

187  
2-J



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN

## LA COOPERATIVA DE VIVIENDA



### T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A ;

C. JUAN PEDRO MENDOZA RAMIREZ

**FALLA DE ORIGEN**



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

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

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

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

I N D I C E  
\* \* \* \* \*

Prólogo .....	1
<u>CAPITULO PRIMERO</u>	
El movimiento cooperativo de vivienda en Euro- pa .....	3
1.1.- Suecia .....	3
1.2.- Noruega .....	7
1.3.- Dinamarca .....	10
1.4.- República Federal de Alemania .....	12
1.5.- España .....	14
1.6.- Francia .....	15
1.7.- Polonia .....	17
1.8.- Inglaterra .....	17
<u>CAPITULO SEGUNDO</u>	
El movimiento cooperativo de vivienda en Améri- ca.....	20
2.1.- Canadá .....	20
2.2.- Estados Unidos .....	21
2.3.- América Latina .....	22
2.3.1.- Guatemala .....	23
2.3.2.- Bolivia .....	25
2.3.3.- Honduras .....	25
2.3.4.- Costa Rica .....	26
2.3.5.- Perú .....	27
2.3.6.- Chile .....	29

2.3.7.- Puerto Rico .....	30
2.3.8.- Colombia .....	31
2.3.9.- Argentina .....	32
2.3.10.- Uruguay .....	34

### CAPITULO TERCERO

Cooperativa de vivienda en México .....	39
---	----

### CAPITULO CUARTO

Tipos de cooperativas de vivienda .....	46
4.1.- Cooperativas de consumo .....	46
4.2.- Cooperativas de producción .....	46
4.3.- Cooperativas de producción y consumo .....	47
4.4.- Cooperativas que confieren título de propiedad individual.....	48
4.5.- Cooperativas en que la sociedad conserva la propiedad de las construcciones .....	48
4.6.- Cooperativas de inquilinos .....	49
4.7.- Cooperativas de administración .....	51
Conclusiones .....	52
Bibliografía .....	53
Leyes .....	57

## PROLOGO

Uno de los problemas por el que atraviesan diversos países del mundo es el de la escasez de viviendas. Su gravedad hace necesario buscar sistemas que brinden soluciones. En entre estos sistemas el cooperativismo de vivienda se presenta como instrumento valioso.

Las cooperativas de vivienda constituyen una respuesta idónea a los problemas habitacionales de la sociedad moderna. A través de ellas se facilita la adquisición de una vivienda higiénica a las personas que por sus modestos ingresos, no podrían, por sus propios medios conseguir un alojamiento adecuado para su familia.

En esta tesis, en el capítulo primero, se describe el surgimiento y desarrollo del cooperativismo de vivienda en países como Noruega, Polonia, Inglaterra, Francia, Suecia, España y Dinamarca, que constituyen prueba fehaciente de que las cooperativas son una respuesta lógica a los numerosos y graves problemas de vivienda que aquejan a la humanidad.

Los resultados obtenidos en estos países son tan notables que permiten pensar que en otras partes del mundo, y particularmente en los países en vías de desarrollo y subdesarrollados, se pueden obtener resultados análogos, mediante la aplicación de la doctrina y las técnicas cooperativas dentro del marco del programa social de vivienda de los diferentes Estados.

Concretamente, en los países subdesarrollados y en los países en vías de desarrollo que integran América Latina, países a los que atendemos en el capítulo segundo, el cooperativismo de vivienda no es desconocido, sin embargo, sólo ocupa un lugar de poca relevancia en el movimiento cooperativo.

tivo latinoamericano. Los lugares importantes corresponden a las cooperativas de consumo, de crédito y agrícolas.

En Latinoamérica, podrían, aprovechándose la experiencia de organización, y los programas de construcción e investigación técnica de los países donde el cooperativismo de vivienda se ha utilizado de manera acertada, obtenerse grandes ventajas a través del empleo acertado de las técnicas cooperativas.

En esta tesis procuramos describir el desarrollo del cooperativismo de vivienda, en países como Guatemala, Bolivia, Honduras, Costa Rica, Perú, Chile, Puerto Rico, Colombia, Argentina, Uruguay y México, país, éste último, para el que presentamos algunas sugerencias sobre lo favorable que sería una política de vivienda, fundada en el apoyo a las cooperativas.

En el capítulo cuarto de este trabajo presentamos las diversas formas que adoptan las cooperativas para satisfacer la necesidad de vivienda, formas que son importantes en cuanto que en la elaboración de una legislación sobre la materia, podrían quedar contempladas las que resultaren más adecuadas a las necesidades del país que se tratase.

En este capítulo nos proponemos describir cómo ha surgido y se ha desarrollado el movimiento cooperativo de vivienda en diversos países, tanto desarrollados como subdesarrollados.

Nuestro propósito con esta descripción es observar si las técnicas cooperativas pueden constituir un sistema eficaz para resolver el grave problema de escasez de vivienda que la población de nuestro país padece.

CAPITULO PRIMERO  
EL MOVIMIENTO COOPERATIVO DE VIVIENDA EN EUROPA

1.1- SUECIA

Suecia es uno de los países en donde las cooperativas desempeñan un papel de gran trascendencia en la solución del problema de la vivienda.

El movimiento cooperativo de vivienda se inició en este país en el año de 1872, pero no fue sino hasta 1924 cuando, a impulso de uniones de inquilinos, se organiza a escala nacional, entre otras razones, por la escasez de casas y lo elevado de los alquileres, efectos ambos, de la destrucción que trajo consigo la Primera Guerra Mundial. (1)

La Sociedad de Ahorros y Construcción de Viviendas, comúnmente denominada H.S.B., siglas del nombre sueco (Hyresgäternas Sparkasse-och Byggnadsforening), es la Organización que fundada en 1924 se mantiene como ejemplo más importante del movimiento cooperativo en Suecia. (2)

De acuerdo con los Estatutos de la H.S.B., esta Sociedad tiene, entre otras, las siguientes funciones:

- a).- Comprar al por mayor materiales de construcción;
- b).- Empezar directamente, cuando sea aconsejable, la producción de los materiales de construcción necesarios;
- c).- Prestar asistencia técnica y jurídica a sus miembros;
- d).- Fomentar y organizar el ahorro entre los socios de las cooperativas filiales, y

(1) Oficina Internacional del Trabajo. Suecia. Las Cooperativas de Vivienda. Informaciones Cooperativas Año XLIII. Núm. 2, 1967, página 30.

(2) Ibid., página 31.

e).- Patrocinar trabajos de investigación en materia de -  
construcción y administración de edificios. (3)

La base de la estructura orgánica de la H.S.B., la consti-  
tuyen las llamadas cooperativas matrices, fundamento del -  
dinamismo del cooperativismo de vivienda sueco. "Estas --  
Cooperativas matrices fomentan el ahorro y guardan en depó-  
sito los de sus socios, adquieren los terrenos necesarios\_  
y administran en todos sus aspectos la construcción del --  
proyecto de vivienda". (4)

Una vez que una sociedad matriz termina la construcción de  
un desarrollo habitacional, instala a los socios favoreci-  
dos y los organiza en una cooperativa filial, cuyo objeto\_  
es la administración y conservación del edificio o grupos\_  
de edificios, mismos que le son transmitidos en propiedad.  
El socio a quien se ha adjudicado una vivienda cooperativa  
goza del derecho de utilizar esa vivienda mientras pague -  
las correspondientes cuotas y observe los estatutos de la\_  
sociedad. (5)

"La máxima autoridad del movimiento Nacional de la H.S.B.\_  
es el congreso, constituido por delegados de las socieda--  
des matrices, que eligen a sus representantes de acuerdo -  
con sus propios reglamentos". (6) Por regla general, --  
cada matriz tiene derecho a elegir a un delegado, y cada -  
delegado tiene derecho a un voto.

La máxima autoridad de las sociedades matrices es la asam-  
blea general de socios. En el mismo sentido, la máxima au-  
toridad de las sociedades filiales es la asamblea de socios.  
(7)

(3) Ibid., página 32.

(4) Ibid., página 34.

(5) Ibid., página 33.

(6) Ibid. página 34.

(7) Ibid., página 36.

Para adquirir la condición de socio de una cooperativa matriz, es indispensable suscribir por lo menos un certificado de aportación y pagar una cuota de ingreso. (8) Además, la persona, ya que adquiere la calidad de socio, es invitado a ahorrar, convenciéndosele de que el ahorro debe preceder a la construcción. A cambio de este ahorro, que sirve en todo caso para ayudar a financiar el conjunto de proyectos de vivienda del movimiento, el socio recibe un interés. (9)

El socio de una cooperativa filial debe hacer una aportación anual, hasta llegar a cubrir el valor fijado a su vivienda. Por otro lado, debe además cubrir una cuota mensual, hasta llegar a reunir una cantidad igual al 5% del valor de la vivienda que ocupa, para participar en la formación de un fondo para reparaciones. Cuando esa cantidad baja del porcentaje indicado, el socio reanuda el pago de su cuota mensual. (10).

Los socios pueden libremente disponer de su derecho en la sociedad cooperativa. Sin embargo, si esta disposición es a título oneroso, se requiere, a fin de evitar la especulación, la aprobación del Consejo de Administración de la sociedad matriz. (11)

En caso de fallecimiento de un socio, la viuda o los hijos heredan los derechos y las obligaciones que tenía el socio para con la sociedad. (12).

(8) Ibid., página 36.

(9) Ibid., página 37.

(10) Ibid., página 38.

(11) Ibid., página 39

(12) Ibid., página 40

"Como las sociedades conservan la propiedad de los edificios, transcurridos veinte años la H.S.B. devuelve a los socios los fondos inicialmente depositados para ayudar a financiar el proyecto. Desde ese momento los socios residentes sólo tienen la obligación de aportar anualmente una modesta contribución para cubrir los gastos de administración del grupo de viviendas o para constituir el fondo especial destinado a eventuales reparaciones de las viviendas que ocupen". (13)

Así, en los términos señalados opera el movimiento cooperativo en la H.S.B., cuyo éxito ha sido plenamente reconocido. Por cierto que en ese éxito tiene mucho que ver el examen regular de los libros de contabilidad de las sociedades matrices y de las filiales.

