UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
FACULTAD DE COMERCIO Y ADMINISTRACION

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COMO UNA RESPUESTA AL MEJORAMIENTO Y REHABILITACION DE LA HABITACION POPULAR

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

QUE PARA OBTENER
EL TITULO DE:
CONTADOR PUBLICO
PRESENTA

HECTOR EMILIO BALANDRANO CAMPOS

- 1972 -

Universidad Nacional Autónoma de México
UNAM
Biblioteca Central
Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE COMERCIO Y ADMINISTRACION

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COMO UNA RESPUESTA AL MEJORAMIENTO Y REHABILITACION DE LA HABITACION POPULAR

SEMINARIO DE INVESTIGACION CONTABLE

HECTOR EMILIO BALANDRANO CAMPOS

MEXICO
1 9 7 2

A MIS PADRES

A MIS HERMANOS

I N D I C E

I N T R O D U C C I O N : Objetivo y Metodología
Desarrollo del Trabajo
Por que un C. P. se preocupa por esto?

PARTE I URBANIZACION Y VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA

Introducción

Capítulo 1 - Planteamiento del Problema:

a) Antecedentes Históricos

b) Crecimiento Urbano y Demográfico no Controlado

1.- Afluencia a la Zona Metropolitana

2.- Problema de Espacio - Comunicación

3.- Fuentes de Trabajo

4.- Costo de Construcción

Capítulo 2 - Respuestas al Problema:

a) Antecedentes Culturales

b) Respuestas Actuales

c) Recursos Disponibles Frente a Respuestas Convencionales

d) Necesidad de una Nueva Respuesta

PARTE II LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COMO UNA RESPUESTA AL MEJORAMIENTO Y REHABILITACION DE LA HABITACION: CASO CIUDAD NETZAHUALCOYOTL

Introducción

Capítulo 1 - Una Solución Alternativa

1 Por que una Cooperativa de Materiales y Servicios ?

2 Lineamientos Generales de la Cooperativa.

a) Objetivo

b) Funcionamiento

c) Metas a Corto Plazo

d) Perspectivas

C O N C L U S I O N E S

OBJETIVO Y METODOLOGIA:

Las razones principales que me impulsaron a realizar este trabajo - son las siguientes:

a) La aplicación efectiva de los conocimientos técnicos adquiridos en esta facultad.
b) Lograr que esa capacitación pueda emplearse concretamente en problemas que afecten a nuestro país en general.
c) Tener conciencia de las dificultades que se me presentarán dentro del ejercicio práctico de mi carrera.

Estas razones están orientadas hacia un nuevo cambio de ideas dentro del ejercicio profesional, olvidando un poco la deshumanización que actualmente padecemos y acentuando el bienestar común que será, en definitiva, también el de nosotros mismos.

El presente trabajo busca, en fin, un cambio en los puntos de vista sostenidos en un problema tan importante como el de la habitación popular, tratando de encontrar una nueva perspectiva aplicable y acorde a nuestra realidad.

La metodología seguida en este trabajo se basó principalmente en las experiencias tenidas sobre el particular a través de investigaciones directas realizadas sobre la comunidad en estudio (Ciudad Netzahualcóyotl) que comprenden encuestas y entrevistas con — los propios colonos.

Asimismo, se consultaron publicaciones especializadas que, por lo general, como puede apreciarse en la bibliografía que se anexa, son de organismos cuya función principal consiste en la construcción de viviendas populares.

Por último, también se compilaron datos estadísticos emitidos por entidades gubernamentales e internacionales.

DESARROLLO DEL TRABAJO:

En primer término se presenta el planteamiento del problema, indicando la relevancia del mismo así como los aspectos más importantes que lo integran. Tanto sus causas como sus consecuencias, se incluyen, también, en esta parte.

Posteriormente se establecen los esfuerzos realizados en todos los niveles para resolver el problema indicado en el capítulo inicial. Aquí se analizan los resultados y sus deficiencias. Se deja abierta la posibilidad de una nueva respuesta a la cuestión mencionada, en vista de la imposibilidad de seguir con la política esgrimida hasta ahora.

Por último, y concretando a una región particular como lo es Ciudad Netzahualcóyotl, se sugiere al cooperativismo (ayuda mutua) como posible alternativa de solución para el problema habitacional.

Se indica el funcionamiento de una cooperativa de materiales, estableciendo: su organización administrativa, funcional, presupuestal, financiera, etc.. Se muestran los resultados esperados en un tiempo relativamente corto, asentando perspectivas que puedan lograr el propósito planteado.

¿ PORQUE UN CONTADOR PUBLICO SE PREOCUPA POR ESTO ?

Todo egresado de un centro de estudios superiores tiene la obligación de ser un elemento que ayude a satisfacer las carencias que sufre el País a que pertenece.

El Contador Público, como cualquier otro profesionista, debe poner en práctica los conocimientos adquiridos para beneficio de la colectividad. No hacerlo así significaría traicionar a esa comunidad que le permitió prepararse profesionalmente.

Los alumnos de la Universidad Nacional Autónoma de México y particularmente los de la Facultad de Comercio y Administración tienen un reto fundamental: el de transformar la actividad empresarial de la nación.

Cualesquiera que sea la acción que realice el profesional mexicano deberá tener como meta principal el bienestar común. El problema más importante, a corto plazo, es el de la mala distribución de la riqueza, que se puede explicar en los inicios de nuestro desarrollo, pero que en la actualidad es absolutamente injusta.

Si no se transforma, en primer lugar, el pensamiento individualista hacia un movimiento de cooperación, no es posible esperar una modificación substancial de una realidad que la necesita.

¿ PORQUE UN CONTADOR PUBLICO SE PRECOCUPA POR ESTO ?

Todo egresado de un centro de estudios superiores tiene la obligación de ser un elemento que ayude a satisfacer las carencias que sufre el País a que pertenece.

El Contador Público, como cualquier otro profesionista, debe poner en práctica los conocimientos adquiridos para beneficio de la colectividad. No hacerlo así significaría traicionar a esa comunidad que le permitió prepararse profesionalmente.

Los alumnos de la Universidad Nacional Autónoma de México y particularmente los de la Facultad de Comercio y Administración tienen un reto fundamental: el de transformar la actividad empresarial de la nación.

Cualesquiera que sea la acción que realice el profesional mexicano deberá tener como meta principal el bienestar común. El problema más importante, a corto plazo, es el de la mala distribución de la riqueza, que se puede explicar en los inicios de nuestro desarrollo, pero que en la actualidad es absolutamente injusta.

Si no se transforma, en primer lugar, el pensamiento individualista hacia un movimiento de cooperación, no es posible esperar una modificación substancial de una realidad que la necesita.

PARTE I - URBANIZACION Y VIVIENDA EN LA ZONA METROPOLITANA

INTRODUCCION:

La cuestión demográfica en nuestro país ha alcanzado caracteres que la hacen irreversible, es por ello impostergable el estudio de los diversos factores que se conjugan para hacer que el problema de población adquiera peculiaridades tan difíciles que resolver.

Se reconoce la necesidad ineludible de realizar estudios que proporcionen la base científica para tomar las decisiones socialmente deseables sobre desarrollo urbano. Al mismo tiempo se tiene conciencia que la magnitud y características del problema de vivienda demandan una acción inmediata.

Por lo que respecta a la urbanización en el país y particularmente en la Ciudad de México, deberá realizarse no en función del terreno por urbanizar, sino en cuanto al número de habitantes por servir.

Por lo antes descrito se considera conveniente el establecimiento de normas e incentivos que propicien, si la escala del desarrollo es adecuada, el establecimiento de comunidades física y socialmente heterogéneas que ofrezcan diversos conceptos de vivienda: unifamiliares aisladas o agrupadas, bifamiliares, multifamiliares, etc..

Es razonable pensar, entonces, en dotar a las nuevas áreas de vivienda, de los servicios que éstas necesitan: educación, salud,

comercio, recreación, etc.. El establecimiento de estos servicios deberá realizarse equilibradamente a la construcción de vivienda y esto demanda, a su vez, una estrecha coordinación entre los diferentes Organismos responsables de la dotación de vivienda y servicios públicos y a las acciones de la Iniciativa Privada. Un desequilibrio, ya sea en la magnitud o en el tiempo entre la construcción de vivienda y la de servicios públicos necesarios en ésta podría crear serios problemas que motivarían o el rechazo a ocupar las viviendas o incurrir en considerables gastos sociales por la movilización de la población hacia las fuentes de trabajo y los necesarios servicios públicos, a los que la población tiene derecho.

Por otro lado, dentro del costo de la vivienda incide considerablemente el costo del terreno; es por ello necesario diseñar mecanismos ágiles e idóneos que permitan la pronta y económica adquisición de las áreas necesarias para el desarrollo urbano, como pueden ser: expropiación de terrenos ejidales, adquisición de terrenos particulares a precios razonables, donación de terrenos de propiedad federal, estatal ó municipal, etc..

Todos los problemas descritos y muchos más deberán analizarse y estudiarse a fondo para lograr la resolución que se requiere, en la mejor forma que adecúe todas y cada una de las necesidades a cubrir.

CAPITULO 1 - PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

A) Antecedentes Históricos:

Para poder tener una idea clara acerca del problema urbano y de vivienda en nuestra ciudad, es necesario hacer un análisis sobre las principales causas del mismo, desde un punto de vista histórico.

Nuestra ciudad ha tenido desde tiempos prehispánicos un sitio predominante entre todas las demás de nuestro país. Esto puede explicarse debido a que desde su fundación ha sido centro de todas las actividades tanto políticas y sociales, como productivas.

Una característica muy peculiar de la ciudad de México es la de encontrarse establecida en una región central y no portuaria, como acontece con la mayoría de las grandes metrópolis en el mundo. Esta situación permitió a los aztecas gobernar y controlar su inmenso imperio; pues podían llegar, en relativamente poco tiempo, a todos los sitios del mismo.

El aspecto anterior originó que se generara una centralización que aún observamos en nuestros días.

En la época colonial, los conquistadores incrementaron todavía más esta centralización, al atesorar en ella las riquezas extraídas de las ciudades mineras del país y al establecer también el gobierno de la Nueva España en la antigua Tenochtitlán.

En este siglo, al desarrollarse las vías de comunicación, se pensó que el problema de la ciudad de México disminuiría, pues sus habitantes podrían trasladarse con más facilidad hacia

nuevos horizontes más promisorios. Pero la verdad fué otra: al contar la capital con mejores vías de comunicación, la población rural del país, desplazada del campo por falta de oportunidades, vió la capital como posible solución a todos sus problemas. De esta manera se originaron fuertes corrientes migratorias que han provocado, entre otras cosas, una tasa de urbanización de las más altas del continente y, por tanto, del mundo (1)..

B) Crecimiento Urbano y Demográfico no Controlado:

1.-Afluencia a la zona metropolitana - Esta tiene como origen el crecimiento demográfico de todo el país, que en los últimos años ha adquirido índices alarmantes (Tasa anual de 3.4%, según censo de 1970).

Las oportunidades ocupacionales no se han generado con la misma intensidad que el crecimiento de la población. Esto ha obligado a los habitantes a realizar movimientos migratorios internos hacia las grandes urbes, buscando más y mejores oportunidades de trabajo, e inconscientemente, agudizando el problema.

Por otra parte, paradójicamente, las regiones con más alta densidad demográfica tienen recursos naturales muy limitados y las grandes franjas de costa en los litorales del país están prácticamente deshabitadas, aún siendo estas últimas regiones de una gran potencialidad y proyección hacia el futuro.

Se puede tener una idea más clara del problema demográfi-

(1) Unikel, Luis "El Proceso de Urbanización en México: Distribución y Crecimiento de la Población Urbana", Demografía y Economía, Vol. II, Núm. 5, México, 1968, Cuadro 1, p. 142.

co analizando las diferencias habidas desde 1930 a 1960.

Entre las causas principales que se han establecido para explicar el desarrollo explosivo de la población, es posible citar:

1.-El descenso de la tasa de mortalidad, como consecuencia de mejores niveles de vida y recursos asistenciales. Esto es principalmente en lo que se refiere a la población infantil.

2.-Por los logros científicos de la medicina que ha hecho posible la prolongación de la vida.

3.-Como resultado del punto anterior, el aumento del promedio de vida para hombres y mujeres de 32 a 34 años respectivamente en 1930, hasta 58 y 60 en el año de 1960.

De las causas descritas, entre otras, se comprende el porqué del aumento de la población de 16.5 millones de habitantes en 1930, hasta 51.1 millones en 1970, según datos censales que se muestran a continuación:

POBLACION TOTAL DEL PAIS
(Millones de Habitantes)

AÑO	Población Total (1)	Población Rural (2)	Población Urbana (3)	Relación en % (3) / (1)
1930	16.5	11.0	5.5	33.3
1940	19.7	12.8	6.9	35.0
1950	25.8	14.8	11.0	42.6
1960*	36.0	17.7	18.3	50.8
1965	42.8	19.1	23.7	55.4
1970	51.1 **	20.6	30.5	59.7
1975	60.9	22.2	38.7	63.5
1980	71.9	23.9	48.0	66.8

* Datos censales afinados por investigaciones a ulteriores.

** Sin conocimientos de datos definitivos.

Fuentes: Dirección General de Estadística y Banco de México, S.A.

Si bien es cierto que el número de habitantes por Km2, en -- nuestro País (25.1) es bajo en comparación con el de otras naciones, adquiere características alarmantes cuando nos damos cuenta que esa población se concentra fuertemente en las comunidades urbanas y que la población del País se ha venido convirtiendo, a -- través de los años, de eminentemente rural a urbana, como se muestra en el siguiente cuadro:

ESTRUCTURA OCUPACIONAL DE LA FUERZA DE TRABAJO

(DATOS EN %)

AÑOS	TOTAL	AGRICULTURA	INDUSTRIA	OTRAS ACTIVIDADES
1930	100	67.7	13.9	18.4
1940	100	63.3	15.0	21.7
1950	100	58.3	15.9	25.8
1960	100	54.2	19.0	26.8
1969	100	49.3	22.2	28.5

Fuente: Dirección General de Estadística.

Como es lógico suponer, los cambios arriba citados se deben principalmente a la falta de impulso en el desarrollo agrícola aunado al desarrollo industrial que en nuestro País ha empezado a - incrementarse en su intento de cambiar su estructura.

