento (Copevi). Esta institución fue creada en 1965 y representó un papel importante para la formación de nuevas cooperativas de vivienda, siendo el caso de la Cooperativa Unión de Palo Alto, iniciada a finales de los años sesenta y principios de los años setenta, el caso más destacado (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018).

Copevi mantenía relaciones con el Centro Cooperativista Uruguayo (CCU), el cual ayudó en la formación de cooperativas obreras con características tales como la titulización a favor de la

sociedad constituida legalmente, en lugar de a favor de los socios de manera individual, el Centro Cooperativista Uruguayo había contribuido al modelo de producción de vivienda por cooperativas de ayuda mutua y propiedad colectiva para la Ley de Vivienda de Uruguay en 1968 (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018).

Con respecto a la Cooperativa Unión de Palo Alto, a través de los años constituyó un caso emblemático de lucha por el derecho a la ciudad, y a su vez fue el primer proyecto de producción y gestión social de un conjunto habitacional cooperativo en la Ciudad de México. “Esta y otras experiencias rurales y urbanas que se realizaron a finales de la década de 1960 y la primera mitad de la década siguiente fueron un referente importante en la formulación de las primeras políticas, estrategias e instrumentos que se integraron en el primer Programa Nacional de Vivienda decretado en 1979”, (Ortíz, 2010, p. 49), durante este periodo la Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) otorgó créditos para la construcción de viviendas mediante sorteo, esta secretaría incluyó un programa de apoyo a las cooperativas de vivienda que se adicionó dentro del programa antes mencionado (Centro Urbano, 2022). Palo Alto también se destaca por ser la primera cooperativa de vivienda registrada y planteada como propiedad cooperativa (el conjunto habitacional es de la cooperativa que establece un contrato de uso con sus socios), también fue la primera en fundamentar la integración de un concepto que incluyera los diferentes matices que constituyen un asentamiento humano (Ortíz, 2010).

El Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (Fonhapo), apoyó en la década de los años ochenta diversos procesos de vivienda, uno de ellos es el conocido como “El Molino” el cual es un predio en donde se conformaron 16 unidades habitacionales, de las cuales tres fueron construidas bajo la modalidad de cooperativas de vivienda, las cuales son *Allepetlalli*, *Ce Cualli y Ohtl*, *la Unión de Solicitantes y Colonos de la Vivienda (USCOVI)* (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018). Cabe mencionar que, durante estos periodos, la vivienda bajo el modelo cooperativista contó con la ayuda de instituciones enfocadas en materia habitacional quienes otorgaron apoyos para la

construcción de las viviendas, de igual forma se apoyaba la autogestión, y hasta cierto punto se lograba un reconocimiento de la propiedad cooperativa, no obstante, esto cambiaría con la implementación de las lógicas neoliberales.

Un cambio significativo para el cooperativismo se dio con las modificaciones a la Ley General de Sociedades Cooperativas en 1994, esto se debió a que se reestructuró el sistema cooperativo de acuerdo con la economía de mercado y de aplicación de la política económica neoliberal a nivel mundial. Estos cambios radicales ocasionados a la ley desencadenaron un giro en la función de las cooperativas que ahora tenían posibilidades de lucrar y contratar empleados sin derechos de asociación (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018), así como la pérdida de su objeto social que caracteriza los fundamentos del cooperativismo, particularmente el de vivienda.

### ***2.5 La Carta por el Derecho a la Ciudad y el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)***

A principios del siglo XXI la perspectiva de la Producción Social de la Vivienda y el Hábitat (PSVyH) tomó fuerza, en parte, porque se llevaron cambios dentro de los marcos legales e institucionales que sirvieron para impulsar la producción social de la vivienda. Diversos movimientos sociales urbanos en América Latina tomaron como bandera de lucha a la PSVyH, estas consignas se han enmarcado bajo la concepción de la vivienda como el proceso de habitar dignamente y no como el objeto de mercancía en el que se ha convertido en los últimos años. Precisamente en la Ciudad de México han sido las organizaciones sociales y el Movimiento Urbano Popular (MUP), quienes han impulsado la participación de la sociedad dentro del desarrollo de la ciudad, inclusive el MUP se involucró en el enfoque de algunos programas (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018).

Los movimientos sociales han contribuido a que diversos sectores de la sociedad tengan mayor notoriedad o bien sean tomados en cuenta con respecto a la toma de decisiones en materia urbana,

ejemplo de estas luchas fue la introducción de la producción social de vivienda en el artículo 4° de la Ley Federal de Vivienda (2006).

En este mismo año se creó la oficina de apoyo a la Producción Social de la Vivienda en la CONAVI, bajo este contexto diversos organismos no gubernamentales conformaron la *Red Nacional de Productores Sociales de Vivienda* con la finalidad de que la CONAVI tuviese esquemas más comprensivos en términos financieros enfocados a los procesos de autoproducción (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018).

Dentro del marco del VIII Foro Social Mundial las organizaciones vinculadas al Movimiento Urbano Popular de la Convención Nacional Democrática (MUP-CND) entre otros organismos civiles vinculados a HIC-AL, dieron a conocer la propuesta de generar una “Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad”, la cual estaba influenciada por un escrito con principios similares como lo es el “Estatuto de la Ciudad”(2001) de Brasil. Dicha Carta se firmó en julio de 2010 y respaldó las iniciativas que el MUP ya llevaba demandando, dentro de la misma se discutía la necesidad de que las acciones del Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI) fuesen reorientadas (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018).

Por medio de la creación de la “Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad” (2010), el gobierno de la ciudad se comprometió a cumplir o seguir los lineamientos plasmados en la Carta y a su vez se comprometió a promover y a diseñar junto con las organizaciones sociales un nuevo programa que contemplara la producción social del hábitat llamado *Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat* (PCPyGSH/PROGESHA). El programa se establecería bajo los lineamientos jurídicos de la reciente Ley Federal de Vivienda (2006) y sería puesto en operación a través del INVI, (Producción Social Hábitat, 2018). Ambas iniciativas (la carta y el proyecto) están articuladas e impulsan y negocian una forma paralela, a la par que se cuenta con la acción promotora de varios actores (Ortíz, 2010).

En este sentido es importante mencionar que la Carta no fue concebida como un programa, pero si fue una guía a largo plazo para el proyecto, debido a que retoma las líneas propuestas dentro de la Carta, por lo que se puede decir que ambas están articuladas y se impulsan paralelamente. De acuerdo con Ortíz (2010) el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat consistía en:

El diseño y gestión que se trabajaban ante las autoridades de la ciudad, mediante el proyecto se buscaba aplicar los contenidos de la Carta de la Ciudad de México a un conjunto de iniciativas comunitarias encaminadas a la producción y gestión de unidades habitacionales en la Ciudad de México, este fue el inicio de dicho proyecto.

El proyecto posee los principios de fortalecer la capacidad productiva y de gestión de los actores de sectores populares para que estos sean capaces de enfrentar con mayor eficacia “los grandes intereses económicos e inmobiliarios que pretenden frenar sus iniciativas autónomas e incluso desalojarlos [...] el proyecto se estructura en torno a propuestas alternativas a las tendencias que hoy se imponen desde los centros de poder corporativo que operan la globalización económica” (Ortíz, 2010, p. 46).

El perfil del proyecto se esboza brevemente a partir de los fundamentos estratégicos del derecho a la ciudad como:

-Derecho al suelo. “A pesar de no estar reconocido por la Organización de las Naciones Unidas y la mayoría de los gobiernos como un derecho humano es indudable que no tendría sentido el derecho a la vivienda sin incluir el derecho a un lugar donde asentarla” (Ortíz, 2010, p. 57).

Por lo que “reconocer este derecho es negar la conceptualización del suelo y su manejo como mercancía. En consecuencia, deberá buscarse el acceso al suelo fuera de las condiciones que impone el libre mercado. Solo así será posible adquirir suelo suficiente para desarrollar el proyecto planeado” (Ortiz, 2010).

-Derecho a la vivienda. Seguridad de tenencia aun siendo colectiva la propiedad del suelo, deberá respetarse el derecho de todos a la tenencia segura de la vivienda.

-Acceso a la infraestructura y servicios. El proyecto contará con infraestructura, servicios equipamientos básicos, aunque el acceso a estos pueda ser progresivo.

-Asequibilidad. Que implica el desarrollo de esquemas financieros y de subsidio adecuados a las capacidades de pago de los participantes.

-Accesibilidad. El proyecto contempla mecanismos y soluciones que impidan la discriminación (de cualquier índole).

-Habitabilidad. El proyecto plantea condiciones de habitabilidad (seguridad, aislamiento, acceso a servicios, ventilación, iluminación, privacidad y espacios suficiente para el tamaño del núcleo familiar).

-Lugar adecuado. El proyecto siendo una experiencia demostrativa y transformadora, se ubicará dentro de la mancha urbana en un lugar visible.

-Adecuación cultural. “El proyecto contribuirá con el ejemplo a la reivindicación de la vivienda y del hábitat (como productos culturales) no como mera mercancía” (Ortíz, 2010, p. 57-59).

Las premisas del proyecto contemplaban la práctica de mecanismos que garanticen la prevalencia del interés colectivo sobre el individual y a su vez que concreten la equidad distributiva para combatir la especulación, la segregación urbana y la exclusión. Dentro de estos mecanismos se establece la propiedad colectiva, así como la construcción de un territorio gestionado por sus habitantes mediante procesos que fomenten la autonomía, la autoorganización y la autogestión colectiva responsable. Además, se buscaba que la implementación de esta serie de instrumentos lograra desafiar las lógicas cuantitativas que solo recaen en la producción masiva de conjuntos habitacionales, por lo tanto, se pretendía que las iniciativas plasmadas en el proyecto detonaran en múltiples iniciativas sociales urbanas diversas (Ortiz, 2010),

De acuerdo con una integrante de una organización perteneciente al MUP, se buscaba a través de la Carta por el Derecho a la Ciudad el “usufructo equitativo de las ciudades”. En tanto la Producción Social del Hábitat como proceso de unificación social (ayuda mutua), y el *Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat* se derivaban en dos propuestas:

1.- Apoyo a la gestión: Buscaba romper con organizaciones corruptas, lucro, entre otras malas prácticas.

2.- Apoyo del gobierno a este tipo de proyectos.

Se desarrolló mediante autoproductores y autoconstructores. Todo se contrata, la ayuda técnica y especializada, la mano de obra (las reglas de operación del INVI si permiten procedimientos autogestivos).

Como objetivo estratégico se planteó poner en marcha experiencia transformadora y compleja. Como se mencionó anteriormente, se inició con el mejoramiento de unidades habitacionales. Se realizaría un proyecto conjunto de producción y gestión social de un barrio popular autogestionario.

Sobre la metodología, se firmó un convenio con el jefe de Gobierno en aquel periodo (Marcelo Ebrard, 2006-2012) para realizar el trabajo metodológico. Se partía de un estudio socioeconómico de parte del INVI. Y se trabajó con diversas organizaciones (UNAM, Universidad Iberoamericana, entre otras).

<b><i>Participantes</i></b>	PCPyGSH MUP-CND Consejo de asesores Gobierno del Distrito Federal
<b><i>Propuesta</i></b>	Creación de programas entre los que se encuentran; esquemas de financiamiento, ahorro (el de mayor peso), subsidio y crédito.

<b><i>Instalación de Comisión</i></b>	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (Seduvi), Instituto de Vivienda (INVI), Secretaría de Desarrollo Social (Sedesol) , Procuraduría Social (Prosoc).
<b><i>Constitución de comisiones</i></b>	Cultura, técnica, archivo finanzas, salud, jurídica, formación política, economía solidaria, honor y justicia, medioambiente.
<b><i>Capacitación</i></b>	Talleres, educación popular, discurso eficaz, contabilidad básica, planeación de proyectos, prensa popular (PCPyGSH lo impartió), software, captura (INVI lo impartió), mapinfo (INVI lo impartió).
<b><i>Creación de Polígonos</i></b>	Se buscaban predios ideales en distintas delegaciones (hoy alcaldías) con cierto número de porcentaje de espacios propuestos para realizar los proyectos. Iztapalapa contaba con un 24.48% siendo la que mayor porcentaje de polígonos ideales disponía.
<b><i>Compromisos</i></b>	INVI: Aportar suelo, apoyo técnico, coadyuvar con organizaciones, negociar en conjunto, gestionar y autorizar cofinanciamiento con organismos privados y sociales. MUP: Promover la participación, presentar propuestas viables, coadyuvar en la recuperación de créditos, transparencia de recursos a través de auditorías. Integración de una comisión para el seguimiento y evaluación.

*Tabla 1: Metodología Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH). (fuente, MUP:2022).*

De los predios ubicados, siete fueron los evaluados, se llevaron a cabo mesas de trabajo con Seduvi, se llevó a cabo una metodología continua con el INVI (prueba y ensayo). La metodología del proyecto abrió oportunidades que antes no se contemplaban dentro de las reglas de operación del INVI, por ejemplo, por medio de modificaciones en los estudios socioeconómicos que se deben realizar para adquirir un crédito del INVI, se buscaba generar la existencia de una cedula socioeconómica que recabara los datos de cada ahorrador, así como las necesidades individuales



y colectivas. Dentro de esta metodología se buscaba también llevar un esquema de trabajo mediante tarjetas de débito, en donde se les depositaría a los participantes del proyecto un ahorro inicial de \$3000.00 pesos y se depositaría subsecuentemente \$500.00 pesos mensualmente (MUP, 2022).

El 19 de febrero de 2010 se firmó el convenio de colaboración del proyecto (GDF-MUP-CND), actualmente el PCPyGSH no se lleva a cabo, pese a que la Ley de Vivienda de la Ciudad de México (2016) establece que dicho programa, entre otros, sería operado por el INVI, a pesar de que el gobierno que firmó el convenio para que se llevara a cabo en realidad no pudo concretar la puesta en práctica, sería hasta el periodo del 2012-2018, cuando se materializaron los principios y fundamentos del proyecto.

## **CAPÍTULO III. El cooperativismo de vivienda en la actualidad: El caso de Guendaliza'a.**

### ***3.1 Estructura Metodológica de campo***

El trabajo metodológico que se plasma en este capítulo parte de un paradigma cualitativo, la elección se debe en parte al análisis que se busca obtener mediante métodos de acercamiento etnográfico y observación directa y en ocasiones observación participante. El enfoque es interpretativo buscando no solo comprender sino también interpretar el efecto que el caso de estudio (Guendaliza'a) evocó no sólo en su espacio circundante, sino también las repercusiones - directas o indirectas- de otros procesos de vivienda que se enmarcan bajo principios autogestivos y/o cooperativistas insertados dentro de la misma lucha y búsqueda del acceso habitacional como alternativa.

Partiendo de referentes que sirvieran como puente entre la construcción teórica y los autores que abordan la perspectiva de la producción social de la vivienda y el marco contextual y regional bajo el cual se han enmarcado los diversos fenómenos de producción autogestiva, siendo el cooperativismo la modalidad de interés de este trabajo, se requirió conocer las distintas posturas y casos que existen a nivel Latinoamérica, del mismo modo se realizó la indagación bibliográfica en México y el posicionamiento que tiene el modelo cooperativista actualmente, este trabajo permitió conocer los alcances y potencialidades que posee el cooperativismo pero también las limitaciones del mismo, que se buscan evidenciar por medio del análisis del caso aquí estudiado.

### **3.2 Instrumentos y técnicas**

#### *Diario de campo*

Seguido de este trabajo de gabinete se realizó un primer acercamiento con el lugar de estudio empleando un *diario de campo* que sirviera de apoyo no solo como anotaciones y seguimiento de las visitas y personas que se conocían, el diario de campo se empleó con la finalidad de comprobar que la información de gabinete recabada pudiese ser constatada con el trabajo de campo, el uso de este instrumento fue bastante útil durante los primeros acercamientos, aquellos en los que únicamente se conocía la información de las fuentes bibliográficas pero no se conocía directamente la perspectiva y visión de las personas que habían participado o conocían Guendaliza'a, permitiendo una construcción e interpretación más amplia acerca del proceso en sí mismo y de los objetivos que perseguía, los cuales no se centraron únicamente en la satisfacción de adquirir una vivienda.

#### *Entrevistas*

Las entrevistas que se realizaron a los habitantes de Guendaliza'a partieron de un guion de *entrevista semi estructurada*, aunque en ocasiones las entrevistas se tornaron *abiertas* y en algunos casos *a profundidad* debido a la relevancia de la información que los mismos entrevistados proporcionaban las entrevistas se realizaron mediante el método 'bola de nieve'. Tanto en el diario de campo (primeros acercamientos), como en las entrevistas se realizaron capturas fotográficas que representan el lugar estudiado, el entorno circundante, así como las diversas situaciones abordadas en las preguntas del guion de entrevista, más las expresadas por los propios entrevistados. En cuanto a los habitantes entrevistados (incluyendo las entrevistas realizadas a los actores sociales integrantes del Movimiento Urbano Popular) se optó por cambiar sus nombres reales, pero se mantuvo la edad real de los habitantes de Guendaliza'a con la finalidad de identificar el rango generacional que existe entre ellos.

