



**INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL**  
**ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**  
**UNIDAD TECAMACHALCO**



**SECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN**

El proceso de acceso a la vivienda para familias de bajos recursos económicos.  
El caso de la Cooperativa de Vivienda de San Rafael Chamapa UCP, Naucalpan,  
Estado de México (1980-2013)

## **T E S I S**

Para obtener el grado de  
**MAESTRO EN CIENCIAS EN ARQUITECTURA Y URBANISMO**

PRESENTA

**JOSÉ GUADALUPE OVIEDO GONZÁLEZ**

México Agosto 2014



**INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL**  
**SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO**

*CARTA CESIÓN DE DERECHOS*

En la Ciudad de Tecamachalco, Estado de México el día **18** del mes **junio** del año **2014**, el que suscribe **José Guadalupe Oviedo González** alumno del Programa de **Maestría en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo** con número de registro **A120537**, adscrito a **SEPI ESIA Tecamachalco**, manifiesta que es autor intelectual del presente trabajo de Tesis bajo la dirección de **Dr, Joel Audefroy y la M. en C. Bertha Nelly Cabrera Sánchez**, y cede los derechos del trabajo intitulado **El proceso de acceso a la vivienda para familias de bajos recursos económicos. El caso de la Cooperativa de Vivienda de San Rafael Chamapa UCP, Naucalpan Estado de México (1980-2013)**, al **Instituto Politécnico Nacional** para su difusión, con fines académicos y de investigación.

Los usuarios de la información no deben reproducir el contenido textual, gráficas o datos del trabajo sin el permiso expreso del autor y/o director del trabajo. Este puede ser obtenido escribiendo a la siguiente dirección [oiggoviedo@yahoo.com.mx](mailto:oiggoviedo@yahoo.com.mx). Si el permiso se otorga, el usuario deberá dar el agradecimiento correspondiente y citar la fuente del mismo.

**José Guadalupe Oviedo González**  
**A120537**



# INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL SECRETARIA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

## ACTA DE REGISTRO DE TEMA DE TESIS Y DESIGNACIÓN DE DIRECTORES DE TESIS

Tecamachalco, Edo. de México a 19 de Junio del 2014.

El Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de ESIA Tecamachalco en su sesión Ordinaria No. 06/2014 celebrada el día 17 del mes de Junio conoció la solicitud presentada por el(la) alumno(a):

<u>Oviedo</u> Apellido paterno	<u>González</u> Apellido materno	<u>José Guadalupe</u> Nombre (s)							
Con registro:									
<table border="1" style="display: inline-table; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">A</td> <td style="padding: 2px;">1</td> <td style="padding: 2px;">2</td> <td style="padding: 2px;">0</td> <td style="padding: 2px;">5</td> <td style="padding: 2px;">3</td> <td style="padding: 2px;">7</td> </tr> </table>			A	1	2	0	5	3	7
A	1	2	0	5	3	7			

Aspirante de: Maestría en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo

1.- Se designa al aspirante el tema de tesis titulado:  
El proceso de acceso a la vivienda para familias de bajos recursos económicos. El caso de la Cooperativa de Vivienda de San Rafael Chamapa UCP, Naucalpan, Estado de México (1980-2013).

De manera general el tema abarcará los siguientes aspectos:

Cooperativas de vivienda, su estructura y función. Políticas de vivienda, aspectos sociales del problema de la vivienda en México, instituciones involucradas en el problema de la vivienda.

2.- Se designan como Directores de Tesis a los Profesores:  
Director: Dr. Joel Audefroy.  
Codirector: M. en C. Bertha Nelly Cabrera Sánchez

3.- El trabajo de investigación base para el desarrollo de la tesis será elaborado por el alumno en: SEPI ESIA- Tecamachalco  
que cuenta con los recursos e infraestructura necesarios.