En el pasado, la afluencia a la ciudad de México no tenía -- los problemas que últimamente se presentan, pues los trabajadores procedentes del campo no necesitaban de una alta capacitación pa-

ra encontrar empleo y adaptarse a la ciudad. Pero a medida que fueron tecnificándose las actividades productivas, al campesino que emigra a las ciudades, contando con insuficiente o nula capacitación técnica, le ha sido casi imposible evadir lo que se ha dado en llamar "nomadismo profesional".

Este último se refiere al hecho de que al llegar a la ciudad están dispuestos a ocuparse "en lo que sea" y eso provoca que cambien constantemente de actividades (de albañil a ayudante de mecánico, etc.) y que no logren ni siquiera la capacitación práctica obtenible con la simple permanencia en cualquier empleo. El resultado final es la continuación de su situación marginada que se refleja en lo que se conoce como "cinturones de miseria".

Entre las principales causas por las que los habitantes rurales emigran hacia las ciudades podemos citar, en primer lugar, atracción en cuanto a salarios más altos, servicios escolares, servicios asistenciales y sobre todo ausencia total de oportunidades en el campo.

Analizando el primer punto, podemos establecer que si bien es cierto que los salarios de la ciudad son más altos que los del campo, también lo es el hecho de que el nivel de vida y el índice de precios son mucho mayores, originando una carestía de la vida siempre en aumento y difícil de resolver. En lo que se refiere al último aspecto, resulta obvio analizarlo pues corresponde a un hecho evidente que sufre la población rural.

En relación al problema de vivienda que lo anterior ha ocasionado en la zona metropolitana se puede resumir lo siguiente:

Según estudios realizados por B.N.O.S.F.S.A., así como por el I.M.S.S., en su publicación, "Investigación de vivienda en 11 ciudades del País", se obtuvo un total de 625,757 viviendas caren

tes de los servicios indispensables(1). Si se toma ese total de viviendas deficientes y lo multiplicamos por el promedio de composición familiar en el D.F., que para 1964 era de 5.3 personas(2) encontramos que la población total de personas afectadas era de 3'128,785. Es decir, que para 1964, este problema involucraba el 71.57% de la población de la Ciudad de México.

Ahora bien, si se hacen comparaciones con años anteriores, podemos observar que el número de personas afectadas al transcurrir los años va creciendo sin medida, por lo que las perspectivas para años futuros son más bien alarmantes, no obstante los esfuerzos que en los últimos años han realizado tanto el sector público y el privado en la capital.

Todo lo anterior plantea la urgente necesidad de una planeación urbana. De otra manera, todas las previsiones serán insuficientes para la gran demanda de habitación que se genera día con día en nuestra capital y que puede tener desenlaces catastróficos. El problema que es ahora cuantitativo se conventirá entonces en un problema cualitativo.

2.-PROBLEMA DE ESPACIO: Comunicación.

El principal problema de la población, en lo que se refiere a espacio, no lo es tanto en cuanto a su crecimiento inmoderado sino más bién a la inadecuada o inexistente distribución demográfica. Esto se agrava, cuando, por lo general llega una persona de alguna zona rural, a casa de algún familiar, agudizando las carencias de la misma y acentuando la insalubridad, las enfermedades, la promiscuidad, el hacinamiento, etc.

---

(1) Programa Buena Vivienda No. 3,"Mejoramiento de Vivienda", Bco. Nacl. de Obras y Servs. Públs.,S.A. México 1970 P. 12

(2) Datos publicados por la Sría. de Hda. y Crédito Público.

Dentro de la carencia de espacio, es decir, del tamaño inadecuado al número de sus habitantes podemos tener una idea más clara del problema, observando las cifras que a continuación se presentan, según el I.M.S.S.:(1)

PARA EL AÑO 1966 ZONA METROPOLITANA

Viviendas sin deficiencias y adecuadas en tamaño a sus habitantes	136,441	15.60%
Viviendas sin deficiencias, pero inadecuadas en tamaño a sus habitantes	109,636	12.54%
Viviendas sin deficiencias y sin dato en adecuación	465	0.05%
Viviendas deficientes	553.356	63.29%
Viviendas desechables	72.401	8.28%
Viviendas desocupadas	2,084	0.24%
T O T A L.-	874.383	100.00%

Dentro del problema de espacio se encuentra, indiscutiblemente en primer lugar, la adjudicación y tenencia de los lotes de las colonias populares o proletarias. Estas en gran parte se han originado por invasiones en predios propiedad de los gobiernos de la ciudad y federal; zonas sub-urbanas de ejidos o de particulares, pseudofraccionamientos y subfraccionamientos hechos por empresas particulares, violando los ordenamientos legales respectivos. O bién por operaciones de compraventa, traspasos y arrendamientos entre los mismos particulares, cuya validez jurídica es muy dudosa; pero que representan para el colono una posesión continua, pacífica o no, legal o ilegal, de la tierra y que significan, no obstante todo esto, los procedimientos más directos y accesibles para resolver su situación.

---

(1) Investigación de Vivienda en 11 Ciudades del País.-I.M.S.S.,-México 1967, p.22

En muchas ocasiones, los colonos se unen, presentando demandas para adquirir la posesión legal de esos terrenos ante los juzgados correspondientes. Alegan una supuesta posesión pacífica, pública, continua e ininterrumpida por más de 20 años, pero que, por lo general, debido a las muchas irregularidades habidas y al lento proceso burocrático, no se han dictado resoluciones al respecto.

En ocasiones se observa un fenómeno muy generalizado: el dueño o propietario, o simplemente el arrendatario del lote, lo subdivide alquilando unos metros para que los habitantes se construyan nuevas barracas o jacales.

Por último, dentro del problema de espacio es muy importante consignar la carencia de áreas verdes en estas zonas, así como de campos deportivos o lugares de recreación, todos ellos indispensables para lograr que los habitantes de estas colonias puedan satisfacer también sus necesidades de diversión o esparcimiento. Por lo antes mencionado, es fácil imaginar que el espacio habitado, ya sea invadido o no, carece de los servicios públicos indispensables y se encuentra en las condiciones más precarias en todos sus aspectos.

Comunicación

En cuanto a comunicación, es otro problema que actualmente afecta a toda la metrópoli; pero, como es lógico suponer, se agudiza en las colonias marginadas. Dentro de este punto podemos citar: deficiencia en el servicio de transporte, insuficiencia en cuanto al número de unidades requeridas para ello, falta de vías de comunicación rápidas y accesibles a estas co-

lonias, inexistencia de un sistema vial ágil, etc.. Este aspecto se torna aún más problemático, si se considera que la mayoría de los habitantes tienen que desplazarse distancias muy considerables hasta sus centros de trabajo.

De lo anotado anteriormente se puede apreciar que las áreas "marginales" han crecido desproporcionadamente, llegando, en la Ciudad de México, a invadir espacios que no son susceptibles de urbanización, como son: el Oeste del D.F., desde Naucalpan hasta el Desierto de los Leones, los bordes de los caminos de penetración a las minas de arena, las colinas de Santa Rosa, Cuajimalpa y Contreras; al Sur, Valle de Chalco y Xochimilco; al Norte, la Sierra de Guadalupe(con un trazo inadecuado por estar en pendiente); al Noreste de la ciudad, en lo que era el antiguo Vaso del Lago de Texcoco, etc..

Es factible resumir esta cuestión con los problemas básicos que establece el FOVI (1) " 1.- La ocupación de terrenos que en un alto porcentaje son impropias para construir viviendas, por su proximidad a lugares peligrosos, contaminados o inundables, por su lejanía respecto al centro de las ciudades, ó bien por que en otro sentido podrían utilizarse para otras finalidades, especialmente reforestación y esparcimiento y 2.- El trazo urbano inadecuado o inexistente, que además de obligar fuertes erogaciones públicas destinadas a introducir servicios básicos limita seriamente el planeamiento de la red vial y del sistema de transportes ...".

---

(1) Programa Financiero de Vivienda. Evaluación y Proyección. FOVI, México, 1970, pp. 92, 93

3.- FUENTES DE TRABAJO

Como se explicó anteriormente, el problema ocupacional en la metrópoli se ha ido acentuando hasta llegar en los últimos años a tener características alarmantes.

Uno de los aspectos relacionados con la vivienda es el desempleo, pues la desocupación de la fuerza de trabajo afecta, además, a la economía en su conjunto. Al no existir suficientes oportunidades de empleo, hay un estrechamiento de la demanda interna, la que a su vez impide una expansión mucho más vigorosa de la industria manufacturera y de otras actividades.

Al carecer de trabajo una buena parte de la población, no puede pensar ni en la posibilidad de resolver su problema de vivienda.

Si se toma como ejemplo a la industria de la construcción podremos establecer más claramente la situación, sobre todo, por que esta rama ha sido una de las actividades productivas que se nutren de trabajadores rurales emigrados hacia las ciudades. Respecto a esta industria, mientras que en 1950 la remuneración de estos trabajadores era el 32.2 % del valor de la producción bruta total, en el rubro "construcción e instalaciones", en 1960 se había reducido al 27.2 % y para 1967 sólo fué 23.8 % del total mencionado.

Lo anterior sugiere que al mejorar o crear nuevas industrias, los empresarios se han avocado a la implantación de máquinas y tecnologías modernas, elevando los insumos de capital y como lógica consecuencia la disminución en la demanda de mano de obra.

Esto resulta paradógico pues en un país como el nues--

tro, cuyas características distintivas son la abundancia de trabajadores y la relativa escasez de capital, se desaprovechen las ventajas de la mano de obra profusa y se escoja una estrategia de alto grado de capitalización. Esto ha provocado desigualdades sociales muy grandes cuyos síntomas se dejarán ver tarde o temprano.

De lo anterior podemos asentar que sería prudente que el Sector Público modificara su posición y estableciera lo más rápido posible una política ocupacional que satisfaga las demandas existentes, tanto en el sector del Estado, como en el de los grupos privados, creando el mayor número de empleos.- Esto provocaría una demanda por servicios alimenticios y habitacionales que a su vez generaría efectos multiplicadores en la economía.

4.- COSTO DE CONSTRUCCION

Otra variable relevante al problema de la vivienda es la de los costos de construcción.

Constantemente dichos costos sufren incrementos considerables, debido principalmente al aumento de los salarios que originan una alza en los precios de los materiales. Es por esto que debe hacerse un estudio de los precios de los mismos, puesto que están actualmente respondiendo a una demanda viciada por ellos, frente a una falta de control en los precios de los materiales, de parte de las autoridades correspondientes.

En el primer semestre del año de 1971 el índice de los

costos de construcción era:

PRECIOS DE MATERIALES

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr. y May.	Jun. y Jul.	Prom. Ene. a Jul.
Cemento, ton.	$ 320.00	$ 315.00	$ 310.00	$ 300.00	$ 300.00	$ 307.50
Arena, m3	43.50	44.50	45.50	46.50	47.00	45.58
Madera, M.P.T.	2,225.00	2,200.00	2,100.00	2,000.00	2,000.00	2,087.50
Tabique, mill.	380.00	380.00	380.00	380.00	390.00	381.67
Fierro, ton.	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00

I N D I C E S

	Ene.	Feb.	Mar.	Abr. y May.	Jun. y Jul.	Prom. Ene. a Jul.
Indice de Materiales	133.8	133.2	132.0	130.0	130.6	131.7
Indice de Mano de Obra	234.0	234.0	234.0	234.0	234.0	234.0
Indice de Mats. y Mano de Obra	153.8	153.3	152.4	150.8	151.4	151.2

FUENTE: Revista Mexicana de la Construcción Nº 203, Agosto 1971, p. 30
Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.

Para conocer las partes integrantes en el costo de cons

trucción de una vivienda, veamos la clasificación que establece el Ing. José Muñoz Echeverría en su ponencia " Reducción de los Costos en la Vivienda de Interés Social ", durante la Reunión Nacional de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda Popular celebrada en San Luis Potosí, en junio de 1970.

"El costo total puede subdividirse en dos grandes conceptos: el Costo Directo y el Costo Indirecto.

a) El Costo Directo está Formado por:

1.- Terreno

2.- Proyecto Urbanístico y Arquitectónico, incluyendo estudios preliminares.

3.- Obras de Urbanización y Edificación.

4.- Pago de licencias, autorizaciones y cooperaciones.

5.- Dirección y supervisión de obras.

b) Integran al Costo Indirecto los siguientes conceptos:

1.- Financiamiento.

2.- Promoción y Venta.

3.- Gastos de Mantenimiento.

4.- Costo de Fideicomiso, en su caso.

5.- Costo Financiero."

Observando la clasificación anterior y conjugando todas sus partes, llegamos a la conclusión de que el costo total obtenido para la construcción de una vivienda se eleva grandemente, haciéndolo inaccesible para personas cuyo nivel de ingresos es inferior a los $ 2,000.00 mensuales, y que son quienes más la necesitan.

Es por esto que las inversiones para grandes conjuntos habitacionales, en la mayoría de los casos, revelan una falta de planeación que se traduce en precios altos de

las viviendas. Estos resultan inalcanzables para la mayor parte de la clase laboral, originando la falta de venta de los departamentos y por ende una débil disponibilidad financiera para ampliar los márgenes operacionales de crédito, llegándose en esta forma a un círculo vicioso, difícil de sobrepasar. (1)

El resumen que se desprende de lo anotado en el Capítulo que antecede es el siguiente:

Partiendo de los antecedentes históricos de nuestra patria y fundamentalmente de la capital del país, se observa un crecimiento urbano centralizado. Este crecimiento sin control ha llegado a provocar, entre otros, problemas de: espacio, comunicación, fuentes de trabajo, etc. que día con día se agudizan más en nuestra metrópoli.

Todos los problemas presentados si no se canalizan debidamente, pueden provocar en el futuro situaciones más difíciles de las que han aparecido hasta la fecha y cuyos desenlaces podrían ser incontrolables.

---

(1) "Restructuración del Régimen de Vivienda", ponencia por el Arq. Juan Rogelio Cárdenas presentada en la Reunión Nacional de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda Popular, San Luis Potosí, S.L.P., 1970, I.E.P.E.S.

CAPITULO 2 - RESPUESTAS AL PROBLEMA

a) Antecedentes Culturales

El problema de nuestra capital en cuanto a vivienda deficiente e inadecuada, corresponde principalmente a las colonias "proletarias o populares", que han crecido considerablemente, como un intento para solucionar, por parte de los sectores de más baja situación cultural, económica y social, su problema de habitación. Por lo que, contando únicamente con su esfuerzo, han buscado los lugares y edificaciones más accesibles en cuanto a costos.