Pero la H.S.B. no es la única Organización cooperativa Sueca, si bien es la más importante. Existen otras organizaciones cooperativas, entre las que destaca por su participación trascendente, en la solución del problema habitacional, la Sociedad Sueca de Construcción, comúnmente denominada S.R. (siglas de su nombre sueco: Syenska Riksbyggen). (14)

"Características de la S.R. es ser un movimiento principalmente de constructores, a diferencia de la H.S.B., en que, esencialmente, es un movimiento de individuos asociados para adquirir el uso de una vivienda cooperativa. De acuerdo con los estatutos, los objetivos de la S.R. son los siguientes:

- a). Fomentar la industria de la construcción y buscarle -- mercados; construir viviendas, tanto para los trabajadores de la industria de la construcción, como para --

(13) Ibid., página 41

(14) Ibid., página 42

los obreros afiliados a los sindicatos en general;

- b). Ejecutar proyectos de vivienda que luego vende a familias organizadas en grupos cooperativos para su administración;
- c). Construir casas individuales, grupos de edificios y - aún barrios enteros para otras organizaciones o para - las municipalidades que soliciten sus servicios". (15)

Tanto la H.S.B., como la S.R., han contribuido al reconocimiento del movimiento cooperativo de vivienda sueco como - uno de los más importantes en el mundo.

#### 1.2.- NORUEGA

Durante la Primera Guerra Mundial la escasez de vivienda - se presentó en Noruega, como un problema grave. Las autoridades en la búsqueda de soluciones, organizaron un sistema de proyectos municipales de construcción. Sin embargo, tras unos años de ensayos de este sistema, se observó que el mismo no constituía una solución satisfactoria para el país, en razón de las cargas que imponía a los municipios el financiamiento y la administración de las obras y de -- las casas una vez terminadas. (15) Fue entonces cuando se produjo un cambio en la política municipal, acordándose la suspensión de los proyectos municipales, para dar paso al estímulo y ayuda a las sociedades cooperativas. Este cambio se inició en la Ciudad de Oslo, conocida comunmente por las siglas de su nombre noruego, como O.B.O.S. (Oslo - Bolig Og Sparelag). Esta sociedad que había sido fundada

(15) Ibid., página 43

(16) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda. Informaciones Cooperativas. Año XLIV, Núm. 1, 1968, página 43.

en 1929, se reorganizó, siguiéndose, en esta tarea el modelo de la H.S.B. de Suecia. (17)

A mediados de los años cincuentas, con el objeto de mejorar sus métodos de trabajo y rebajar los costos de construcción, las cooperativas de vivienda fundaron la Asociación Nacional Noruega de Sociedades de Construcción y Vivienda a la que se conoce comunmente por las siglas de su nombre noruego N.B.B.L.C. (Norske Boligbyggelags Landsforbund). En esta nueva organización, la O.B.O.S. de Oslo se convirtió en una gran cooperativa matriz. (18)

Las cooperativas matrices, en la legislación noruega, organizan cooperativas filiales cuyos socios son los habitantes o futuros habitantes que sus proyectos de vivienda. A diferencia de lo que ocurre en Suecia, las cooperativas matrices noruegas no forman parte de una misma organización nacional. (19)

De acuerdo con las Leyes noruegas, los socios de las cooperativas deben suscribir un certificado de aportación, tanto en la cooperativa matriz como en la filial correspondiente. Además de esto, tienen obligación de pagar una moderada cuota de ingreso, y de contribuir anualmente para cubrir los gastos de administración de los respectivos proyectos. (20)

"A fin de estimular la participación de los socios en el financiamiento propiamente dicho de los proyectos de vivienda, las más importantes cooperativas noruegas exigen de sus socios, al aceptar su solicitud, que abran en la socie

(17) Ibid., página 44

(18) Ibid., página 46

(19) Ibid., página 47

(20) Ibid., página 48

dad una cuenta especial, en la cual depositen regularmente sus ahorros. Esto facilita la contribución en efectivo de los socios al financiamiento de su vivienda". (21)

Al igual que ocurre en Suecia, en Noruega las viviendas -- cooperativas no se adjudican en propiedad a los socios. -- La cooperativa se reserva la propiedad de los inmuebles, -- otorgando a los socios un derecho a usar la vivienda a perpetuidad. (22)

Los socios pueden transferir su derecho sobre la vivienda, pero esa transferencia está limitada. Para ceder a título gratuito ese derecho, a persona que no sea su pariente, o para enajenarlo a título oneroso, el socio requiere la -- aprobación del directorio de la cooperativa.

Si un socio fallece, la viuda o los hijos u otros parientes, de acuerdo con las reglas de sucesión legítima establecidas en la legislación común, pueden heredar el derecho a la vivienda cooperativa. (23)

Puede afirmarse que el movimiento cooperativo de vivienda noruego ha tenido éxito, y que éste se debe, en gran parte, a la política nacional de vivienda adoptada por el Gobierno que, entre otras medidas, tomó la de crear un banco especial para el fomento de la industria de la construcción, facilitando el financiamiento de los proyectos de -- edificación de nuevas viviendas. (24)

(21) Ibid., página 51

(22) Ibid., página 52

(23) Ibid., página 54

(24) Ibid., página 57

### 1.3.- DINAMARCA

Las cooperativas de vivienda han contribuido grandemente a la solución del problema de la vivienda en Dinamarca, debido sobre todo a la política nacional de vivienda que no ha tendido a dar al Estado danés la responsabilidad directa - en cuanto a la construcción de casas. (25)

El movimiento cooperativo de la vivienda apareció en Dinamarca, a principios de siglo, a instancia de los círculos obreros. En 1912 se fundó la Sociedad Cooperativa Obrera de Vivienda, conocida comunmente por las siglas A.A.B., de su nombre danés (Arbejdernes Andels Boligforening). En 1913 se fundó la Sociedad Cooperativa Obrera de la Construcción, integrada por albañiles, ebanistas y carpinteros, anteriormente unidos en sociedades gremiales. En 1919 se constituyó la Federación General de Asociaciones Danesas de Vivienda, integrada, básicamente por cooperativas de vivienda y de construcción. "Los propósitos de esta Federación son defender los intereses de las sociedades afiliadas e influir positivamente en la política nacional de vivienda del país." (26)

Puede afirmarse que las cooperativas de vivienda danesas - siguen en términos generales el sistema sueco de sociedades matrices y sociedades filiales, revistiendo, en cuanto a su forma, algunos de los dos tipos siguientes:

- 1.- Cooperativa de vivienda propiamente dichas, que construyen casas para sus socios, conservando generalmente la sociedad la propiedad de los inmuebles, y se encar-

(25) Oficina Internacional del Trabajo, Dinamarca: Las Cooperativas de Vivienda, Informaciones Cooperativas, Año XLIII, Núm. 1, 1966, página 22.

(26) Ibid., página 23

gan tanto de la construcción de los edificios, como de la administración de las viviendas construídas; y

- 2.- Cooperativas de construcción, cuyos miembros son especialmente trabajadores de la construcción y que tienen como principal objeto construir viviendas, no para sus socios, sino para el mercado de la vivienda en general o para determinados grupos de personas, pero en cuyos estatutos se establece expresamente que las cooperativas tratan de ayudar al pueblo consumidor a elevar su nivel de vida abaratando y haciendo más eficaz la producción. (27)

Las cooperativas danesas, tienen entre sus características, la de procurar financiar con sus propios recursos, su programa de construcción. Empero, cuando éllo no es posible, recurren a la ayuda externa. En esta ayuda, el Estado ha tenido un papel relevante, en cuanto que, con su política nacional de vivienda, ha contribuído eficazmente a completar el financiamiento cooperativo. (28)

Estas cooperativas, sobre la base de que no basta proporcionar viviendas a las familias, organizan, también en forma cooperativa servicios comunales de venta de artículos de consumo, de lavandería, de guardería, etc., en cada proyecto, y fomentan el acercamiento y la cooperación que van creando un nuevo tipo de comunidad vecina. (29)

Se ha sostenido que "las experiencias de organización y los programas de construcción e investigación técnica de las cooperativas de vivienda danesas realizados en colabo-

(27) Ibid., página 24

(28) Ibid., página 25

(29) Ibid., página 26

ración con el Estado y con otras sociedades sin fines de lucro, tienen un valor positivo que traspasa los límites del país y contienen elementos que podrían ser útiles en los países en vías de desarrollo". (30)

#### 1.4.- REPUBLICA FEDERAL DE ALEMANIA

Los primeros experimentos de cooperativas de vivienda en la República Federal de Alemania se realizaron a mediados del siglo XIX, pero no fue sino hasta 1889 cuando esta clase de cooperativismo cobra impulso nacional. Sin embargo, sólo después de la Primera Guerra Mundial, el cooperativismo de vivienda alemán empieza a desempeñar un papel importante en la economía del país.

"Al terminar la Primera Guerra Mundial, el problema de la vivienda en Alemania era grave. Por una parte, era preciso construir viviendas para centenas de millares de familias; por la otra, la economía padecía debido a la inflación y la construcción había encarecido considerablemente" Para resolver este problema el Estado alemán decidió adoptar una amplia política de ayuda, a fin de facilitar el financiamiento de los proyectos de construcción de viviendas. (31) En esta política de ayuda, las cooperativas ocuparon un lugar preferente.

En 1949, el movimiento cooperativo de vivienda había adquirido dimensiones importantes. Fue entonces cuando las cooperativas de vivienda, en colaboración con otras sociedades de construcción sin fines de lucro, fundaron un organismo central: La Federación de Empresas Constructoras -

(30) Ibid., página 27

(31) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda. Ginebra 1964, página 65

de Viviendas sin Fines Lucrativos, conocida comunmente como G.G.W., siglas del nombre alemán (Gesamtverband Gemeinnütziger Wohnungsunternehmen). Este Organismo, en funciones hasta la actualidad, tiene entre sus fines los siguientes:

- "a).- Fomentar la creación de cooperativas y otras sociedades de construcción sin fines de lucro;
- b).- Representar los intereses de tales instituciones;
- c).- Hacer investigaciones sobre las nuevas técnicas de la industria de la construcción, en relación con la edificación de casas en condiciones favorables;
- d).- Mantenerse en contacto con las autoridades nacionales y colaborar en todo lo relacionado con la política nacional de vivienda." (32)

En la República Federal de Alemania se distinguen dos clases de cooperativas de vivienda: las que construyen edificios cuyos departamentos adjudican como propiedad individual a los socios; y, cooperativas que conservando la propiedad de los inmuebles construídos, conceden a los socios un derecho de ocupación por tiempo indefinido. (33)

"Al asociarse a una cooperativa los socios se obligan a -- contribuir a la formación del capital social de la empresa pagando uno o más certificados de aportación. Además se comprometen a poner oportunamente en depósito a disposición de la sociedad una suma determinada. La suma que ha de depositarse y las condiciones en que se hace el depósito están establecidas, según las distintas circunstancias, en los estatutos de la asociación respectiva". (34)

(32) Ibid., página 68

(33) Ibid., página 78

(34) Ibid., página 70

### 1.5.- ESPAÑA

En España las cooperativas de vivienda surgen a principios de este siglo, como una especialización de las cooperativas de consumo, "en un esfuerzo más en defensa de los consumidores de los centros más poblados, donde la necesidad de vivienda se hacía cada día más angustiosa". (35)

En la actualidad, y a pesar de los años transcurridos, estas cooperativas de vivienda no han logrado adquirir un carácter propio, que las distinga como rama autónoma en el cooperativismo. Y es que a través de los años se han expedido diversas leyes, en las que se contienen algunas disposiciones sobre cooperativas de consumo, cuyo objeto es la construcción de edificios, sin que hasta la fecha se haya elaborado un cuerpo de disposiciones específicas sobre cooperativas de vivienda.