## *Cartografía*

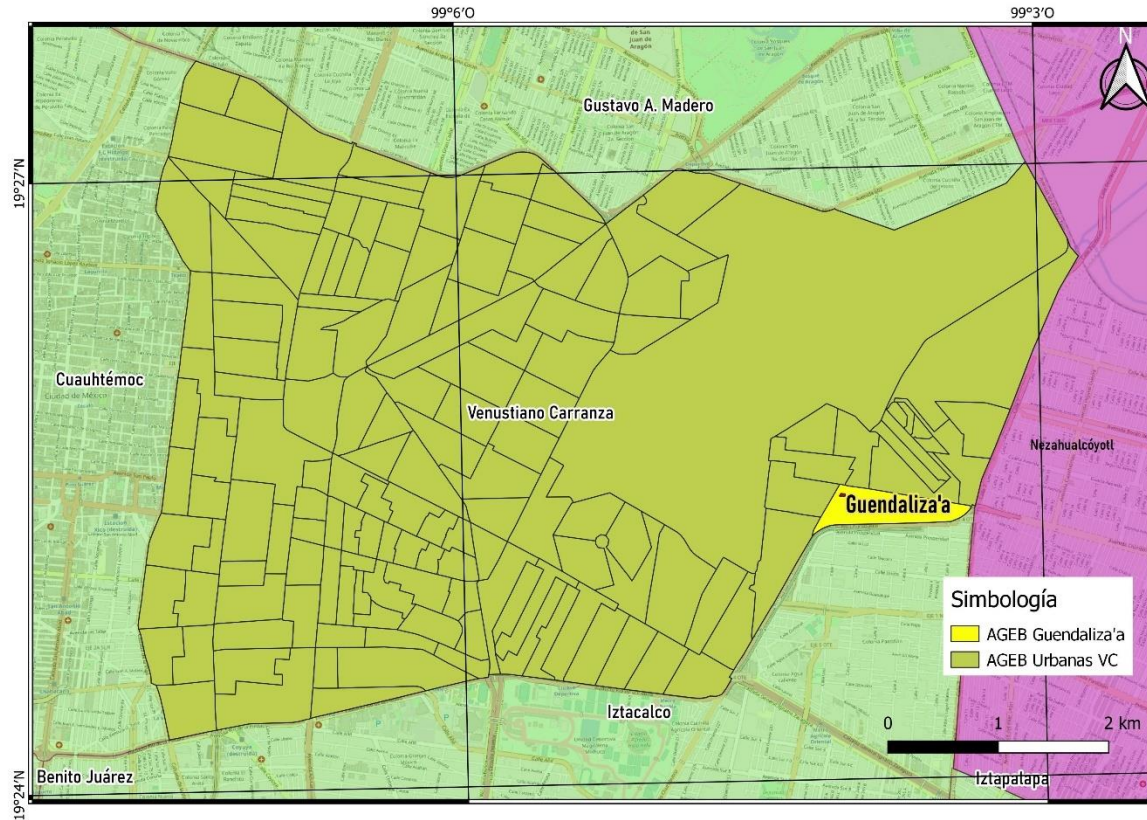
La elaboración cartográfica ilustra la ubicación del estudio de caso y la transformación espacial del mismo a través de los años, de los efectos que los habitantes de Guendaliza'a detonaron en el predio donde se ubican las vivienda, así como también en áreas circundantes. En este capítulo se incluye la cartografía de algunos procesos cooperativistas de vivienda en la Ciudad de México.

El trabajo de campo se divide en tres etapas, la documentación bibliográfica del caso de estudio, las visitas al área de estudio, y la realización de entrevistas.

### **3.3 Conociendo Guendaliza'a**

El proceso inició en el 2011 cuando se conjuntaron dos grupos solicitantes de vivienda provenientes de las colonias Arenal y Villa de Aragón, ellos se unieron en búsqueda de un terreno y fusionaron sus ahorros para adquirir el mismo. Desde ese momento se planteó la posibilidad de realizar un proyecto distinto a los que impulsa el INVI, no sólo porque buscaban que la obra fuese gestionada por los solicitantes sino porque además tenían la firme intención de generar cohesión social con los vecinos y mejorar las relaciones barriales (HIC-AL, 2018).

Los participantes “ubicaron el predio de 1049 m<sup>2</sup> en la colonia Cuchilla Pantitlán en la alcaldía Venustiano Carranza, con el apoyo de profesionales se estudiaron las características urbanas de la zona y se elaboró la memoria descriptiva del proyecto para gestionar entre el INVI un crédito por **\$3,175,000** para construir 50 viviendas asimismo CONAVI otorgo un subsidio de **\$1,825,000**” (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018, p. 421-422).

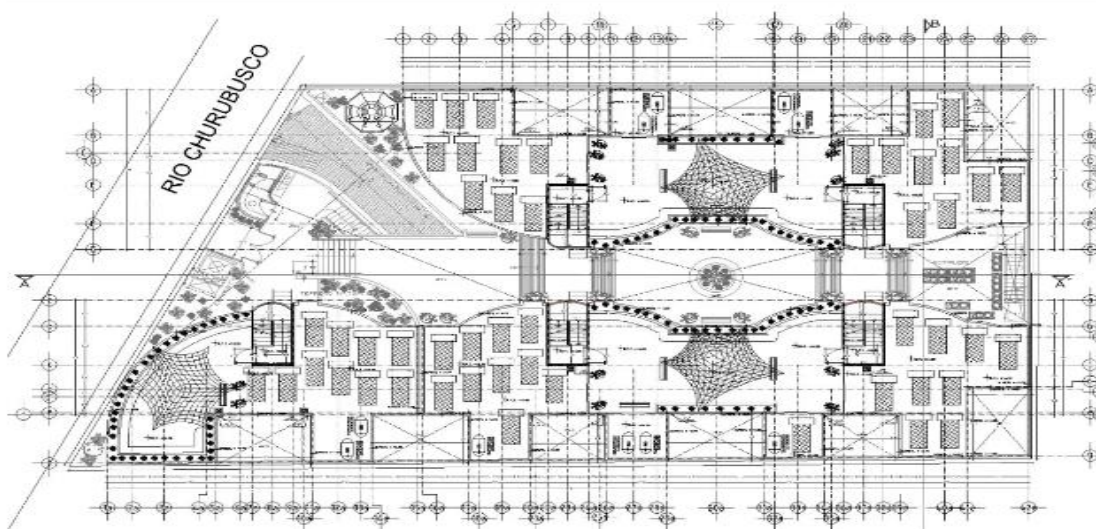


*Fig. 1: Ubicación de Guendaliza'a a nivel Alcaldía y AGEB (fuente propia).*

Debido a que 'la ideología de la propiedad privada como única alternativa de acceso a la vivienda' ha imperado con mayor fuerza desde los años noventa, tuvo que ser combatida no solo a nivel institucional, sino también internamente en el grupo. En 2012, Guendaliza'a mediante discusiones acerca del carácter y la personalidad jurídica que debería asumir el proyecto detonó en la salida de algunos participantes que deseaban seguir los pasos trazados por el INVI (constituir una asociación civil para después escriturar individualmente las viviendas). No obstante, el resto de participantes continuó con el proyecto optando por el modelo solidario cooperativista "en el cual la cooperativa es dueña del conjunto y las socias y socios hacen uso y goce de sus viviendas, sin tener el dominio pleno de las mismas, es decir sin poder vender o hipotecar sus bienes" (HIC-AL, 2018).

El nombre de Guendaliza'a fue adoptado por el colectivo en el 2014 y significa "hermandad" en lengua zapoteca. El proceso de la obra se desarrolló entre 2015 y 2017 con fondos del "programa de vivienda en conjunto del INVI", a través de la modalidad de autoadministración, que exige la conformación de una plantilla técnica integrada incluso por algunos beneficiarios (HIC-AL, 2018).

El diseño de los edificios fue realizado por el Arquitecto Eduardo Mújica, las dimensiones de los departamentos varían entre 54 y 58m<sup>2</sup> aproximándose a los 60m<sup>2</sup> (HIC-AL, 2018). Las siguientes figuras corresponden al plano y diseño arquitectónico de Guendaliza'a.



*Fig. 2: Plano de Guendaliza'a, de acuerdo con los habitantes el plano se ajustó conforme a sus necesidades y requerimientos (fuente, HIC-AL: 2018).*



*Fig. 3: Diseño arquitectónico del proyecto, de acuerdo con los vecinos, deseaban que el aspecto de los edificios fuese atractivo y se distinguiera (fuente, HIC-AL: 2018).*

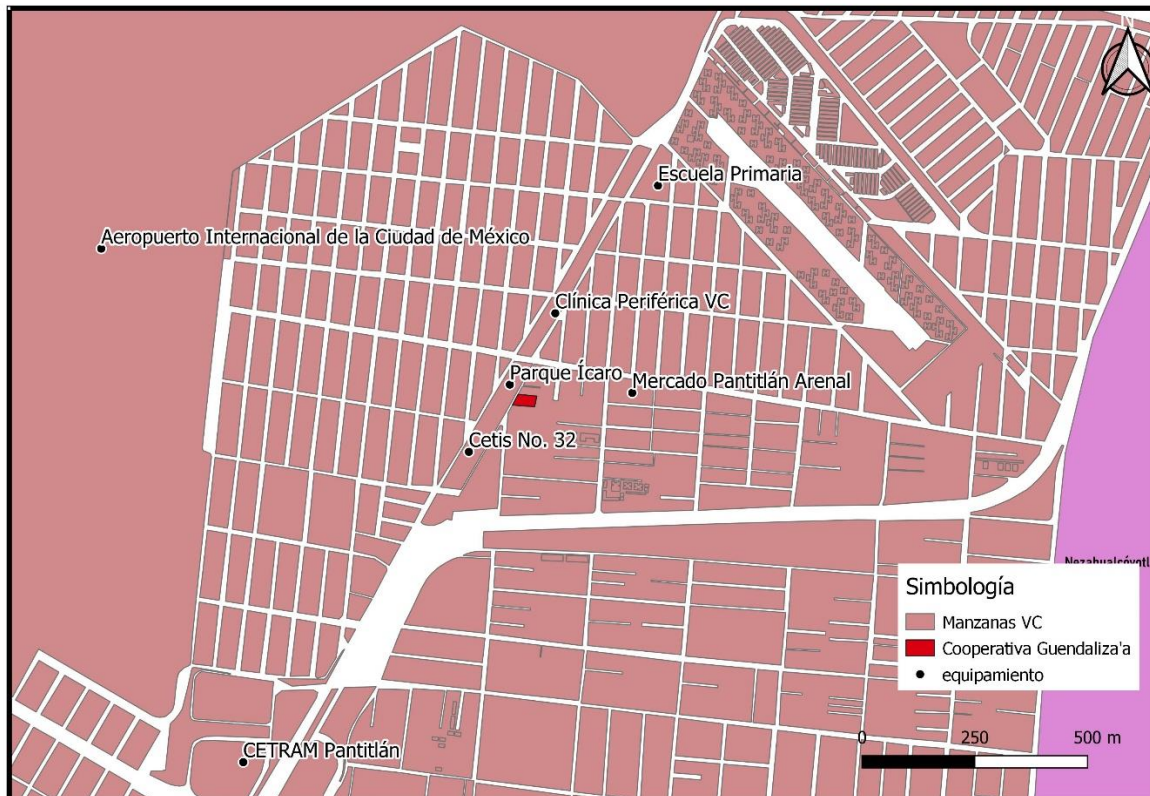
Los participantes del proceso de Guendaliza'a dispusieron un departamento del conjunto habitacional que funge como comedor comunitario, frente a los edificios del conjunto habitacional se ubica el Parque Ícaro y a un costado de este se ubica el salón comunitario donde se ofrecían “talleres de música, carpintería y pintura al público en general” ( Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2018).

### **3.4 Visitas al área de estudio (Guendaliza'a)**

Se realizaron durante el periodo comprendido del 21 de febrero y el 14 de abril del 2022. El primer acercamiento con el lugar de estudio se dio el día 21 de febrero, partiendo de una observación directa del sitio, realizando un primer recorrido las primeras impresiones fueron las siguientes:

La localización del conjunto habitacional se encuentra próximo al Centro de Transferencia Modal (CETRAM) Pantitlán, les brinda a los habitantes de Guendaliza'a una accesibilidad con respecto a la movilidad con otros puntos de la Ciudad, siendo el CETRAM un punto de conectividad con

distintos medios de transporte público. En cuanto al espacio circundante al conjunto habitacional de Guendaliza'a, frente al mismo se ubica el Parque Ícaro -este parque es representativo de la Colonia Cuchilla Pantitlán- el parque es un referente entre los vecinos y para los habitantes de Guendaliza'a posee una significancia mayor, por qué involucro la participación directa y fomento los lazos con la comunidad.



*Fig. 4: Mapa de equipamiento urbano y de servicios aledaños, Guendaliza'a cuenta con una variedad de centros educativos de distintos niveles, áreas verdes, de recreación y de movilidad (fuente propia).*

La calle en donde se localiza el conjunto habitacional es la Avenida Río Churubusco y circunvalación en la colonia Cuchilla Pantitlán, Alcaldía Venustiano Carranza. Colindan con un edificio de uso industrial, con el 'salón comunitario' y atrás del mismo se ubica una escuela de nivel bachillerato, el resto de viviendas alrededor, son particulares que de acuerdo con vecinos



entrevistados ya llevan al menos más de 40 años asentadas. En la siguiente imagen se aprecia la vista área de la localización de Guendaliza'a.



*Fig. 5: Ruta de acceso a Guendaliza'a durante las visitas de campo, el triángulo verde representa el punto de partida desde el CETRAM Pantitlán, la línea rojo corresponde al camino por donde se llegó a Guendaliza'a, el polígono morado representa a Guendaliza'a (fuente, Google Earth).*

Dalia, es la primera habitante entrevistada en este primer acercamiento, pese a que no se realiza la entrevista semi estructurada, sí se recaba información útil que la entrevistada proporciona, entre la conversación se expone que ella fue de los primeros habitantes en formar parte del proceso desde sus inicios, por lo tanto fue testigo de los cambios y el desarrollo que sucedieron en el entorno y la comunidad, derivado de esto Dalia menciona que existen diferencias con la mitad de los habitantes de Guendaliza'a. El tema de los desacuerdos entre los habitantes emergió en

este primer contacto, cabe mencionar que no se había contemplado abordar originalmente en el guion de entrevista los conflictos que existen entre ellos y que más adelante resultarían de suma relevancia en el acontecimiento de los hechos.

Existe una disputa de las áreas comunes que van desde el espacio exterior del conjunto habitacional, también se mencionó del espacio donde se encuentra el antes llamado ‘salón comunitario’ que ahora ya no pertenece a los integrantes de Guendaliza’a, sino a la Alcaldía Venustiano Carranza, fue todo una discusión y lucha de parte de los habitantes de Guendaliza’a con las autoridades locales, esta problemática se desarrolla con mayor profundidad en las entrevistas realizadas a diversos habitantes.



*Fig. 6: Foto actual de ahora extinto salón comunitario en su origen fue construido por los habitantes de Guendaliza’a por medio del programa de Mejoramiento Barrial, el salón que de acuerdo con los vecinos les fue despojado por la Alcaldía que lo transformó después en una clínica, (fuente propia).*

Dentro de las observaciones generales de la primera visita al lugar se destaca el encuentro con Dalia que conoce mucho de Guendaliza'a dado a que formó parte desde su inicio, estos conocimientos sin duda constituyen una ayuda y aportación valiosa mediante la entrevista que proporcionó más adelante, sino también para conocer mejor el contexto de la relación que existe entre los vecinos.

### ***Actores colaboradores***

Una parte fundamental en campo fue la ayuda de diversos actores relacionados con el proceso de Guendaliza'a entre ellos se encuentra Lilia, quien conoce el caso de cerca, el interés para contactarla se debió principalmente por indagaciones concernientes a la existencia de alguna organización que vincule a las cooperativas de vivienda en la ciudad de México. Efectivamente existe una organización que lleva por nombre "Mesa de Chicoace Calli" se enmarca en un espacio de plataforma política en donde se buscaba constituir la Federación Cooperativa de Vivienda, así como las que existen en otros países latinoamericanos, entre sus participantes de encuentra el MUP formando parte del 2017 al 2018 sin embargo, el objetivo de la mesa no se ha culminado en gran parte a que no había suficientes cooperativas de vivienda en aquel entonces. Un aporte significativo de la conversación con Lilia fue el contacto que proporcionó con un integrante del MUP, este integrante de nombre

Otro colaborador clave fue Enrique, mediante la información que proporcionó se constató que en efecto el caso de Guendaliza'a fue el piloto dentro del "Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat", no obstante no es el único proceso, existen otros casos más entre ellos **Yelitza** y **Tollán** (que se han constituido dentro de la figura de Asociación Civil A.C.), estas cooperativas se derivaron a su vez de Guendaliza'a y del proyecto comunitario, otro caso actual también es el de **Tochant**.

En la segunda visita a Guendaliza'a se contactó a otra habitante, Magnolia de acuerdo con su testimonio el proyecto se constituyó en dos etapas; la primera etapa se dio en el año 2012 (esta

fecha varía entre la información que proporciona Magnolia, y con la recabada documental que señala que el proceso inició un año antes en el 2011), cuando Enrique fue convocado a través del MUP a realizar un proyecto de “*vivienda autogestiva*”. Por lo que se partió de un estudio de polígono -comprende seis calles de la Colonia Cuchilla Pantitlán en donde se ubica Guendaliza’a- seguido de una mesa directiva constituida por siete comisiones, cada comisión tenía un trabajo asignado y se reunían cada ocho días. Magnolia menciona que cada persona que entro al proyecto se registró en el Instituto de Vivienda (INVI) individualmente. La segunda etapa consto del proyecto arquitectónico (edificación), en esta etapa paralela a la obra de construcción se llevó a cabo el programa de “Mejoramiento Barrial” de parte de los participantes de Guendaliza’a, con este programa se construyó el ‘salón comunitario’, aunque se pensaba inicialmente hacer una biblioteca en aquel sitio originalmente.

El mejoramiento barrial consistió en realizar un diagnóstico vecinal (esto se dio para conocer la opinión de los vecinos y conocer cuáles eran sus necesidades). Del mismo modo se pensaban dejar dos departamentos en la planta baja, uno de ellos sería un consultorio médico y el otro una biblioteca, pero se descartaron estas ideas debido a las dimensiones insuficientes para albergar este tipo de usos. Supuestamente la calle en donde se ubica Guendaliza’a fue la última en urbanizarse.

En cuanto al trabajo que realizaban las comisiones, eran diversas labores y tareas las que desempeñaban, por ejemplo, la ‘comisión de economía’ rendía cuentas de la administración monetaria. En Guendaliza’a se veían a sí mismos como una cooperativa, realizaban eventos en el exterior y en el interior del conjunto, algunos de estos eventos fueron la jornada dedicada a “La Carta por el Derecho a la Ciudad” así como también realizaron jornadas de salud, de acuerdo con Magnolia dichas actividades eran nombradas por los participantes de Guendaliza’a como “calendario cultural al interior y exterior”.