Lo anterior ha provocado que estas regiones presenten las características más desfavorables para la habitación, tanto en construcción como en urbanización. Ellas crean problemas constantes entre sus pobladores, pero que, por otro lado, han permitido que miles de personas tengan un albergue, sin importar el grado de sus deficiencias o carencias.

Según estudios realizados por el Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A. y el Instituto Nacional de la Vivienda (1), en 1950 estas colonias alcanzaban la cifra de 200 y abarcaban el 25% del área total del Distrito Federal. Para 1966, dichas sumas ascendieron a 400 colonias ocupando el 35% de la zona metropolitana y que a cinco años de distancia, han incrementado su número en considerable cantidad.

---

(1) "Obras para México", Revista del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas. Número Especial de Septiembre, México, 1966, p. 8

Los esfuerzos realizados tanto por los gobiernos Federal y de la ciudad de México habían consistido en construcciones aisladas, que en ninguna forma satisfizo la demanda existente.

Se puede decir que el primer reconocimiento al problema existente consistió en el decreto del 30 de diciembre de 1949, así como por posteriores ordenamientos legales para el fomento y mejoría de las habitaciones populares, reconociendo a un número bastante amplio de las "Colonias Proletarias" existentes a esa fecha. Esto fué con el fin de que las obligaciones de urbanización correspondientes al fraccionados privado y que no cumplió en su gran mayoría, se transfiriesen a las autoridades de la Ciudad de México.

Tomando en consideración la resolución anterior, el Gobierno decidió tomar a su cargo la tarea ya descrita, pero sin considerar, en primer término, al ser humano a quien iba dirigida.

Una de las causas que ha frenado la acción de dotar de viviendas a grupos de bajos ingresos ha sido la falta de aculturación de los mismos hacia su nuevo habitat, y por otra parte, el que el Estado no considere este especto tan importante, como se mencionó en el párrafo anterior.

Se ha podido establecer que la vida infrahumana que se lleva en las llamadas "ciudades perdidas", integradas en su gran mayoría por trabajadores no asalariados, eventuales, peperadores, sirvientes, etc. -en la mayor parte provenientes del campo- no ha tenido posibilidad de mejorarse siendo una de sus causas principales la "Barrera Psicológica" (1) impuesta al acondicionamiento an

---

(1) "Vivienda Popular y Psicología Social, ponencia para la Reunión Nacional de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda Popular por la Dra. Alma E. del Río. I.N.P.E.S., 1970

biental por su medio anterior.

Es por lo anterior que muchas unidades habitacionales - son transformadas físicamente en su estructura para su adaptación a una estructura mental interna " se destruyen paredes que separan los dormitorios, llegándose en ocasiones a derrumbar los muros que separan la cocina del comedor y del baño, con el propósito de reconstruir aquel "cuarto redondo" de las primeras experiencias infantiles y juveniles en el qué tuvieron que vivir muchos seres humanos en hacinamiento y promiscuidad, los largos años de su formación, lo que les dejó una huella indeleble e invisible, una impronta psicológica impuesta por el aprendizaje temprano de usos y costumbres . . ." (1).

Así también, los jardines son destruidos por que no se conoce o se hace a un lado la importancia y utilidad que para la salud tanto física como mental del individuo representan las áreas verdes; en cambio, las macetas son culturalmente aceptables.

Los ejemplos anteriores ponen de manifiesto que los antecedentes culturales de los habitantes de estas zonas los impiden el disfrute total o parcial de los satisfactores que se ponen a su alcance.

La manera de pensar y de actuar de estas personas es de mucha importancia, puesto que de ellas se derivará su adecuación o inadecuación a nuevas formas de vida, como lo estableció el BNOPSA (2) "... el patrón cultural de los sectores populares de

---

(1) Ibid p.2

(2) Obras para México, Revista del Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A., Número Especial de Septiembre, 1966, pp. 6,7 .

la población que se manifiestan en una pasiva pero fuerte resistencia al cambio de forma de vida, ya que la adquisición de una nueva vivienda por lo general ubicada en construcciones multifamiliares, significa romper con el arraigo al barrio y a la comunidad y desplazarse a un ambiente social con normas de conducta diferentes, que limitan las acostumbradas prácticas de convivencia familiar y de utilización de la vivienda. Además, en el patrón cultural de estos grupos populares, la erogación necesaria para la adquisición de una nueva y buena vivienda no tiene, en la mayoría de los casos, una posición prioritaria frente a otros satisfactores, algunos de ellos de mero prestigio. La resistencia al cambio social y la jerarquización que se da a la vivienda, se origina en una conformidad -no siempre justificable- con la posesión o utilización de la vivienda deficiente o inadecuada y por ende una débil motivación para la factible adquisición de una nueva y mejor vivienda."

Todos los aspectos psicológicos descritos, derivan del origen rural -en la mayoría de los casos- de estos habitantes. Este se manifiesta por su notorio arraigo a la tierra que hace difícil que sean pobladores potenciales en programas habitacionales, generalmente solucionados con edificios multifamiliares.

Los pobladores de las zonas marginadas expresan su deseo de tener una"casa sola", sin importar que ésta sea de un sólo cuarto, éllo y la necesidad de contar con un pequeño solar, en donde tener animales domésticos o en el mejor de los casos una pequeña hortaliza, son otras limitaciones para la integración de estos grupos a los programas de vivienda de "interés social", auspiciados por el Gobierno Federal.

b) Respuestas Actuales

En esta parte se expondrán brevemente los esfuerzos - realizados principalmente al través del Poder Público, encaminados a solucionar el problema habitacional de nuestra ciudad, para dar respuesta a las situaciones planteadas.

No se hará mención a las inversiones del Sector Privado por ser éstas en un grado mucho menor, debido a las desventajas que las mismas presentan para el empresario privado, lo - que las hace poco atractivas y difíciles de realizar.

Por lo que respecta a las inversiones en vivienda popular por parte del Sector Público, podemos diferenciar claramente dos tipos de inversiones:

1.- Las realizadas al través de organismos públicos como son: Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., Instituto Nacional de la Vivienda, Instituto de Desarrollo de la Comunidad Rural y de la Vivienda - Popular, etc..

2.- Las efectuadas por medio del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI) y el Fondo de Garantía y Apoyo a los Créditos para la Vivienda (FOGA), con participación de la banca privada en el llamado "Programa Financiero de Vivienda".

Todas las actividades realizadas han cobrado una importancia real sólo en los últimos años, concretamente 1965-1970, por lo que se analizarán las inversiones particularmente en - este período.

Antes de exponer las obras realizadas al través de los canales anteriormente descritos, se analizá el financiamiento requerido por ellos para la viabilidad de sus proyectos.

En el primer caso, se presentá el financiamiento del Banco Nal. de Obras y Servs. Públs., S.A., por ser éste quien ha realizado más esfuerzos en este aspecto.

La Institución maneja en fideicomiso un fondo especial aportado por el Gobierno Federal denominado "Fondo de las Habitaciones Populares", cuyo patrimonio se crea o incrementa con los recursos procedentes de las fuentes siguientes: subsidios que para ese fin pueda destinar la Federación; empréstitos que para el mismo puedandestinar la Federación, los Estados, el Distrito y Territorios Federales o los municipios; cantidades provenientes de la recaudación de derechos, impuestos, ingresos, bienes y servicios afectados a dicho Fondo de la Federación, o por cualesquiera de las entidades arriba mencionadas o por organismos públicos y privados en general.

Aparte de las fuentes establecidas, la Ley Orgánica de la citada Institución, la faculta para emitir títulos de crédito para dicho fin, como son: bonos hipotecarios y certificados de participación inmobiliaria amortizable, que representan el valor total de los inmuebles que con el producto de su colocación se construyan o de los ya construidos cuyo valor de inversión se desea recuperar.

En algunas ocasiones la banca privada participa en el financiamiento para la construcción de viviendas, a través de títulos, emitidos por el B.N.O.P.S.A. o por la constitución de hipoteca sobre los inmuebles respectivos.

En lo que respecta a la actividad realizada por el FOVI y el FOGA, el financiamiento requerido para ella fué como sigue(1): en abril de 1963, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público al constituir el Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI), lo hizo con una aportación inicial de 100 millones de pesos, la cual duplicó en junio del mismo año, obteniéndose así un patrimonio de 200 millones de pesos inicialmente.

A mediados de 1963 las autoridades hacendarias y las del FOVI iniciaron gestiones ante el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y la Agencia Internacional de Desarrollo (AID), para contratar financiamientos a largo plazo, destinados a la construcción de viviendas, de esta forma, en 1964 se firmaron los convenios por la cantidad de 10 y 20 millones de dólares, los cuales se amortizarían en 20 y 30 años respectivamente.

Adicionalmente se hizo otro financiamiento externo a través del American Institute for Free Labor Development, que fué otorgado por la American Federation of Labor and Congress of Industrial Organization por un total de diez millones de dólares.

Una vez establecido el financiamiento requerido para sus funciones, se procurará establecer lo realizado en materia de vivienda popular en el lustro de 1965 a 1970. Primeramente se analizará lo efectuado por el Programa Financiero de Vivienda, auspiciado por el Gobierno Federal, como se presenta a continuación:

---

(1) Programa Financiero de Vivienda. Evaluación y Proyección, FOVI, México, 1970, pp. 44, 45 .

CUADRO Nº 1 / CONSTRUCCION DE VIVIENDAS E INVERSIONES TOTALES:

	Totales		Créditos de la Banca Privada y enganches de adquirientes.		Recursos vía FOVI**		Otras Fuentes.	
	No.de viviendas.	INVERSIONES (Millones de $)	No.de viviendas.	INVERSIONES (Millones de$)	No.de viviendas.	INVERSIONES (Millones de$)	No.de viviendas.	INVERSIONES (Millones de $)
1965	11,807	619	9,659	531	2,148	88	-----	---
1966	12,037	729	10,993	671	1.044	58	-----	---
1967	24,509	1,579	12,673	789	11,836	790	-----	---
1968	10,736	678	10,192	640	544	38	-----	---
1969	14,714	811	14,714	811	-----	--	-----	---
1970*	18,500	1,062	16,500	962	-----	--	2,000	100
SUMAS	92,303	5,478	74,731	4,404	15,572	974	2,000	100

Fuente: Programa Financiero de Vivienda Evaluación y Proyección. FOVI 1970 p.-65.

* Cifras estimadas.

** No se consideran los apoyos financieros otorgados.

De los datos presentados en el cuadro anterior, se podrá obtener el costo promedio por vivienda, al dividir el monto de las inversiones entre el número total de viviendas construidas, el cual resulta de $ 59,348.00 aproximadamente. ¿ Es este monto asequible a personas de bajos recursos, con necesidades apremiantes en todos los sentidos ?.

Ahora bien, en cuanto al precio de las viviendas, podrá fijarse una idea más clara partiendo del cuadro presentado a continuación.

CUADRO No. 2 / VIVIENDAS DE INTERES SOCIAL CONSTRUIDAS CON CREDITOS OTORGADOS POR LA BANCA PRIVADA.

	Totales		Precios por unidad de vivienda. Menores de $ 55,000		De $ 55.000 a $ 66,000		De $ 66,000 a $ 80,000	
	No.de viviendas.	%	No.de viviendas.	%	No. de viviendas.	%	No. de viviendas.	%
1965	9,659	100.00	5,538	57.3	976	10.1	3,145	32.6
1966	10,993	100.00	4,774	43.4	1,802	16.4	4,417	40.2
1967	12,673	100.00	5,225	41.2	2,481	19.6	4,967	39.2
1968	10,192	100.00	4,142	40.6	2,088	20.6	3,962	38.8
1969	14,714	100.00	8,652	50.8	2,176	14.8	3,886	26.4
Sumas	58,231	100.00	28,331	48.6	9,523	16.4	20,377	35.0

Fuente: Programa Financiero de Vivienda, Evaluación y Proyección. FOVI 1970 p.69.

En las cifras expuestas se ve que más del 50 % del total de esas viviendas construidas tienen un precio que oscila entre 55 mil y 80 mil pesos. Esto es explicable puesto que las personas que pueden pagar estos créditos son más solventes, por lo que se hace más atractiva la inversión para la banca privada, pero ¿ Es hacia esta clase de personas a quienes va dirigida la solución por medio de viviendas de interés social?.

En cuanto a inversiones por medio de diversos organismos como el Instituto Nacional de la Vivienda, Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. e Instituto de Seguridad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado, se han realizado como sigue:

CUADRO No. 3 / INVERSIONES DE ENTIDADES SELECCIONADAS DEL SECTOR PUBLICO FEDERAL, FUERA DEL - PROGRAMA FINANCIERO.

	Inversiones totales		BNOSP		INV		ISSSTE	
	Millones de $	%	Millones de $	%	Millones de $	%	Millones de %	%
1965	61	4.1	61	5.2	---	----	--	----
1966	159	10.8	9	0.9	126	55.0	24	30.4
1967	607	41.2	495	42.4	69	30.2	43	54.4
1968	533	36.2	495	42.4	33	14.4	5	6.3
1969	114	7.7	106	9.1	1	0.4	7	8.9
Sumas:	1,474	100.0	1,166	100.0	229	100.0	79	100.0

Fuente: Secretaría de la Presidencia.

De las inversiones presentadas, las del Banco Nacional de Obras y Servs. Públicos, S. A. que podemos citar como las más importantes son: Conjunto Jardín Balbuena, Conjunto Hermanos Serdán (Lomas de Sotelo), Conjunto Narciso Mendoza (Villa Coapa) y Conjunto Miguel Hidalgo (Villa Olímpica); y cuyo precio por vivienda fluctuó entre 68 y 125 mil pesos, dependiendo de las características de cada una de ellas, esto es, aún más onerosas que las del programa financiero mencionado con anterioridad.

Tomando en consideración lo apuntado en párrafos anteriores, podemos asentar lo siguiente: que las obras realizadas hasta la fecha no han cumplido con lo estipulado en los programas originales, puesto que estas inversiones van dirigidas más bien a la clase media de la población, ya que la de bajos recursos apenas podría destinar $ 200.00 al mes aproximadamente para la adquisición de una vivienda.