Para tratar de resolver el problema de la vivienda, que -- particularmente padecían las clases populares, el Estado español promulgó, en 1939, la Ley de Viviendas Protegidas; después, en 1954 y 1957, respectivamente, promulgó la Ley de Viviendas de Renta Limitada y la Ley de Viviendas Subvencionadas. "En aplicación de su política nacional de vivienda enmarcada dentro de estas Leyes, el Estado puso por obra un primer plan quinquenal de construcción que se inició en 1955. Con arreglo a este plan, en el cual participaron también las cooperativas y cuya ejecución fué financiada directa o indirectamente por el Estado, se construyeron 550,000 viviendas, o sea, 110,000 por año. (36)

Aprovechando la experiencia de este plan quinquenal, en -- 1961 se inició un segundo plan nacional de vivienda, cuya

(35) Ibid., página 81

(36) Ibid., página 82

ejecución terminó en 1976, construyéndose 3'713,000 viviendas. En este plan nacional las cooperativas de vivienda ocuparon un lugar de primera importancia, edificando viviendas que se transmitieron en propiedad a los socios cooperativistas. (37)

En cuanto al tipo de sociedad que predomina en el país, -- puede decirse que las cooperativas españolas, en términos generales, han seguido el tradicional principio de limitar sus actividades a la construcción de casas para sus socios. Construidas y adjudicadas las casas como propiedad individual, las sociedades se han disuelto. Sin embargo, existe la tendencia a ampliar el campo de actividades de estas cooperativas, de suerte que se ocupen, una vez terminadas las edificaciones, de la conservación y administración de los elementos comunes del desarrollo construido. (38)

#### 1.6- FRANCIA

Las primeras cooperativas de vivienda en Francia aparecieron en 1862, a instancia de grupos obreros. (39)

"Para tener existencia jurídica, las primeras asociaciones se basaron en la Ley de Sociedades promulgada en 1867. Más tarde, al comprenderse el interés cada día mayor por este tipo de organización, que ofrecía posibilidades de mejorar las condiciones de vivienda de los trabajadores, se empezó a legislar sobre la materia, adoptándose una serie de disposiciones legislativas a partir de 1894." (40)

(37) Ibid., página 83

(38) Ibid., página 85

(39) Oficina Internacional del Trabajo. La Cooperación de la Vivienda. Informaciones Cooperativas. Complemento Num. 2. Cronología Ginebra, 1973, página 46.

(40) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda, Ginebra, 1964, página 89.

"Cuando empezó la Primera Guerra Mundial, no existía todavía en el país, un movimiento cooperativo de vivienda organizado, pero sí se había plantado una semilla, haciendo -- nuevas experiencias, como la de la cooperativa "Terre et - Famille", establecida en 1908 en París, por un grupo de empleados, obreros y artesanos. (41)

Entre 1919 y 1939, las cooperativas de vivienda existentes intensificaron sus actividades, dedicándose principalmente a construir casas que eran adjudicadas como propiedad individual, tras algunos años de amortización, según el plan - de financiamiento adoptado. Sin embargo, no fue sino hasta 1945, cuando el cooperativismo de vivienda empezó a desempeñar un papel de primer orden en la construcción, aprovechando las experiencias pasadas. En este año, el Estado francés, inicia, para resolver el problema de la falta de alojamientos ocasionado por la destrucción de la Segunda Guerra Mundial, una nueva política para fomentar la - construcción de casas. Esta política inició en Francia - el moderno movimiento cooperativo de la vivienda. (42) - En este movimiento cooperativo destaca, por su importancia, la Federación Nacional de Sociedades Cooperativas de Vivienda, comunmente conocida por las siglas de su nombre -- francés, H.L.M., con sede en París. (43)

Para disfrutar de las ventajas de la política de viviendas baratas del Estado, dos son las condiciones que se exigen a los socios de las cooperativas: la modestidad de sus recursos y la nacionalidad francesa. (44)

(41) Ibid., página 89

(42) Ibid., página 91

(43) Oficina Internacional del Trabajo. Francia: Reglamentación de -- las Cooperativas de Vivienda de Alquiler Médico. Informaciones - Cooperativas. Año XLV. Núm. 4, 1969.

(44) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda, Ginebra, 1964, página 98.

### 1.7.- POLONIA

Las raíces del movimiento cooperativo de vivienda polaco - se encuentran en las postrimerías del siglo XIX, ya que la primera cooperativa de este tipo se fundó en 1890. (45)

Para el período comprendido entre las dos primeras guerras mundiales se habían fundado alrededor de cuatrocientas cooperativas de vivienda. Algunas de estas sociedades, como la Cooperativa de Vivienda de Varsovia, fundada en 1921, - por obreros y empleados de modestos ingresos, desempeñaron una función social de gran importancia para el país. Pero no es sino después de la Segunda Guerra Mundial cuando el movimiento cooperativo, desempeña un papel importante - en el plano nacional como solución al problema de la vivienda. En este alcance de las cooperativas de vivienda, tuvo que ver la política del Estado polaco, al prestarles asistencia y facilitarles la adquisición de terrenos adecuados para la edificación de sus proyectos. (46)

De acuerdo con la legislación polaca sobre la materia, los socios de las cooperativas deben aportar inicialmente el - 25% del costo de la construcción de su vivienda. El plazo para hacer este pago se extiende hasta el momento en -- que se adjudica la vivienda. En cuanto al 85% restante, la misma cooperativa se encarga de conseguir un préstamo bancario, que se paga en cuarenta años sin recargo alguno por concepto de interés. (47)

### 1.8.- INGLATERRA

"Fue en Inglaterra donde nació la idea asociativa en materia de construcción a partir del año 1775, época del éxodo

(45) Ibid., página 101

(46) Ibid., página 103

(47) Ibid., página 104

rural," (48) dándose origen al movimiento cooperativo, -- cuyo desarrollo vendría a ser prodigioso. Aquella sociedad cooperativa que iniciara sus pasos humildemente por el mundo económico dominado por la fiebre del lucro, vendría a demostrar con gran satisfacción su triunfo. (49)

En la actualidad el cooperativismo de vivienda en Inglaterra ha alcanzado niveles importantes como medio para solucionar el problema habitacional.

- (48) Oficina Internacional del Trabajo. La Cooperación de la Vivienda. Información Cooperativas. Complemento No. 2, Cronología Cooperativa., página 46.
- (49) Silvestre Chávez Pérez. Utilización de la Técnica Cooperativa en la Programación de algunos aspectos del Desarrollo Económico. Cooperativas Unión Panamericana. Núm. 36 Diciembre de 1958. Washington D.C., U.S.A., página 11.

## CAPITULO SEGUNDO

### EL MOVIMIENTO COOPERATIVO DE VIVIENDA EN AMERICA

#### 2.1 CANADA

En Canadá las cooperativas de vivienda surgen en época reciente. La primera vez que se utilizó la organización -- cooperativa para facilitar la adquisición de vivienda fue a finales de 1937. Tras esta primera experiencia, los -- grupos de cooperativas de construcción se han multiplicado en provincias como Nueva Escocia, Quebec, Ontario y Terranova, donde el cooperativismo ha contribuido favorablemente al éxito de la campaña nacional pro-casa para las clases populares. (50)

Una de las características del cooperativismo de vivienda canadiense es la de haber sido iniciado por obreros y trabajadores mineros en las más desfavorables condiciones económicas, con el estímulo y la ayuda de sacerdotes católicos. (51)

(50) Oficina Internacional del Trabajo. Las cooperativas en el Tercer Sector de la Vivienda. Informaciones -- Cooperativas, año XLVI. Núm. 4, 1970, página 88

(51) Ibid., página 89

En la actualidad ese estímulo lo presta el Estado, que con ayuda financiera y técnica a las cooperativas de vivienda fomenta la construcción de casas de renta módica. (52)

En las cooperativas de vivienda canadiense, lo común es - que todos los socios se comprometan a trabajar personalmente en las construcciones durante un número mínimo de horas diarias. En este trabajo, se asigna a cada socio una labor adecuada a sus capacidades, teniendo en cuenta para -- éllo, sus aptitudes y oficio. En esta división del trabajo, unos se encargarán de la dirección y la administración del proyecto y otros trabajarán como obreros; pero en su calidad de socios, todos disfrutarán de los mismos derechos y privilegios. (53)

En estas cooperativas, normalmente, la sociedad conserva - la propiedad de los edificios construídos, adjudicando a - los socios las viviendas para que las ocupen mientras quie ran, a condición de que cumplan las disposiciones estatuta rias. El cooperativista, tiene derecho a abandonar la -- cooperativa, pero no a vender su vivienda. Mientras que habite en la vivienda, solamente pagará su estancia en la misma; a su partida recibirá la parte que aportó al capital, más los gastos de transformación y conservación que - hiciera en la vivienda, con la aprobación del Consejo de - Administración. (54)

- (52) Jacques L. Heureux. La Vivienda y el Estado. Ponencia presentada en las jornadas "Colín y Capitant", en el Instituto de Investigaciones Jurídicas. U.N.A.M., páginas 1 y 3.
- (53) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas en el Tercer Sector de la Vivienda. op. cit., página 90.
- (54) Ibid., página 93.