Asimismo, Magnolia mencionó que hasta la fecha no se han realizado los indivisos (no se encuentran divididos los créditos) con el FIDERE (Fideicomiso de Recuperación Crediticia de la Ciudad de México), del mismo modo un tema que ha causado división entre los vecinos es el de los ‘cajones de estacionamiento’ de acuerdo con Magnolia la mitad de habitantes quería que los aparcamientos se compraran y la otra mitad que fuesen de uso común. Por lo tanto, el INVI no ha podido hacer nada con la situación, hasta no resolverse el problema no se les entregara el último contrato.

Retomando el contacto con Enrique acerca de las inquietudes y dudas sobre el desarrollo que tuvo el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, así como de las bases del mismo, para profundizar en lo que fue el PCPyGSH, Enrique comentó que podrían exponerme un poco más acerca del mismo para lo cual presento a otros integrantes del MUP, una de ellos es Azucena proporcionando unas diapositivas al respecto. El resultado de la presentación del proyecto se desglosa en este mismo capítulo en el apartado 2.5 “La Carta por el Derecho a la Ciudad y el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat (PCPyGSH)”.

En esta reunión que tuve con diferentes actores sociales pude conocer y realizarles una breve entrevista a dos actores más, Ricardo y Roque.

Ricardo es integrante de la Cooperativa Tollán y me comentó que llegó en 2015 pero los inicios del proyecto piloto -del PCPyGSH- datan de acuerdo con él desde el 2010. Tollán y Yelitza buscan constituirse bajo el reconocimiento de la ‘propiedad colectiva’, dichas cooperativas tuvieron sus inicios reuniéndose en el espacio donde ahora se sitúa Guendaliza’a, de modo que han visto y participado en el proceso de Guendaliza’a.

Por otra parte, Roque también acompañó la experiencia de Guendaliza’a, de hecho, iba a residir ahí, en su opinión con respecto al proceso, él considera que faltaron políticas públicas y gestión del esquema, de acuerdo con este actor el cooperativismo consta de cinco etapas; **la etapa**

**inicial, la de financiamiento, la construcción, el asentamiento y las nuevas generaciones.**

Regresando con Ricardo, comenta que el 22 de enero del 2016 se realizó la compra del predio de Tollán, ubicado en Santa Isabel Tola, Indios Verdes. Y para el 2017 la Cooperativa de Tollán ya contaba con escrituración, sin embargo, el terremoto de ese mismo año fue uno de los impedimentos para que continuara avanzando, y el cambio de gobierno un año después fue otro impedimento. Él señala que *“ha sido una lucha constante, a la gente no le gusta la participación”*.

Conversando con ambos acerca de los impedimentos que han tenido que sortear los procesos cooperativistas de vivienda, Roque hizo alusión a la forma en que prevalece la ideología de la propiedad privada, comentando lo siguiente *“la propiedad privada, le pegas al corazón del capitalismo si la quitas”*. Estas palabras resuenan bastante para el propósito de esta investigación, es interesante conocer la perspectiva de estos actores sociales, ellos conocen muy bien que uno de los mayores obstáculos para que el cooperativismo de vivienda trascienda de mayor forma es justo la concepción de la vivienda propia vista como una posesión individual, es difícil para la sociedad en general o que no conoce el cooperativismo de vivienda, el comprender que pudiera darse de otro modo.

Finalizando la conversación Roque añadió que *“las cooperativas se manejan mediante algo llamado ‘contrato y su goce’, si se regularizara dentro del INVI, avanzaría más fortalecido el movimiento cooperativista”* del mismo modo propone que debe haber modificaciones para que se reconozca y se implementen medidas que apoyarían al cooperativismo tales como los créditos colectivos, y escrituración colectiva.

La siguiente reunión con Enrique y con Ricardo (integrante de Tollán) fue precisamente una invitación a conocer el proceso de la Cooperativa Tollán, la información recabada del proceso de Tollán se desglosa en el apartado 3.6 *“Retos, desafíos y experiencias dentro del cooperativismo y la producción social del hábitat en el presente”*, de este mismo capítulo.

En la tercer visita de acercamiento a Guendaliza'a, las observaciones del parque se obtuvieron a partir de apreciaciones de algunas personas que se encontraban haciendo uso de las instalaciones del mismo, de este modo se le pregunto a dos mujeres adultas mayores acerca de su opinión respecto al parque y como les parecía el mismo, ellas mencionaron que ambas viven en otras colonias aledañas (en la Colonia Caracol y en la Colonia López Mateos respectivamente), ellas comentaron que les gustaba asistir a las actividades que ahí se realizan dado a que en las colonias donde residen no existen espacios en donde se oferten actividades recreativas, pero mencionaron desconocer el proceso o los actores que llevaron a cabo el mejoramiento del parque, señalaron que los locatarios de distintos comercios aledaños al parque podrían brindar mayor información al respecto.



*Fig. 7: Entrada frontal del Parque Ícaro actualmente (fuente propia).*

Se realizaron breves preguntas a dos vecinos locatarios de un comercio, una mujer y un joven, estos vecinos tienen tiempo viviendo en la colonia, ellos han percibido y notado como se dieron los cambios en el parque desde que era un espacio de arena, árboles, algunos juegos de madera,

incluso la traza que mantiene actualmente ha cambiado, de acuerdo con su testimonio el parque se mejoró desde hace cinco años atrás aproximadamente y ha cambiado mucho, cuenta con vigilancia e iluminación. De acuerdo con información documental y de propia voz de los vecinos y los mismos habitantes de Guendaliza'a, el parque años atrás era un espacio en abandono, en malas condiciones higiénicas, se reunía población en situación de calle, e inclusive era un punto de delincuencia y de drogadicción, por tales motivos los vecinos evitaban transitar o frecuentar el lugar dada la peligrosidad del lugar, la transformación del parque se dio desde que los participantes en el proceso de Guendaliza'a decidieron mejorar las condiciones del mismo.

Durante esta visita se tuvo acercamiento con dos vecinos del conjunto, con el primero de ellos se le realizó una pregunta de indagación acerca de la adquisición de un departamento ahí en Guendaliza'a a lo que el vecino respondió que para adquirir un departamento hay que apuntarse en una lista, que en Guendaliza'a ya no se podía vivir porque ya estaban ocupados todos los departamentos, al buscar conocer a donde había que apuntarse o con quienes se debe acudir, el vecino comenta que *“son las organizaciones sociales, actualmente se llevan desarrollando otros procesos, hay uno en Tláhuac, y en otros lugares”*, él vecino comenta que también esta Yelitza pero que aún no se ha construido.

La segunda vecina mucho más joven se encontraba en compañía de su padre, recuerda haber llegado desde el principio, dice que al menos lleva cinco años habitando en Guendaliza'a, y que en un inicio en compañía de su Mamá tuvieron que realizar diversas actividades como limpiar el predio (antes había árboles frutales de acuerdo con su testimonio), en cuanto a las labores de construcción, los participantes del proceso realizaron las labores correspondientes desde la cimentación del conjunto, mientras que otros se encargaban de los talleres a los cuales ella también participaba, estos talleres y clases se impartían en el 'salón comunitario', hasta que personas de la alcaldía los despojaron del salón con violencia, la joven señala que la gente externa a Guendaliza'a no ayudo a proteger y defender el salón, añade que en el caso del conjunto y la reja



perimetral del mismo tuvieron que realizarle añadiduras más altas a la reja, dada la inseguridad externa. Al preguntarle acerca de cómo fue que llegó a conocer el proceso de Guendaliza'a su padre menciona que ellos llegaron por invitación de parte de Enrique, que inclusive acudieron a mítines y que las reuniones se realizaban afuera de donde ahora se sitúa el conjunto habitacional, la asistencia era obligatoria faltar a las mismas correspondía a sanciones como multas o inclusive la expulsión del proyecto, para finalizar se le pregunto a la joven acerca de su opinión respecto al cooperativismo de vivienda a lo que respondió que si le gustaba el proceso cooperativista.

En esta visita se tuvo contacto de vuelta con Dalia, ella indicó que podría ayudar con las entrevistas dado a que conocía a varias personas dispuestas a colaborar con la investigación.

### ***3.5 Entrevistas con los habitantes de Guendaliza'a***



*Fig. 8: Vista frontal del Conjunto Habitacional Guendaliza'a (fuente propia).*

El día 13 de abril se realizaron cinco entrevistas con habitantes de Guendaliza'a, las primeras cuatro tomaron lugar en el conjunto habitacional y la última se realizó mediante videollamada, la

última entrevista de esta investigación se realizó al día siguiente 12 de abril por videollamada también. Al momento de realizar estas entrevistas se contaba con un guion de entrevista semiestructurada, sin embargo, este guion no se siguió al pie de la letra en parte porque las personas entrevistadas (actores colaboradores) no son residentes del conjunto habitacional, de este modo las preguntas fueron abiertas. Mientras que con los habitantes de Guendaliza'a se buscó seguir el guion de entrevista, no siempre se consiguió por razones de otorgarles libertad a los entrevistados en cuanto a la información que conocían y que desearan compartir, siendo esta información en ocasiones de mucha mayor aportación que lo que se buscaba conocer originalmente mediante las preguntas semi estructuradas.

Las entrevistas realizadas a los habitantes de Guendaliza'a se fundamentaron tanto en las temáticas formuladas en el guion de entrevista semiestructurado como en los ejes de interés de esta investigación, aunque se agregaron algunas temáticas más por ser problemáticas recurrentes que los mismos habitantes exponían. Cabe señalar que de todos los entrevistados solo Rosa y Margarita no estuvieron desde el inicio del proceso, con ellas se empleó únicamente la entrevista semi estructurada.

<b>Entrevistados</b>	<b>Ejes temáticos</b>
Dalia (42 años)	<b>Adquisición de vivienda</b>
Iris (27 años)	<b>Propiedad colectiva (perspectiva)</b>
Rosa (27 años)	<b>Cooperativismo de vivienda</b>
Margarita (25 años)	<b>Guendaliza'a proceso</b>
Magnolia (53 años)	<b>División Vecinal</b>
Jazmín (29 años)	

---

José (52 años)

**Conflictos  
institucionales  
Guendaliza'a  
labor social  
Apoyos externos  
(organizaciones  
acompañantes)  
Influencia de  
Guendaliza'a**

---

*Tabla 2: Habitantes entrevistados de Guendaliza'a y temas abordados.*

---

### **Adquisición de vivienda**

Los habitantes entrevistados conocieron el proceso de Guendaliza'a por distintas vías, y a veces no fue ni siquiera su primera opción para acceder a una vivienda, las opiniones son diversas puesto a que algunas de las personas entrevistadas aquí formaron parte del proyecto desde un principio y contaban con mayor información acerca de la motivación principal para generar un proceso de vivienda distinto, por otro lado, algunas de las personas entrevistadas desconocían el inicio de Guendaliza'a, por lo tanto son variados los testimonios en búsqueda de conseguir un lugar donde habitar.

En este sentido las preguntas para iniciar las entrevistas partían de conocer cómo fue que adquirieron su vivienda en Guendaliza'a o cómo fue que conocieron el proceso, también se buscaba conocer su origen de procedencia. La gran mayoría de las personas entrevistadas mencionaron que antes de llegar a Guendaliza'a habían considerado adquirir una vivienda mediante otras modalidades que van desde la adquisición por medio de la compra venta de algún predio, o por medio de un crédito de vivienda, o a través de la renta. Con respecto a la renta, resalta el hecho de que las personas que rentaron o rentaban antes de llegar a Guendaliza'a eran principalmente jóvenes, mencionando el caso de Iris -que llegó al proyecto muy joven a través de

conocidos que conocían Enrique-, ya había buscado opciones previas para rentar, no obstante, en ningún lugar le quisieron rentar y fue precisamente Enrique uno de los primeros en incluirla dentro del proyecto y abogar por su estadía.

Por otro lado, las dos habitantes jóvenes que residen en Guendaliza'a desde el 2021 rentaban previamente en distintos sitios de la ciudad. Margarita estuvo rentando al sur de la ciudad (Taxqueña), ella radicó antes muy cerca en la misma colonia y se enteró del proceso porque sus padres conocían a Enrique y él les señaló que había la posibilidad de un departamento, entonces realizaron todos los trámites correspondientes para formar parte y vivir en Guendaliza'a.

La situación de Rosa es similar, ella residía en Héroes de Padierna inclusive estaba buscando departamento para vivir dado a que en donde se encontraba rentando era muy costoso y distanciado de todo, entonces efectivamente estaba buscando un lugar alternativo, llegó a Guendaliza'a porque una conocida le ofreció cuidar su departamento, actualmente la persona conocida le renta el departamento.

Al igual que varias de las personas aquí entrevistadas José vivía en la colonia o cerca de la misma, por lo tanto, comparte un sentimiento de arraigo, él compartió que a pesar de haber edificado en su casa paterna deseaba adquirir una vivienda propia para evitar problemas a futuro. Formó parte desde el inicio, pero previamente había contemplado otras modalidades de acceso, conoció Guendaliza'a a través de su familia, su primo conocía a una persona que comenzó a organizar a las personas para llevar a cabo el proceso al divulgarse la iniciativa, sus familiares lo invitaron formalmente y así fue como llegó en el 2011.

En cuanto a conocer cuál fue su experiencia previa en la búsqueda de una vivienda José mencionó que, si había buscado por otras vías, inclusive estuvo temeroso al principio cuando entro al proyecto porque años atrás había realizado el intento de comprar un 'terreno' por Chalco resultando defraudado. De la vivienda en su casa paterna no posee documentación que lo ampare legalmente, por estas razones cuenta que tenía urgencia de encontrar un lugar que fuese propio.

En particular José mencionó que en su trabajo contaba con un crédito de parte del INFONAVIT, sin embargo, no ha ejercido su crédito

“Me he dado cuenta que el INFONAVIT termino siendo como un banco más, pagas intereses sobre intereses y esa figura tampoco me gusta [...] no he querido utilizarlo (su crédito) precisamente porque termina uno echándose o pagando más de lo que realmente te sale tu casa”

José, 52 años

Señala que en su trabajo ha notado como cada año acuden a ofertarles las viviendas que han construido en la periferia de la ciudad, que precisamente es vivienda de cartera vencida que la gente dejo de pagar y terminaron abandonándolas, en gran parte por la ubicación remota en donde se ubican.

La experiencia José en la búsqueda de una vivienda lo llevo desde buscar por medio de la autoconstrucción -aunque resulto defraudado-, también cuenta con la opción de la vivienda formal o por crédito de vivienda, pero cuenta que es la que menos le ha convencido, no fue hasta que participo en Guendaliza'a que sus dudas se despejaron y que adquirió su vivienda.

El testimonio de Jazmín que llego a Guendaliza'a sin buscar como primera intención el conseguir un lugar donde vivir fue el de Jazmín que forma parte del grupo de personas residentes o aledaños a la colonia que buscaban desarrollar un proceso alternativo de vivienda, ella vivía muy cerca, dentro de la misma alcaldía -Venustiano Carranza-, pero en la Colonia Arenal 4ta Sección, al principio iba a formar parte de otro proyecto que se iba a realizar en San Juan de Aragón, pero que después se dio la oportunidad del predio donde se ubica Guendaliza'a, así que llego desde el principio al proyecto Su testimonio confirma la información del grupo de solicitantes de vivienda que agruparon sus ahorros para desarrollar un proceso de vivienda autogestivo como era planteado desde un principio, ella comenta que formo parte del proceso en un inicio no con el

objeto de adquirir una vivienda, sino por el interés que le despertó la iniciativa y por su deseo de participar y colaborar en el mismo.

### **Propiedad colectiva (perspectiva)**

El tema de la propiedad colectiva es de suma relevancia dado a que se ha desarrollado a lo largo de esta investigación como un componente esencial dentro del cooperativismo de vivienda, por esta razón era importante conocer cuál era la opinión o conocimientos que los habitantes entrevistados entendían por ‘propiedad colectiva’, los testimonios variaron de nuevo entre las habitantes jóvenes y los habitantes con mayor experiencia en el proceso.

La pregunta que se les realizó se enfocaba del conocimiento que poseían acerca de la propiedad colectiva y cuál era su opinión al respecto, Margarita desconocía los términos colectivos en generales de una propiedad colectiva, mencionó entender que se tiene un lugar y se comparte todo. La respuesta de Rosa fue similar y mencionó acerca del cooperativismo de vivienda, que el mismo le era desconocido hasta que conoció el caso de Guendaliza’a, su opinión acerca de la propiedad colectiva es que ella desconoce también los términos puesto a que, al no ser propietaria del departamento, en realidad no sabe cómo este planteada la propiedad colectiva en términos de escrituración. Dado a que ambas son arrendatarias aunado al no formar parte del proceso desde su inicio, no cuentan con la información suficiente acerca de la función colectiva de la propiedad.

Por otro lado, los habitantes con mayor tiempo de residencia y de conocimiento de Guendaliza’a poseen un criterio diferente en cuanto a la propiedad colectiva, pese a que tienen muy bien entendido que hasta la fecha no existe un reconocimiento de la ‘propiedad colectiva’, consideran que existen distintas vías para que se avance al respecto, José considera que puede ser ‘la solución a futuro’ para que la gente tenga acceso a una vivienda, se ha dado cuenta de que, si puede haber una solución al problema habitacional, aunque señala que, si se necesita poseer una conciencia al respecto, como el saber organizarse no obstante añade en que se debe combatir el ‘individualismo’ y la ‘conveniencia’.