4.- El interesado deberá asistir a los seminarios desarrollados en el área de adscripción del trabajo desde la fecha en que se suscribe la presente hasta la aceptación de la tesis por la Comisión Revisora correspondiente:

Directores de Tesis

Director 1 Dr. Joel Audefroy

Director 2 M. en C. Bertha Nelly Cabrera Sánchez

Aspirante  
  
José Guadalupe Oviedo González



Presidente del Colegio  
  
Dr. Juan Raymundo Mayorga Cervantes



# INSTITUTO POLITÉCNICO NACIONAL SECRETARÍA DE INVESTIGACIÓN Y POSGRADO

## ACTA DE REVISIÓN DE TESIS

En la Ciudad de Tecamachalco, Edo. de México siendo las 19:00 horas del día 12 del mes de Junio del 2014 se reunieron los miembros de la Comisión Revisora de Tesis, designada por el Colegio de Profesores de Estudios de Posgrado e Investigación de SEPI, ESIA-TECA para examinar la tesis titulada:

El proceso de acceso a la vivienda para familias de bajos recursos económicos. El caso de la Cooperativa de Vivienda de San Rafael Chamapa UCP, Naucalpan Estado de México (1980-2013).

Presentada por el alumno:

Oviedo

Apellido paterno

González

Apellido materno

José Guadalupe

Nombre(s)

Con registro: 

A	1	2	0	5	3	7
---	---	---	---	---	---	---

aspirante de:

Maestría en Ciencias en Arquitectura y Urbanismo

Después de intercambiar opiniones los miembros de la Comisión manifestaron **APROBAR LA TESIS**, en virtud de que satisface los requisitos señalados por las disposiciones reglamentarias vigentes.

### LA COMISIÓN REVISORA

Directores de tesis

Director 1 Dr. Joel Audefroy

Director 2 M. en C. Bertha Nelly Cabrera Sánchez

Asesor 1 Dra. Aleyda Reséndiz Vázquez

Asesor 2 Dr. Milton Montejano Castillo

PRESIDENTE DEL COLEGIO DE PROFESORES

Dr. Juan Raymundo Mayorga Cervantes



**Director 1: Dr. Joel Audefroy.**

**Director 2: M. En C. Bertha Nelly Cabrera Sánchez**

**Asesor 1: Dra. Aleyda Reséndiz Vázquez**

**Asesor 2: Dr. Milton Montejano Castillo**

Índice	Página
Dedicatoria .....	8
Agradecimientos .....	10
Resumen .....	12
Abstract .....	14
Introducción .....	15
El problema de la vivienda en México .....	18
Planteamiento del problema .....	32
Capítulo I. La Producción Social de la vivienda en México .....	36
1.1 La Vivienda .....	37
1.2 Marco normativo .....	43
1.3 La producción de vivienda (1930-1980) .....	47
1.4 Inicia la producción social de vivienda .....	49
1.5 Redefinición de las políticas públicas de vivienda .....	53
Conclusión capitular .....	57
Capítulo II La producción de vivienda 1990-2013 .....	58
2.1 Esquema de la producción de vivienda en México .....	59
2.2 La Producción de vivienda social o vivienda de interés social .....	65
2.3 La Producción social de vivienda y las cooperativas .....	68
2.3.1 La producción social de vivienda individual .....	69
2.3.2 Producción social de vivienda colectiva .....	71
2.3.3 Las fases en la producción de vivienda .....	75
2.4. Las cooperativas .....	77
2.5 La autogestión .....	78
2.6 Funcionamiento de una organización popular (lo político, lo organizativo, la filosofía) .....	82
Conclusión capitular .....	86
Capítulo III La cooperativa de vivienda San Rafael Chamapa, UCP, Naucalpan Estado de México .....	87
3.1 Localización geográfica .....	88
3.2 Metodología .....	94
3.3 La organización de la población en cooperativa .....	100
3.3.1 Antecedentes: un irregular comienzo .....	100