## 2.2. ESTADOS UNIDOS

El movimiento cooperativo de vivienda apareció en Estados Unidos, a finales de 1919, siendo sus iniciadores obreros - sindicalizados. "Había terminado la Primera Guerra Mundial, y aunque el país no había sufrido pérdidas por destrucción de edificios, la notable paralización de las actividades de la industria de la construcción durante los años del conflicto había hecho aumentar considerablemente la escasez de viviendas, especialmente en las grandes ciudades. Esta escasez, que hizo que los alquileres subieran cada vez más, incitó a un grupo de obreros de un sindicato de Nueva York, el Sindicato de Trabajadores del Vestido, a buscar -- por los métodos cooperativos la solución de su problema personal de vivienda". (55) La organización cooperativa de estos trabajadores construyó en el centro de Nueva York un grupo de edificios cooperativos que vino a significar la -- creación de una nueva comunidad con sus propias tiendas, -- sus guarderías infantiles, sus salas de recreo, su biblioteca y sus servicios de transporte. De esta nueva comunidad, dijo la prensa neoyorquina, era el principio de una -- nueva etapa en la solución del problema de la vivienda. - (56)

A esta primera experiencia siguieron otras; sin embargo, sólo después de la Segunda Guerra Mundial el cooperativismo - de vivienda se extiende en el ámbito nacional.

El año de 1950 abre una etapa importante para el movimiento cooperativo de vivienda, cuando el Congreso establece las -- bases legislativas que facilitan el financiamiento de las -- construcciones de las cooperativas en todo el país. (57)

(55) Cambell J. Wallace. Informe sobre Cooperativas de Vivienda. Cooperativas. Unión Panamericana No. 36. Diciembre de 1958, - - Washington, D.C. U.S.A., página 20

(56) Ibid., página 21

(57) Ibid., página 22

Ahora que, hay que señalar que las cooperativas de vivienda en Estados Unidos no tienen bases legislativas uniformes. No existe una Ley Federal sobre la materia. Las cooperativas de vivienda empezaron a organizarse adecuándose a las formas jurídicas que mejor les servían para los fines que se proponían. De esta manera, en algunos Estados se organizaron ateniéndose a las leyes relativas a las sociedades de consumo, si este tipo de leyes era de contenido tal que permitía el funcionamiento de empresas cooperativas de construcción y administración de viviendas; - - mientras que en otros se acogieron a las leyes relativas a la construcción de casas de alquiler moderado o de supresión de barrios viejos o de viviendas inadecuadas para los trabajadores de las grandes ciudades. (58)

En este movimiento cooperativo, en el que Nueva York se ha mantenido a la vanguardia, merece especial mención, la participación más amplia de los sindicatos obreros en el fomento y patrocinio de la vivienda cooperativa. (59)

Aunque el trabajo personal de los socios de las cooperativas de vivienda en este país no es tan frecuente ni tan característico como en Canadá, también se ha seguido, aunque no con mucha frecuencia, este sistema.

### 2.3.- AMERICA LATINA

La cooperativa de vivienda no es desconocida en América Latina. No obstante, el cooperativismo de vivienda sólo ocupa el cuarto lugar en el movimiento cooperativo latinoamericano. Los tres primeros lugares, en relación con el número de asociados, corresponden a las cooperativas de --

(58) Ibid., página 23

(59) Ibid.m página 24

consumo, de crédito y agrarias. (60)

Hechas algunas excepciones, las cooperativas de vivienda no han recibido en los países latinoamericanos ni el apoyo, ni el impulso necesario para constituirse en instrumentos importantes para la solución de los graves problemas habitacionales que se padecen.

A continuación presentamos un estudio, sobre el estado específico que guarda el cooperativismo en diferentes países latinoamericanos. En este estudio podrá fácilmente comprobarse la afirmación aquí manifestada.

### 2.3.1.- GUATEMALA

El primer cuerpo de disposiciones que en materia de cooperación se conoce en Guatemala, es "La Ley de Sociedades Cooperativas", contenida en el Decreto Gubernativo No. 630 del 28 de enero de 1903. Esta Ley, aunque expedida con buenos propósitos, no logró ni siquiera implantar la semilla del cooperativismo, pues adoleció de una concepción clara de lo que es la institución cooperativa, y no contuvo los principios básicos, ni las condiciones indispensables que debe llenar toda sociedad cooperativa. (61)

Puede afirmarse que la historia del movimiento cooperativo guatemalteco es reciente, se inicia al promulgarse la Constitución de la República que entró en vigor el 15 de marzo de 1945. En este ordenamiento legal se sientan las bases del desarrollo de las cooperativas de consumo y de las de -

- (60) Samuel Ruíz Lugán. El Cooperativismo como Posible Solución del Problema de la Vivienda en América Latina. El Ejemplo de Chile. - Oficina Internacional del Trabajo. Imprenta A. Kundis, Ginebra, - Suiza, 1964, página 87.
- (61) José León Furrán. El Movimiento Cooperativo en Guatemala. Cooperativas. Unión Panamericana. Núm. 14. Enero de 1953. Washington, D.C., página 5.

producción, poniéndose el acento en estas últimas, sobre todo si son de tipo agrícola. (62) Disponen los artículos 66, 94 y 100 de esta Constitución de 1945 lo siguiente:

"ARTICULO 66.- La formación de empresas cooperativas tiene el apoyo del Estado y en especial las cooperativas de consumo en los centros de trabajo..."

"ARTICULO 94.- El Estado proporcionará a las colectividades y cooperativas agrícolas instrucción técnica, dirección administrativa, maquinaria y capital."

"ARTICULO 100.- Se declara de urgente utilidad social el establecimiento de sociedades cooperativas de producción, así como la legislación que las organice y fomente."

Congruente con el espíritu de la Ley Fundamental, el Congreso Nacional de Guatemala emitió en el año de 1949 el Decreto No. 643, Ley de Cooperativas, en el que se fijan los requisitos y exigencias mínimas que debe llenar toda sociedad cooperativa para su organización. (63)

Con estos impulsos gubernamentales el cooperativismo surge en Guatemala, pero limitado su desarrollo al campo de las cooperativas de consumo en los centros de trabajo, y al de las cooperativas agrícolas.

Ahora, si el movimiento cooperativo en general es de reciente aparición en Guatemala, el de cooperativas de vivienda - lo es aún más.

El cooperativismo de vivienda no aparece en Guatemala sino

(62) Ibid., página 7

(63) Ibid., página 8

hasta 1969. (64) Su reciente aparición hace que no haya alcanzado, hasta la fecha, niveles siquiera de mediana importancia. Y es que este tipo de cooperativismo no ha recibido, por parte del Gobierno guatemalteco, el impulso necesario, entre otras razones, por ocupar un lugar inferior en la política estatal, para la que las cooperativas de consumo en los centros de trabajo y las cooperativas agrícolas son las que requieren del apoyo estatal.

### 2.3.2.- BOLIVIA

En Bolivia se presenta una situación parecida a la de Guatemala, el movimiento cooperativo de vivienda es prácticamente inexistente. La política estatal ha estado encaminada al apoyo de cooperativas agropecuarias, por considerarse importantes para el desarrollo del país.

El 19 de abril de 1952 se creó en Bolivia el Ministerio de Asuntos Campesinos, en el que ocupa un lugar prominente la Dirección General de Comunidades y Cooperativas Agropecuarias, que entre otras atribuciones tiene la de impulsar el cooperativismo en las comunidades campesinas. (65)

### 2.3.3.- HONDURAS

Este país, en el que el movimiento cooperativo aparece en fechas recientes, se ha ocupado del fomento cooperativo, en razón de considerarlo como el sistema económico-social más adecuado para el desarrollo de la agricultura, ganadería e industria. (66)

(64) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda. Informaciones Cooperativas. Complemento No. 2. Cronología Cooperativa. 1973, página 47.

(65) José León Purañ, op. cit., página 14

(66) Ibid., página 16

Hace algunos años se creó el Banco Nacional de Fomento Cooperativo que además de la elaboración de un proyecto de -- Ley de Asociaciones Cooperativas, ha confeccionado los modelos de estatutos para Cooperativas Agrícolas y Cooperativas Escolares. (67)

En materia de cooperativas de vivienda, Honduras presenta un panorama similar al de Bolivia y Guatemala. Con ori-- gen en 1963 (68), el cooperativismo de vivienda hondure-- ño presenta un desarrollo de muy poca importancia.

#### 2.3.4.- COSTA RICA

Costa Rica es uno de los pocos países en donde el movimien-- to cooperativo ha comenzado, precisamente, por el sector vivienda. (69) A pesar de ser pioneras en el cooperativismo costarricense, las cooperativas de vivienda no han alcanzado en este país un desarrollo importante. La razón de - éllo parece ser la falta de impulso por parte del Gobierno- a otro tipo de cooperativas que no sean las agrícolas, pero también la falta de iniciativa por parte de los particula-- res para organizar cooperativas de vivienda.

Los cooperativistas agrícolas han puesto empeño en hacer -- del cooperativismo un instrumento de mejoramiento de las - condiciones de los campesinos en el país. En este empeño, entre otros logros, han obtenido que el Ministerio de Educación de Costa Rica declarara obligatoria, para ciertas regiones de la República, la enseñanza del cooperativismo pa-

(67) Ibid., página 16

(68) Oficina Internacional del Trabajo. Cooperación de la Vivienda. - Informaciones Cooperativas. Complemento No. 2. Cronología Cooperativa, 1973, página 47

(69) Ibid., página 46

ra alumnos del sexto grado de escuelas primarias y para los estudiantes de los tres primeros años de los colegios secundarios. (70)

### 2.3.5.- PERU

El movimiento cooperativo se inicia en Perú en 1913. Las Constituciones de 1920 y 1933 establecen que el Estado debe fomentar dichas instituciones. Sin embargo, hasta 1958 el estado del desarrollo del cooperativismo era insignificante. Las cooperativas se habían venido rigiendo por disposiciones fraccionarias y parciales contenidas especialmente en Resoluciones y Decretos Supremos. La falta de una Ley Orgánica de Cooperativas, junto con el desconocimiento de los principios y métodos cooperativos, las fallas en la administración, y la limitación de los recursos disponibles dió como resultado la situación señalada. (71)

En este desarrollo del movimiento cooperativo, para el 30 de junio de 1950, según datos del Departamento de Cooperativas, había en Perú 8 cooperativas de vivienda, con 1695 socios. (72)

En la actualidad el movimiento cooperativo en general, y el cooperativismo de vivienda en particular no han logrado un desarrollo importante, sin embargo, su situación ha mejorado considerablemente.