Por su parte, Jazmín considera que lo más difícil de conseguir en el cooperativismo es precisamente el reconocimiento de la propiedad colectiva, puesto a que en México el cooperativismo únicamente es visto desde la ‘perspectiva de la producción’, por lo tanto, no se considera desde el posicionamiento del ‘habitar’, a pesar de que existan algunas opciones en la línea de producción. Otro punto en cuestiones de instrumentación son la posibilidad de créditos (colectivos), considera que esta cuestión es imposible aparte de que “*demanda mucho trabajo, hasta la fecha no se ha logrado llevar a cabo*”, señala que sabían (colectivo de Guendaliza’a) que iba a ser complicado desde el principio, conscientes que eran de los primeros proyectos buscando impulsar esa propuesta “*no el único porque hay otros compañeros como **Tochant***” pero si tenían claro que Guendaliza’a se encontraba más adelantado al ya contar con el predio, lo que les permitió avanzar más rápido. Aunque enfatiza que al INVI no les agradaba la idea del modelo cooperativista, al juzgarlo y tacharlo como un proceso que no funcionaria, que fracasaría. Añade que en todo su proceso intentaron sabotear su trabajo a pesar de que realizaron mesas de trabajo con el INVI precisamente para encontrar una vía de apertura para el modelo cooperativo, adicionalmente trabajaron la instrumentación de los créditos colectivos, aunque ella considera que el INVI nunca tuvo ningún interés para que en realidad se realizaran ese tipo de proyectos.

Prosiguiendo con estas preguntas de indagación se encuentra el tema del cooperativismo de vivienda, se busca conocer cuáles son las principales impresiones que los entrevistados tienen acerca del tema.

### **Cooperativismo de vivienda**

El tema del cooperativismo es conocido por los habitantes entrevistados pero la gran mayoría mencionó que conocían otras modalidades, como son las cooperativas de producción señalando algunas asociaciones conocidas, pero pocos en realidad habían escuchado de la vivienda bajo esta modalidad hasta que conocieron Guendaliza’a.

Las habitantes jóvenes mencionaron que, si han escuchado acerca del cooperativismo, pero no del de vivienda, sin embargo, enfatizaron que les hubiese gustado tomar parte del proceso desde sus inicios por lo tanto su experiencia al respecto es positiva

“Me gusta mucho porque siento que todos son como muy [...] se cuidan entre ellos y tienen pues esta cosa comunitaria y eso está muy bien, es distinto a otros lugares donde he vivido, siento que es diferente porque no esta está cosa muy individualista, y eso está muy bien”

Margarita, 25 años

Pese a que las habitantes jóvenes no conocieron el proceso desde el inicio y llevan poco tiempo de residencia, se buscó conocer su opinión acerca de si recomiendan a otras personas el acceso a una vivienda por medio del cooperativismo por su experiencia propia, Margarita respondió que sí, aunque asegura que otras vecinas tienen una opinión más sólida, ella refiere que *“te da otra visión de la perspectiva comunitaria, la organización comunitaria”*. Por su parte Rosa también coincide:

“Es una buena opción para el rescate de propiedades, por ejemplo, en el centro hay un montón de vecindades y donde justo los privados han entrado a gentrificar”

Rosa, 27 años

Este comentario resulta particularmente interesante en el sentido de que Rosa ha percibido que el cooperativismo de vivienda podría ser una buena opción para no solo acceder a la vivienda, sino para involucrar espacios en deterioro físico que en lugar de ser comprados por el sector privado/inmobiliario, podrían integrarse al movimiento cooperativista.

Un testimonio distinto es el de Jazmín, que no había escuchado acerca del cooperativismo de vivienda, aunque si tenía conocimiento de otras cooperativas, pero estos conocimientos eran escasos, no obstante, al realizar sus estudios de licenciatura a la par de ingresar al proyecto, se



enteró de que Enrique llevaba tiempo trabajando en ese tipo de procesos y de esta forma fue conociendo más sobre el tema.

Por otro lado Iris recalca que los beneficios del cooperativismo de vivienda son mayores al adquirir una vivienda por este medio, que se genera un amplio impacto tanto en el trabajo físico como en lo económico, Enrique les decía que era mucho más barato hacer las cosas por ellos mismos que contratar a una constructora, señala que obtener un departamento es muy complicado sin embargo, el obtenerlo de forma asequible, hablaba bien del trabajo cooperativista, que funciona de verdad y produce buena calidad. *“En el cooperativismo yo creo que, si hubiéramos terminado el proyecto, si hubiera existido alguna modificación que ayudara (al cooperativismo)”*.

### **Guendaliza’a proceso**

Dejando atrás las preguntas de acercamiento, se prosigue con los conocimientos de parte de los habitantes acerca del proceso de Guendaliza’a, como se inició el mismo, de que fundamentos partió, que participación tuvieron, cuál fue su experiencia.

#### Formación

De acuerdo con lo mencionado previamente, algunos habitantes llegaron a Guendaliza’a en parte a que eran vecinos de la colonia y a que conocían Enrique o alguna otra persona que les dio a conocer la iniciativa que deseaban desarrollar, de este modo desde un inicio se formó un grupo que incluía tanto a los solicitantes de vivienda que tenían en mente el modelo alterno, como los vecinos que se enteraron del proyecto y se fueron sumando al mismo.

Desde un inicio los participantes tenían el conocimiento de que el proyecto buscaba producir vivienda de forma distinta y/o alterna, en este sentido, José considera que dentro de sus principales motivos para unirse al proyecto precisamente le llamo la atención el propósito cooperativo del mismo, aunado al trabajo que se requería, no solamente para el fin de obtener su

vivienda, sino que busco ‘impactar’ en la comunidad, de desarrollar una mentalidad distinta, en su opinión de alguna forma se consiguió.

Un aspecto para tomar en cuenta es el referente a como fueron llegando e integrándose más participantes al proyecto, Iris responde que los prospectos habitantes de Guendaliza’a debían tener cierto perfil para poder acceder al proyecto, si se abría un espacio entre ellos decían que persona entraba a formar parte, y los prospectos entraban en calidad de prueba:

“El pretexto era la vivienda, pero el objetivo era la reconstrucción del tejido”

Iris, 27 años

Señala que Enrique también formaba parte fundamental durante la selección de los perfilados, él les sugería quienes entraban al proyecto y quienes no, y si había gente que se enteraba del proyecto y cubría el perfil se quedaban.

Los habitantes mencionan que la preparación e inicios del proceso les tomó tiempo, Jazmín recuerda que por lo menos el primer año (2011) estuvieron trabajando, realizaban reuniones, aunque aún no tomaban la decisión de convertirse en un modelo cooperativista, hasta que se informaran bien al respecto, no obstante, se asignaron tareas entre los participantes con la finalidad de conocer en qué consistía el cooperativismo de vivienda

“Cada quien va a investigar que es el cooperativismo y de que se trata y a ligar a la vivienda y ya al estar más informados al respecto consideramos que era ‘un buen modelo’”.

Jazmín, 29 años

Coincidiendo con su testimonio, José menciona que les tomó un largo tiempo la organización en las juntas, ahora comprende que todo ese tiempo de organización y formación se realizó para *“que la gente se fuera haciendo consciente de que era un proyecto diferente, por lo mismo teníamos que tener otra mentalidad, a la que normalmente hay en las unidades (habitacionales)”*. Por

esta razón fueron varios los años que les llevó el proceso de gestación y los procedimientos y tramites con el INVI para que les aprobara el proyecto y también para que les otorgara los créditos, él cree que esa parte del proyecto fue la más tardada.

Luego del primer año de iniciado el proceso y que los habitantes se prepararan y conocieran en qué consistía el cooperativismo de vivienda, tomaron la decisión de optar por el 'modelo cooperativo', pero Jazmín indica que muchos participantes decidieron retirarse del proyecto al no considerarlo conveniente para ellos (dejando el proceso un año después en el 2012), de este modo llegaron al acuerdo de que:

“Quienes nos quedábamos nos quedábamos porque creíamos en que se podía armar un proyecto de ese tipo, con todas las dificultades que conllevaba porque **teníamos claro que no existían las cooperativas en la ley de sociedades cooperativas, no existían las cooperativas de vivienda**”

Jazmín, 29 años

En el particular caso de Jazmín personalmente se adentró más en el tema por interés personal, e indago que en realidad si existían algunas pautas en la Ley de Vivienda (2006), se encontraban por ejemplo la opción de construcción a partir de cooperativas pero en realidad existe como tal una carencia de instrumentos, se menciona como una posibilidad pero carece de instrumentos legales, y mucho menos se cuenta en su parecer con un ministerio o instituto de vivienda como en otros países, donde efectivamente estas instituciones rigen e imparten desde programas de vivienda hasta otorgan créditos o financiamiento a través de diversas modalidades a nivel nacional.

Los estatutos que creo Guendaliza'a se fundamentaron tras liberar que la mejor opción era de acuerdo con Jazmín “*asumir el modelo de **cooperativa de consumo** porque era más amplia la opción, que si elegíamos un modelo de **cooperativa por producción**”, esto se debió a que*

el modelo por producción los limitaba en el sentido de que al terminar de construir sus viviendas se liquidaba la cooperativa, tal cual lo expresa la Ley General de Sociedades Cooperativas, además Jazmín señala que con las cooperativas de producción se debían pagar más impuestos, por lo tanto la cooperativa de consumo era la opción más útil para su situación y propósitos ‘consumir un bien’ que era la ‘vivienda’, el objetivo social se enfocaba no solo en el consumo de la vivienda, implicaba también las relaciones con las personas, la comunidad. Al reflexionar acerca del tema considera que los temas que abordaron fueron muy profundos, durante sus asambleas discutían los estatutos hasta por cuatro horas.

### Edificación

De acuerdo con José el tiempo de construcción tomo dos años en realizarse y a su parecer considera que en realidad se construyó bastante rápido, él al igual que la Dalia ha tenido conocimiento de otras personas que están involucradas en proyectos del INVI cuyos procesos se han demorado mucho tiempo o ni siquiera han podido iniciar la construcción. Dalia menciona que con ellos fue rápido *“hay proyectos que están desde antes que empezara este y nada”*.

Con respecto a lo concerniente con los departamentos y como se logró que poseyeran mayores medidas a las permitidas dentro de la tipología de la vivienda de interés social, Dalia menciona que:

“El departamento es de 60 m<sup>2</sup> y tú tienes que pagar tu excedente, el INVI te está dando **\$200,000** pesos para 54 m<sup>2</sup> y el departamento te sale en 6 metros más, entonces se quejan (una parte de los habitantes) y Enrique termina pagándoles a ellos (INVI)”.

Dalia, 42 años

De acuerdo con HIC-AL este excedente lo pagó la Sociedad Organizada en Lucha (SOL) que respaldaba a Guendaliza’a como figura asociativa para realizar este tipo de trámites. Con respecto a los créditos otorgados por el INVI, José concuerda con Dalia, ellos tuvieron que pagarle un

excedente al INVI debido a los metros extra construidos, señala que una parte se pagó en efectivo y la mano de obra de nuevo fue por su cuenta propia para reducir costos.

En cuanto al diseño de Guendaliza'a, José enfatiza que es distinto a petición de los participantes, ellos le solicitaron al Arquitecto Mujica que contara con ciertas especificidades y se involucraron para que el diseño fuese del gusto de todos, cuenta que realizó una comparación en años recientes con otros departamentos que construyeron cerca de Guendaliza'a, comenta que fue a preguntar por el costo y los precios oscilaban arriba del millón de pesos, por lo que constató que el proceso de Guendaliza'a demuestra que se puede obtener una vivienda de calidad y a precio asequible.

Durante el desarrollo del conjunto habitacional no tuvieron que pagarle a una persona para que 'velara' la obra, esto se debió a que ellos mismos realizaron las guardias del predio por las noches, y las mujeres las realizaban en las mañanas, en su caso particular participó en las labores de cimentación.

Al preguntarle cuál es el precio que oscilan los departamentos, José responde que aún no conocen exactamente el costo final, dado a que continúan su proceso de finiquito, una vez que les den el contrato de las preescrituras, porque las escrituras se las otorgaran al terminar de pagar, estima que el costo de sus departamentos sería entre **\$400,000** y **\$500,000** pesos. En el INVI les realizaron estudios socioeconómicos con la finalidad de que los afiliados pueda pagar los créditos de acuerdo con su nivel de ingresos, menciona que muchas personas quedaron fuera del proyecto porque sus ingresos eran mayores, y que el INVI no los aceptaba, en cambio los que obtenían la aprobación les eran ajustados los pagos acorde con lo que podían pagar.

#### Comisiones

Como parte del PCPyGSH se encontraba la creación de comisiones que se encargarían de llevar distintas tareas para el desarrollo del proyecto, estos principios se tomaron en cuenta, de este modo los habitantes crearon comisiones que compartían gran similitud con las planteadas por el

PCPyGSH . Jazmín formó parte de una de estas comisiones, comenta que desde el principio se formaron aunque fueron cambiando a lo largo de proceso, entre ellas se encontraba la *‘comisión de honor y justicia’* que actualmente es conocida bajo el nombre de *‘cultura de paz’*, entre sus labores destaca la mediación de conflictos, la transparencia del proceso, la asistencia a las reuniones y a las actividades comunitarias, así como también a la coordinación de las demás comisiones, este trabajo se formalizó desde sus inicios en el 2012, la Jazmín formó parte desde entonces en esa comisión hasta la conclusión del proyecto.

Entre las comisiones que conformaban el trabajo de Guendaliza’a se encontraba la de *deporte, salud, cultura de política, ecología, honor y justicia*, dentro de las actividades que realizaron para la cohesión social de la colonia se encuentran obras de teatro, caravanas, ofrendas, pastorelas, la jornada del Derecho a la ciudad, entre otras como las desempeñadas por la *‘comisión de ecología’* como lo era el cultivo y cosecha de legumbres, inclusive tuvieron talleres de análisis de coyuntura. Cada semana las comisiones se reunían con una labor asignada, misma que era presentada en asamblea, por equipos distribuían las diferentes partes de los estatutos, así como la elaboración del reglamento interno, Jazmín comenta que para afiliarse a Guendaliza’a se le otorgaba una membresía que en realidad era más simbólica que nada, solo requerían que cumplieran con lo que se les solicitaba legalmente para darse de alta ante el INVI.

Pese a que las habitantes jóvenes no pudieron opinar acerca de los temas mencionados anteriormente, Margarita expresó su opinión acerca de su experiencia habitando en Guendaliza’a y de las ventajas y desventajas del cooperativismo, mencionado que considera que un punto de entrada es ponerse de acuerdo, aunque a ella no le parece una desventaja, sabe que llegar acuerdos siempre es complicado, pero es parte de la organización. Por su parte Rosa menciona que su experiencia de residencia le ha gustado mucho *“porque nunca había vivido en un condominio donde hubiera solidaridad como cooperativismo, como apoyo entre los vecinos, aunque tengan sus diferencias”*, añade que ha vivido en condominios donde se desarrollaban relaciones

individualistas, no existía la organización colectiva y por lo tanto Guendaliza'a le ha gustado bastante.

### **División Vecinal**

Este tema no se encontraba contemplado desde un principio dentro de los ejes de las entrevistas, sin embargo, fueron los mismos habitantes quienes mencionaron que la división interna dentro de los habitantes de Guendaliza'a tiene distintos matices, dicha problemática comprende y a la vez es una muestra de cómo la diferencia de pensamientos de parte de los habitantes difería acerca de cómo se deseaba habitar Guendaliza'a, esta diferencia escalo a diversos aspectos que van desde el fraccionamiento del grupo en dos partes, la parte que deseaba que Guendaliza'a fuese una cooperativa de vivienda, y la otra parte que deseaba que Guendaliza'a se constituyera bajo la propiedad individual, siguiendo con la discusión por los lugares de estacionamiento.

En cuanto al tema acerca de cómo sucedió la división vecinal, Iris menciona que no sabe que les ocurrió (a los vecinos) cuando decidieron que no querían que fuera una cooperativa *“teníamos bien claro que el INVI no lo iba a permitir porque sabíamos que las escrituras iban a salir individuales, o sea fue enredarse ellos solos, lo que querían era algo obvio”*, al mencionar estas palabras es fundamental conocer que desde un principio los participantes del proyecto tenían entendido que la figura cooperativa de vivienda no existía dentro de las leyes, ni mucho menos dentro de las reglas de operación del INVI, no obstante buscaban luchar por medio de su experiencia para que esto se revirtiera.

*“A nosotros siempre se nos informó que el INVI no permite la figura cooperativa y en la ciudad de México seríamos los primeros con figura cooperativista, y entonces tuvo que haber asesorías legales para que el proceso funcionara, hubo trabas de todo tipo que los mismos asesores nos decían que no iba a funcionar, que no era algo viable”*

Iris, 27 años

De acuerdo con Iris, inclusive el gobierno les decía que el cooperativismo de vivienda no era posible, a la vez que tuvieron opiniones contrarias en que les decían ‘el proyecto no va’ también se encontraron con otras partes que decían ‘si quieren hacerlo así, vamos a intentarlo’, ellos sabían que de alguna forma debían levantar ante notario público la figura cooperativa, pero lo postergaron debido a que buscaban establecer antes un ‘reglamento interno’. Tanto el reglamento interno como los estatutos se trabajaron durante todo el proceso, Iris cuenta que fueron jornadas extensas en donde revisaban artículo por artículo.

Dentro de esta división interna, los habitantes mencionan que existía inconformidad y cierta apatía en relación a los principios colectivos establecidos desde el inicio, por ejemplo en cuanto al de los estatutos y el reglamento, Dalia comenta que el reglamento y los estatutos fueron parte también del rompimiento vecinal porque los vecinos no querían reglamentos ni línea alguna que seguir, agrega que tampoco les gustaba la cuestión referente a las sanciones, Dalia señala que inclusive ella conoció un proyecto de nombre ‘esta es tu casa’ que se rige bajo el principio de que cada persona va a trabajar por su casa, por lo que sugirió implementar este tipo de sistema con la finalidad de que si alguna persona no trabajaba recibiría una amonestación, y que si no podía desempeñar su labor, se le pagaba a un albañil con el dinero de las multas.