Puede pensarse que el Gobierno, al enfocar hacia la clase media sus esfuerzos, trate de atenuar un poco las diferencias tan grandes entre la clase alta de la población y los sectores marginados de la misma, independientemente de las implicaciones de tipo político que esto representa. O bien, que pretende mostrarse a la clase media como modelo a seguir para la de bajos recursos , quienes si progresan y avanzan, llegarán a tener las comodidades y facilidades que la clase media ha logrado alcanzar.

c) RECURSOS DISPONIBLES FRENTE A RESPUESTAS CONVENCIONALES

Dentro de las respuestas o soluciones dadas al problema de la habitación, se debe partir de los recursos con que se cuenta para hacer frente a dicha cuestión. Sólo de esta manera podremos conocer si éstos son suficientes y si los resultados obtenidos han sido acordes a las inversiones efectuadas.

Como sucede en muchos países, los fondos públicos y privados destinados a resolver el problema de vivienda han sido notoriamente insuficientes para satisfacer, en su totalidad, las necesidades habitacionales de un país que, como el nuestro, tiene un crecimiento demográfico intenso.

Según estudios realizados por la U.N.E.S.C.O. en cuanto a habitación popular, se ha establecido que los países latinoamericanos requieren de una inversión del 3 % aproximadamente, de su producto nacional bruto. Esta cifra, si la comparamos con datos del ámbito nacional -como más adelante se hace- indica que la inversión pública en este sentido es insuficiente pues es sólo del 1.1 %.

Para solventar, en parte, el problema, el Estado ha recurrido a organismos como el I.M.S.S., B.N.C.P.S.A., FOVI, I.S.S.S.T.E., Departamento del D.F., INDECO, etc.; obteniendo recursos por parte de los particulares o de empresas privadas y canalizándolos al través de estas instituciones.

Para ofrecer una idea más clara en cuanto a los recursos que se han utilizado en la construcción de viviendas, se presentan las estadísticas correspondientes, relativas en el lapso de 1964 a 1968:

INVERSION EN VIVIENDA FRENTE AL PRODUCTO NACIONAL BRUTO

(En millones de pesos a precios corrientes)

AÑOS	PROD.NAL. BRUTO.	INVERSION-TOTAL.	CONSTRUCCION	INVERSION EN VIVIENDAS	GASTOS CORRIENTES DE MANTENIMIENTO
1964	224,600	36,652	8,445	2,449	367.4
1965	242,700	39,043	8,664	2,166	324.9
1966	272,100	45.553	10,394	3,188	467.7
1967	301,400	52,933	11,966	3,829	574.4
1968	334,300	60,449	13,031	4,170	625.5

FUENTES: Banco de México, S. A., Nacional Financiera, Dirección de Inversiones de la Secretaría de la Presidencia y Cámara de la Industria y de la Construcción.

Como los datos anteriores no nos presentan un índice para conocer realmente si las inversiones son o no suficientes, conviene una comparación con estimaciones de otros países.

EL GASTO EN VIVIENDA FRENTE AL PRODUCTO NACIONAL BRUTO

PAIS	PROD.NAL.BRUTO MILES DE MILLONES DE DLS. (1965)	PROD.INTERN. BRUTO POR PERSONAS DLS. DE 1963 (1965)	% DEL PROD.NAL.BRUTO INVERTIDO EN CONSTRUCCION DE VIVIENDA.
Estados Unidos	681.2	3.406	6.2
México (1)	26.7	560	1.1
Brasil	25.9	220	0.7
Argentina	14.4	645	1.2
Bolivia	0.5	145	0.5

(1) Cifras de 1968

FUENTES: Fondo Fid. de Progr.Soc.(BID) y Depto.de Comerc.de los E.U.

En cuanto al déficit de viviendas ya mencionado, que tiene nuestro país, se presentan datos del Banco Interamericano de Desarrollo en este aspectoy se comparan con los de otros países latinoamericanos:

PAIS	DEFICIT DE VIVIENDAS UNIDADES	
Brasil	4.6	millones
México	4.1	"
Argentina	2.0	"
Bolivia	0.615	"
Guatemala	0.6	"

La demanda de 4millones 100 mil viviendas, incluye casas construidas que se encuentran en condiciones de inhabitabilidad, ya sea por que originalmente se edificaron con materiales de desecho o inadecuados o bien, por que construidas adecuadamente, no han sido objeto del mantenimiento necesario para cumplir su función; y por otro lado, las viviendas que se necesitan para la población hacinada en espacios con niveles mínimos tanto higiénicos como sociales.

De lo anterior se ha establecido:(1)

	TOTAL	% DE POBL. AFECTADA
1.- Viviendas susceptibles de renovación o mejoramiento	3,680.000	43
2.-.Viviendas que se necesitan construir	420.000	5
SUMA	4,100.000	48

(1) "El Problema Mexicano de Habitación," ponencia del Lic. Jorge Solís C., en la Reunión Nal. de Estudio para el desarrollo de la Vivienda Popular.

Los datos anteriores están referidos al año de 1969. si a esto se añade el incremento que se crea por el crecimiento natural de la población, comprenderemos que va en aumento el mencionado déficit habitacional.

Muchos autores piensan que las fuentes gubernamentales son la única vía de solución. En contra de esta tesis podemos establecer, como dice el Arq. Marcelo Javelly G. (1) "... que los fondos que por diversos conductos capta el Gobierno deben utilizarse conforme a criterios de prioridad -- que permiten por una parte, la inversión en obras de infraestructura o en los renglones de producción que exige el desarrollo creciente del país, para evitar que éste sea reversible, y por otra, la atención de las necesidades insatisfechas en materia de educación, médico asistencial y de seguridad social.

Considerando que la utilización de los fondos públicos en vivienda, vendrá a detener los programas anteriores, no podemos ni debemos exigir del Estado que con recursos propios contribuya a la resolución integral del problema habitacional del mexicano."

Lo anterior es cierto; pero también lo es el hecho de que el Sector Público debe buscar las formas de -con los recursos disponibles- afrontar los problemas que se le presenten en este sentido y resolverlos de la mejor manera posible. Esto es, buscando una armonía de todos los factores que intervienen directamente en la cuestión mencionada.

---

(1)"Programa Financiero de Vivienda: Experiencias y Posibilidades", ponencia por el Arq. Marcelo Javelly en la Reunión Nal. de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda - Popular, San Luis Potosí, 1970, I.E.P.E.S.

De todas las soluciones dadas hasta la fecha al problema planteado, podemos establecer primeramente, que se ha carecido, por parte del Sector Público, de lo que puede llamarse "política de vivienda". Esto significa que el Gobierno al realizar obras de carácter habitacional no lo hace en una forma que permita utilizar al máximo los recursos destinados a esta función, así como tampoco permite que obras subsecuentes se coordinen facilitando la solución que se pretende.

En este punto también es conveniente citar la falta de planeación urbana, sobre todo en lo que se refiere a los terrenos. Esta omisión por parte del Gobierno ha generado que los lotes dentro de la zona urbana se encarezcan artificialmente por medio de personas de pocos escrúpulos que acaparan la tierra, elevando así substancialmente el precio de dichos terrenos y eliminando a la población de bajos recursos de la posibilidad de obtener un predio para su beneficio.

Por lo que respecta a las inversiones en vivienda, podemos observar que las soluciones presentadas han sido casi siempre en forma de grandes conjuntos habitacionales que no son auto-financiables y por consiguiente no se pueden concebir como respuesta a largo plazo.

Dichos proyectos, como establece el Lic. Jesús Puente Leyva(1),"tienen un importante sentido político, pues aunque sean insignificantes frente a las grandes necesidades prevalecientes, constituyen el espejismo de una promesa remota para las masas desposeídas, esta lejana promesa fomenta -

---

(1) Puente Leyva, José Luis. "El Problema Habitacional" El Perfil de México en 1980, Siglo XXI Edits., México, 1970, Vol. II, p. 263

entre los pobres una estabilizadora actitud de "envidia agradecida", que esconde (convenientemente) los síntomas más virulentos del rencor social".

Este tipo de obras casi siempre se realizan en lugares en donde no es muy urgente, sino donde más luce y sin tomar en cuenta a quienes va dirigido.

Los programas públicos, en su gran mayoría, han olvidado que es de gran importancia conocer lo referente a factores culturales, como son: costumbres en cuanto a distribución de espacio, tipos de materiales, organización y permanencia familiar en el hogar, etc..

Por lo que respecta al precio que hay que pagar por las llamadas "viviendas de interés social" podemos establecer firmemente que están fuera de la capacidad económica de los grandes grupos desposeídos y por lo tanto, fuera también de nuestra realidad.

Lo anterior se demuestra, partiendo del precio promedio de $60,000.00 y que en lugares como el área metropolitana alcanza hasta $80,000.00 (1).

Estas inversiones requieren de un pago mensual aproximado de cuando menos $500.00 para su amortización. Si observamos los cuadros de ingresos de la población vemos que más del 70% tiene un nivel promedio de menos de $1,500.00 y que el porcentaje destinado para construcción de viviendas es de aproximadamente el 20%.

En otras palabras, la mayoría de la población sólo puede-

---

(1) "La Construcción de la Vivienda Urbana", Ponencia presentada por el Arq. Enrique Landa Jr. en la Reunión Nacional de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda Popular. San Luis Potosí, S.L.P., 1970 I.E.P.E.S.

pagar mensualidades de $200.00 a $300.00, sobre los cuales deberían ser proyectadas las casas de "interés social"

¿Cómo puede una familia con las características descritas anteriormente -que es la gran mayoría en el país- sostenerse y solventar sus necesidades en una de estas viviendas, cuyo costo es, como ya se mencionó anteriormente, de $60,000.00 y cuyas mensualidades son mayores a $500.00?

d) NECESIDAD DE UNA NUEVA RESPUESTA

Lo que se deduce de los párrafos anteriores es que todas las soluciones dadas hasta la fecha no han conseguido ni sostener el déficit habitacional en la metrópoli. Es urgente, entonces, revisar dichos programas con un espíritu crítico y proponer alternativas que supongan una mejor redistribución de los recursos empleados.

Como dice Carlos M. Ortega (1) "Así como abundan los datos sobre la magnitud del problema habitacional, son también abundantes las soluciones propuestas hasta ahora, tanto en el aspecto de financiamiento, como en los de proyecto y construcción, habiéndose realizado numerosas experiencias cuyos resultados no puede decirse que hayan sido muy satisfactorios. En muchos casos, el sector favorecido, no ha sido precisamente aquel al cual se destinaban los planes, y en la mayoría de los casos, por no haber partido de una planeación integral como se señaló antes, no se ha pasado de la dispersión de esfuerzos y de las tentativas esporádicas, habiendo faltado siempre la continuidad en los planes".

Sea cual fuere el camino a seguir, deberá tomarse muy en cuenta la participación activa de los habitantes. Esto quiere decir, que al realizar cualquier proyecto habitacional, se haga considerando a las personas a quienes va dirigido. Esa consideración no solamente se refiere a sus antecedentes cultu

(1) Carlos M. Ortega "La Industria de la Construcción ante el Problema de la Vivienda", Revista Mexicana de la Construcción, Nº 203, Agosto 1971 p. 33

rales, sino también a su participación directa en la construcción de la vivienda.

Para lograr lo último es indispensable conocer primeramente la clase de ayuda que cada habitante pueda prestar, conociendo sus habilidades o conocimientos particulares y logrando una programación de actividades que aproveche al máximo estos aspectos. Para que esto sea factible, será necesario realizar encuestas a través de trabajadores sociales que permitan llegar al establecimiento de las capacidades de los individuos, así como de su tiempo disponible.

Si se llega a contar con la anuencia y más aún, con el apoyo total de los colonos, se logrará una reducción de los costos de construcción mucho muy importante -de casi la tercera parte del total- que haría más viables los proyectos y su recuperación más factible.

Al conjuntar estos grupos de "ayuda mutua" se podría disminuir, además de los costos citados, el tiempo de construcción y, a su vez, lograr un desarrollo armónico de toda la comunidad, en el que deberán intervenir absolutamente todos los afectados, pues del esfuerzo particular que realicen, dependerá el éxito o fracaso de la obra emprendida.

PARTE II.- LA COOPERATIVA DE VIVIENDA COMO RESPUESTA AL MEJORAMIENTO Y REHABILITACION DE LA HABITACION POPULAR: CASO CIUDAD NETZAHUALCOYOTL.

CAPITULO I.- UNA SOLUCION ALTERNATIVA

El crecimiento demográfico natural y la afluencia de pobladores a la zona metropolitana han planteado desafíos más grandes que la imaginación de los responsables de enfrentarlos. Desde la óptica del urbanismo, México no ha tenido un plan concreto de desarrollo urbano y concretamente tampoco existe nada que se pueda llamar política de vivienda (1).

El Gobierno y la iniciativa privada han realizado programas de vivienda. Sin embargo, ésos programas sólo han constituido respuestas que, lejos de resolver el problema, han quedado cada vez más a la zaga de su solución.

En principio, su concepto mismo de vivienda ha sido inoperante en tanto funciona bajo premisas individualistas y paternalistas. Al mismo tiempo, los costos unitarios son prohibitivos para la mayoría de la población y las bases arquitéctónicas únicamente satisfacen a los diseñadores, quienes quisieran brindar a cada familia un cómodo y gracioso "palacete" (2).

Por consiguiente, es inaplazable diseñar una estrategia de vivienda con mecanismos muy concretos para cada caso particular pero evidentemente con lineamientos diferentes.

---

(1) Puente Leyva, José Luis. El Problema Habitacional. El Perfil de México en 1980. Siglo XXI Edits. 1970, P. 260

(2) Op. Cit. P. 265.

Lo más importante de esos nuevos lineamientos, sería definir el papel que jugará el Sector Público (en lo relacionado a estrategias urbanas y de vivienda y en las condiciones sobre adquisición de terrenos y servicios públicos)., y el papel que jugará la población misma al participar activamente en programas como los llamados "Autoconstrucción" o de ayuda mutua.

En otras palabras, el Estado debe abandonar su posición de " Papá Gobierno" para convertirse en un gran planificador que establezca las medidas necesarias para evitar la especulación de los terrenos (costo importantísimo de la vivienda) y para apoyar acciones espontáneas u organizadas de grupos de colonos.

Respetando las posiciones señaladas se logra una transformación de la respuesta al problema de la vivienda, en tanto es el colono quien determina, con ciertas restricciones, que tipo de vivienda quiere habitar. Participa en su construcción, disminuyendo su costo final; y con el apoyo del Gobierno en el costo del terreno y, probablemente, en el aval o en el otorgamiento directo del crédito, se obtiene finalmente una vivienda más adecuada bajo condiciones de costo más justas y equitativas para el colono.