En Perú se conocen tres tipos de cooperativas para la solu-

(70) José León Furan. op. cit. página 16

(71) David Vega Christie. La Vivienda y las Instituciones sin Fines de Lucro. Informaciones Sociales. Caja Nacional del Seguro Social - del Perú. Año XIII, No. 2. Abril - Mayo - Junio de 1958. Perú Lima., página 3

(72) Ibid., página 4

ción del problema de la vivienda: las cooperativas de construcción de viviendas, las cooperativas de crédito, y las cooperativas de vivienda. (73)

Las cooperativas de construcción de viviendas son cooperativas de consumo o asociaciones de cooperativas de consumo, que construyen viviendas para arrendar. Con este tipo de cooperativas no se altera la relación arrendatario - propietario, pero el carácter cooperativo permite rebajar tanto los precios de la construcción como los alquileres. En este grupo también se incluye a las cooperativas formadas por personas que quieren tener casa propia, para quienes el carácter de la cooperativa se traduce en reducción de costos.

"Las cooperativas de crédito, son verdaderas sociedades financieras para la construcción de viviendas. Los fondos necesarios se reúnen a través de los depósitos de los miembros, los cuales mientras se acumulan, se utilizan en préstamos de diversos tipos. Cuando el monto y la disponibilidad del capital lo permite, se concede crédito para construcción de viviendas."

"Las cooperativas de vivienda son sociedades no lucrativas que construyen viviendas para sus asociados, asegurando el mantenimiento del espíritu de comunidad. La cooperativa y no los asociados son los propietarios de la vivienda y ésta se entrega en usufructo vitalicio y muchas veces transmisible por herencia mediante el pago de una cuota que compensa los gastos. Aquí se transforma la relación propietario arrendatario, pues éste último es a su vez asociado que se beneficia con los rendimientos de la propiedad y el sistema de la propiedad individual se sustituye por el de la colectiva". (74)

(73) Ibid., página 5.

(74) Op. cit., página 5

### 2.3.6.- CHILE

El movimiento cooperativo de vivienda en Chile es nuevo. - Fué en 1949 cuando se organizaron las primeras cooperativas de vivienda, a iniciativa de empleados y obreros de empresas industriales, que ante la necesidad de alojamiento decidieron organizarse para el financiamiento de construcción de sus casas. Esta fue una experiencia de esfuerzo propio, a fin de acumular el capital necesario para las edificaciones, abatiendo costos. Faltó en aquél tiempo la asistencia técnica y financiera por parte del Estado, a esas cooperativas que, además, no contaban con personal especializado. (75)

Sin embargo, el movimiento cooperativo de vivienda, a pesar de ser muy reciente, se ha difundido tan rápidamente que ha llegado a ser el más floreciente de Chile.

En 1958 el Gobierno chileno tomó una serie de medidas para estimular la construcción de viviendas, particularmente en favor de familias de modestos ingresos. (76)

En ese mismo año, "la necesidad de organizarse entre sí para mejor poder hacer frente a los múltiples problemas de sus respectivos programas de vivienda se dejó sentir cada día más y llevó a las cooperativas existentes a crear la Federación de Cooperativas de Vivienda, cuyos objetivos principales son:"

- a).- En el campo de la educación cooperativa: organización de cursillos, círculos de estudio, foros, intercambio, de dirigentes y de experiencia;

(75) Samuel Ruiz Luján, op. cit., página 10

(76) Ibid., página 11

b).- En el campo técnico: contribución a la fundación y a las actividades de la TECNICOOP, Organismo creado para la asistencia técnica a las cooperativas". (77)

Diversos organismos auxiliares de las cooperativas de vivienda, han sido creados por la legislación chilena. El objetivo de estos organismos es básicamente la asistencia técnica.

Una de estas sociedades auxiliares de cooperativas, que ha desarrollado importantes actividades en el campo de la vivienda, es la TECNICOOP LTDA, organismo integrado por la Federación Chilena de Cooperativas de Vivienda, el Instituto de Viviendas Populares, la Cámara Chilena de la Construcción la Cooperativa Sodimac y la Asociación de Industrias Metalúrgicas. (78)

### 2.3.7.- PUERTO RICO

El movimiento cooperativo en Puerto Rico es, al parecer, el más coherente y vertebrado de los que existen en Latinoamérica, pues progresa en todos los aspectos principales de la actividad cooperativa, contribuyendo decisivamente al mejoramiento de vida de los sectores menos protegidos. Sin embargo, ha faltado el adiestramiento cooperativo, siendo hasta fechas recientes cuando se fundó un instituto encargado de promover la formación de expertos en asuntos legales, financieros, técnicos, etc., que sirvan al mejor desarrollo del cooperativismo. (79)

(77) Ibid., página 12

(78) Ibid., página 13

(79) Carlos Burr. La Unión Panamericana y la Promoción del Cooperativismo en América Latina. Cooperativas. Unión Panamericana. No. 14., - Enero de 1953, Washington, D.C., página 6.

### 2.3.8.- COLOMBIA

El movimiento cooperativo de vivienda aparece en Colombia - en 1939, (80) a iniciativa de grupos de empleados de modestos ingresos.

En 1939, por efecto de la crisis que empezó en 1929, en Colombia se padecía una grave escasez de viviendas. Quienes vivían solamente de un salario o sueldo no podían hacerse construir una casa. Ante esta situación, un grupo de modestos empleados de la Ciudad de Medellín tuvo la idea de constituir una cooperativa de vivienda. (81) A esta empresa siguieron otras, cuyos resultados fueron favorables.

Pero las cooperativas de vivienda no surgen en Colombia como sociedades dedicadas exclusivamente a la vivienda. El cooperativismo de vivienda se inició y organizó en la mayoría de los casos como una sección especial de otras cooperativas. Fué en 1950 cuando las cooperativas de vivienda se organizan como sociedades dedicadas exclusivamente a la vivienda. (82)

El movimiento cooperativo de vivienda colombiano cobra auge en 1962 cuando las cooperativas de vivienda deciden organizarse y formar la Federación Nacional de Cooperativas de Vivienda. (83)

Puede decirse que la forma cooperativa de vivienda tradicional en Colombia es la de consumo. La cooperativa se encarga de adquirir el terreno y contratar la edificación, después adjudica en propiedad exclusiva a los socios.

(80) Oficina Internacional del Trabajo. La Cooperación de la Vivienda. Informaciones Cooperativas. Complemento. No. 2. Cronología Cooperativa. 1973, página 47

(81) Oficina Internacional del Trabajo. El Movimiento Cooperativo de la Vivienda en Colombia. Informaciones Cooperativas. Año XLI. Núm. 2., 1965, página 24

(82) Ibid., página 25

(83) Ibid., página 26

Las sociedades formadas por trabajadores de la construcción se asocian, considerando a la vivienda como un objeto de -- producción, no han prosperado en el país.

En el aspecto financiero y crediticio, las cooperativas de vivienda colombianas no han recibido el apoyo que estas organizaciones tienen por ejemplo en Suecia, en donde se pueden obtener préstamos hasta el 95% del valor de la vivienda, correspondiendo al socio financiar sólo el 5% restante. En Colombia es frecuente que el socio se vea obligado a financiar hasta el 40% del costo total de la construcción de su vivienda. (84)

#### 2.3.9.- ARGENTINA

El movimiento cooperativo de vivienda surge en Argentina a principios del presente siglo, sin que su desarrollo hasta la fecha haya sido acorde con su antigüedad. (85)

Este movimiento, cuyo desenvolvimiento había sido casi nulo, toma impulso en 1953, a través del Segundo Plan Quinquenal o Ley de la Nación No. 14184, en cuya exposición de motivo se manifiesta "Las Asociaciones profesionales de trabajadores por su contacto directo con la población laboriosa de todo el país, tendrán la tarea de formar la "conciencia nacional" que decidirá a los trabajadores a constituir las organizaciones cooperativas que, acogiéndose a las vastas proyecciones del Sistema Cooperativo Nacional, les resuelva económicamente el problema de la vivienda familiar." (86)

(84) Ibid., página 28

(85) Oficina Internacional del Trabajo. La Cooperación de la Vivienda. Informaciones Cooperativas. Complemento No. 2. Cronología Cooperativa., 1973, página 47.

(86) Carlos Bes Balage. Revista de la Facultad de Ciencias Económicas. - Ministerio de Educación. Universidad de Buenos Aires. Año VI. Nos. 51-52, Marzo-Abril de 1953. Buenos Aires, Argentina., página 335

La regulación legal de las cooperativas de vivienda en Argentina ha sido vasta, pero el movimiento no ha prosperado.

Dice el jurista argentino José Canesi "Diversas disposiciones legales convergen para dar realce notorio a esta extraordinaria institución jurídica, sin que hasta el presente se hayan utilizado sus inmensos beneficios. Pareciera letra inexistente o ignorada. Muchos se asombran de ver tantas disposiciones legales. En otros países, con mucho menos se ha hecho más."

"Todo está en esta materia en la legislación, nada en la práctica. Y no se explica, en realidad." (87)

Entre las cooperativas de vivienda que en este país se constituyen se pueden distinguir entre aquellas que transmiten las viviendas en propiedad individual a los socios, y aquellas que conservando la propiedad de lo edificado, proporcionan a los socios un derecho a utilizar una vivienda. -- (88) En el primer caso, la sociedad una vez transferidas las viviendas a los socios se disuelve, pudiendo los socios en cuanto son propietarios absolutos, disponer de sus viviendas. En el segundo caso, la vivienda es intransferible, sin la previa autorización del Consejo de Administración. En este caso, la posesión y uso de la vivienda lo es a perpetuidad, pero pueden transferirse las acciones, -- previa intervención del Consejo de Administración. (89)

- (87) José Canasi. La Legislación Cooperativista en Argentina en la Solución del más Grave de los Problemas del Urbanismo. La Vivienda. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Año VII. No. 34. Julio-Agosto. 1953. Buenos Aires, Argentina, página 854
- (88) Tomás Alberto Canepa y Alvaro Varsi. El Cooperativismo y la Vivienda en la República Argentina, Revista de Ciencias Económicas. Año XLVII. No. 7., Julio-Agosto y Septiembre de 1954, Buenos Aires, -- Argentina, p.p. 291-292
- (89) José Canase, op. cit., página 848

De acuerdo con los ordenamientos legales de este país, son obligaciones básicas a todo asociado:

- "a).- Estar compenetrado de la finalidad que persigue el -- cooperativismo y conocer las disposiciones legales - que establece la Ley No. 11,388, debiendo aceptar en forma expresa los estatutos y reglamentos sociales y no tener intereses contrarios a los fines de la creación de la entidad."
- b).- Suscribir, por lo menos una acción por la suma que se establezca, que podrá ser integrada en cuotas mensuales no menores del importe que se determine".
- c).- Aceptar las normas que se establezcan para realizar - las operaciones que se refieran a las compras de tierras y la construcción de viviendas, la que a los efectos de su ejecución económica deberán realizarse, obligatoriamente, con los elementos constructivos que se especifiquen, a los fines de ordenar la tipificación - de los materiales y la racionalización de las ejecuciones. (90)

### 2.3.10.- URUGUAY

Uruguay es uno de los pocos países en América Latina donde se ha regulado, como rama autónoma, el cooperativismo de vivienda. Entre la legislación aplicable a este tipo de cooperativismo puede señalarse la Ley No. 13,728 y su Decreto reglamentario 833/69; y la Ley No. 10,761 con su Decreto reglamentario de 5-III-948. (91)

(90) Carlos Bes Balague. Op. Cit., página 347

(91) María Rosa Machado del Castillo. De las Cooperativas de Vivienda de la Ley No. 13,728. Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay. Tomo 62, Nos. 1-2 Enero-Febrero de 1976. Montevideo, Uruguay., página 28.