Otro balance al respecto es el de José realizando la comparación entre la división interna que ocurrió en Guendaliza’a considerándola similar a la que sucede a nivel sociedad, la intención de ellos era crear lazos con la comunidad por medio de las distintas actividades que realizaron y a su vez para que sus vecinos generaran conciencia *“yo sí creo que a nivel del ser humano tenemos o nos han metido ese chip de ser individuales y es ahí donde ahora sí que, divide y vencerás, es una forma muy fácil de manipularte”*. Su comentario alude a la reflexión entre el proceso que ellos vivieron y como por causas externas que lograron dividirlos.



Estas causas externas, son una opinión compartida por varios de los entrevistados que consideraron que la división interna se debió en gran parte a causa de la intervención de ciertos actores, que influyeron directamente en el cambio de pensamiento de algunos habitantes.

Sobre esto Jazmín relata que en la recta final del proyecto restaba firmar 'la acta constitutiva' que enmarcaba el cumulo de su trabajo realizado a la par de que la construcción iba avanzando, ella calcula que la obra se encontraba entre un 70-80% de avance cuando se realizó la firma del acta, se llevó a cabo en el 'salón comunitario' (en el 2017) que en ese entonces aún se encontraba como parte de la cooperativa (aun no concluía el trabajo de construcción del mismo).

De igual forma Jazmín cuenta que, al momento de pasar a firmar, de repente un vecino se levantó de su silla y dijo "*yo no quiero que esto sea una cooperativa*", de repente otros más se levantaron inconformes, la situación fue tal que de pronto la mitad (24) de los participantes constituían la mitad inconforme o disidente, lo cual desconcertó tanto a Jazmín como a la otra mitad que deseaba el modelo cooperativo. De acuerdo con su testimonio pensó en ese momento que la situación era muy extraña, puesto que le parecía que el acto ya estaba planeado, lo considero como una 'traición', puesto que eran sus compañeros con los que había trabajado a lo largo del proceso

"Ellos mismos (vecinos opositores) nos dijeron pues es que un día el INVI nos asesoró y nos dijo que esto que estamos haciendo está mal, que esto no existe, que esto es un fraude"

Jazmín, 29 años

Ante esa declaratoria de acuerdo con Jazmín la otra mitad a favor del cooperativismo exclamó "*que ellos jamás dijeron que eso existía, pero que por eso estaban trabajando para lograrlo*" aunque no existe una Ley de Cooperativas de vivienda en México y jamás declararon que existiese, con Guendaliza'a buscaban demostrar que era posible.

La mitad partidaria del cooperativismo entendió muy bien en ese momento que el INVI había estado detrás de la división, tiempo después se enteraron de que la mitad inconforme o disidente

efectivamente llevaba tiempo planificando la separación en conjunto. Jazmín comenta que cuando termino la obra y el INVI les comunico que se realizaría la entrega del conjunto habitacional en aquel entonces el jefe de Gobierno Miguel Ángel Mancera deseaba realizar una entrega masiva de vivienda, por tal motivo los citaron en la Alcaldía de Iztacalco, pero ella resalta que en realidad la obra no estaba terminada al 100%, aun le faltaba algún servicio que no recuerda con exactitud si era la luz o el agua, de cualquier forma ellos no deseaban que se realizara la entrega hasta no haber solucionado el problema de los cajones de estacionamiento, para que no hubiera problemas, pero el INVI no tomo en cuenta su petición y realizaron la 'entrega precaria' como el INVI mismo la nombra, Jazmín recuerda que el día de la entrega todos se encontraban molestos y distanciados entre sí por motivo de la separación, de este modo se llevó a cabo la entrega de las llaves de los departamentos.

Con respecto al tema de la repartición de los lugares o cajones de estacionamiento, cabe mencionar que dentro de los lineamientos del INVI no se encuentra la realización de cajones de estacionamiento para la tipología de vivienda de interés social bajo la que se enmarca el proyecto de Guendaliza'a, ante esto los habitantes buscaron que la situación con los cajones fuera lo más parecida como con la distribución de los m<sup>2</sup> repartidos de los departamentos, se debe señalar que los departamentos son **48** mientras que los cajones de estacionamiento solo son **38**, por lo tanto 10 departamentos quedarían sin su respectivo cajón de estacionamiento. El INVI les indico que si querían realizarlos debían pagarlos de sus bolsillos, al llevar determinado porcentaje de avance de la obra debían realizar dicho pago. Entonces al momento de organizarse para determinar la asignación, buscaban que los cajones fuesen de uso colectivo, así bajo el principio cooperativista en todo momento durante la realización del proceso, procedieron emitiendo oficios con el INVI para que este los considerase como 'área común', -no como cajones de estacionamiento- ya que el acuerdo de su uso quedaría sujeto al acuerdo de los mismos habitantes de Guendaliza'a dentro de lo establecido en los estatutos y el reglamento interno.

Al INVI eso no le pareció dado a que no consideraba que los cajones fueran área común, pero los habitantes abogaban por esta alternativa en parte porque al considerarse como área común el precio disminuía drásticamente, ellos deseaban que nadie fuese propietario de cajón alguno. En el momento en que se dio el rompimiento, la mitad disidente a pesar de no desear la propiedad colectiva de los departamentos, por el contrario deseaba la colectividad de los cajones de estacionamiento, acto que la mitad defensora del cooperativismo refuto que si no estuvieron de acuerdo con vivir en la colectividad, entonces los cajones tampoco serían colectivos, *“si cada quien va a tener su escritura, entonces que esa escritura diga que cajón le toca”* (Jazmín), este conflicto por la repartición de los cajones de estacionamiento continua vigente, y hasta el momento de esta investigación los habitantes de Guendaliza'a no cuentan con una respuesta o resolución de parte del INVI ante su última petición de que una mitad sea colectiva -como desea la mitad disidente-, y la mitad individualizada correspondería a los defensores del cooperativismo, resulta irónica la relación que se ha dado entorno a este asunto, el INVI decidirá si les aprueba su petición o no, mientras tanto ellos continúan realizando asambleas frecuentes esperando esa resolución.

### **Conflictos institucionales**

Como se expresa en líneas anteriores a lo largo del proceso de Guendaliza'a existió injerencia directa de parte del Instituto de Vivienda por ser la institución encargada de desarrollar el proyecto, siendo esta bajo la cual los habitantes se registraron para adquirir su crédito de vivienda con el cual se edificaría Guendaliza'a, es por esta razón que los habitantes contaron con ayuda de los actores sociales y de la Sociedad Organizada en Lucha como tal, dado a que conocían los mecanismos y operación de parte del INVI en la creación de proyectos de vivienda.

Al respecto Dalia comenta que con la finalidad de que los participantes estuvieran informados y preparados al momento de que el INVI les realizara estudios socioeconómicos para otorgarles los créditos, Enrique y Roque les ayudaban realizando ensayos, realizándoles preguntas como las que empleaba el INVI, con la finalidad de que no perdieran su lugar. De hecho, Enrique luchó para

que se les otorgara un subsidio a las madres solteras, pero que cuando ocurrió el rompimiento o la división vecinal y se pidió la individualización de los departamentos se perdió el subsidio, de acuerdo con Dalia incluso acusaban Enrique de haberlos defraudado.

El involucramiento de parte de los habitantes detonó en su participación como actores sociales realizando trabajo político y de movilización con el INVI, hasta la fecha continúan, dado a que aún no concluye su proceso y requieren que se entregue el ultimo contrato el del finiquito, José cuenta que ha sido un proceso arduo, que inclusive han realizado mítines y se han presentado a las reuniones y han comisionado a otros participantes para entrevistarse con el director del INVI, y han tenido discusiones fuertes con el Instituto, añade que son las dependencias 'las que no quieren que se organicen', pero que a pesar de todo, ellos no han desistido y continúan luchando para que se finalice su proceso de manera correcta, agrega que ahora entiende que todo su proceso les tomó tiempo pero que precisamente les ayudó en el sentido de organización, les brindo mayores herramientas para defenderse.

Desde el principio ellos le solicitaron al INVI su inclusión como figura cooperativa y fue en ese tiempo que se dieron cuenta de los vacíos legales que existían

“Hay una laguna muy grande en toda la parte legal, ahora sí que no se ha legislado, no se le da la oportunidad a que se formen cooperativas de vivienda, puedes generar cooperativas de productividad, de varias nos dimos cuenta de que, si daban acceso, pero a la de vivienda en particular no hay una legislación, está muy así en la ambigüedad”

José, 52 años

De igual forma José comenta que un propósito de Guendaliza'a era precisamente generar las herramientas para que otros compañeros se organizaran y gestaran proyectos hasta lograr su realización. A pesar de que ellos no pudieron constituirse como una figura cooperativa de vivienda

en gran parte por impedimentos dentro del marco jurídico y del mismo Instituto de Vivienda, él considera que a pesar de todo el resultado de sus viviendas es de calidad.

De acuerdo con José el INVI selecciona que proyectos se van a llevar a cabo y cuales no, pero bajo criterios no muy imparciales

“Nos dimos cuenta que inclusive los proyectos que da luz verde el INVI es porque llega al acuerdo con las mismas constructoras y las constructoras que van a hacer esas viviendas hay ‘moche’ de dinero, hay repartición de ese dinero con los del INVI y las constructoras”

José, 52 años

El colectivo de Guendaliza'a realizó marchas, manifestaciones y mítines afuera de las instalaciones del INVI, incluso en las instalaciones de gobernación, todo esto se debió principalmente porque les ponían ‘trabas’ o impedimentos con su proceso, ellos veían como otros proyectos si tenían luz verde y dichos proyectos eran otorgados a constructoras privadas, mientras que a ellos por otro lado les seguían reteniendo el proyecto *“lo triste es que lo termina pagando el pueblo, el que no tiene la casa, el que no tiene los medios y todos se ven beneficiados de esa necesidad”* (José).

Reflexionando al respecto de cómo el proceso de Guendaliza'a se vio afectado tanto por la falta de apoyo de parte del INVI, como la división interna entre los habitantes , José considera que *“el talón de Aquiles del cooperativismo o de la organización de la sociedad (en general) es esa parte de la educación”*, alude que la división que se dio entre ellos se debió también por las personas que no participaban y que no trabajaron, que no formaron parte del proceso de concientización, por lo tanto considera que entre más se fomente la educación, en la sociedad o en la comunidad, se regeneraría el tejido social más rápido.

Por su parte Jazmín menciona que sufrieron violencia institucional, puesto que el alcalde en turno les enviaba gente para hostigarlos e intimidarlos y, aunque ellos mismos desempeñaban sus

actividades bajo principios de colectividad, para la Alcaldía esto fue visto como un asunto político, pensaban que buscaban un puesto político o algo semejante. El momento más crítico que vivieron fue el día en que la Alcaldía llegó al salón comunitario y los despojó con violencia del mismo, e inclusive se quedaron con todas las pertenencias que se encontraban adentro, Jazmín reflexiona al respecto y señala *“en ese sentido hemos recibido violencia de las instituciones en este caso del INVI y violencia de la Alcaldía también”*.

### **Guendaliza’a labor social**

Pese a todos los problemas y complicaciones que tuvieron que sortear los habitantes de Guendaliza’a en el transcurso de los años, desde sus inicios hasta el presente, se debe reconocer la incidencia positiva que tuvieron en su entorno, a través de su deseo de generar un proceso de vivienda distinto y/o alterno también se encontraba la necesidad de mejorar la colonia y repercutir en el bienestar de los vecinos, sobre esto José comenta que Guendaliza’a formó parte del programa de ‘mejoramiento barrial’, mismo que les fue arrebatado a la fuerza por el gobierno de la Alcaldía, menciono de nuevo que es la misma cuestión de que no desean que la gente se organice, no obstante a raíz del mejoramiento barrial considera que se mejor mucho el aspecto de la zona, y coincide con los demás testimonios aquí plasmados, del drástico cambio que se logró en el parque y a pesar del conflicto que tuvieron, aunado a la presión política de ellos, indirecta o directamente las autoridades de la Alcaldía se vieron obligados a continuar mejorando el parque para la comunidad.

El conflicto incluso se dio a gran escala en parte a que se manifestaron hasta las instancias de la cámara de diputados, contaban con apoyos y aliados políticos, José reflexiona al respecto sobre la importancia de generar una conciencia de organización de acuerdo con él *“te genera herramientas para no solamente defenderte, sino saber tus derechos y obligaciones y saber si cuentas con agrupaciones que te apoyan”*. A pesar de todo los esfuerzos el ‘salón comunitario’ termino en manos de la Alcaldía, pero eso los presionó para darles mayor atención a la

comunidad. Para José la organización fue la clave y ha incidido determinadamente para que a nivel colonia realicen reuniones que abordan distintas problemáticas que les aquejan, como lo es la inseguridad, él enfatiza en que se escucha más la voz grupal para que atiendan sus demandas.



*Fig. 9: Salón comunitario cuando aún lo administraba Guendaliza'a. (fuente, HIC-AL).*

Parte fundamental del trabajo social realizado por Guendaliza'a fue que deseaban mejorar la calidad de vida de las personas de la colonia y de la comunidad en general, cuando recién comenzaron a trabajar en el proyecto llevaron a cabo labores de limpieza y de rehabilitación del parque -que era considerado un lugar peligroso y descuidado- y dicha labor continuo con el 'mejoramiento barrial'. El parque fue un lugar clave porque a raíz de la rehabilitación que le dieron los integrantes de Guendaliza'a buscando generar una cercanía con la comunidad también se logró en parte por las actividades que realizaban tanto en el parque como en el salón comunitario. Jazmín comenta al respecto, argumentando que ellos querían que su conjunto habitacional fuese lo opuesto a como usualmente se le etiqueta a las Unidades Habitacionales como espacios conflictivos e individualistas *“nosotros queríamos hacer lo contrario entonces hicimos mucho*

*trabajo con la comunidad con la intención de que pudiéramos reconstruir un poco los lazos con las personas”.*



*Fig. 10: Vista actual del Parque Ícaro de cara a Guendaliza'a (fuente propia).*

El entorno que rodea Guendaliza'a cambio drásticamente a medida que ellos llegaron el 2011 y comenzaron a transformar su espacio, a continuación, se visualizan estos cambios a través de los años.



Vista satelital de Guendaliza'a en noviembre del 2011 (Google Earth). El parque comprende el perímetro azul, el perímetro rojo al predio (entonces en desuso) donde ahora se sitúa Guendaliza'a, y el perímetro verde se encuentra vacío en donde después se construiría el salón comunitario.



Vista satelital de Guendaliza'a en abril del 2014 (Google Earth). Se puede apreciar como el predio en perímetro rojo ya se encuentra libre, mientras que en el perímetro azul del parque también se aprecian cambios como el domo en el centro del parque.



Vista satelital de Guendaliza'a en Vista satelital de Guendaliza'a en agosto del 2015 (Google Earth). Los cambios que se aprecian en el perímetro rojo son notorios al apreciarse el avance de la obra del conjunto habitacional, en el perímetro verde se muestra también la construcción a la par del salón comunitario.



Vista satelital de Guendaliza'a en Vista satelital de Guendaliza'a en marzo del 2017 (Google Earth). La obra en el perímetro rojo luce concluida, de igual forma el salón comunitario en el perímetro verde.



Vista satelital de Guendaliza'a en abril del 2021 (Google Earth). Los cambios en el perímetro azul son evidentes, luce con mayor equipamiento y ha cambiado su traza en comparación a 10 años atrás, en el perímetro verde el “anterior salón comunitario” luce distinto al ser tomado por la Alcaldía frente al mismo se encuentra una cancha de fútbol.



### **Apoyos externos (organizaciones acompañantes)**

De acuerdo con los testimonios de los entrevistados, el proceso de Guendaliza'a conto con diversos apoyos a lo largo de su desarrollo, esto se debió partiendo de la idea que el proyecto fue piloto del PCPyGSH por lo tanto lo impulsaron tanto actores sociales integrantes del Movimiento Urbano Popular, como organizaciones no gubernamentales como lo fue HIC, acerca de esto Dalia menciona que hubo apoyo de distintas organizaciones durante su proceso, que inclusive de los mismos ahorros que aportaban los participantes al proyecto fue que algunos de ellos tuvieron la oportunidad de conocer otras experiencias a través de su relación solidaria con COCEAVIS, por ejemplo. En cuanto al apoyo con SOL (Sociedad Organizada en Lucha), los participantes de Guendaliza'a asistieron a marchas para mostrar su apoyo con la organización, ella menciona que

SOL tiene relación con MORENA pero que ellos no tienen involucramiento ahí puesto que el proyecto de Guendaliza'a siempre se ha considerado apartidista.

Por su parte Iris comenta al respecto acerca de las ventajas de estar afiliados al grupo SOL, ya que fueron ellos los que los apoyaron cuando el INVI no les proporcionaba el dinero que requerían, ahí era donde entraba la asociación de SOL otorgándoles el dinero, por esta razón existía una relación de reciprocidad entre SOL y Guendaliza'a. Indagando más acerca de la posición de si gobierno actual apoya o no su causa como se apoyó en algunas dimensiones en sexenios anteriores, Iris menciona que actualmente es complicado, pero que fue justo cuando Andrés Manuel López Obrador (ahora presidente) fue jefe de gobierno de la ciudad de México que facilito el acceso al INVI, que antes no era tan fácil afiliarse, pese a que existió apoyo en el pasado en la actualidad no se menciona que hayan recibido ayuda de parte del gobierno de la Ciudad de México.

Al buscar conocer cuál es la percepción acerca de si el cooperativismo es apoyado o no, Margarita responde que en teoría la gente apoya mucho, no en el asunto de la vivienda, pero si con otro tipo de cooperativas, añadiendo que existen varios modelos o tipos de cooperativismo, siguiendo la línea de los actores involucrados en el proceso o que lo apoyaron y si conoce algún actor social, ella menciona que si conocía a algunas personas como Enrique y otras dos actrices sociales (una de ellas también fue entrevistada en esta investigación).

Por su parte Rosa responde la misma pregunta con afirmación, apunta conocer a Enrique, a Guendaliza'a la conoció ya que el proyecto estaba terminado, pero desconoce más sobre su realización, solo lo que ha ido conociendo y vivido desde que llego a vivir en el 2021.