3.3.2 La búsqueda de asesoría .....	101
3.3.3 El registro de la Cooperativa .....	103
3.3.4 El crédito .....	104
3.3.5 La compra del terreno .....	106
3.3.6 La construcción de las casas .....	107
3.3.7 El grupo de no crédito y la primer fractura .....	109
3.3.8 Adjudicación de la vivienda .....	112
Capítulo IV. La autogestión en la cooperativa, elemento que permite el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos .....	115
4.1. El aspecto económico .....	117
4.2 El trabajo cooperativo, la organización que se toma y la relevancia del papel de la mujer en la conquista de la vivienda .....	119
4.3 El nivel escolar de los cooperativistas y la importancia de la asesoría frente a la propuesta del gobierno .....	129
4.4. La “propuesta del gobierno” en relación a la vivienda para las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos .....	130
4.5 La participación de los cooperativistas, los cambios y la declinación de la cooperativa .....	132
Capítulo V Conclusiones y recomendaciones .....	141
Conclusión general .....	146
Bibliografía .....	149
Mediografía .....	154
Anexos .....	157

**DEDICATORIA.**

**A mi esposa: Magdalena Montañez Serna**

**A mis hijos: Demetrio Oviedo Montañez**

**Fidel Oviedo Montañez**

**A mi amigo de siempre el Dr. José Juan Chávez Gudiño**



La fuerza no viene de la capacidad corporal, sino de una voluntad férrea.

**Mahatma Gandhi**

## **Agradecimientos**

Esta investigación no hubiera sido posible sin el gran apoyo del Instituto Politécnico Nacional por permitirme el tiempo para la realización de la tesis. Agradezco a la Sección de Estudios de Posgrado e Investigación (SEPI) de la Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura (ESIA), Unidad Tecamachalco, cuya labor educativa, me formó en los inicios de la investigación y me impulsó a crecer en todos los aspectos.

Agradezco a todos mis profesores de la maestría por haber compartido su conocimiento durante la realización de esta tesis. Y en especial a mis asesores:

Dr. Joel Audefroy

Maestra Nelly Cabrera Sánchez

Dra. Aleyda Reséndiz Vázquez

Dr Milton Montejano Castillo

Dra. Noemí León Gómez

Por las correcciones y comentarios que le han hecho a este trabajo y por el impulso que me han dado como persona.

A mis compañeros y amigos, los arquitectos; Leopoldo Quintana Alfaro, Gabriel Gallardo Fuentes, Alfonso Ortega Aguilera, y Carolina Zempoalteca Duran, a la M. en C. Fabiola Sánchez Gómez, que siempre que necesite apoyo, ahí estuvieron de forma desinteresada. A mis compañeros de trabajo María Elena, Nohemí, Tatis, Guicho, Chava, por el aliento y el ánimo que siempre me brindaron.

A mi gran maestro Héctor Nila Cervantes por su saludo y sonrisa siempre afectuosa, por su conocimiento brindado, por enseñarme que el conocimiento científico, no es sólo para los estudiantes de gran comprensión, sino para los que les gusta trabajar.

Al Dr. Salvador Urrieta García y el Maestro Arturo España Caballero, por sus consejos y orientaciones.

Al Arquitecto Enrique Ortiz Flores, por compartir sus conocimientos acerca de las cooperativas de México y de Latinoamérica, por su atención y los materiales brindados para este trabajo.

Al Ing. Arq. Eduardo Ramírez Cornejo por su insistencia para recordarme que siempre que algo que se comienza, debe terminarse, por su apoyo incondicional.

A la M. en C. Mildred Moreno Villanueva, por sus orientaciones y apoyo desinteresado.

A mi familia que siempre me dio su apoyo, impulso y motivación.

Al Dr. José Juan Chávez Gudiño, por su amistad, apoyo y enseñanza.

A los colonos de la Cooperativa San Rafael Chamapa UCP que sin su colaboración este trabajo no hubiese sido posible.

A los colonos de la cooperativa Calpulli del Valle, por permitirme su valiosa información.