La Ley 13,728, en su artículo 130, define a las cooperati--vas de vivienda como "aquellas sociedades, que regidas por los principios de cooperativismo tienen por objeto princi--pal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asocia--dos, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo pro--pio, ayuda mutua, administración directa o contratos con --terceros y proporcionar servicios complementarios a la vi--vienda".

En el artículo 137 de esta misma Ley, y en el artículo 39 - del Decreto 633/69, se dispone que con órdenes de la coope--rativa de vivienda: 1).- Asamblea General, Ordinaria y - Extraordinaria, 2).- Consejo Directivo, 3).- Comisión - de Fomento Cooperativo, 4).- Comisión Fiscal.

En el caso de que la cooperativa cuenta con menos de veinte socios, se pueden reducir sus órganos a Consejo Directivo y Asamblea General, correspondiendo a ésta última desempeñar los cometidos de la Comisión Fiscal y de la Comisión de Fo--mento Cooperativo. (92)

La Comisión de Fomento Cooperativo tiene a su cargo, quizá la función más importante de los órganos de las cooperati--vas: Formar una conciencia cooperativa. Esta Comisión - se encargará de todo lo referente a la educación, integra--ción y fomento cooperativo de los socios y de terceros. - (93)

Para ser socio de una sociedad cooperativa de vivienda, de acuerdo con los artículos 13, de la Ley 10,761 y 14 y 16 -- del Decreto 633/69, se requiere:

(92) Ibid., página 29

(93) Ibid., página 31

- a).- Tener 18 años como mínimo;
- b).- Desempeñar una actividad remunerada;
- c).- No tener interés contrario a la cooperativa;
- d).- No pertenecer a otra cooperativa con los mismos fines;
- e).- No ser propietario ni promitente comprador en el momento de la adjudicación, ni él ni ninguno de los integrantes del núcleo familiar, de una casa-habitación -- que satisfaga las necesidades del mismo, en un radio de 35 Km. del lugar de trabajo del jefe de familia. - Se exceptúa el caso de aquel integrante que desee formar un nuevo núcleo familiar.

El artículo 136 de la Ley No. 13,728 dispone que las cooperativas de vivienda podrán utilizar el trabajo de sus socios en la construcción de las viviendas bajo sus dos modalidades, de auto-construcción y ayuda mutua. La auto-construcción es el trabajo puesto por el futuro propietario o usuario y sus familiares, en la construcción. La ayuda mutua es el trabajo comunitario, aportado por los socios cooperadores para la construcción de los conjuntos colectivos y bajo la dirección técnica de la cooperativa.

De acuerdo con el artículo 140 de esta Ley, las cooperativas de vivienda se clasifican en cooperativas de vivienda y unidades cooperativas de vivienda.

Las unidades cooperativas de vivienda pueden ser de dos clases: de usuarios y, de propietarios. (94).

En las unidades cooperativas de vivienda de usuarios, los socios cooperativistas tienen derecho al uso y goce de la vivienda que se les adjudica, correspondiendo la propiedad a la cooperativa. Este derecho de uso y goce es perpetuo, a condición de que se cumpla con las disposiciones legales, reglamentarias y estatutarias.

En estas cooperativas de usuarios, los cooperativistas pueden intercambiar sus unidades, y pueden transmitir por sucesión su derecho de uso y goce, transmisión que está exenta del impuesto sobre herencias, siempre que los herederos opten por continuar en el uso y goce de la mencionada vivienda, y no se retiren de la sociedad antes de 10 años, contados a partir de la muerte del causante. (95)

En caso de divorcio tiene preferencia para continuar con el uso y goce, el cónyuge que conserve la guarda de los hijos del matrimonio, sin perjuicio de las compensaciones a que haya lugar. (96)

Los cooperativistas usuarios deben aportar a la cooperativa las cuotas de amortización de la vivienda y las cuotas a los diferentes fondos especiales destinados a cubrir los servicios que suministre la cooperativa.

El derecho del cooperativista usuario puede terminar por acto de su voluntad, o por expulsión. En el primer caso la Ley distingue entre el cooperario que se retira dentro de los diez años de adjudicada la vivienda y aquel que se retira más allá de ese término.

(95) Ibid., página 34

(96) Ibid., página 36

El retiro voluntario de los diez años, deberá solicitarse - ante el Consejo Directivo y debe ser justificado para que - el socio reciba el valor de tasación de su parte social, es decir, su parte social integrada, reajustada, deducidos los adeudos y menos un diez por ciento del valor resultante; en caso de no ser justificado su retiro, las deducciones son - mayores.

En el decreto reglamentario se enumeran causales, a título enunciativo, que se consideran como suficientes para calificar el retiro como justificado. (97)

En las unidades cooperativas de vivienda de propietarios, a diferencia de las de usuarios, se atribuye a dos socios la propiedad de las viviendas, pero con las siguientes limitaciones:

- a).- Se debe destinar la unidad para vivienda del adjudicado y de su núcleo familiar, por el término de diez - - años a contar de la ocupación de la vivienda.
- b).- Se prohíbe enajenar o dar en arrendamiento la vivienda, sin causa justificada, por el término arriba señalado.

En este tipo de unidades cooperativas, la cooperativa podrá retener la propiedad de la vivienda, mientras no se amortice el costo total de ésta; en esa situación llamada de adjudicación diferida, la cooperativa suscribe con el beneficiario un contrato de uso y goce y sus relaciones con la cooperativa se rigen por las normas establecidas para las cooperativas de usuarios. (98)

(97) Ibid., página 37

(98) Ibid., página 38

## CAPITULO TERCERO

### COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN MEXICO

La historia del cooperativismo en México se inicia en 1876, cuando un grupo de ferrocarrileros constituye una cooperativa de consumo. (99) Luego de esta primera experiencia - en el campo de la práctica, se reguló a las cooperativas en un cuerpo de disposiciones. Se trató de un breve capítulo contenido en el Código de Comercio de 1889. (100)

En 1927, entró en vigor la primera Ley de Sociedades Cooperativas, ordenamiento de existencia efímera, puesto que fué abrogado poco tiempo después, por la Ley General de Sociedades Cooperativas del 11 de enero de 1938, cuyo Reglamento - se publicó en el Diario Oficial de la Federación del mismo año, el 12 de julio. (101)

También en 1938 se publicó en el Diario Oficial, el Reglamento del Registro Cooperativo Nacional (11 de agosto).

Más adelante, por Ley del 30 de abril de 1941, se crea el - Banco Nacional de Fomento Cooperativo, institución cuyo objeto fundamental es realizar operaciones de crédito, descuento, aval, habitación y avío, de créditos refaccionarios y de créditos hipotecarios con las cooperativas.

El Estado Mexicano, con esta expedición de leyes y reglamentos, y con la creación del Banco Nacional de Fomento Cooperativo ha manifestado su interés en fomentar las sociedades

(99) Lombardo Francisco González Díaz. Datos Históricos sobre el Cooperativismo en México. Revista Mexicana del Trabajo. Tomo IX. No. -- 7-8. Julio-Agosto de 1962. Méx., D.F., página 9

(100) Ibid., página 10

(101) Ibid., página 11

cooperativas en México. Sin embargo, no todo tipo de sociedades cooperativas, su interés se ha centrado en las cooperativas agrícolas e industriales.

Las cooperativas de vivienda no han recibido en nuestro país el trato que merecen tomando en cuenta su importancia, en cuando instrumentos valiosos que son para resolver el problema habitacional.

No hay en México una Ley que regule de manera exclusiva a las cooperativas de vivienda, a pesar de que el problema habitacional es grave. Pero no solo esto, no hay siquiera un apartado, un capítulo o un artículo en la Ley de Sociedades Cooperativas, que atienda a la específica reglamentación de este tipo de cooperativas. Ni la Ley General de Sociedades Cooperativas, ni en su Reglamento hablan de cooperativas de vivienda.

Esta falta de fomento a las cooperativas de vivienda, tiene seguramente su razón de ser en la política que el Estado mexicano desde 1917, ha seguido respecto a la habitación de los trabajadores, política que vino a desembocar en la promulgación de la reforma a la fracción XII del Apartado a) del artículo 123 constitucional, publicada en el Diario Oficial de la Federación, el 24 de abril de 1972. (102)

El texto ya reformado quedó como sigue: "XII.- Toda empresa agrícola, industrial, minera o de cualquier otra clase de trabajo, estará obligada, según lo determinen las leyes reglamentarias a proporcionar a sus trabajadores habitaciones cómodas e higiénicas. Esta obligación se cumplirá median-

(102) Felipe Remolina Roqueñi. La Habitación de los Trabajadores en México. Evolución Legislativa. Reseña Laboral. Vol. Uno, Núm. 2, - junio de 1973, México, D.F., página 1.

te las aportaciones que las empresas hagan a un fondo nacional de la vivienda a fin de construir depósitos en favor de sus trabajadores y establecer un sistema de financiamiento y suficiente para que adquirieran en propiedad tales habitaciones".

"Se considera de utilidad social la expedición de una ley para la creación de un organismo integrado por representantes del gobierno federal, de los trabajadores y de los patrones, que administre los recursos del fondo nacional de la vivienda. Dicha ley regulará las formas y procedimientos conforme a los cuales los trabajadores podrán adquirir en propiedad las habitaciones antes mencionadas."