En cuanto a Jazmín al haber formado parte desde el inicio, cuenta con mayor noción de las diversas organizaciones que apoyaron a Guendaliza'a, constatando el involucramiento de diversos actores como lo fue el MUP, la UPREZ, SOL, HIC-AL (a través de las pasantías que organiza) así como de otras instancias cooperativistas latinoamericanas, a medida que el proceso de

Guendaliza'a fue creciendo a través de su educación y formación cooperativista, fue como Jazmín conoció otras experiencias cooperativistas inclusive les ayudó mucho Enrique Ortiz quien fue un actor que les brindo acompañamiento y asesoría, él los conectó con otras cooperativas fue así como entablaron una estrecha colaboración con FUCVAM, FESCOVAM y principalmente con COCEAVIS, confirmando lo que Dalia señaló referente a que varios compañeros de otras países trabajaron con ellos, lo que les permitió tener mayor conocimiento acerca del desarrollo de este tipo de proyectos.

Por esta razón Jazmín recuerda que la mitad defensora del cooperativismo les mencionó a sus compañeros, que el cooperativismo no era algo sacado de la nada, sino que se estaba proponiendo algo que en realidad se lleva a cabo en otros lugares, y que han obtenido buenos resultados, de acuerdo con ella fue Adriana Rojas de COCEAVIS quien en alguna ocasión les menciona

“Este trabajo, la primera cooperativa es el más difícil porque la primera cooperativa tiene todas las puertas cerradas y es la encargada de abrirlas para todas las demás que vienen después y si ustedes hacen un buen trabajo, más personas van a disfrutar de un proyecto como el que ustedes están teniendo”.

Jazmín, 29 años

La relación entre los habitantes divididos fue tal que Jazmín menciona que en lo personal le causo coraje la separación porque considera que la mitad disidente no pensó en que ese proyecto fue producto de muchas organizaciones que los apoyaron.

“Al sabotear este proyecto no solo Guendaliza'a se está saboteando -en no ser una cooperativa de vivienda- ese sería el menor de los casos, lo que se está saboteando es que todas las personas y proyectos atrás de ellos no puedan tener un acceso a la vivienda de calidad como era lo que ellos deseaban demostrar, y que estas personas ya no tendrán ese acceso porque les preocupa más decir que su vivienda es de ellos -propia-”

### **Otros casos de cooperativismo**

El caso de Guendaliza'a se planteó en un inicio como el piloto y partiendo de su experiencia se buscaba replicar por medio de otros proyectos el modelo cooperativo de vivienda, por esta razón las entrevistas que se realizaron a los habitantes cubrían este tema con la finalidad de conocer su opinión con respecto al conocimiento de más casos que se estuvieran llevando a cabo actualmente.

Las opiniones de las habitantes jóvenes refirieron conocer casos de cooperativismo bajo otras modalidades (producción), Margarita mencionó conocer un taller cooperativista, pero desconoce si en efecto existe alguna red de vinculación cooperativista de vivienda en la ciudad. Con la finalidad de informarles acerca de otros procesos, se les contó brevemente de la existencia de otra cooperativa la de Tollán, ante esto Rosa recordó haber escuchado la experiencia de la cooperativa de Yelitza en gran medida por la cercanía que tiene con Guendaliza'a.

En el caso de José al contar con mayor tiempo en Guendaliza'a conoce las otras experiencias paralelas, de acuerdo con el actualmente se están llevando a cabo dos o tres proyectos -con apoyo de Enrique- mismos que están en proceso de aprobación, ha escuchado del caso de Tollán en parte porque algunos conocidos están involucrados en ese proyecto, comenta que incluso participantes de Yelitza llegaron a colaborar en actividades que realizaban en Guendaliza'a, con ellos existe una relación quizá un poco más estrecha debido a la cercanía entre ambos predios, han asistido a reuniones de ambos procesos, él conoce que Yelitza estuvo muy cerca de que el INVI les aprobara su proyecto, pero que se les ha alargado esa tramite, añade que ellos (Guendaliza'a) corrieron con mucha suerte de que les aprobaran el proyecto.

Respecto a la Cooperativa de Yelitza esta se ubica entre las calles de Terbio y Tulio en la misma alcaldía (frente al deportivo Maracaibo) y muy cerca de la ubicación de Guendaliza'a.



*Fig. 11: Vista de Yelitzta cooperativa hermana de Guendaliza'a, (fuente Google maps).*

El mensaje plasmado en Yelitzta recita lo siguiente:

“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 todxs el trabajo de todxs”.

Nidos Unidos (Eduardo Galeano, 2016)

### **Influencia de Guendaliza'a**

El efecto que desencadenó Guendaliza'a puede evidenciarse no solo por los casos cooperativistas que se derivaron de su experiencia, en palabras de los mismos habitantes, los conocimientos que adquirieron y la conjunción de adquirir una vivienda con el deseo de generar un cambio -que

partió desde un nivel local su colonia misma- represento que existe la posibilidad de realizar procesos alternativos, sobre esto José señala que la misma necesidad de adquirir una vivienda asequible, en colaboración con las personas que poseen conocimientos como los que ellos desarrollaron, se deben difundir y compartir con la finalidad de que otras personas conozcan la existencia de otras formas de organizarse y de acceder a una vivienda.

Se debe mencionar también que en el tiempo en que Guendaliza'a se encontraba desarrollándose fue en un periodo que comprende desde el 2011 al 2017 aproximadamente, en este tiempo contaron con el apoyo del jefe de Gobierno Marcelo Ebrard (2006-2012) quien los apoyó en cierto modo para implementar el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, pero al concluir su periodo tuvieron que comenzar de nuevo la lucha con el siguiente jefe de Gobierno Miguel Ángel Mancera (2012-2018) quien de acuerdo con actores sociales del MUP, no los apoyó ni dio continuidad al PCPyGSH, peso a esto en este periodo se promulgó la Constitución Política de la Ciudad de México (2016) y un año después la Ley de Vivienda de la Ciudad de México.

Asimismo Jazmín se pronuncia al respecto enfatizando en que represento toda una lucha la que realizó Guendaliza'a, inclusive Enrique Ortiz tomo parte como constituyente durante la formulación de la CPCDM, así como la participación de muchos otros actores sociales que buscaban dar cabida en la constitución a las demandas y derechos que consideraban debían ser incluidos, comenta que ellos como cooperativa acudieron en varias ocasiones a las asambleas constituyentes que se realizaban a puerta cerrada pero que ellos demandaban les permitieran acceder bajo su derecho civil, se involucraron mucho porque comprendían que la problemática de la vivienda *“no era nada más construir unos departamentos bonitos, era más extenso que el solo hecho de que la vivienda”*. Jazmín también recuerda que Enrique les decía claramente *“la vivienda es el pretexto para un trabajo social”*, este señalamiento fue mencionado previamente por Iris, demostrando que ellas y sus compañeros comprendieron que en efecto la vivienda era un

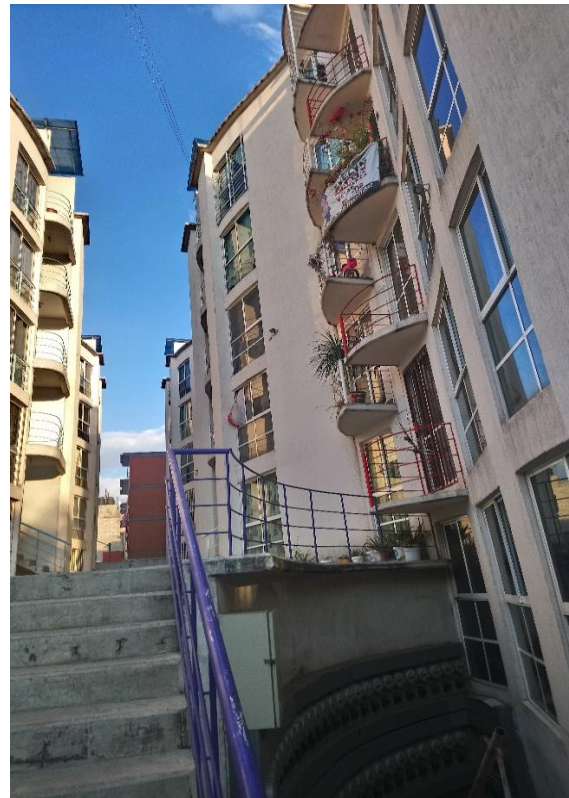


vía para lo que buscaban hacer era un trabajo que aportara algo que evidenciara que era posible vivir de otra forma.

La reflexión final del caso de Guendaliza'a y su reconocimiento desde otros sectores como lo es la academia, en palabras de Jazmín -que también se ha volcado a trabajar en el cooperativismo no solo de vivienda, también como lo es la 'economía solidaria'- comenta que a su consideración la academia debe darles mayor atención a procesos como el que ellos desarrollaron

“Es muy importante que la academia se meta a estos proyectos, es imposible luego saber de estos proyectos desde esa perspectiva, se pierden las experiencias y aunque no se concretara la cooperativa de vivienda, el proceso del trabajo que se hizo es muy importante y que bueno que no se haya perdido me da mucho gusto”.

Jazmín, 29 años



*Fig. 12: Vista interna del conjunto habitacional de Guendaliza'a (fuente propia).*



*Fig. 13: Vista externa del Comedor Comunitario Guendaliza'a (fuente propia).*

### **3.6 Guendaliza'a, más que una necesidad de vivienda**

Al realizar la labor investigativa sobre el caso de Guendaliza'a, emergieron diversas dimensiones que a principio no estaban contempladas. En el trabajo de campo ocurrieron dificultades para realizarlo, al contactar a las personas residentes de Guendaliza'a para que contribuyeran con su testimonio, transcurrieron semanas para recibir respuesta alguna, por lo tanto se acudió con Lilia que afortunadamente brindó su ayuda para facilitar el contacto con Enrique siendo un elemento fundamental para el proceso de Guendaliza'a, él mismo sugirió asistir a las asambleas vecinales que se realizaban frecuentemente en el conjunto habitacional, pese a contar con toda la disposición posible para acudir a ellas, esto jamás se llevó a cabo, al menos en cuatro ocasiones las asambleas se cancelaron o movieron de fecha.

Este asunto provocó contratiempos para fines de esta investigación, particularmente porque no se conocieron las experiencias de otros participantes como se hubiese deseado (particularmente de la considerada mitad disidente), el único acercamiento que se tuvo con una persona que

conforma la parte que desea la propiedad individual fue breve, esta persona fue el vecino de la tercera visita que comentó que se estaban desarrollando otros procesos como por ejemplo existe uno en Tláhuac, Dalia en su entrevista comentó que esa persona a la que se abordó pertenecía a la 'otra mitad' y que inclusive ellos habían acudido con otros gestores y otras organizaciones sociales. Por lo que hubiese sido de suma importancia plasmar en esta investigación su punto de vista, sus opiniones o perspectivas en torno a Guendaliza'a, quedando este aspecto sin cobertura.

No obstante el proceso entre el diario de campo y las entrevistas fue bastante fructífero y enriquecedor, me permitió conocer las distintas perspectivas y posicionamientos que existen desde la trinchera de las organizaciones sociales, y como continúan trabajando por diversas causas entre ellas la vivienda, me pareció bastante intrigante e inclusive impactante conocer sus verdaderos propósitos detrás de lo que parecieran solo ser luchas por la mejora de los derechos humanos, sino que su pugna es por generar una sociedad consciente, conocedora y transformadora, buscan incidir directamente en las relaciones sociales y la cotidianeidad de las personas que como conformamos no solo la sociedad, sino la Ciudad de México; pese a que su objetivo pareciera inalcanzable, más no imposible, no se han dado por vencidos porque reconocen que siempre les ha tocado ir contra corriente, y continuarán haciendo su labor y desempeñando su lucha social para conseguir todo aquello que persiguen como actores sociales.

Es de rescatar que sin ayuda de la organización conocida como Sociedad Organizada en Lucha "SOL", el proceso de Guendaliza'a no hubiese sido el mismo, ellos le brindaron el soporte que Guendaliza'a requería ante el INVI como figura asociativa, y en todo momento hasta la actualidad continúan acompañando en lo que se requiere. Quizá una particularidad a resaltar es que pese a que en efecto existió una relación entre las organizaciones sociales y los participantes del proceso, el proceso es considerado en esta investigación como 'cerrado', puesto que las personas entrevistas aquí dan muestra de que eran conocidos de algún integrante de un movimiento social, o eran vecinos de las colonias aledañas a Guendaliza'a o de la misma colonia, teniendo de esta

forma algún acercamiento directo con el proceso desde su inicio, se desconoce también si existe testimonio de alguna persona que no haya llegado al proceso por esta vía (cabe mencionar que de acuerdo con los testimonios de los habitantes entrevistados, muchas personas de ‘la mitad disidente’ llegaron al proceso después, pero se desconoce si eran conocidos de alguien que ya estuviese adentro del proceso o cual era su procedencia), de igual forma se desconocen las vías por las cuales las organizaciones pertenecientes al MUP realizan las convocatorias para formar parte de sus proyectos, aunque en general estos proyectos están abiertos al público, pareciera que de cierto modo tienen que contar con contactos o conocidos que los inviten a los procesos o como se les conoce de otro modo ser un ‘grupo de solicitantes de vivienda’.

Esto coincide de algún modo en el sentido de que son ‘beneficiarios’ de los programas que implementa el Instituto de Vivienda, y que poseen particularidades específicas para formar parte del padrón de beneficiarios, evidenciando que, pese a que esta institución posee el carácter de proporcionar vivienda a los habitantes de la Ciudad de México, no cualquier persona puede acceder o afiliarse con ellos.

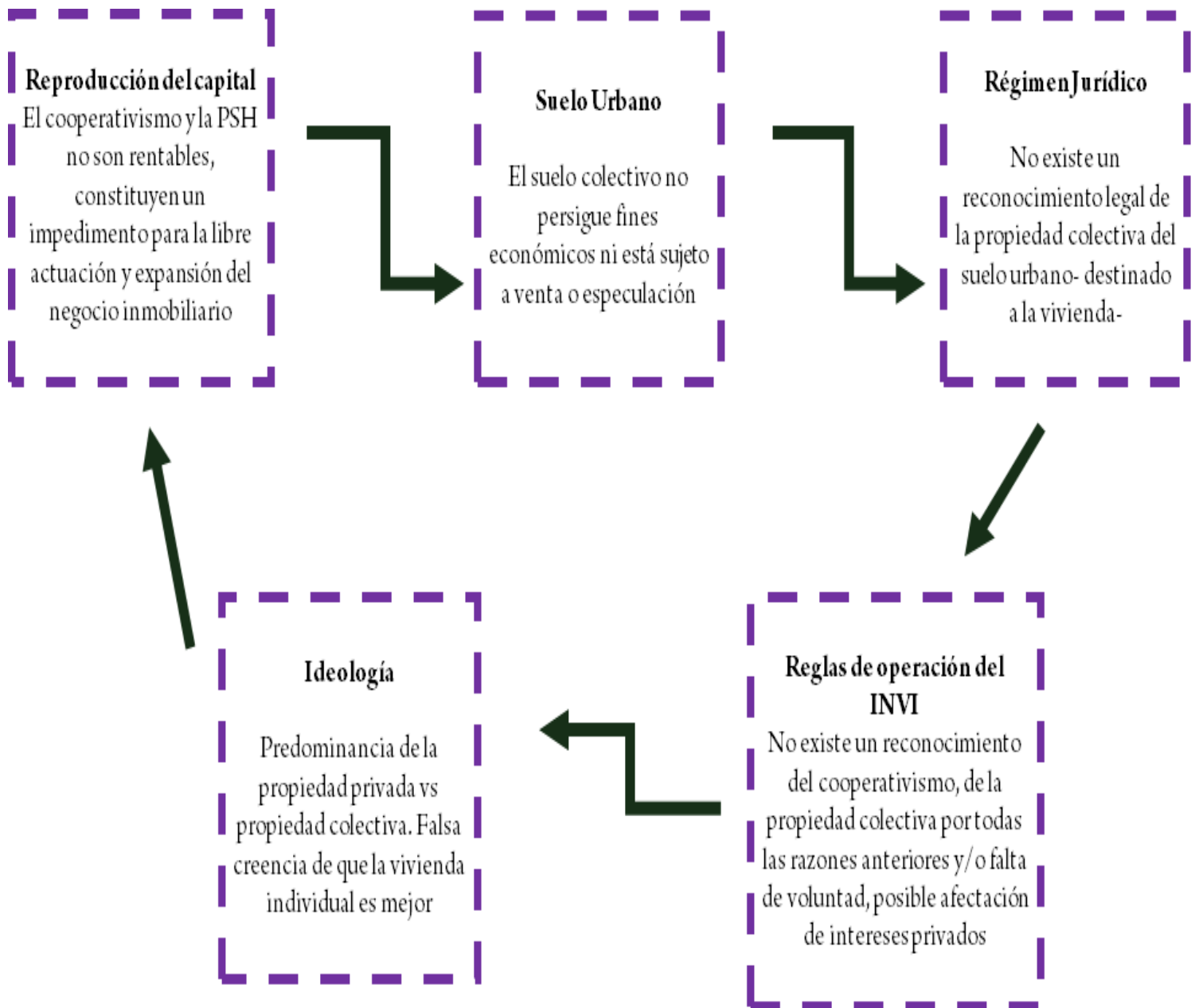
Los organismos e instituciones encargados de proporcionar vivienda en México se encuentran segmentados conforme al tipo de población al que están enfocadas sus acciones y programas, tomando de ejemplo el caso de José en su búsqueda por conseguir una vivienda, ni los organismos como el INFONAVIT por medio del mercado formal y los créditos de vivienda (que por décadas fuese considerada la institución más importante del país otorgando vivienda a personas asalariadas) pudieron convencerle de que adquirir una vivienda por esa vía era la mejor opción, ni tampoco lo hizo el mercado informal por ser inseguro, ilegal entre otros con la venta de predios irregulares.