Lo que se propone en los siguientes párrafos constituye un intento de respuesta concreta al problema habitacional. Parte de los lineamientos anteriores y sugiere mecanismos concretos cuya eficacia se observará directamente de la práctica.

La idea consiste en formar una cooperativa de consumo (de materiales de construcción), que funcione como organización de base para un programa de vivienda.

Se localizará en Ciudad Netzahualcóyotl, en donde no sólo se han tenido problemas graves en la tenencia de la tierra, si-

no que sus colonos se enfrentan a muchas limitaciones para una vivienda con los servicios mínimos.

Los lineamientos a seguir serían:

1).- PROGRAMAS DE AUTOCONSTRUCCION.- Es decir, hasta donde sea posible, se tratará de aprovechar la mano de obra de los mismos colonos, en programas de "ayuda mutua" que, entre otras ventajas, significan un ahorro en costos muy considerable..

2).- OTORGAMIENTO DE PEQUEÑOS CREDITOS A LOS COLONOS.- El programa se concretaría a mejorar la vivienda actual en obras que no impliquen costos superiores a $ 5,000.00 por cada familia. Esto va acorde a sus posibilidades de pago y a una posible recuperación del crédito en un plazo menor de dos años. Los riesgos de la inversión disminuyen y la amplitud en el aprovechamiento de los recursos es evidente.

Disponiendo de crédito, el colono no tardará tanto tiempo en ampliar o mejorar su casa, ni tendrá costos tan altos, en tanto participa en una compra de gran volumen.

3).- SUB-CONTRATACION DE SERVICIOS TECNICOS ARQUITECTONICOS.- Un equipo de arquitectos especializados se encargará de vigilar todos estos aspectos, implícitos en la acción.

4).- APOYO DEL GOBIERNO DEL ESTADO.- Este puede plantearse de la siguiente manera:

a) Intercambio de experiencias en sus acciones relacionadas con vivienda.

b) Facilidades en los trámites burocráticos de obtención de licencias de construcción, regularización de lotes, etc..

c) Otorgamiento del aval en el crédito que la cooperativa está solicitando al Banco de Fomento Cooperativo.

d) Continuación de los programas de desarrollo urbano que se han iniciado en este periodo gubernamental, en beneficio de los habitantes de Ciudad Netzahualcóyotl.

1.- QUE ES CIUDAD NETZAHUALCOYOTL ?.

Este sector marginado surgió aproximadamente en 1945 como consecuencia directa del crecimiento de la zona metropolitana.

En aquella fecha contaba con 3 colonias (México, El Sol y Estado de México), y actualmente, son 52 las colonias que integran Cd. Netzahualcóyotl, como sigue: (1)

1.- El Sol
2.- Estado de México
3.- Tamaulipas
4.- Virgencitas
5.- Palmar
6.- Flores
7.- Aurora, S.A. Sec. Norte
8.- Aurora, Oriente, Secc. 1
9.- Aurora, Oriente, Secc. 2
10.- Esperanza
11.- Reforma, Sección A
12.- De los Reyes
13.- La Floresta
14.- Reforma, Sección A
15.- Reforma, Sección B
16.- La Perla
17.- Ampliación Villada
18.- Aurora, S.A. Sección Sur
19.- Aurora "A"
20.- Ampliación Evolución
21.- Aurora Sur
22.- Pirules
23.- Agua Azul
24.- Central
25.- Maravillas
26.- El Barco
27.- Porvenir
28.- Netzahualcóyotl
29.- Los Volcanes
30.- Méx. 3a. Secc. o Méx. Palmas
31.- Sin Nombre
32.- San Juan Pantitlán
33.- Juárez Pantitlán
34.- Pavón o Secc. Silvia
35.- México 1a. Sección
36.- México 3a. Sección
37.- Las Fuentes
38.- Romero
39.- Porfirio Díaz
40.- Modelo
41.- Atlacomulco
42.- Metropolitana 1a. Sección
43.- Metropolitana 2a. Sección
44.- Metropolitana 3a. Sección

(1).- 1971.

45.- Villada
46.- Sin Nombre
47.- Aguilas
48.- Ampliación Aguilas
49.- Constitución del 57
50.- Santa Martha
51.- Manantiales
52.- Loma Bonita

En el año de 1958, el Gobierno del Estado de México autorizó la creación de Fraccionamientos con el fin de que se urbanizaran, sin imaginar el sin-número de fraudes que los fraccionadores realizarían con los lotes en venta y sin servicio alguno.

Se formaron 137,000 lotes en una superficie de 44 Km2, de los cuales el 80% (109,600) están ocupados y el 20% restante se considera que estará ocupado en los próximos cinco años. Su precio osciló entre $ 25,000.00 y $ 30,000.00, a pagar en 10 años, con estas dimensiones:

7.00 X 22.00 = 154.00 M2.
8.00 X 20.00 = 160.00 M2.
8.00 X 22.00 = 176.00 M2.
8.00 X 25.00 = 200.00 M2.
9.00 X 14.00 = 126.00 M2.
9.00 X 17.00 = 153.00 M2.
9.00 X 21.00 = 189.00 M2.

En 1963 se decretó la creación del Municipio de Netzahualcóyotl, con terrenos que anteriormente pertenecían a los Municipios de Ecatepec, Atenco, Texcoco y Chimalhuacán.

En cuanto a la población, actualmente existen aproximadamente 700,000 habitantes: el 68% procedente del Distrito Federal y el 32% restante, de diferentes Estados de la República.

En 1970, solo el 45% de la población era económicamente productiva. De una fuerza de trabajo de aproximadamente 260,000 habitantes, la inmensa mayoría (85%) tenían sus actividades fuera de Cd. Netzahualcóyotl y los restantes ahí mismo.

Sus actividades podían establecerse de esta manera:

OCUPACION	PORCENTAJE	C A N T I D A D
Obreros	43	111.800
Empleados	31	80.600
Comerciantes	8	20.800
Desocupados (sic.)	7	18.200
Técnicos	6	15.600
Profesionistas	5	13.000
S U M A :	100	260.000

FUENTE:

Estudio de Plan-Técnica para la Acción Netzahualcóyotl. Estudio Acción Casa, Agosto 1970.

Por último, para conocer y tener una idea del potencial económico de estos habitantes, se presentan sus ingresos familiares mensuales de esta forma:

En 1970, solo el 45% de la población era económicamente productiva. De una fuerza de trabajo de aproximadamente 260,000 habitantes, la inmensa mayoría (85%) tenían sus actividades fuera de Cd. Netzahualcóyotl y los restantes ahí mismo.

Sus actividades podían establecerse de esta manera:

OCUPACION	PORCENTAJE	C A N T I D A D
Obreros	43	111.800
Empleados	31	80.600
Comerciantes	8	20.800
Desocupados (sic.)	7	18.200
Técnicos	6	15.600
Profesionistas	5	13.000
S U M A :	100	260.000

FUENTE:

Estudio de Plan-Técnica para la Acción Netzahualcóyotl.
Estudio Acción Casa, Agosto 1970.

Por último, para conocer y tener una idea del potencial económico de estos habitantes, se presentan sus ingresos familiares mensuales de esta forma:

Familias de Ingresos Altos	0.08%	$ 6,000.00	a	$	10,000.00
	1.35%	" 3,201.00	a	"	6,000.00
	6.00%	" 2,401.00	a	"	3,200.00
Familias con ingresos — Factibles al Progreso.	7.00%	$ 1,601.00	a	$	2,400.00
	14.10%	" 1,301.00	a	"	1,600.00
	22.00%	" 1,051.00	A	"	1,300.00
	33.00%	" 701.00	a	"	1,050.00
Familias con ingresos — Aleatorios	16.47%	$ 0.00	a	$	700.00

FUENTE: Estudio de Plan-Técnica Para la Acción Netzahualcóyotl, Estudio Acción Casa, Agosto 1970.

La composición familiar es de 6.3 miembros, lo que da un total de 90,000 familias aproximadamente, cuya situación en cuanto a vivienda es la siguiente:

a) Viviendas con un cuarto construido 36% (32.000)
b) Viviendas con 2 cuatros construidos 33% (30.000)
c) Viviendas con 3 cuatros construidos 15% (14.000)
d) Viviendas con mas de 3 cuatros construidos 16% (14.500)

De todas estas viviendas, sólo el 7% están terminadas, — las restantes se encuentran en diferentes pasos de construcción.

Como podrá comprenderse, la situación expuesta indica — claramente la necesidad de una acción determinante para modificar las realidades existentes en beneficio de una superación de la colectividad que vive dentro del Municipio de Netzahualcóyotl. Sobre todo en lo que respecta a la terminación de las viviendas.

Sólo el 7% que se ha citado bastaría para justificar cualesquiera acción creadora, y ella sería suficiente para sentar en definitiva la base sobre la cual se finca este trabajo.

Por otra parte, es por demás hacer resaltar los fraudes y delitos cometidos en contra de familias, ta de por sí desvalidas, de parte de fraccionadores sin escrúpulos, tantas veces solapados por funcionarios inmorales.

Este trabajo tiende, pues, a buscar una fórmula que contribuya a la posible resolución de los problemas de ese numerosísimo sector de la población de nuestra ciudad, cuyas carencias son palpables aunque casi siempre incomprensibles.

2.- POR QUE UNA COOPERATIVA DE MATERIALES Y SERVICIOS?

Una vez analizados los problemas que la vivienda presenta en nuestra metrópoli y establecidas las condiciones particulares de Ciudad Netzahualcóyotl, la creación de una cooperativa se puede apoyar por lo siguiente:

a) Porque uno de los problemas más urgentes de la comunidad es el que se refiere a la situación habitacional, con base en las condiciones actuales de avance de construcción y tipo de materiales utilizados.

b) Porque la administración de una cooperativa de materiales de construcción implica el manejo de pocos productos. Esto facilita el aprendizaje de la administración de la misma, en tanto se concentra el esfuerzo en los problemas técnicos cotidianos. A largo plazo, lo más importante sería la experiencia de ciertos grupos que puedan llevar al cabo futuras proyecciones en otros campos. Particularmente importante sería la apertura de la población a formas de empresa basadas en la ayuda e interés para la satisfacción de sus necesidades.

c) Porque en el campo de los materiales de construcción es posible obtener una serie de ventajas en precio, al eliminar intermediarios, lo que permitiría incentivos en las promociones cooperativistas. Este punto también tiene repercuciones para la viabilidad económica del plan.

d) Por último, porque es importante el aspecto fiscal dentro de la cooperativa, pues al organizarse en ésta forma, no se pagarían impuestos, ya que el fin social no es el de obtener utilidades ni lucros. Esto beneficiaría al patrimonio social.

3.- LINEAMIENTOS GENERALES DE LA COOPERATIVA:

1.- OBJETIVO:

Podemos establecer dos clases de objetivos dentro de la cooperativa mencionada:

a) Objetivos Legales b) Objetivos Funcionales

a) Objetivos Legales.- Estos deberán incluirse dentro de las bases constitutivas de la sociedad, como requisito previo a su aprobación. El objeto de la sociedad será: 1) Obtener en común materiales y servicios para satisfacer las necesidades de vivienda de cada uno de los socios y 2) Adquirir en común bienes y servicios para satisfacer las necesidades de sus socios y sus hogares.

b) Objetivos Funcionales.- En base a los objetivos mencionados anteriormente y dentro de los mismos, la Cooperativa pretende:

1.- Actuar dentro del proceso de desarrollo de la comunidad sobre la base de una optimización de los recursos de sus pobladores.

2.- Otorgar Asesoría Técnica en cualquier aspecto que lo requieran los miembros de la comunidad.

3.- Especificar y hacer el planteamiento de las formas y sistemas adecuados a las características de los problemas sociales y económicos particulares de la población a que se alude.

4.- Promover y estimular la participación responsable y organizada de los pobladores (socios), en las decisiones que los afecten, como pueden ser: desarrollo del medio ambiente, sistemas de servicios públicos, controles del mercado de vivienda, etc.

5.- Otorgar, dentro de los servicios básicos, los siguientes:

a) Levantamientos
b) Avalúos
c) Trámites ante las dependencias respectivas
d) Peritajes
e) Supervición Constructiva
f) Dirección Técnica
g) Proyectos
h) Asesoría en financiamientos
i) Elaboración de Presupuestos

6.- Permitir otros servicios complementarios y de investigación, como pueden ser:

1) Materiales:

a) Adecuación
b) Costo
c) Producción

2) Sistemas y Procesos Constructivos:

a) Mejor uso de los actuales
b) Diseño y proposición de nuevas técnicas o procesos adecuados al medio.

3) Adecuación de los espacios:

a) Formas de uso

b) Desarrollo

c) Motivaciones

4) Asesoría a grupos en:

a) Autoconstrucción

b) Ayuda mutua

2.- FUNCIONAMIENTO:

Una vez constituida la Cooperativa, la Asamblea General efectuará el nombramiento de los diversos consejos o comisiones para su mejor funcionamiento, como pueden ser:

a) Consejo de Administración
b) Consejo de Vigilancia
c) Comisión de Previsión Social
d) Comisión de Conciliación y Arbitraje
e) Demás comisiones especiales o particulares

ASAMBLEA GENERAL.- Será la autoridad suprema de la Sociedad y sus acuerdos obligarán a todos los socios y resolverá sobre todos los asuntos o problemas de importancia para la Sociedad como son:

a) Problemas económicos conforme a los cuales realizará sus operaciones la Sociedad Cooperativa.
b) Presupuesto de ingresos y egresos que servirá de base para la ejecución de los planes económicos.
c) Plan Financiero de la Cooperativa.
d) Reglamento de Administración de la Sociedad.
e) Cualesquiera operación que exceda de un cierto monto prefijado.
f) Determinación del porcentaje para la constitución del Fondo de Amortización y Depreciación, etc.

CONSEJO DE ADMINISTRACION.- Se integrará por 3 miembros: Presidente, Secretario y Tesorero. Estos serán electos por la Asamblea General.

Dentro de las facultades y obligaciones del Consejo estarán las siguientes:

1.- Formular el Reglamento de Administración, someterlo a consideración de la Asamblea General, y en su caso, cumplirlo y hacerlo cumplir.

2.- Elaborar cada ejercicio los planes económicos y financieros y el presupuesto de ingresos y egresos de la Sociedad.

3.- Tener a disposición de los socios, con anterioridad a la celebración de la Asamblea correspondiente, los estados financieros y demás documentos relacionados con el ejercicio social, para su conocimiento y estudio.