El Presidente Luis Echeverría, atendiendo al mandato constitucional, envió a la Cámara de Diputados el proyecto de ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, proyecto que se convirtió en ley, creándose el organismo conocido comunmente por sus siglas INFONAVIT, Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores. (103)

A través del INFONAVIT, el Estado promueve la construcción de viviendas de interés social para los trabajadores a que se refiere el apartado A) del artículo 123 de la Constitución Federal.

Este Instituto, ha proporcionado viviendas a miles de trabajadores, sin embargo, en manera alguna ha logrado resolver el problema habitacional que sufre el Distrito Federal. - Esto, a pesar de existir otro organismo comunmente conocido como FOVISSSTE (Fondo de Vivienda del Instituto de Seguri--

dad Social al Servicio de los Trabajadores del Estado) que tiene como función principal financiar la construcción de viviendas de interés social para los trabajadores al servicio del Estado.

No puede decirse que INFONAVIT y FOVISSSTE, hayan fracasado, pero tampoco puede afirmarse que hayan sido el instrumento idóneo para resolver el problema habitacional, la prueba la tenemos en la crisis de vivienda que padece el país.

Otra medida que se ha tomado en la solución de este problema, ha sido la creación de Fideicomisos, como es el caso del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) y del Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI). El primero de estos fideicomisos fué constituido por acuerdo presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de abril de 1981, y tiene como propósito básico atender las necesidades de vivienda de la población no asalariada o con ingresos menores a 2.5 veces el salario mínimo. Para tal finalidad, financia programas de vivienda popular con las modalidades de lotes y servicios, vivienda progresiva, vivienda mejorada, vivienda terminada y apoyo a la producción y distribución de materiales. Por cuanto hace al FOVI, este fideicomiso fué creado el 10 de abril de 1963, cuando la Secretaría de Hacienda y Crédito Público lo constituyó en el Banco de México, con la finalidad de fomentar, apoyar, garantizar y coordinar el Programa Financiero de Vivienda.

Entre las funciones principales de este fideicomiso, se encuentran las siguientes: Promover la construcción de viviendas para familias de recursos limitados, mediante la orientación de las inversiones de las Sociedades Nacionales de Crédito; asesorar a promotores y constructores, tanto del sector público como del privado, en aspectos

socio-económicos, de construcción, financieros y jurídicos; y, colaborar con dependencias del sector público y organismos privados, en la instrumentación de acciones tendientes a reducir costos de construcción, mejoramiento de los sistemas constructivos, racionalización de inversiones y otros aspectos dirigidos a fomentar la vivienda de bajo precio.

Sin embargo, a pesar de estos esfuerzos no se ha logrado -- abatir la problemática habitacional. Por consiguiente, - pensamos que es tiempo ya, de que el Estado mexicano redefina su política en materia de vivienda. Urge una política nacional de vivienda bien articulada. En esta política, - las cooperativas de vivienda deben encontrar un campo de -- acción favorable. Ellas pueden, y así ha quedado demostrado en otros países, resolver el problema.

Esta política nacional puede empezar por definir la situación jurídica de las cooperativas de vivienda, a través de una legislación especial que reconozca las particularidades de este tipo de cooperativismo, que proteja su organización y funcionamiento, y que contenga las disposiciones necesarias para el fomento de sus actividades. Y es que, este - es un punto importante, las cooperativas de vivienda constituyen una rama particular del movimiento cooperativo, pues, aparte de los principios y las prácticas generales de toda organización cooperativa tienen objetivos, características, problemas y métodos que les son propios.

En la elaboración de esta legislación podría tomarse como - modelo, pero adecuándola a nuestras necesidades, la organización cooperativa de vivienda de países como Suecia, en -- donde las cooperativas de construcción han dado excelentes resultados.

Podría en esta nueva política gubernamental hacerse una campaña a nivel nacional para señalar a la población las venta

jas de las cooperativas de vivienda. A este efecto podría crearse un organismo que fomentase el establecimiento de -- cooperativas de vivienda, coordinase sus actividades, prs-- tase la asistencia técnica y jurídica requerida, y sobre to-- do, desarróllase una campaña educativa para instruir e in-- formar a la población acerca de los principios, métodos y fines de las cooperativas de vivienda, a fin de estimular su participación activa en el desenvolvimiento del nuevo pro-- grama de vivienda. (104)

Punto básico, en un proyecto de vivienda de esta naturale-- za, sería el reconocimiento por parte del Estado de la nece-- sidad de prestar ayuda para el financiamiento de los progr-- mas de construcción de las cooperativas.

En principio, las cooperativas pueden llevar a cabo sus pro-- gramas sin ayuda externa, y a éso es a lo que deben tender utilizando sus propios recursos y siguiendo los métodos en-- ellas característicos. Pero si se quiere que las coopera-- tivas contribuyan realmente a la solución del problema habi-- tacional, se requiere la asistencia financiera externa, -- pues siendo los salarios en nuestro país tan bajos (105) -- es difícil que la construcción pueda ser financiada exclusi-- vamente por los socios. Sin embargo, este financiamiento, no siempre tendrá que ser monetario, el Estado puede facili-- tar el financiamiento de las cooperativas proporcionándoles, a precios bajos, terrenos para la construcción de las vi-- viendas.

El gobierno mexicano no debe despreciar este tipo de organi-- zaciones que ofrecen entre otras ventajas, las siguientes:

- (104) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas en el Tercer Sector de la Vivienda. Informaciones Cooperativas. Año LI, Núm. 2, 1975, página 58
- (105) Emilio Padilla Cobos. Carácter Económico y Social de la Autoconstrucción en la América Latina. Vivienda. Vol. 4. No. 2, marzo-- abril de 1977, México, D.F., página 8

- a).- Abren a muchas familias de ingresos módicos el único camino al alcance de sus posibilidades para adquirir una vivienda adecuada.
- b).- Descargan al Estado de gran parte de sus responsabilidades administrativas y económicas en materia de vivienda.
- c).- Establecen servicios complementarios económicos, culturales y recreativos como parte de sus programas de vivienda.
- d).- Estimulan la iniciativa y el espíritu de ayuda mutua de los propios interesados para la solución de su problema personal de vivienda, invitándolos a participar en un programa de conjunto en vez de depender enteramente de la ayuda externa; y
- e).- Reducen y estabilizan los precios al eliminar una serie de intermediarios que especulan con la vivienda desde la venta y la urbanización de los terrenos, hasta la edificación propiamente dicha. (106)

La política de vivienda de diferentes países es testimonio elocuente de las ventajas de las cooperativas. El Estado mexicano debe atender a este testimonio y dar a las cooperativas de vivienda un lugar especial en la solución del problema habitacional.

(106) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda. Informaciones Cooperativas. Año XLII, Núm. 2, 1966., página - - 33.

## CAPITULO CUARTO TIPOS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDA

Para satisfacer la necesidad de vivienda, el cooperativismo reviste diversas formas. En este capítulo nos referimos a las principales de estas formas.

### 4.1.- COOPERATIVAS DE CONSUMO

Las cooperativas de vivienda de consumo, son sociedades organizadas con el principal objeto de construir casas que -- serán entregadas para ser habitadas por los mismos socios.

En estas cooperativas la sociedad se encarga de adquirir el terreno y tramitar todo lo relativo a división de los lotes, financiamiento y construcción. Los socios no aportan trabajo personal, su carácter es de simples consumidores.

( 107 )

Este tipo de cooperativas es el que predomina en la mayoría de los países en que el movimiento cooperativo de vivienda se ha desarrollado.

### 4.2- COOPERATIVAS DE PRODUCCION

Estas cooperativas son organizadas principalmente por trabajadores de la industria de la construcción con el fin inmediato de crear empleos para sus asociados, se encargan generalmente de todas las operaciones que implica la construcción de una casa o de un grupo de casas determinados. A -

(107) Oficina Internacional de Trabajo. El Sector de las Cooperativas de Vivienda. Informaciones Cooperativas. Años XLII, Núm. 2, 1966, página 28.

veces construyen para otras cooperativas de futuros usuarios o para otras organizaciones sin fines de lucro intergrupadas en la vivienda; a veces para los empleados de las cooperativas de consumo o de las empresas privadas; a veces para los programas de vivienda de los Municipios; a veces para familias particulares, y algunas veces también realizan proyectos para otras cooperativas de usuarios organizadas bajo sus auspicios.

#### 4.3 COOPERATIVAS DE PRODUCCION Y CONSUMO

En estas cooperativas se combinan los elementos de producción y consumo. Grupos pequeños de personas se organizan cooperativamente como equipos de trabajo para construir las casas que necesitan. Es decir, se trata de grupos de trabajo para la producción de un número determinado de viviendas pero no para terceros, sino para uso de los mismos socios constructores que las utilizan luego como bienes de consumo.

Este tipo de cooperativas, a las que también se les llama de ayuda personalmutua, no son muy corrientes.

Un ejemplo típico de este tipo de cooperativismo, en que el trabajo personal de los socios desempeña un papel importante, es el de la cooperativa obrera "La Providencia" organizada en la Ciudad de Pereira en Colombia. Los Socios de esta cooperativa, generalmente especializados en oficios de la industria de la construcción, trabajaban tres o cuatro horas diarias en el proyecto cooperativo una vez terminado su trabajo normal en sus empresas respectivas, y además las horas que les quedaban libres cada fin de semana. El trabajo se repartía por equipos, según las profesiones, y todos trabajaban indistintamente en cualquier casa, sin saber cuáles les serían adjudicadas como propias, ya que la adjudica

ción se efectuaba después de terminadas todas las construcciones. De esta manera, " La Providencia " construyó un barrio obrero moderno donde se instalaron varios centenares - de familias ". ( 108 )

#### 4.4.- COOPERATIVAS QUE CONFIEREN TÍTULO DE PROPIEDAD INDIVIDUAL

Estas cooperativas se organizan con el principal objeto de construir casas, cuya propiedad individual se transferirá a los socios adjudicatarios. La cooperativa normalmente, una vez terminadas las construcciones otorga a los socios los títulos de propiedad correspondientes.

Este tipo de cooperativas, una vez terminadas las edificaciones y entregados los títulos de propiedad se disuelven, cumpliendo luego los socios individualmente las obligaciones financieras pendientes.