Por otro lado, y pese a que Guendaliza’a fue un proceso producido bajo el “programa de vivienda en conjunto” del INVI, en realidad el INVI tampoco les apoyo ni busco la forma de modificar y ajustar sus reglas de operación acorde con las demandas y necesidades del colectivo de

Guendaliza'a, al contrario a lo largo del proceso intentaron disuadirlos por no considerar ni otorgarle el reconocimiento a la producción social del hábitat bajo el modelo cooperativista de vivienda y de la propiedad colectiva. Por su parte los habitantes de Guendaliza'a fueron participes de un proyecto planeado y respaldado por muchísimas actores y organizaciones, ellos mismos se transformaron en actores sociales, en comunes urbanos, conscientes e informados de las problemáticas del acontecer diario y por medio de la educación cooperativa que recibieron les brindó una apertura colectiva para incidir y buscar cambiar su situación, que existen vías alternas que pese a ir contra corriente o contra el sistema o lo establecido, desean generar un eco y repercutir socioespacialmente en su comunidad y en la sociedad.

### 3.7 *Discusión del cooperativismo de vivienda como alternativa de acceso -la vivienda colectiva frente a la vivienda en propiedad individual-*

#### Principales detractores del Cooperativismo de Vivienda



### **3.8 Retos, desafíos y experiencias dentro del cooperativismo y la producción social del hábitat en el presente**

En esta investigación no solo se conoció el caso de Guendaliza'a, se logró establecer acercamiento con otro proceso actual de cooperativismo de vivienda, el caso de la Cooperativa de Tollán se relata a continuación.

#### Cooperativa Tollán

Por medio de la observación participante al llegar a Tollán que se ubica en la calle de Mitl 466b en la Colonia Santa Isabel Tola Alcaldía Gustavo A. Madero, a primera vista se puede apreciar como distintas personas realizaban labores de limpieza dentro y fuera del predio, el área del predio en si misma luce extensa y comprende un salón y un jardín también, adentro del salón se encuentran fotos de lo que se puede notar son bocetos del diseño del proyecto arquitectónico de vivienda que se llevara a cabo ahí.



*Fig. 14: Posible diseño de la propuesta arquitectónica de Tollán, (fuente propia).*

Las personas parecen tener bien entendidas las actividades que deben desempeñar, así como el orden de las mismas, de acuerdo con Ricardo, el predio se compró desde el 2016, pero la entrega se realizó en agosto del 2017. Mientras tanto Enrique me presentó que en el jardín se encontraba la ‘comisión de economía’, al momento de realizarse la asamblea por lo menos se contabilizó a más de 35 participantes, pero al parecer en la lista de participantes se cuentan más de 100 integrantes, de acuerdo con Ricardo, ellos están próximos a iniciar la construcción en este año. Durante esta visita se entrevistó brevemente a un participante con discapacidad visual, él cuenta que tiene cinco años que llegó al proceso, que él es la única persona con capacidades diferentes dentro del proyecto, y que lo considera como un proyecto no discriminatorio (inclusivo).



*Fig. 15: Integrantes de Tollán desempeñando labores de limpieza en el predio (fuente propia).*

Al iniciar la asamblea, Enrique comentó que las actividades son puntos (dentro de la organización), él tiene el papel o funge como guía/acompañante del proceso (igual que como lo hizo con Guendaliza'a). Durante la asamblea se discutieron diversos puntos entre ellos se remarcó el papel que desempeñan las ‘comisiones’ siendo los siguientes:



<b>Comisiones</b>	
Comisión	Función
Honor y Justicia	Control de la asistencia, reglamentos y arbitraje
Jurídico	Reglamentos de la cooperativa, conocimiento de leyes: Ley General de Sociedades Cooperativas, Ley de Vivienda, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Constitución Política de la Ciudad de México (Ricardo forma parte de esta comisión)
Técnica y gestión	Gestionar el predio conseguirlo, planos, estudios de polígono
Finanzas	Llevar pagos, recabar dinero, transparencia de la cooperativa
Cultura	Actividades de difusión, fomento de actividades para generar mayor cohesión y pertenencia a la cooperativa
Formación política	Fomentar la formación, concientización política
Ecología	Recolección de PET, fomentar la sustentabilidad, como pueden realizar una cooperativa que sea amigable con el medio ambiente
Educación cooperativa	Fomentar, apoyar, organizar y dar seguimiento al cooperativismo
Salud	Fomento y promoción de la salud
Archivo	Control y respaldo de toda la información que se general

*Tabla 3: Descripción de las labores de cada comisión*

Cada comisión está constituida por cinco integrantes, sin embargo, al menos 60 son los que participan mayormente. La etapa de la construcción esta planificada a llevarse a cabo en ocho etapas, actualmente se encuentran laborando en las primeras dos, trazo-nivelación y demolición. Temas que abordaran durante la etapa de construcción: Manejo y resguardo de la información, planeación estratégica, vinculación con los trabajadores, lectura de planos, proceso de demolición, materiales y técnicas de demolición, riesgos y prevención de siniestros, manejo de cascajo y limpieza y primeros auxilios para la demolición.

Esta información se complementa con las observaciones general del proceso cooperativo de Tollán el día en que se conoció el mismo.

Los procesos cooperativos de vivienda son tardados debido a la formación previa que reciben sus integrantes, desde informarse acerca de que es el cooperativismo, hasta la creación e integración de las comisiones. En Tollán el predio se adquirió en el 2017, quizá se asegura la compra del predio en sus primeros pasos de la cooperativa, no solo como parte del proceso y sus etapas del mismo, sino para dar certeza a los participantes de que obtendrán sus vivienda. Al parecer en Tollán han tenido distintos detractores que pueden haber causado el retraso de su proceso, tales como el terremoto del 19 de septiembre del 2017 y después la pandemia iniciada en el 2020, de acuerdo con Reséndiz (2022), Enrique cuenta que Tollán no tiene la posibilidad de convertirse en figura cooperativa debido a la postura legal del predio que se encuentra fideicomitado por el INVI, aunado a la inexistencia de la figura cooperativa dentro de los marcos legales, no obstante todo el proceso desarrollado en Tollán se realizó y continua bajo la educación cooperativa.

Existe una visible distinción del modelo cooperativo, no sólo es la adquisición de una vivienda, sino que también constituye el conocer a los integrantes y/o compañeros del proceso, lo que dista bastante por ejemplo del acceso formal por medio de la producción masiva de vivienda, donde los vecinos no se conocen previamente. El cooperativismo pugna y recalca el hecho de que es

importante crear lazos de convivencia y de cohesión social a través de un proceso que permite conocer a sus futuros vecinos con los que se habitara.

El caso de Tollán es un proceso que se encuentra en su fase de construcción y pese a iniciar en el 2015 han logrado tener avances importantes pese a los eventos que han causado retrasos para su desarrollo, al igual que Guendaliza'a y Yelitzta forman parte de procesos alternos de vivienda autogestiva que persigue y se enmarca bajo los principios del modelo cooperativista de vivienda, ellos a su vez buscan abrirse paso y a su vez, seguir los pasos de otras cooperativas antes que ellos como lo son la Cooperativa Unión de Palo Alto y El Molino respectivamente.

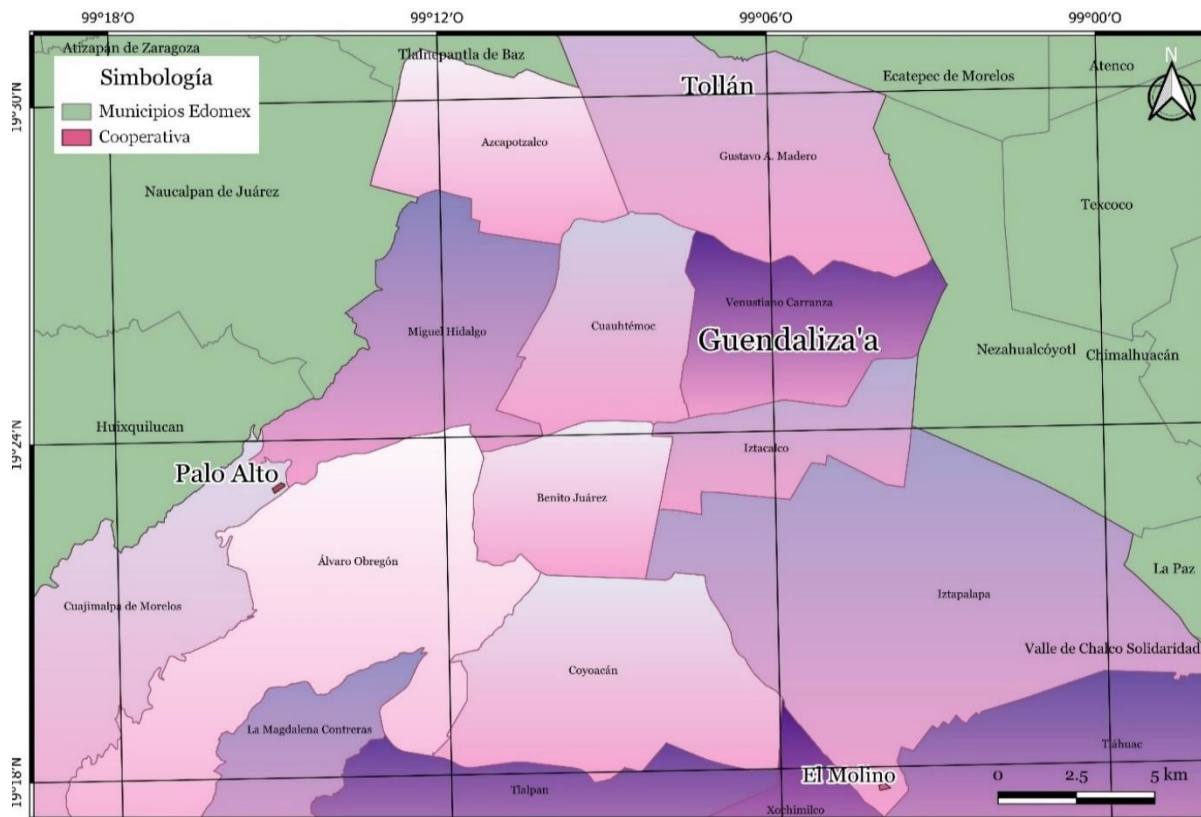


Fig. 16: Vista del mapa de las Cooperativas que influenciaron a Guendaliza'a (Palo Alto, y El Molino) y a las que Guendaliza'a influencio (Tollán y Yelitzta), (fuente propia).

En el mapa anterior se localizan algunas de las distintas cooperativas de vivienda en la ciudad de México, las cooperativas de la Unión de Palo Alto y El Molino representan los primeros procesos

en la materia y que sentaron el ejemplo para generaciones venideras como lo es Guendaliza'a, Tollán y Yelitza las cooperativas representadas en el mapa no son las únicas, sin embargo, existe un grado de influencia entre ellas. Con respecto a otras cooperativas que actualmente se encuentran en planes o en desarrollo, forman parte de la Mesa de Cooperativas de Vivienda de la Zona Metropolitana del Valle de México "Chicoace Calli", que se encuentra integrada por las siguientes cooperativas de vivienda: la Cooperativa Palo Alto, Cooperativa de Vivienda por Ayuda Mutua Yolizcan, Cooperativa de Vivienda de Xochiquetzalli, Cooperativa de Vivienda Lic. Joaquín Mendizábal, Cooperativa de Vivienda Equidad y Desarrollo, Cooperativa de Vivienda Mathzi, Cooperativa de Vivienda La Morada.

## CONCLUSIONES

Los resultados, evidencias, testimonios y opiniones que arrojó esta investigación son diversos, el objetivo general de esta investigación se fundamentó en conocer las principales características que posee la producción social del hábitat (PSH) como alternativa de acceso a la vivienda social, y de qué forma puede cubrir las necesidades habitacionales que la vivienda en propiedad no satisface. La PSH como proceso lleva trabajándose bajo distintas modalidades, desde hace algunos años en América Latina, en realidad ha sufrido cambios desde sus inicios o por lo menos desde que se tiene registro de los primeros proyectos de vivienda social colectiva que se ejemplifican en el primer capítulo. Desde la lucha y búsqueda por satisfacer la demanda de habitación y, de la nula o poca participación y apoyo de parte del Estado en establecer instituciones que atiendan directamente dicha necesidad, incluyendo la carencia en la instrumentación de los marcos legales y políticas enfocadas a la vivienda, muchas de estas medidas no se lograron en diversos países de Latinoamérica sino hasta mediados del siglo pasado o inclusive después de este periodo.

La transición que se dio en las décadas siguientes, y que dio pauta a que se concretaran procesos colectivos con educación cooperativa o bajo principios colectivos se logró en algunos países (Uruguay, Argentina) que principalmente contaron con el reconocimiento legal no solo de la vivienda como un derecho constitucional, sino también se permitió darle mérito a la propiedad colectiva. Estas acciones permitieron catalizar mayores proyectos propuestos bajo el modelo cooperativista, no obstante, en la gran mayoría de países donde no regía un gobierno simpatizante de estos planteamientos sociales continuaba entonces la predominancia a 'solucionar' la problemática habitacional mediante el acceso y/o fomento de la vivienda en propiedad, privilegiando a su vez a las industrias y sectores que se encuentran detrás -construcción, bancaria, sector inmobiliario- entre otros actores.

A medida que el neoliberalismo se abrió paso en Latinoamérica y, como resultado también de las lógicas de libre mercado, como la delegación de responsabilidades que anteriormente le competían al Estado solucionar directamente, trajeron consigo consecuencias tales que derivaron en el aumento del déficit habitacional, que buscó combatirse a través de políticas de vivienda cuantitativas, que fueron replicadas en diversos países latinoamericanos (Chile, Brasil, México), ‘solución’ que no contribuyó a disminuir el problema significativamente, por el contrario trajo consigo mayores repercusiones como lo es la exclusión social que ocasionaron las viviendas producidas bajo esta modalidad, ocasionadas por la carencia de oportunidades que brindaban a quienes se iban a residir en ellas, a los problemas económicos y financieros que adquirirían a través de los créditos de vivienda. Estas problemáticas demostraron que la política de vivienda estaba enfocada no en priorizar y satisfacer la necesidad de la vivienda, por el contrario, se centraba en producir ganancias y beneficios para los sectores y actores beneficiados con anterioridad (construcción, bancos, sector inmobiliario), convirtiendo a la vivienda en un negocio a escala global participe dentro de los mercados de inversión, desvirtuándola en un bien de cambio sujeto a especulación y financiarizado.

Bajo estas circunstancias la vivienda, en particular la social prácticamente desapareció de la formulación de las políticas públicas, hasta llegar a la modificación de las características de lo que se entendía anteriormente como “vivienda social”, en cuanto a dimensiones y costos se refiere, sin mencionar las especificidades correspondientes a la localización de la misma, que ha dejado de producirse dentro de las áreas con mayor desarrollo y plusvalías de las principales ciudades latinoamericanas, en donde actualmente se edifica vivienda que proporcionara mayores beneficios económicos o de uso rentable que la vivienda social.

En lo referente con la legislación en México y el posicionamiento de la vivienda actualmente, la situación no dista mucho con otros casos, la lógica que impera es similar, pese a que en años recientes se hayan conseguido logros significantes relacionados directamente con alternativas de

producción de vivienda bajo diversas modalidades, sociales, solidarias y sobre todo no mercantiles o enteramente mercantiles, en realidad estas modificaciones no han detonado cambios impactantes y progresivos en la Ciudad de México. Pese a que los últimos gobiernos de la ciudad, han buscado aproximarse a la sociedad bajo el discurso del 'Derecho a la Ciudad', sea este por motivos de cumplir con las agendas globales o que en realidad deseen generar ciudades más incluyentes e inclusivas donde sus habitantes tengan acceso y puedan desenvolverse plenamente a través de las oportunidades que brinda una ciudad, en realidad este discurso y su apertura a todos los sectores de la sociedad en general, se queda en eso en un discurso, carece de efecto en la práctica puesto a que el mismo gobierno por medio de sus políticas y prácticas dispares -ocasionando mayor exclusión y desigualdad- han causado que el 'vivir' no solo en la Ciudad de México, sino en verdad el 'habitar' la ciudad, formar parte y/o pertenecer a la misma, así como ejercer el 'Derecho a la Ciudad' sea privilegio en verdad únicamente de aquellos que cuenten con los medios y recursos económicos para hacerlo.

Es bajo estas premisas y líneas que en esta investigación se buscaba conocer si actualmente, existen otras formas no solo de acceder a una vivienda, sino también de habitar la ciudad, estas interrogantes condujeron al planteamiento de analizar el estudio de caso el cual fue un proceso que se fundamentó básicamente desde sus inicios bajo el modelo cooperativo como lo es Guendaliza'a. Las principales preguntas que se resolvieron en esta investigación atienden lo siguiente.

Conocer y analizar cuáles son las limitantes para que la PSH y el cooperativismo de vivienda se configuren como mecanismos alternos para satisfacer el acceso a la vivienda.

Lo referente a las principales dificultades y falta de mecanismos y marcos normativos, se debe mencionar que durante esta investigación se constató que de acuerdo con la Ley de Vivienda (2006), existe el reconocimiento de mecanismos de producción tales como la 'producción autogestiva'. Por su parte, la Constitución Política de la Ciudad de México (2016) y la Ley de

Vivienda de la Ciudad de México (2017) ahondan más en el tema y proponen iniciativas que van desde el fomento de la PSH y sus distintas modalidades como lo es el cooperativismo, hasta la formulación de políticas y directrices que corresponderán, así como de los mecanismos que regirán la PSH. Sin embargo, en cuanto a los marcos normativos de las instituciones y organismos promotores de vivienda como lo son el Instituto de Vivienda (INVI) y la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), adolecen de programas sectoriales e institucionales que promuevan plenamente y ejerzan lo planteado dentro de las leyes y políticas de la CPCDMX y en la LVCDMX, por lo tanto, actualmente no existe bajo el actual gobierno de la Ciudad de México, programa alguno enfocado en generar e impulsar procesos habitacionales por medio de la PSH y menos mediante la vía del cooperativismo de vivienda, de esta forma al no existir hasta el momento no se han implementado como política de vivienda, mucho menos insertarlos como mecanismos de acceso formal.