4.- Designar a un Administrador o Gerente General.

5.- Cumplir con las disposiciones legales ante dependencias oficiales (Ejem: Dir. Gral. de Fomento Cooperativo de la Sría. Industria y Comercio, etc.)

CONSEJO DE VIGILANCIA.- Será nombrado también por la Asamblea General y constará de 3 miembros: Presidente, Secretario y Vocal y sus atribuciones serán:

1.- Vigilar que se cumpla lo dispuesto por el Reglamento de Administración.

2.- Establecer los sistemas adecuados conforme a los cuales normará sus funciones como órgano especial de control Administrativo.

3.- En general, la vigilancia e inspección para la buena marcha de la Sociedad.

COMISION DE PREVISION SOCIAL.- Será el órgano especializado para prestar a sus propios miembros, en forma directa o mediante la contratación más apropiada, los servicios de seguridad social.

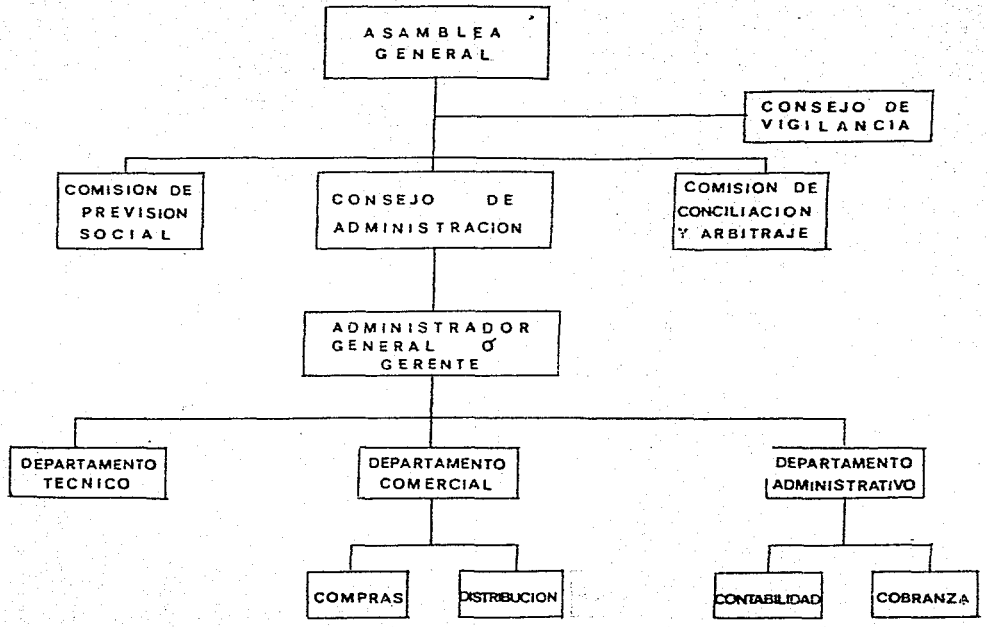
COMISION DE CONCILIACION Y ARBITRAJE.- Esta se encargará de la resolución de conflictos o dificultades suscitados entre los diversos órganos de la Cooperativa y los socios, en un plazo determinado.

COMISIONES ESPECIALES O PARTICULARES .- Se crearán, además, las comisiones convenientes para el mejor desarrollo de las funciones administrativas, en el caso de que fueran necesarias.

Una vez establecidos los órganos que regirán a la Sociedad, es conveniente examinar la organización que la misma tendrá en el efectivo desempeño de sus funciones.

Para los fines prácticos debe partirse del siguiente organigrama:

COOPERATIVA NETZA, S. C.
ORGANIGRAMA GENERAL



A continuación se analizan las funciones de los puestos ó departamentos señalados anteriormente:

ADMINISTRADOR O GERENTE GENERAL.-

a) Informar periódicamente de los resultados de la Cooperativa a la Asamblea de socios o al comité designado para tal efecto.
b) Coordinar las actividades de los tres departamentos.
c) Representar legalmente a la cooperativa frente al exterior o terceras personas.

DEPARTAMENTO TECNICO.-

a) Asesorar a los colonos en todas las cuestiones técnicas relacionadas con la mejora o ampliación de su vivienda.
b) Recomendar los materiales y las cantidades requeridas para la construcción.
c) Sugerir las técnicas convenientes para construir en cada caso.
d) Indicar los trámites burocráticos necesarios.

DEPARTAMENTO COMERCIAL.-

a) Adquisición de los materiales necesarios en las cantidades y calidades requeridas y con una optimización en los precios.
b) Aprobar el pago de facturas.
c) Distribuir los materiales adquiridos a los socios, de acuerdo con las informaciones recibidas del Departamento Técnico.
d) Facturación.

e) Estudio de Proveedores.

f) Estudio y estrategia de mercado.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO.-

a) Estará encargado de las relaciones públicas de la Cooperativa, principalmente las que se refieren a fuentes de crédito o financiamiento y avales.

b) Otorgamiento de créditos a los socios en general y en casos especiales previo acuerdo con la Asamblea de Socios.

c) Cobranza de los pagos mensuales de los socios.

d) Contabilización de las operaciones de la Sociedad y cumplimiento de todas las obligaciónes fiscales, en su caso.

3.- METAS A CORTO PLAZO:

Una vez establecidos los diferentes puestos y departamentos y analizadas sus respectivas funciones, veremos como operará la cooperativa y las metas a alcanzar en un plazo relativamente corto.

Para cumplir con el fin general de la cooperativa, o sea, mejorar la situación de la vivienda al través de la participación de la misma comunidad, tanto en la acción misma de construcción, como en la administración de la Cooperativa, se tendrán las siguientes metas concretas:

a) Promoción de la Cooperativa y de los servicios que puede ofrecer, a través de un grupo de colonos que se preste a colaborar en ese sentido.

b) El asesoramiento técnico por parte de estudiantes y profesores de la Universidad Nacional Autónoma de México en dos aspectos principales: Técnico y Administrativo. Este asesoramiento, en todo caso, podrá irse disminuyendo paulatinamente, a medida que la propia comunidad adquiera experiencia en estos aspectos y deje de necesitarlo.

c) La obtención de precios más bajos a los normales, mediante compras por volumen o acuerdos especiales con los propios fabricantes o grandes distribuidores.

d) Obtención de un préstamo bancario con el objeto de que la cooperativa esté en posibilidad de otorgar créditos a sus miembros, dentro de las posibilidades y de acuerdo a las necesidades específicas de cada solicitante. (Se estima un préstamo de aproximadamente $ 1'000,000.00 para la ampliación ó mejora de 525 viviendas, en un plazo de 2 años).

Para definir el área en donde se trabajará, a partir del conocimiento de toda la zona, se buscará una región con las siguientes características:

1.- Que su mercado esté asegurado.- Esto significa que se buscará un área en donde sea posible ofrecer los servicios sin grandes riesgos y con resultados económicos a corto plazo.

2.- Que tenga un grupo interesado en promover la acción.- En este caso deberá contarse no sólo con la participación, sino con el entusiasmo de un grupo de colonos para que sea factible el proyecto.

3.- Que no haya grandes disparidades económico-sociales.- Se tratará de procurar, en lo posible, una igualdad en los servicios que se ofrezcan y no aumentar aún más cualquier disparidad ya existente. Por lo anterior, la zona en estudio deberá estar integrada por una comunidad con ingresos mensuales regulares, los que, por un lado, aseguren la viabilidad económica del proyecto, y por otro, signifiquen soluciones urgentes a sus necesidades.

4.- Que no haya tenido experiencias negativas en este tipo de acción:- Con esto se pretende evitar que en la acción a emprender, la comunidad no haya tenido experiencias desagradables. Si llegara a presentarse una situación de este tipo, complicaría grandemente la promoción del proyecto, principalmente en lo que respecta a la participación activa de la comunidad en el programa, la cual es indispensable para el buen éxito del mismo.

5.- Que sus dimensiones sean tales, que faciliten su control.- La escasez de recursos y la necesidad de su mejor control para su optimización, nos inducen a pensar en un área que no exceda de cierto número de familias y de cierta cantidad de metros a la redonda, sin llegar a extremos contraproducentes.- De este modo, la acción no se dispersará tanto como para hacerla incontrolable, ni se concentrará en tal forma que parezca exclusiva.

Alcance de la Acción.- Las alternativas que se pueden seguir para resolver el problema planteado, se pueden establecer básicamente en dos categorías:

1a.- Inicio y terminación de la Vivienda.

1a.- Mejora o ampliación de la Vivienda.

Establecida anteriormente la situación de la Vivienda en Ciudad Netzahualcóyotl, en la que se observa que la inmensa mayoría está en proceso de construcción y es susceptible de ampliación o mejora, se llega a la conclusión de que es justamente, en este nivel, donde podrá trabajarse más satisfactoriamente.

Por otro lado, si nos decidiéramos por la primera opción, se tendría una serie de problemas sumamente importantes, como son:

a) Implicaría una cantidad de recursos inalcanzables para la organización, y aún más para la colectividad, un programa de este tipo.
b) Como consecuencia del mismo, las cantidades a pagar y los plazos involucrados por familia serían más altos y la recuperación de la inversión se tornaría más riesgosa.
c) Dados los recursos limitados de las familias en Cd. Netzahualcóyotl, ($ 1,200.00 ingresos familiar mensual en promedio), el número de las mismas que alcanzaría el programa sería muy pobre.

En base a lo anterior, el programa a emprenderse podría concretarse a una colonia en una primera fase, con limitaciones en cuanto a la cantidad y plazos de crédito a otorgarse, con el objeto de tener una primera experiencia, que oriente futuros esfuerzos en el mismo campo. Debe estable-

cerse claramente que este proyecto es una posible solución al problema, más no una resolución real y efectiva que no deje -- lugar a dudas; de la intervención y cooperación de los colonos dependerá, en gran parte, que esa posible solución sea una gra ta realidad.

Operación.- Se estima contar con, aproximadamente, 13 miembros fundadores, los cuales suscribirán un certificado de aportación de $ 250.00 c/u, con lo que se tendrá un capital inicial en la Cooperativa de $ 3,[illegible].00.

Al iniciar las obras en el primer mes (5 obras), será in-- dispensable el ingreso como socios de los colonos a quienes se les dará el crédito, por lo que el capital inicial mencionado - aumentará (5 x $ 250.00) hasta $ 4,500.00.

El volumen de obras proyectado será el siguiente:

1er.	mes	5	Obras
2º	"	10	"
3er.	"	15	"
4º	"	20	"
5º	"	25	"
6º	"	25	"
-	"	25	"
-	"	"	"
-	"	"	"
24º	"	25	"

Con lo que se tendrá un total de 525 obras a realizar en un período de dos años

El préstamo de $ 5,000.00 que se hará al colono, se amortizará con 24 pagos mensuales de $ 235.00 (20% del ingreso mensual promedio por familia). La cantidad mencionada en primer tér

mino quedará integrada como sigue:

MATERIALES	$ 3,100.00	- - - - - - 62 %
INTERESES	560.00	- - - - - - 12 %
MANO DE OBRA	525.00	- - - - - - 10 %
ASESORIA Y ADMON.	315.00	- - - - - - 6 %
MARGEN DE PREVISION	500.00	- - - - - - 10 %
T O T A L	$ 5,000.00	100 %

El movimiento de efectivo, así como los ingresos y egresos de la Cooperativa, podrá apreciarse más claramente en el siguiente estado:

SOCIEDAD COOPERATIVA M E T E O R.

ESTADO DE PROYECCION DE ACTIVO DEL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1a. AL 26 DE 19 .