Esta forma de cooperativa de vivienda es la tradicional en Colombia y en la República Árabe Unida. En Francia fue muy utilizada hasta que terminó la Segunda Guerra Mundial. ( 109 )

#### 4.5.- COOPERATIVAS EN QUE LA SOCIEDAD CONSERVA LA PROPIEDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

Estas organizaciones son de carácter permanente y se caracterizan porque no sólo tratan de satisfacer la necesidad de vivienda de sus socios, sino que además, alrededor de la vivienda, crean una serie de servicios complementarios en pro

(108) Oficina Internacional del Trabajo. Las Cooperativas de Vivienda. Ginebra, Suiza, 1964, página 145

(109) *Ibid.*, página 92, 110, 145 y 146.

vecho de la comunidad. En estas cooperativas el socio también paga su vivienda de acuerdo con el plan de financiamiento convenido, pero en vez de recibir un título de propiedad individual adquiere un derecho privilegiado de ocupación de la vivienda que le ha sido adjudicada.

La cooperativa, como propietaria de las construcciones continúa como administradora de ellas indefinidamente. (110)

Este tipo de cooperativa es la más común en Francia, Polonia, Estados Unidos y Suecia. ( 111 )

#### 4.6.- COOPERATIVAS DE INQUILINOS

Entre las cooperativas que confieren la propiedad individual y las que conservan la propiedad colectiva de los inmuebles existen otras de otro tipo: las cooperativas de inquilinos. En estas sociedades, como su nombre lo indica, los socios no son propietarios individuales no gozan de un derecho privilegiado de uso de la vivienda que puedan transmitir. Los socios son inquilinos, pero en su calidad de socios no sólo habitan en una vivienda en buenas condiciones, sino que además participan con voz y voto en la administración de los inmuebles que ocupan, que les son arrendados por la sociedad de la cual forman parte. (112)

Estas cooperativas han surgido para facilitar viviendas favorables a familiar de recursos más modestos que no pueden -- aportar inicialmente la cantidad necesaria para participar en los programas de adquisición de una vivienda cooperativa en propiedad individual, o de vivienda para usuarios privilegiados.

(110) Ibid., página 126 y 145

(111) Ibid., página 25, 93, 102 y 126

(112) Ibid., página 16

**ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

El sistema adoptado es de arrendamiento cooperativo. Se trata de un contrato de inquilinato pero con las siguientes características.

- a).- El objeto que se persigue es prestar un servicio social y no obtener ganancias;
- b).- El inquilino es socio de la sociedad que alquila las viviendas.
- c).- El ocupante de las viviendas, socio de estas cooperativas, se diferencia de los simples inquilinos en que no sólo tiene derecho a ocupar la vivienda mientras pague el alquiler convenido, sino que además en su calidad de socio, participa con iguales derechos en la organización del funcionamiento y la administración de la cooperativa.
- d).- Los socios de estas cooperativas también deben aportar una suma inicial, pero ésta es muy pequeña y se paga comprando certificados de aportación;
- e).- En estas cooperativas ni los socios ni sus herederos disfrutan de derechos privilegiados de ocupación de la vivienda;
- f).- Los socios deben pagar una pequeña cantidad como renta mensual.

Este tipo de cooperativa, con financiamiento especial por parte del Estado, ha prosperado en países como Francia y Estados Unidos. (113)

#### 4.7.- COOPERATIVA DE ADMINISTRACION

Como las cooperativas de futuros propietarios se suelen disolver una vez terminadas las construcciones, en estos casos suelen organizarse cooperativas de administración cuyo objeto es crear y organizar los servicios comunales para un grupo determinado de viviendas. (114)

A grandes rasgos, puede decirse que estos son los tipos - - principales que asume el cooperativismo cuyo objetivo es resolver el problema habitacional, y con esta aseveración, damos por concluido el estudio que sobre cooperativas de vivienda nos propusimos en esta tesis desarrollar.

(114) Ibid., página 102.

## CONCLUSIONES

- 1).- Las cooperativas de vivienda han desempeñado un papel de gran trascendencia en la solución del problema habitacional en Suecia, Dinamarca, Polonia, Noruega, -- Francia, Canadá, España, Inglaterra, Estados Unidos, Alemania Federal.
  
- 2).- Las cooperativas de vivienda no han recibido en los países Latinoamericanos, ni el apoyo, ni el impulso necesarios para constituirse en instrumentos importantes en la solución del grave problema habitacional -- que en América Latina se padece.
  
- 3).- El gobierno mexicano no se ha interesado en fomentar las cooperativas de vivienda. Esta falta de fomento tiene, seguramente, su razón de ser en la política -- que el Estado Mexicano ha seguido, desde 1917, respecto a la habitación de los trabajadores.
  
- 4).- El gobierno mexicano debe redefinir su política en materia de vivienda. Urge una política nacional de vivienda bien articulada, en la que las cooperativas encuentren un campo de acción favorable.

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

- BES BALAGUE, Carlos.- El Sistema Cooperativo Nacional y el Problema de la Vivienda Económica en el Segundo Plan Quinquenal. Revista de la Facultad de Ciencias Económicas. Ministerio de Educación. Universidad de Buenos Aires. Año VI, Nos. 51-52, Marzo-Abril de 1953, Buenos Aires, Argentina.
- BURR, Carlos.- La Unión Panamericana y la Promoción del -- Cooperativismo en América Latina. Cooperativas. División del Trabajo y Asuntos Sociales. Departamento de Asuntos Económicos y Sociales. Nos. 14, Enero de 1953 Washington, D.C., U.S.A.
- CAMBELL, Wallace J.- Informe sobre Cooperativas de Vivienda. Cooperativas, Unión Panamericana. No. 36, Diciembre de 1958. Washington, D.C., U.S.A.
- CANAS, José.- La Legislación Cooperativista en Argentina en la Solución del Problema más Grave de los Problemas - del Urbanismo: La Vivienda. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Sociales. Año VII, No. 34, Julio- - Agosto de 1953, Buenos Aires, Argentina.
- CANEPA, Tomás Alberto y Varsi, Alvaro.- El Cooperativismo y la Vivienda en la República Argentina. Revista de - - Ciencias Económicas. Año XLVII, No. 7, Julio-Agosto y Septiembre de 1958, Buenos Aires, Argentina.
- GONZALEZ DIAZ, Lombargo Francisco.- Datos Históricos sobre el Cooperativismo en México. Revista del Trabajo, Tomo IX, Nos. 7-8, Julio-Agosto de 1962, México, D.F.

HEUREUX, Jacques L.- La Vivienda y el Estado. Ponencia presentada en las jornadas "Henry Colín y mbroise Capit-- tant", en el Instituto de Investigaciones Jurídicas,- U.N.A.M. México, 1982.

LEON FURAN, José.- El movimiento Cooperativo en Guatemala. Cooperativas. Unión Panamericana. No. 14, Enero de -- 1953, Washington, D.C., U.S.A.

MACHADO DEL CASTILLO, Ma. Rosa.- De las Cooperativas de Vi vivienda de la Ley No. 13,728. Revista de la Asociación de Escribanos del Uruguay, Tomo 62, Nos. 1-2, Enero-- Febrero de 1976, Montevideo, Uruguay.

OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Francia, Reglamenta- - ción de las Cooperativas de Vivienda de Alquiler Módi co. Informaciones Cooperativas. Año XLV, Núm. 4, - -- 1969, Ginebra, Suiza.

OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Las Cooperativas en el Tercer Sector de la Vivienda. Informaciones Cooperati vas. Año XLVI, Núm. 4, 1970, Ginebra, Suiza.

OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- El Movimiento Cooperativo de la Vivienda en Colombia. Informaciones Coope rativas. Año XLI, Núm. 2, 1965, Ginebra, Suiza.

OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Las Cooperativas en el Tercer Sector de la Vivienda. Informaciones Cooperati vas. Año LI, Núm. 2, 1975. Ginebra, Suiza.

OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Dinamarca.- Las Coope rativas de Vivienda. Informaciones Cooperativas. Año XLII, Núm. 1, 1966, Ginebra, Suiza.

- OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Las Cooperativas de Vi-  
vienda. Informaciones Cooperativas. Año XLIV. Núm. 1, \_\_  
1969, Ginebra, Suiza.
- OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Las Cooperativas de Vi-  
vienda. Imprenta A. Kundig, Ginebra, Suiza, 1964.
- OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- La Cooperación de la Vi-  
vienda. Informaciones Cooperativas. Complemento No. --  
2, Cronología Cooperativa. Ginebra, Suiza.
- OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Las Cooperativas de Vi-  
vienda. Informaciones Cooperativas. Año XLII, Núm. 1, \_\_  
1966, Ginebra, Suiza.
- OFICINA INTERNACIONAL DEL TRABAJO.- Las Cooperativas de Vi-  
vienda. Informaciones Cooperativas. Año XLIII, Núm. 2,  
1967, Ginebra, Suiza.
- PADILLA COBOS, Emilio.- Carácter Económico y Social de la -  
Autoconstrucción en América Latina. Vivienda. Vol. 4, \_\_  
Núm. 2, Marzo-Abril de 1979, México, D.F.
- REMOLINA ROQUENI, Felipe.- La Habitación de los Trabajado--  
res de México. Evolución Legislativa. Reseña Laboral. \_\_  
Vol. Uno, Núm. 2, Junio de 1973, México, D.F.
- RUIZ LUJAN, Samuel.- El Cooperativismo como posible solu-  
ción del Problema de la Vivienda en América Latina. El  
Ejemplo de Chile. Oficina Internacional del Trabajo. -  
Imprenta A. Kundig, Ginebra, Suiza, 1964.
- VEGA CRISTIE, David.- La Vivienda y las Instituciones sin -  
Fines de Lucro. Informaciones Sociales. Caja Nacional \_\_  
del Seguro Social del Perú. Año XIII, Núm. 2, Abril-Ma-  
yo-Junio de 1958. Perú, Lima.

WATKING W.P.- La Promoción y la Función de las Cooperativas de Vivienda en las Regiones en Vías de Desarrollo. Revista Internacional del Trabajo. Vol. 71, Núm. 2, Febrero de 1965. Ginebra, Suiza.

L E Y E S

- 1).- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2).- Ley General de Sociedades Cooperativas (11 de enero de 1938).
- 3).- Ley que crea el Banco Nacional de Fomento Cooperativo.
- 4).- Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperati--vas.
- 5).- Reglamento del Registro Nacional Cooperativo.
- 6).- Ley del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda -- para los Trabajadores.
- 7).- Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales - de los Trabajadores del Estado.