Esta investigación estudia una parte específica del problema de la vivienda en México. Se hace una clasificación de la producción de vivienda e investiga los diversos problemas que tienen las familias de bajos recursos económicos para tener acceso a la vivienda en propiedad. Se encontró que una forma particular, en que se puede resolver el problema para este tipo de familias es a través de la producción social de vivienda en forma organizada; en particular a través de cooperativas. Esta forma de producción permite el acceso a la vivienda, siempre y cuando la organización de la cooperativa corresponda a los intereses de las familias de bajos recursos económicos. Esta forma de acceder a la vivienda, permite no sólo la participación en la gestión de la vivienda, la participación en los trabajos en su tiempo libre, también, reduce el riesgo de construir en zonas vulnerables, permitiendo abaratar el costo de la vivienda, permitiendo la formación de un patrimonio para este tipo de familias.

Esta forma de producir vivienda, contiene todas las etapas que de un proceso de producción de vivienda; como la organización del grupo, la asesoría, el crédito, la construcción, la adjudicación y la convivencia. Etapas que otras formas de producción de vivienda no necesariamente contienen.

Esta investigación requirió, comprender varios aspectos de la problemática como: económicos, políticas de vivienda, sociales, de urbanización y el origen de los asentamientos irregulares.

Palabras clave; cooperativa, autogestión, vivienda, pobreza.

## **ABSTRACT.**

This research studies the housing problem in Mexico. It provides a classification of the housing production and looks into several problems that low-income families face when trying to access to homeownership. One common way to face this problem is through out cooperatives who are autonomous association of low-income families who voluntarily cooperate for their mutual social, economic, and cultural benefit in order to build and produce their own housing. This social strategy allows them to obtain housing that fits their economical needs. This also allows them to participate in the management of the housing production, which involves sharing the work needed to be done, usually in their free time, meaning lower costs in labor and the construction of both: an amalgamated society and its heritage.

This way of housing production contains all the stages that a process of production of housing has, such as the organization of the group, the advice, credit, the construction, the award (homeownership) and the coexistence. Elements that other forms of housing production do not have, for example; when a house is bought through social housing, the families receive the key, and in general the family lives isolated for a while. This doesn't happen with cooperatives, since this small society has been formed sharing one common goal, facing it together by sharing their shortcomings, eventually getting to the appropriation of the place and settlement. This is an important difference compared to social housing which in recent years people have shown to abandoned. To follow this research, it is necessary to understand several aspects that this issue involves, such as economic factors, housing policies, social facts, urbanization as the origin of the irregular settlements, housing cooperative, and self-management.

Keywords; cooperative, self-management, housing, housing cooperative.



Este trabajo de investigación, es un análisis y síntesis del proceso de acceso a la vivienda para familias de escasos recursos económicos, en particular de aquellas familias que se organizan a través del sistema de cooperativas. En la presente tesis, se analiza el esquema de producción de vivienda en México y las formas de acceso a ella. Se identifica que una de las forma de tener tal acceso a la vivienda, es la producción social de vivienda.

La producción social de vivienda se divide en dos; por un lado la autoconstrucción, es decir, la construcción de una vivienda en lugares alejados de los centros urbanos, en general en zonas de riesgo, y conforme a los recursos que va teniendo quien la construye. La otra forma es la producción social de vivienda colectiva. De esta última se elige, la producción social de vivienda a través de cooperativas, buscando demostrar que las cooperativas son un instrumento que permite el acceso a la vivienda a las familias de bajos recursos económicos.

Esta investigación indaga en la producción social de vivienda a través de cooperativas, buscando demostrar que las cooperativas son un instrumento que permite el acceso a la vivienda a familias de escasos recursos económicos.

La pregunta esencial de esta investigación es: ¿puede ser una cooperativa de vivienda, una viable alternativa para obtener vivienda en una familia de bajos ingresos económicos? Pregunta sobre la cual se construyó la hipótesis: **Las cooperativas son un instrumento que permite el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos en México.**

La presente investigación consta de las siguientes secciones:

La problemática entendida como los obstáculos a los que se enfrentan quienes buscan el acceso a la vivienda, sobre todo las familias que tienen recursos económicos bajos y quienes no tienen seguridad social.