	1er.Mes	2do. Mes	3er. Mes	4to. Mes	5to. Mes	6to. Mes	7mo. Mes	8vo. Mes	9no. Mes	10mo. Mes	11mo. Mes	12mo. Mes	13mo. Mes	14to. Mes	15to. Mes	16to. Mes	17mo. Mes	18vo. Mes	19no. Mes	20mo. Mes	21mo. Mes	22mo. Mes	23mo. Mes	24to. Mes
FLUJO (CANT.) (IMPORTE)	5 25,000.00	10 50,000.00	15 75,000.00	20 100,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00	25 125,000.00
PRESTAMO BANCARIO	52,500.00	45,000.00	67,500.00	90,000.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00	112,500.00
INGRESOS-Flujos Mensuales	1,175.00	3,525.00	7,050.00	11,750.00	17,625.00	23,500.00	29,375.00	35,250.00	41,125.00	47,000.00	52,875.00	58,750.00	64,625.00	70,500.00	76,375.00	82,250.00	88,125.00	94,000.00	99,875.00	105,750.00	111,625.00	117,500.00	123,375.00	129,250.00
EGRESOS:- Materiales	15,500.00	31,000.00	46,500.00	62,000.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00	77,500.00
Mano de Obra	2,625.00	5,250.00	7,875.00	10,500.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00	13,125.00
Asesoría y Adón.	1,375.00	3,150.00	4,725.00	6,300.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00	7,875.00
Intereses	2,800.00	5,600.00	8,400.00	11,200.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00	14,000.00
TOTAL:-	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
SALDO AL BANCO																								
Saldo Inicial Banco	22,500.00	64,559.00	131,190.50	219,452.43	318,356.91	416,415.50	503,549.66	597,500.46	681,000.46	759,213.74	832,325.08	900,253.94	963,006.48	1,020,511.54	1,072,716.64	1,119,586.83	1,161,014.52	1,196,999.67	1,227,469.87	1,252,368.31	1,271,641.06	1,285,234.49	1,293,086.83	1,295,147.70
Más Intereses (1% mensual)	225.00	645.59	1,311.91	2,194.52	3,183.57	4,164.16	5,035.50	5,975.00	6,810.46	7,592.14	8,323.26	9,002.54	9,630.06	10,205.12	10,727.17	11,195.87	11,610.15	11,970.00	12,274.70	12,523.68	12,716.41	12,852.34	12,930.87	12,951.48
SUMAS:-	22,725.00	65,204.59	132,502.41	221,646.95	321,540.48	420,579.66	508,585.16	603,475.46	687,810.92	766,805.88	840,648.34	909,256.48	972,636.54	1,030,716.66	1,083,443.81	1,130,782.70	1,172,624.67	1,208,969.67	1,239,744.57	1,264,891.99	1,284,357.47	1,298,087.83	1,306,017.70	1,308,099.13
Menos: Pago Mensual.	1,175.00	1,525.00	1,050.50	1,750.00	1,625.00	2,500.00	2,375.00	3,250.00	3,125.00	4,000.00	3,875.00	4,750.00	4,625.00	5,500.00	5,375.00	6,250.00	6,125.00	6,000.00	5,875.00	5,750.00	5,625.00	5,500.00	5,375.00	5,250.00
SALDO TOTAL BANCO	21,550.00	63,679.59	130,452.41	220,896.95	319,915.48	418,079.66	506,210.16	600,225.46	684,685.92	762,805.88	836,773.34	904,506.48	967,011.54	1,025,216.66	1,078,068.81	1,124,532.70	1,166,499.67	1,202,969.67	1,233,869.57	1,259,141.99	1,278,732.47	1,292,587.83	1,300,642.70	1,302,849.13
FLUJO POR CORRAL (FLUJO TOTAL)	31,825.00	72,400.00	138,750.00	226,500.00	314,875.00	417,125.00	521,000.00	607,750.00	704,500.00	787,625.00	854,750.00	921,000.00	981,375.00	1,035,875.00	1,084,500.00	1,127,250.00	1,164,125.00	1,195,125.00	1,220,250.00	1,239,500.00	1,252,875.00	1,260,375.00	1,262,000.00	1,257,750.00
CAPITAL DE TRABAJO																								
Total en Caja	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	1,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00	2,000.00
Total Inventarios	4,000.00	4,000.00	4,750.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	6,000.00	8,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	11,250.00	13,250.00	14,750.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00	15,000.00
TOTAL:-	5,000.00	5,000.00	5,750.00	7,000.00	7,000.00	7,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	8,000.00	10,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	12,000.00	13,250.00	15,250.00	16,750.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00	17,000.00
ACTIVO FIJO																								
Instalaciones	5,000.00	5,000.00	5,000.00	8,750.00	15,000.00	17,500.00	22,500.00	25,000.00	30,000.00	35,000.00	38,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00	40,000.00
Implementos de Construcción						3,750.00	6,500.00	7,750.00	9,000.00	10,250.00	11,500.00	15,750.00	20,000.00	26,250.00	33,500.00	45,750.00	45,500.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
SUMAS:-	5,000.00	5,000.00	5,000.00	8,750.00	15,000.00	21,250.00	28,500.00	32,750.00	39,000.00	45,250.00	49,500.00	55,750.00	60,000.00	66,250.00	73,500.00	85,750.00	85,500.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00	90,000.00
TOTAL CAPITAL DE TRABAJO Y ACTIVOS FIJOS	10,000.00	10,000.00	10,750.00	15,750.00	22,000.00	28,250.00	36,500.00	40,750.00	47,000.00	53,250.00	59,500.00	67,750.00	72,000.00	78,250.00	85,500.00	97,750.00	97,500.00	103,250.00	105,250.00	106,750.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00
DEUDA CONTRAIDA (SOLICITAD POR PASOS)	5,500.00	3,000.00																						
CAPITAL SOCIAL	5,500.00	7,000.00	10,750.00	15,750.00	22,000.00	28,250.00	36,500.00	40,750.00	47,000.00	53,250.00	59,500.00	67,750.00	72,000.00	78,250.00	85,500.00	97,750.00	97,500.00	103,250.00	105,250.00	106,750.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00
SUMAS:-	10,000.00	10,000.00	10,750.00	15,750.00	22,000.00	28,250.00	36,500.00	40,750.00	47,000.00	53,250.00	59,500.00	67,750.00	72,000.00	78,250.00	85,500.00	97,750.00	97,500.00	103,250.00	105,250.00	106,750.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00	107,000.00

Las bases que dieron lugar al cuadro anterior son las siguientes:

VENTAS:- Como quedó establecido anteriormente se hará un préstamo de $ 5,000.00 a cada colono y como lo que se tiene proyectado en el primer mes son 5 obras, de el total de $ 25,000.00

PRESTAMO BANCARIO:- En el primer mes de operaciones, ascenderá a $ 22,500.00, es decir $ 4,500.00 por obra, (aquí no se incluye el margen de previsión establecido con anterioridad).- Al monto inicial, se le cargaran intereses del 1% mensual, es decir $ 225.00, quedando $ 22,725.00; a esta cantidad se le restarán los pagos mensuales de los colonos, que la cooperativa liquidará directamente a la institución financiera, ($1,175.00) con lo que el saldo, al fin del primer mes, será de $21,550.00

MATERIALES?- El préstamo bancario se utilizará en la siguiente manera: $ 3,100.00 en materiales, tomando como base los presupuestos presentados a continuación: (Cabe hacer la aclaración de que todos los precios son suceptibles de cambio, ya sea por el volumen de los materiales a emplear, o por las facilidades que en el mismo concepto se obtengan).

MANO DE OBRA. - Este concepto dependerá de los propios colonos, por lo que la cantidad estimada es simplemente subjetiva, y es el renglón que podrá tener más modificaciones.

Asesoría y Administración. -La cooperativa estimará en este aspecto:

Personal Administrativo necesario para la Central:

PUESTO	HORARIO	S U E L D O
Asesor	5 hrs./sem.	$ 700.00
Administrador	T/C	$2,500.00
Auxiliar ó Secretaria	T/C	$1,500.00
Bodeguero	T/C	$1,800.00
Velador	T/C	$1,200.00
	T O T A L:	$ 7,700.00

Como puede verse , la cantidad proyectada de $ 7,875.00 excede en cierto margen a lo presentado en el cuadro anterior, con el objeto de poder solventar cualquier contingencia que se presente en el transcurso de las operaciones.

Cuentas por Cobrar. - Estas son por el importe de las ventas, ($ 25,000.00) menos los pagos mensuales de $ 235.00 por cada colono (5), que importan un total deducible de $ 1,175.00, por lo que el saldo al fin del mes será de $ 23,825.00. Para el segundo mes se le sumarán los $ 50,000.00 de las obras a realizar y se deducirán los pagos mensuales (15 X $ 235.00), es decir $ 3,525.00 quedando un saldo al fin del segundo mes de $ 70,300.00 y así

sucesivamente.

CAPITAL DE TRABAJO.- Este capital se incrementará al través de las operaciones a realizar por la cooperativa, por el ingreso de nuevos miembros a la misma, que suscribirán sus respectivos certificados de aportación. Con el capital inicial de $ 4,500.00 (18 certificados de aportación de $ 250.00 c/u), se tendrá en caja $ 1,000.00 y se comprarán materiales por $ 3,500.00; los $ 500.00 restantes presupuestados en inventarios para el primer mes y la adquisición de instalaciones (bodega) se captarán por medio de un préstamo que podrá liquidarse en dos meses a lo sumo.

Con todos los datos citados anteriormente se podrán estimar estados financieros a 6, 12, 18 y 24 meses, en base a lo proyectado, obteniéndose, respectivamente, márgenes de previsión de: (1)

1° al 6° mes	$	30,295.34
1° al 12° mes	$	70,493.52
1° al 18° mes	$	80,155.33
1° al 24° mes	$	78,905.07

(1) Anexos Nos. 2 y 3

P E R S P E C T I V A S :-

Partiendo de la información expuesta se puede hacer una comparación con los programas gubernamentales de habitación, en cuanto a inversiones requeridas, y estimar posibles logros en este aspecto.

Si la Cooperativa establecida pudiera disponer de los recursos que se emplearon para habitación popular en el año de 1970 a través del Programa Financiero de Vivienda (1,062 millones), el número de viviendas mejoradas ascendería de 525 hasta aproximadamente 585 mil en un bienio, lo que representaría el bienestar de más de 3 millones de habitantes de nuestro país.

Ahora bien, al aumentar en sus operaciones, la Cooperativa podría lograr una especialización y una capacitación más efectiva de sus miembros, logrando que los costos, así como el tiempo de construcción, disminuyeran en gran medida.

Es más, al manejar la Sociedad volúmenes tan grandes de recursos, los precios que de los materiales podrían obtenerse descenderían considerablemente, haciendo aún más atractiva esta inversión.

Por último, lo que se espera es sentar las bases para el nacimiento de otras cooperativas tanto de vivienda como de otras ramas, con el objeto de que este tipo de organización se difunda y se pruebe como respuesta a problemas sociales concretos que la empresa privada no puede enfrentar ni resolver satisfactoriamente.

C O N C L U S I O N E S

1.- Tomando en consideración las premisas asentadas en este trabajo es impostergable una planificación urbana en nuestra metrópoli y como consecuencia en toda la República, así como estudios efectivos para analizar cuál es el tamaño óptimo de los centros de población de acuerdo sobre todo a: costos por servicios públicos, consideraciones culturales, etc.

2.- Los proyectos de vivienda han sido, hasta la fecha, aislados.- Ello ha dado lugar a una falta de coordinación de los esfuerzos realizados. Por eso, dichos proyectos no han representado una respuesta al problema.

3.- La situación actual de la vivienda en Ciudad Netzahualcóyotl es la siguiente:

a) Una población cuyo estrato económico oscila, en su mayoría, entre $ 700.00 y $ 2,000.00 de ingreso familiar mensual, proveniente fundamentalmente de provincia.

b) Esta población ve la tierra y la vivienda como factores de seguridad muy importantes.

c) Un proceso de construcción con estas características:

1.- La mayoría de las construcciones de una sola planta.

2.- El proceso de construcción encarecido por la edificación por etapas.

3.- Los colonos disponen sólo de pequeñas cantidades de dinero, que les obliga a comprar los materiales de cons--

trucción en reducidos volúmenes y por consiguiente a — precios muy altos.

4.- Los habitantes tratan de imitar soluciones que han dado sectores de ingreso más elevado y que son inadecuadas - como resolución arquitectónica de su vivienda.

5.- Utilización de materiales inadecuados cómo consecuencia de la falta de conocimientos técnicos por parte de los habitantes, quienes usualmente participan en la construcción de su casa.

4.- El Sector Público debe modificar los lineamientos seguidos hasta el presente, para introducir nuevas variables:

a) Participación de la población interesada,

b) Asesoría técnica en procesos de construcción y

c) Apoyo en el precio del terreno, las obras urbanas y en el financiamiento.

5.- Como una posible respuesta el cooperativismo plantea, entre otros, los siguientes aspectos:

a) Una posible solución al caso en estudio a través de la combinación: recursos disponibles mediante créditos colectivos y participación efectiva de los pobladores.

b) Un desarrollo de la comunidad, en tanto se plantea la cuestión organizacional como la más importante.

c) Y como consecuencia de lo anterior, una posible ampliación - hacia nuevos campos donde haya necesidades apremiantes que - resolver.

B I B L I O G R A F I A

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A:

Obras para México Nº 21, Segundo Semestre de 1969, México.

Programa Buena Vivienda Vol. 1,
Conjunto Hermanos Cerdán. Lomas de Sotelo, México.

Programa Buena Vivienda Vol. 2,
Conjunto Habitacional Narciso Mendoza. Villa Coapa, México.

Programa Buena Vivienda Vol. 3,
Mejoramiento de Vivienda.

Programa Buena Vivienda Vol. 4,
Conjuntos Habitacionales en la Ciudad de México.

Banco Nacional Hipotecario Urbano y de Obras Públicas, S. A:

Obras para México, Número especial de Septiembre de 1966, México.

Estudios 6, Noviembre de 1952. Número dedicado al problema habitacional en la Ciudad de México.

Instituto de Investigaciones Políticas, Económicas y Sociales (I.E.P.E.S.) del Partido Revolucionario Institucional. Reunión Nacional de Estudio para el Desarrollo de la Vivienda Popular, Vols. I, II, III y IV. San Luís Potosí, S. L. P., Junio de 1970, México.

Instituto Mexicano del Seguro Social. Investigación de Vivienda en 11 Ciudades del País. México, 1967.

Ortega, Carlos M. La Industria de la Construcción ante el Problema de la Vivienda. Revista Mexicana de la Construcción, Nº 203,- Agosto 1971, México. Cámara Nacional de la Industria de la Construcción.

Puente Leyva, Jesús. El Problema Habitacional de México: Situación Actual y Proyección a 1980. (El Perfil de México en 1980, - Vol. II). Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México. Siglo XXI Editores, S. A., 1a.- Edición. México, 1970.

Reveles Viveros, Leonor, Muñiz Sánchez, Teresa y González Ferreira, Luz Ma. La Funcionalidad de la Estructura Municipal.- Tesis de la Facultad de Comercio y Administración, U.N.A.M. 1972 (MANUSCRITO)

Secretaría de Hacienda y Crédito Público. Fondo de Operación y - Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). Programa Financiero de Vivienda. Evaluación y Proyección. México, 1970.

ANEXOS

ANEXO Nº 1

PRESUPUESTO PARA AMPLIACION DE UNA UNIDAD DE 12.00 m2, SIN CONSIDERAR MANO DE OBRA. (con loza de Concreto)

CONCEPTO	CANT.	PRECIO UNITARIO	TOTAL
1.-Cimentación Piedra Braza	4.50 m3	$ 112.00	515.00
2.-Castillos y Cadenas	40.00 ml	12.50	503.00
3.-Muros de Tabicón	40.00 m2	19.50	780.00
4.-Impermeabilización en Cadenas	14.00 ml	6.00	84.00
5.-Loza de Concreto	12.00 m2	65.00	780.00
6.-Aplanado	40.00 m2	2.00	80.00
7.-Firme en Pisos	12.00 m2	10.50	126.00
8.-Enladrillado en Azotea	12.00 m2	16.00	192.00
9.-Herrería Estructural	3.70 ml	95.00	355.00
10.-Vidrio (sencillo)	2.70 m2	42.50	115.00
			3,530.00
5% Imprevistos			175.00
	TOTAL:		$ 3,705.00

La misma unidad con techo de asbestos y vigas de madera tienen un costo de: $ 3,128.00

Anexo Nº 2

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º AL 6º MES DE OPERACIONES

VENTAS		500,000.00
COSTO DE VENTAS		450,000.00
Materiales .	310,000.00	
Mano de Obra.	52,500.00	
Asesoria y Administración	31,500.00	
Intereses	56,000.00	
MARGEN DE PREVISION BRUTO		50,000.00
Menos: Gastos Financieros		11,704.66
MARGEN DE PREVISION NETO:		38,295.34

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º AL 12º MES DE OPERACIONES

VENTAS		1,250,000.00
COSTO DE VENTAS		1,125,000.00
Materiales	775,000.00	
Mano de Obra	131,250.00	
Asesoria y Administración	78,750.00	
Intereses	140,000.00	
MARGEN DE PREVISION BRUTO		125,000.00
Menos: Gastos Financieros		54,506.48
MARGEN DE PREVISION NETO		70,493.52

Anexo Nº 3

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º AL 18º MES DE OPERACIONES.