Por otra parte, los principales retos que presenta el cooperativismo de vivienda, se podría decir que los constituyen diversos factores, estriban desde la carencia legislativa por reconocer tanto el cooperativismo de vivienda -no bajo la modalidad de producción ni de consumo- como de la propiedad colectiva de la vivienda, y la propiedad colectiva del suelo urbano, estos dos últimos se relacionan directamente con los fundamentos cooperativistas de producir vivienda por vías accesibles. Otro reto son las 'reglas de operación' del INVI, que no reconocen a las cooperativas de vivienda como figura y entidad productora -únicamente las han reconocido cuando se configuran o cuentan con el respaldo de asociación civil- tampoco se le ha dado apertura a la creación de 'créditos colectivos', ni a la propiedad colectiva del suelo dado a que no se encuentra reconocido dentro de las legislación en México. Estos dos retos contribuyen sustancialmente y están relacionados mutuamente para que el movimiento cooperativista no sea tomado en cuenta o no se le haya otorgado mayor trascendencia y relevancia que amerita para que sea ejecutado dentro de las políticas públicas, por lo tanto, no figura como una vía o mecanismo (al no ofertarse) que cuenta con las posibilidades para proporcionar vivienda alternativa accesible. Quizá, por



último, cabe mencionar que, al no existir una Federación de Cooperativas de Vivienda, estas no pueden concentrarse y unificarse para sumar fuerzas y promover el cooperativismo a mayores instancias que detonen en acciones de difusión de esta modalidad a sectores de la sociedad que desconocen el cooperativismo.

Las ventajas que brinda el cooperativismo de vivienda son vastas y muchas de ellas han sido expresadas directamente por las personas entrevistadas, entre las más destacadas se encuentran: la 'autogestión' del proceso (las personas participes forman parte desde el inicio al partir de la búsqueda de un predio, a la preparación y documentación para elaborar la propuesta para que sea tomada en cuenta por parte del INVI), la formación y organización que compete y conforma la educación cooperativa, la generación de conocimientos que detonan directamente habilidades que les permiten comprender más su entorno y buscar mejorarlo, lo que deriva en la búsqueda y el accionar actividades y labores que contribuyan al bienestar de la comunidad que los rodea, la concientización de que es posible cambiar las dinámicas y planteamientos de como deber adquirirse una vivienda. Considero que la mayor ventaja del cooperativismo de vivienda es la característica de la posesión y/o tenencia colectiva del suelo de parte de los habitantes y residentes, otorgándole una posición como contraparte directa al sector inmobiliario, dado a que la propiedad colectiva con la que cuenta el cooperativismo, permite que el predio se encuentre fuera de toda mercantilización, por lo tanto, no se puede especular con el mismo, siendo la cooperativa y no los habitantes (individualmente) los poseedores de la propiedad. Estas medidas de ser puestas en marcha detonarían directamente en que la vivienda social sea de nuevo una opción asequible y accesible, que buscaría posicionarse como una opción en la oferta habitacional.

Las desventajas del cooperativismo de vivienda pocas veces se encuentran directamente relacionadas con su concepción y propósitos, sin embargo, los mismos entrevistados reconocen que son procesos largos y demandan mucho compromiso y responsabilidad para que logren salir adelante, esto no solo compete directamente a las personas involucradas dentro de los proyectos,

sino también a las instituciones que pueden brindarles apoyos para agilizar y concretar su proceso, lo que constituye que muchas veces estos grandes esfuerzos se vean frustrados, debilitados o inclusive fragmentados (como sucedió con Guendaliza'a y sus integrantes).

Relacionado con lo anterior se encuentra la ideología individualista que permea estos procesos, dado que las personas participantes deben educarse e informarse y sobre todo convencerse de que el modelo cooperativista al ser alternativo, no se conforma ni se constituye como un proceso habitacional formal, donde se accede un crédito, se asigna la vivienda, se habita y se paga, los procesos cooperativistas exigen que quienes deseen formar parte efectivamente se concienticen e inclusive vayan contra la tradición a la que la mayoría de la sociedad se encuentra familiarizado como es la propiedad individual, que el cooperativismo busca combatir precisamente a través de la unión colectiva, y que a veces es difícil de consolidar pese a que los participantes desearan en un inicio desarrollar un modelo cooperativo bajo sus distintas modalidades.

El caso de Guendaliza'a es único y representativo puesto a que en sus inicios contaron con apoyo gubernamental y de organizaciones sociales sin fines de lucro, en el transcurso de su desarrollo sortearon diversos obstáculos, aunado a la nula legislación referente tanto al reconocimiento de la propiedad colectiva, como del cooperativismo de vivienda en sí mismo, propiciaron directamente que el proceso de Guendaliza'a sufriera la división interna de sus integrantes. Sobre esto resalta la forma en que, pese a que al inicio del proyecto no existían marcos legales que impulsaran a mayor escala el modelo del cooperativismo de vivienda, no obstante, con el apoyo de diversos actores pudieron sobrevenirse a las limitaciones de aquel entonces. Pese a que años después con la Constitución Política de la Ciudad de México y la ley de Vivienda la Ciudad de México debieron contribuir a que el caso de Guendaliza'a contase con mayor cimentación y respaldo, en realidad no significó una mejoría para los principios que defendieron a lo largo de todos estos años, por el contrario, actualmente se encuentran en una posición que poco les favorece.

Guendaliza'a demuestra que la producción social del hábitat y el cooperativismo de vivienda en México son modelos posibles y viables, siendo elemental que se cuente con la participación, involucración y apoyo de diversos actores tanto gubernamentales, como sociales simpatizantes de la causa que difundan el modelo cooperativista en conjunto con las personas conocedoras del tema y que forman parte de procesos cooperativistas hacia el resto de la sociedad o a toda aquella persona que desee adquirir una vivienda social asequible y accesible.

## **ANEXOS**

### Tablas

Tabla 1: Metodología Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat.

Tabla 2: Habitantes entrevistados de Guendaliza'a, temas abordados.

Tabla 3: Descripción de las labores de cada comisión.

### Imágenes

Fig. 1: Ubicación de Guendaliza'a a nivel Alcaldía y AGEB.

Fig. 2: Plano de Guendaliza'a, de acuerdo con los habitantes el plano se ajustó conforme a sus necesidades y requerimientos.

Fig. 3: Diseño arquitectónico del proyecto.

Fig. 4: Mapa de equipamiento urbano y de servicios aledaños de Guendaliza'a.

Fig. 5: Ruta de acceso a Guendaliza'a durante las visitas de campo.

Fig. 6: Foto actual de ahora extinto salón comunitario.

Fig. 7: Entrada frontal del Parque Ícaro actualmente.

Fig. 8: Vista frontal del Conjunto Habitacional Guendaliza'a.

Fig. 9: Salón comunitario cuando aún lo administraba Guendaliza'a.

Fig. 10: Vista actual del Parque Ícaro de cara a Guendaliza'a.

### Vistas Satelitales Guendaliza'a

Fig. 11: Vista de Yelitza cooperativa hermana de Guendaliza'a.

Fig. 12: Vista interna del conjunto habitacional de Guendaliza'a.

Fig. 13: Vista externa del Comedor Comunitario Guendaliza'a.

Fig. 14: Posible diseño de la propuesta arquitectónica de Tollán.

Fig. 15: Integrantes de Tollán desempeñando labores de limpieza en el predio.

Fig. 16: Vista del mapa de las Cooperativas que influenciaron a Guendaliza'a (Palo Alto, y El Molino) y a las que Guendaliza'a influencio (Tollán y Yelitza).

## Referencias

- Aalbers, M. (2011). *Place, Exclusion and Mortgage Markets*. Londres: Wiley-Blackwell.
- Arnold, P. &. (2017). *Hábitat en movimiento. Viaje al encuentro del hábitat popular en América del Sur*. Ciudad de México.
- Bautista González, R. (2015). *Movimiento Urbano Popular. Bitácora de Lucha 1968-2011*. México: Casa y Ciudad.
- Bonduki, N. (2009). Política de vivienda e inclusión social en Brasil: revisión histórica y nuevas perspectivas en el gobierno de Lula. En J. (. Erazo, *Inter/secciones urbanas: origen y contexto en América Latina* (págs. 95-135). Ecuador: FLACSO.
- Canestraro, M. L., & Jakubowicz, M. (2021). El Derecho a la Ciudad en Latinoamérica: agendas en tensión. *Proyección: estudios geográficos y de ordenamiento territorial. Vol. XV, (29). ISSN 1852 -0006*, 51-77.
- Choquehuanca Soto, W. (2018). Cooperativas de Vivienda. Marco regulatorio y acceso a la vivienda.
- CONAVI. (Diciembre de 2020). Reporte Mensual del Sector Vivienda. México.
- COOFUNDADORES. (21 de mayo de 2021). *CooFundadores*. Obtenido de <http://www.coofundadores.net/somos/>
- COOMEVA. (21 de mayo de 2021). Obtenido de <https://www.comeva.com.co/>
- COVAM. (21 de mayo de 2021).
- Cruz Rodríguez, M. S., & Díaz Marielle, J. A. (2018). Experiencias del cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México. Un aporte a los sistemas de producción y gestión social del hábitat. En R. Coord. Eibenschutz, & L. Carrillo, *Repensar la Metrópoli III. Tomo I. Planeación y Gestión*. México: Consejo Regional del Área Metropolitana de la ANUIES.
- Delgadillo, V. (2016). El Derecho a la Ciudad en la Ciudad de México: utopía, derechos sociales y política pública. En E. D. Política, *Carrión, Fernando; Erazo, Jaime (coord)*. México: UNAM.
- Di Virgilio, M. M., & Rodríguez, M. C. (2013). *Producción Social del Hábitat: abordajes conceptuales, prácticas de investigación y experiencias en las principales ciudades del cono sur*. Buenos Aires.
- Díaz Parra, I. (2016). Lucha por centralidad y autogestión del espacio. El Movimiento de Ocupantes e Inquilinos en Buenos Aires. *Revista de Ciencias Sociales, Núme 56, Quito, Septiembre* , 43-61.
- Díaz-Parra, I., & Zapata, M. C. (2020). Producción Social del Hábitat y comunes urbanos: Llamamiento a un diálogo crítico. *ACME: An International Journal of Critical Geographies*, 19 (3): 600-609.
- FESCOVAM. (2021). Obtenido de <https://fescovam.org/>

- García Peralta, B. (2018). La Política de Vivienda en México: ¿callejón sin salida? En C. E. Roberto, & C. Laura, *Repensar la Metrópoli III. Tomo I. Planeación y Gestión*. México: Consejo Regional del Área Metropolitana de la ANUIES.
- García-Peralta, B. (2020). La Política de Vivienda en México: ¿callejón sin salida? En R. Eibenschutz Hartman, & L. O. Carrillo Martínez, *Repensar la metrópoli III*. México: UAM, ANUIES.
- GOCDMX. (2019). Regeneración Urbana y Vivienda Incluyente. Programa Especial de Vivienda. Ciudad de México, México.
- Guevara, T. (2021). Movimientos Populares, Nueva Agenda Urbana. Derechos a la ciudad e integración sociourbana. En M. M. Di Virgilio, & M. (. Perelman, *Desigualdades urbanas en tiempos de crisis*. FLACSO/ediciones UNL.
- Gutierrez, I. (2019). *Tesis de Maestría. Cooperativismo de Vivienda por ayuda mutua como expresión de la producción social y autogestionaria del hábitat. La experiencia de la cooperativa La Creciente en la Ciudad de Rosario*. Rosario, Argentina: Universidad Nacional de Rosario. Facultad de Ciencia y Política y Relaciones Internacionales, Escuela de Trabajo Social. .
- Habitantes, A. I. (2013). *Alianza Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe. Un paso más en el proceso de construcción de la Vía Urbana y Comunitaria hacia un Pacto Social Urbano alternativo*. Buenos Aires, Argentina.
- Harvey, D. (2007). *Breve historia del neoliberalismo*. Madrid: AKAL.
- HIC-AL. (2017). *Utopías en construcción. Experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat*. México: Creative Commons.
- Hidalgo, R., Santana, D., & Quijada, P. (2020). Cartografías geopolíticas de las ideologías habitacionales latinoamericanas (2005-2015). *Bitácora Urbano Territorial*, 30 (1), 127-139.
- Lapavitsas, C. (2016). *Beneficios sin produccion. Cómo nos explotan las finanzas*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Lefebvre, H. (1976). *El Derecho a la Ciudad*. Barcelona: Península.
- Machado Macellaro, G. J. (2020). Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua. Formación, experiencia y lucha en Uruguay. *Revista de Ciencias Sociales, DF-FCS*, vol. 33, n°47, julio-diciembre, 111-138.
- Martínez Rangel, R. &. (2012). El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales en América Latina. *Política y Cultura, primavera 2012*, núm 37, 35-64.
- Montero Toro, M. E. (2019). *Tesis de Maestría. Caracterización organizacional de las cooperativas de vivienda del cantón Quito y propuesta de políticas públicas para el segmento en el marco de la economía popular y solidaria*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar.
- Moreno Galván, F. d. (2013). *El Movimiento Urbano Popular en el Valle de México*. Ciudad de México: UAM-Unidad Xochimilco.

- Moreno, L. (2014). The urban process under financialized capitalism. *City*.
- MPL. (21 de mayo de 2021). Obtenido de <https://mpl-chile.cl>
- Nahoum, B. (2012). Derecho al suelo y la Ciudad en América Latina. La tensión entre el derecho y el negocio. En P. R. Sueco, *Derecho al suelo en América Latina. La realidad y los caminos posibles*. Costa Rica: TRILCE.
- Oliveras Gómez, R., & Mesías González, R. &. (2007). *Herramientas de planeamiento participativo para la gestión local y el hábitat*. Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo CYTED.
- ONU-Hábitat. (2018). *Vivienda y ODS en México* (Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Habitat ed.). México.
- Ortiz Flores, E. (2007). *Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de la vivienda. Encuentro Nacional para la Producción y Gestión Social del Hábitat. Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL)*. México.
- Ortiz Flores, E. e., & Habitantes., A. I. (2013). En *Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe. Un paso más en el proceso de construcción de la Vía Urbana y Comunitaria hacia un Pacto Social Urbano alternativo* (pág. 9). Buenos Aires, Argentina.
- Ortiz Flores, E. (Nº1, Noviembre, 2010). *Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México*. Hábitat y Sociedad.
- Paquette, C. (2014). *Las políticas de inversión urbana en América Latina en Los desafíos del desarrollo en América Latina. Dinámicas socioeconómicas y políticas públicas*. Francia: A savior. Institut des Amériques.
- Pardo-Martínez, L. P. (2014). La historia del cooperativismo en Colombia: hitos y periodos. *Cooperativismo y Desarrollo* , 22.
- produccionsocialhabitat. (21 de mayo de 2021). Obtenido de [produccionsocialhabitat.wordpress](http://produccionsocialhabitat.wordpress)
- Reséndiz Flores, A. B. (2022). *Tesis "Repensando Alternativas habitacionales: El Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua en la Ciudad de México. Una Lucha colectiva y propuesta autogestionaria en construcción. Doctorado en Urbanismo, UNAM*. Ciudad de México.
- Rico, R. (19 de Julio de 2013). La Unión de Colonias Populares del Valle de México. *La Jornada*.
- Rodríguez. (2021). La Dimensión urbana de las desigualdades bajo la lente del acceso a la centralidad y el hábitat en contextos metropolitanos. En M. M. Di Virgilio, & M. (. Perelman, *Desigualdades urbanas en tiempos de crisis*. FLACSO/ediciones UNL.
- Rodríguez, A., & Sugranyes, A. (2017). La Nueva Agenda Urbana: pensamiento mágico. *Hábitat y Sociedad*, 10, 165-180.
- Salazar, C. (2021). Política pública en la agenda urbana en la era neoliberal . En M. M. Di Virgilio, & M. (. Perelman, *Desigualdades urbanas en tiempos de crisis*. FLACSO/ediciones UNL.

- Salinas, L., & Soto, L. (2019). La Política de Vivienda en México: entre la expansión y el retorno al centro. *Investigaciones Geográficas, Instituto de Geografía, UNAM*.
- SeLVIP. (21 de mayo de 2021). Obtenido de [selvip-america.blogspot.com](http://selvip-america.blogspot.com)
- Sueco, C. C. (2012). *El camino posible. La Producción social del hábitat en América Latina*. Montevideo: Trilce.
- Tella, G. &. (2008). El paradigma de la autogestión: producción social del hábitat en Argentina tras la crisis cívico-institucional de 2001. *Universidad de Barcelona*.
- Theodore, N., Peck, J., & Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas sociales, n° 66*., 1-12.
- UCP. (2022). *UCP*. Obtenido de Unión de Colonias Populares luchar crear poder popular.
- Vidal Molina, P. (2019). *Neoliberalismo, neodesarrollismo y socialismo bolivariano en América Latina*. Chile: CLACSO, Serie Economía Políticas de desarrollo y desigualdades. Ariadna Colecciones.
- Vio, M., Morales, B., Rodríguez, M. C., Mendoza, M., Procipez, V., & Ostuni, M. y. (2007). *Biblioteca Virtual CLACSO*. Recuperado el 15 de Enero de 2020, de <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf>
- Vio, M., Morales, B., Rodríguez, M. C., Mendoza, M., Procipez, V., Ostuni, M., & Di Virgilio, M. M. (2007). Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia de desencuentros. *Biblioteca virtual CLACSO*.
- Zamorano Villareal, C. C. (2014). Movimientos sociales urbanos en la Ciudad de México en el siglo XXI. ¿Activismo encauzado al derecho versus acción prefigurativa? *Desacatos 61, septiembre-diciembre*, 22-39.
- Ziccardi, A. (2016). Cuestión social y el derecho a la ciudad. En F. & Carrión, *El Derecho a la Ciudad en América Latina. Visiones desde la Política*. UNAM.