- I. La producción social de vivienda en México.
- II. La producción de vivienda 1990-2013
- III. El caso de la Cooperativa de San Rafael Chamapa, UCP ubicada en el municipio de Naucalpan de Juárez.
- IV. La autogestión en la cooperativa como elemento que permite el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos.
- V. Conclusiones y recomendaciones.

Para facilitar la consulta sobre la información en las distintas secciones presentadas, al final del documento se incluye una bibliografía de documentos referidos; distintos anexos, sobre todo, los relacionados con la investigación de campo.

**El problema de la vivienda en México**

## **Las dificultades que tienen las familias de bajos recursos económicos para tener acceso a la vivienda**

En este apartado se explican los diferentes aspectos de la problemática en el acceso a la vivienda, tales como las políticas de vivienda actuales, que benefician a un sector minoritario, dejando de lado a la gran mayoría de la población.

Al igual que el alimento y el vestido, la vivienda, es una necesidad humana importante. Una vivienda propia otorga mayores posibilidades de una vida digna, por ello el acceso a la vivienda propia, es considerada una necesidad importante para el desarrollo familiar y social en México. La vivienda tiene un impacto en todos los aspectos de la sociedad, en lo económico, político, social y en lo cultural. La vivienda es un factor determinante en la calidad del desarrollo de la comunidad, de la familia y del individuo.

El Estado tiene la obligación de propiciar las condiciones, los apoyos y facilidades para resolver esta necesidad. Sin embargo en México, la política de vivienda está orientada hacia la producción de vivienda nueva, vivienda que las familias de escasos recursos económicos<sup>1</sup> no pueden comprar. No tienen acceso a la vivienda, sobre todo si no tienen acceso a seguridad social y por esto no tienen acceso a atención médica ni a facilidades para obtener vivienda por no ser derechohabientes de alguna institución de vivienda. Hablamos de familias cuyos proveedores no tienen un empleo en el sector formal, como puede ser una fábrica o una organización similar. (Ortiz, 2012: 23).

### **Políticas de vivienda**

Los aspectos relevantes en este apartado son: Política de vivienda, aspectos legales de la producción social de vivienda, sistema de hipotecas a través de la Sociedad

---

<sup>1</sup> Familias de bajos recursos económicos igual a familias pobres, considerando aquellas que ganan menos de cuatro salario mínimos como ingreso mensual. “se asocia al enfoque de bienestar, en términos de los satisfactores que pueden ser adquiridos mediante los recursos monetarios de la población (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL)” P1 consultado el 26 de julio del 2014.

Hipotecaria Federal (SHF) y la individualización de la propiedad de vivienda. En nuestro país, la vivienda de interés social es el objeto principal de la política de vivienda. Esta está dirigida a quien pueda comprarla: en general este sector comprador corresponde a la clase media, o a quien tiene acceso a un subsidio o puede pagar una hipoteca.

El primer aspecto a analizar de la política de vivienda en México, es que está orientada hacia la construcción de vivienda nueva, de vivienda terminada (vivienda producida por las grandes constructoras, en general en grandes unidades unifamiliares, lejos de los centros urbanos). Consiguientemente, los primeros favorecidos económicamente con la construcción de estas viviendas son las grandes constructoras, y el acceso a las mismas es exclusivo para las familias que tienen capacidad de pago inmediato o que tienen acceso a un crédito.

En años recientes se ha registrado un importante crecimiento de la industria de la vivienda en el país, poniendo de manifiesto una de las políticas de vivienda: la colocación de créditos en los institutos públicos como el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores). Pero a esta vivienda solo puede tener acceso familias que ganan más de cinco salarios mínimos, que representan un sector minoritario (ver cuadro 1).

El resultado de este crecimiento es la construcción de miles de viviendas, así como el financiamiento que existe en el mercado para adquirirlas. No obstante, ese esfuerzo resulta inalcanzable para las familias de bajos recursos económicos que hemos definido anteriormente, provocando un efecto de rezago habitacional (Poblett, 2002: 283).