VENTAS		2,000,000.00
COSTO DE VENTAS:		1,800,000.00
Materiales	1,240,000.00	
Mano de Obra	210,000.00	
Asesoria y Administración	126,000.00	
Intereses	224,000.00	
MARGEN DE PREVISION BRUTO		200,000.00
Menos: Gastos Financieros		119,844.67
MARGEN DE PREVISION NETO:		80,155.33

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

ESTADO DE RESULTADOS POR EL PERIODO COMPRENDIDO DEL 1º AL 24º MES DE OPERACIONES.

VENTAS:		2,750,000.00
COSTO DE VENTAS:		2,475,000.00
Materiales	1,705,000.00	
Mano de Obra	288,750.00	
Asesoria y Administración	173,250.00	
Intereses	308,000.00	
MARGEN DE PREVISION BRUTO		275,000.00
Menos: Gastos Financieros		196,094.13
MARGEN DE PREVISION NETO		78,905.87

Anexo Nº 4

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

BALANCE GENERAL AL 6º MES DE OPERACIONES.

A C T I V O			P A S I V O		
DISPONIBLE			CIRCULANTE		
Caja		1,000.00	Préstamo Bancario		397,079.66
CIRCULANTE			SUMA EL PASIVO		397,079.66
Inventarios	6,000.00		CAPITAL CONTABLE		
Ctas. por Cobrar	435,375.00	441,375.00			
FIJO			Capital Social integrado por 113 Certifs. de aportación de $250.00- cada uno.	28,250.00	
Instalaciones	17,000.00				
Impl.de Constr.	4,250.00	21,250.00	Margen de Previsión	38,295.34	66,545.34
SUMA EL ACTIVO:		463,625.00	SUMAS PASIVO Y CAPITAL:		463,625.00

Anexo Nº 6

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

BALANCE GENERAL AL 12º MES DE OPERACIONES.

A C T I V O			P A S I V O		
DISPONIBLE			CIRCULANTE		
Caja		2,000.00	Préstamo Bancario		850,506.48
CIRCULANTE			SUMA EL PASIVO		850,506.48
Inventarios	8,000.00		CAPITAL CONTABLE		
Ctas. por Cobrar	921,000.00	929,000.00			
FIJO			Capital Social integrado por 263 Certifs. de aportación de $250.00- cada uno.	65,750.00	
Instalaciones	40,000.00				
Impl. de Constr.	15,750.00	55,750.00	Margen de Previsión	70,493.52	136,243.52
SUMA EL ACTIVO:		986,750.00	SUMAS PASIVO Y CAPITAL:		986,750.00

Anexo Nº 7

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

BALANCE GENERAL AL 18º MES DE OPERACIONES

A C T I V O			P A S I V O		
DISPONIBLE			CIRCULANTE		
Caja		2,000.00	Préstamo Bancario		1,114,969.67
CIRCULANTE			SUMA EL PASIVO		1,114,969.67
Inventarios	11,250.00		CAPITAL CONTABLE		
Ctas. por Cobrar	1,195,125.00	1,206,375.00	Capital Social integrado por 413 Certifs. de Aportación de $250.00 C/U.	103,250.00	
FIJO					
Instalaciones	40,000.00		Margen de Previsión	80,155.33	183,405.33
Impl. de Constr.	50,000.00	90,000.00			
SUMA EL ACTIVO:		1,298,375.00	SUMAS PASIVO Y CAPITAL:		1,298,375.00

Anexo 3¹ 3

SOCIEDAD COOPERATIVA NETZA

BALANCE GENERAL AL 24° MES DE OPERACIONES.

A C T I V O			P A S I V O		
DISPONIBLE			CIRCULANTE		
Caja		2,000.00	Préstamo Bancario		1,178,844.13
CIRCULANTE			SUMA EL PASIVO:		1,178,844.13
Inventarios	48,750.00		CAPITAL CONTABLE		
Ctas. por Cobrar	1,257,750.00	1,306,500.00			
FIJO			Capital Social integrado por 563 Certifs. de Aportación de $250.00- cada uno.	140,750.00	
Instalaciones	40,000.00				
Impl. de Constr.	50,000.00	90,000.00	Margen de Previsión	78,905.87	219,655.87
SUMA EL ACTIVO:		1,398,500.00	SUMAS PASIVO Y CAPITAL:		1,398,500.00

Anexo Nº 9

DISTRIBUCION DEL GASTO FAMILIAR.

ESTRATO DE INGRESO FAMILIAR MENSUAL. (Pesos)	INGRESO PROMEDIO FAMILIAR MENSUAL	NUMERO DE FAMILIAS	% DE FAMILIAS	HABITAT: VIVIENDA PRESTADA % DE FAMILIAS	HABITAT: VIVIENDA PRESTADA % DEL INGRESO DESTINADO A:	HABITAT: VIVIENDA ARRENDADA % DE FAMILIAS	HABITAT: VIVIENDA ARRENDADA % DEL INGRESO DESTINADO A:	HABITAT: ADQUIS. DE TERRENO % DE FAMILIAS	HABITAT: ADQUIS. DE TERRENO % DEL INGRESO DESTINADO A:	HABITAT: CONSTRUCCION CASA % DE FAMILIAS	HABITAT: CONSTRUCCION CASA % DEL INGRESO DESTINADO A:	% DESTINADO A: ALIMENTACION	% DESTINADO A: TRANSPORTE	% DESTINADO A: IMPUESTOS	TOTAL GASTOS DEL INGRESO.
Menos de 700	1) 525.20	16,465	10.00	10.00	-	-	-	-	-	-	-	70.00	10.00	23.00	103.00
			6.47	-	-	6.47	20.80	-	-	-	-	70.00	10.00	8.20	109.00
De 701 a 1,049	2) 1,023.00	33,000	0.60	0.60	-	-	-	-	-	-	-	55.00	7.50	24.44	86.94
			2.00	-	-	2.00	10.68	-	-	-	-	55.00	7.50	17.11	90.29
			30.40	-	-	-	-	30.40	17.10	16.42	5.89	50.00	7.50	16.64	97.13
De 1,050 a 1,299	1,174.50	22,000	0.20	0.20	-	-	-	-	-	-	-	50.00	8.20	26.11	84.31
			0.60	-	-	0.33	9.50	0.27	-	0.27	11.32	50.00	8.20	15.10	94.12
			21.20	-	-	-	-	21.20	15.00	11.95	9.15	50.00	8.20	12.97	95.32
De 1,300 a 1,599	1,449.50	14,100	0.20	-	-	0.20	7.50	-	-	-	-	48.00	9.00	16.29	80.79
			13.90	-	-	-	-	13.90	11.50	11.32	12.75	48.00	9.00	12.08	93.33
De 1,600 a 2,400	2,000.00	7,000	0.10	-	-	0.10	5.50	-	-	-	-	40.00	9.30	25.00	77.00
			6.90	-	-	-	-	6.90	8.70	5.26	13.00	40.00	9.30	12.50	74.80
De 2,401 a 3,200	2,800.50	6,000	6.00	-	-	-	-	6.00	6.10	4.95	9.30	35.00	9.60	14.11	74.11
De 3,201 a 6,000	4,600.50	1,350	1.35	-	-	-	-	1.35	4.10	0.91	7.00	25.00	6.40	26.09	68.59
De 6,001 a 10,000	8,000.50	85	0.08	-	-	-	-	0.08	2.50	0.02	5.00	20.00	10.50	25.00	63.00
Total:			100.00	10.80	-	9.10	-	80.10	-	51.10	-	-	-	-	-

1) Incluye: Ingreso medio mensual, prestaciones, ingreso en especie e ingreso no captado en los estatos de bajo ingreso

2) Sueldo mínimo mensual prestaciones ingreso en especie e ingreso no captado en los estatos de bajo ingreso

FUENTES: Muestras realizadas por el IMSS. 1962 y Sría. de Recursos Hidraúlicos 1969
Banco de México, S. A. "Ingreso y Egresos en México" 1963.
S.I.C. Depto. de Muestreo: "Ingresos y Egresos de la Población" 1957.
Ifigenia M. de Navarrete "La distribución del Ingreso en México "Tendencias y perspectivas" 1970.
Estimaciones PLANTECNICA

Anexo Nº 10

Niveles de Ingreso - Familiar Mensual - - (pesos)			Ingreso Promedio Mensual por Familia(1)	Ingreso Medio - Ajustado.s — 1) 2) 3)	Hipótesis. Tasas anuales de crecimiento % 1963-1980 1) 2) 3)	Hipótesis del crecimiento familiar base=1963 1963 No.de familias. (4)	%	1968 No. de familias.- (5)	%	1980 No.de familias. (6)	%	Hipótesis del crecimiento del Ingreso familiar base = 1963. 1963	1968	1980
hasta		300	216	348	4.0	1,984	10.0	873	1.1	1,825	1.0	348.0	423.40	677.89
de	301 a	600	437	612	4.0	4,365	22.0	5,397	6.8	3,833	2.1	612.0	744.60	1,192.11
de	601 a	1,000	776	923	4.0	9,127	46.0	33,968	42.8	17,341	9.5	923.0	1,204.86	1,929.02
de	1,001 a	1,500	1,240	1,426	4.0	2,778	14.0	18,333	23.1	20,809	11.4	1,426.0	1,734.94	2,777.66
de	1,501 a	3,000	2,100	2,264	4.5	1,389	7.0	17,937	22.6	76,667	42.0	2,264.0	2,821.34	4,784.62
de	3,001 a	4,500	3,650	4,597	4.5	198	1.0	2,063	2.6	38,881	21.3	4,597.0	5,728.68	9,715.14
de	4,501 a	6,000	5,202	8,405	3.3	-	-	794	1.0	19,532	10.7	8,405.0	9,886.42	14,596.30
de	6,001 a	10,000	7,662	13,130	3.3	-	-	-	-	3,651	2.0	13,130.0	-	-
Total						19,841	100.0	79,365	100.0	182,539				

Incluye: Ingreso medio mensual, prestaciones, ingreso en especie e ingreso no captado en los estratos de bajo ingreso.

Fuentes:

1) Banco de México, S. A. "Ingresos y Egresos en México". 1963.
2) S.I.C. Depto. de Muestreo "Ingresos y Egresos de la Población". 1957.
3) Ifigenia M. de Navarrete "La Distribución del Ingreso en México: Tendencias y Perspectivas". 1970.
4) IMSS. Investigación de Vivienda en 11 Ciudades del País. 1962 - 1963.
5) Srfa. de Recursos Hidráulicos "Estudio de Factibilidad Técnica, Financiera, Económica y Social para la Instalación de las Obras de Alcantarillado en el Municipio de Netzahualcóyotl". 1969.
6) Dato estimado.

Anexo Nº 11

COMO FORMAR UNA COOPERATIVA

I.- FORMACION Y ORGANIZACION.- Integración de un grupo de base -- promotor-organizador. Este debe estar consciente del objetivo de la cooperativa, las diferencias de ésta con un negocio normal, el papel que desempeña la cooperativa dentro de su propio contexto y nociones generales de administración.

II.- REQUISITOS LEGALES:

a) Acudir a la Sría. de Industria y Comercio, a la Dirección - General de Fomento Cooperativo para obtener información general en cuanto a requisitos legales generales y formas impresas (machotes) de acta y bases constitutivas.

b) Redactar o llenar el machote de la forma para registro de - cooperativas que al efecto expide la Sría. de Relaciones Exteriores a través de su Departamento Jurídico. Lo más importante de este documento es la redacción del objetivo social de la cooperativa, el cual deberá incluirse en dicha - forma. Se sugiere que los objetivos sociales de las cooperativas se redactan de la manera mas amplia posible, con el objeto de dejar abierta la posibilidad de ampliación de servicios en las cooperativas ya existentes (este trámite requiere dos semanas aproximadamente)

c) Mientras lo descrito en el punto anterior sucede, se puede ir revisando y adaptando el machote de acta y bases constitutivos de la Sría. de Industria y Comercio, con el objeto de que queden terminadas para el tiempo en que se obtiene -

#####.....

el permiso de la Sría. de Relaciones Exteriores.

d) Tanto el acta como las bases constitutivas deberán ser firmadas en todas sus hojas por todos los socios fundadores con el fin de que sean protocolizados por un Notario Público.

Normalmente este notario exige un identificación de cada socio y el pago de honorarios y timbres correspondientes. Este gasto puede variar de $ 300.00 hasta mucho más, dependiendo de los contactos o relaciones disponibles.

e) Se entrega un original y cinco tantos del acta y bases constitutivas debidamente firmadas, notariadas y selladas en la Oficialía de Partes (Sría. de Industria y Comercio, primer piso), con una carta dirigida al Director de Fomento Cooperativo solicitando el registro de la cooperativa. Debe recogerse una copia sellada de la carta, lo que sirve de comprobante de haber efectuado este trámite y con cinco copias del permiso de la Sría. de Relaciones Exteriores.

La revisión del texto tarda aproximadamente cuatro semanas dependiendo del interés que se haya creado en la Dirección de Fomento Cooperativo y de la época del año (Navidad, vacaciones, "puentes", etc.)

Es muy importante solicitar una audiencia previa con el Departamento Jurídico de esa Dirección de Fomento Cooperativo con el objeto de comprobar si el borrador del acta y bases constitutivas (que fué redactado conforme al machote correspondiente) cumple con los requisitos legales exigidos. De esta manera se asegura que la protocolización se efectúe sobre un documento sin faltas legales.

####....

f) Por último la Sría de Industria y Comercio otorga el registro de la cooperativa e indica el número correspondiente, el cual es necesario para trámites gubernamentales y bancarios.

III.- ASESORIA Y PROMOCION CONTINUA:

El grupo que organiza y promueve una cooperativa debe mantenerse en contacto durante los primeros períodos de actividades. Esto es muy importante para la subsistencia y desarrollo de la cooperativa en tanto frecuentemente se trabaja con personas que no están familiarizadas con la Administración, Organización y Dirección de ningún organismo y porque sobre todo puede caerse en el peligro de situar a la cooperativa como objetivo o fin, y no como medio de plantear objetivamente los resultados de una organización de ayuda mutua para resolver problemas sociales primordiales.