La política de vivienda actual beneficia a un sector que representa el 4.2 % de la población, dejando afuera de toda oportunidad al 11.8 % de la población económicamente activa y ello sin contar a las familias que sufren situación de desempleo

lo cual es otro tema de investigación por que surge la pregunta ¿Qué pasa con el 74 % de la población económicamente activa expresada en el mismo cuadro? (ver cuadro 1).

**Cuadro No 1** Diferencia entre salarios mayores a 5 VSM y menores a 4 VSM

Las cifras son el número de personas que perciben ese salario.

	Hombres	Hombres	Hombres
	Un salario mínimo	Dos a tres salarios mínimos	Más de 5 salarios mínimos
2010	2 985 251	6 696 252	3 991 324
2010	2 774 055	6 790 020	3 899 631
2011	2 879 690	6 845 130	3 991 324
2011	3 090 849	6 845 832	3 951 324
2012	3 991 335	6 696 310	3 899 631
2012	3 899 631	7 444 154	3 899 700
2013	3 624 552	7 296 573	3 624 552
2013	3 624 570	6 845 832	3 716 012
<b>Total</b>	Menos de tres SM para 2013	10 470 402 Representa el 11.8 % de la población económicamente activa	La población económicamente activa <sup>2</sup> en México en el semestre IV del 2013
<b>Total</b>	Más de cinco SM para 2013	3 716 012. Representa el 4.2 % de la población económicamente activa	88,326,076 que representa el 74.29 % de la población

**Fuente:** Elaboración del autor con información de INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía. Encuesta Nacional de Ocupación y Empleo. Datos ajustados a los montos poblacionales de las proyecciones demográficas del CONAPO. Segundo trimestre 2013.

Un segundo aspecto de la política de vivienda, es la producción social de vivienda. En la Ley Federal de Vivienda (2006), se incluye el concepto de producción social de vivienda, en su capítulo II. Se propone que las personas que van a habitar la vivienda, sean quienes la construyan a través de un instrumento de gestión como son las cooperativas de vivienda. Asimismo, este capítulo de la ley, define la autoproducción como “aquel proceso donde la vivienda es autorregulada por el usuario en su gestión, distribución y construcción por el propio usuario” (Ley de vivienda, 2006: 2). De acuerdo a lo establecido en esta ley, en este proceso debe haber un intermediario, definido como

<sup>2</sup> Se considera población económicamente activa a la población mayor de 14 años.  
<http://www.inegi.org.mx/sistemas/bie/cuadrosestadisticos/GeneraCuadro.aspx?s=est&nc=603&c=25620>

desarrollador social (compañías constructoras, fungiendo como desarrolladoras de vivienda social). Sin embargo dichas desarrolladoras, presentan un defecto: no permiten la participación de la gente en los procesos constructivos. Por ejemplo, el programa Piso Firme contrata desarrolladoras de vivienda y con ello evita la participación social, evitando la inversión en el proceso de construcción del esfuerzo de la gente que va a habitar.

Un tercer aspecto: junto a los salarios bajos, es la liberación de intereses y los subsidios a través de hipotecas. Las hipotecas, son instrumentos de garantía para evitar la cartera vencida, obligando al pago puntual, pues de otra forma se incrementan los intereses. Los intereses generados por una hipoteca varían entre una institución y otra. Por ejemplo, no es lo mismo una hipoteca establecida a través de la SOFOL, que una pactada con un banco. Consecuentemente, esta forma de obtener vivienda no es alcanzable para las familias de bajos recursos económicos. Los salarios bajos no permiten el acceso al suelo ni a la vivienda. Las opciones de acceso entonces se reducen, dejando sólo el camino de la búsqueda de viviendas en renta, sobre todo en la periferia porque es más barato. Sin embargo, esta opción resulta la mayoría de las veces contraproducente, porque lo que se ahorra de renta se paga en pasajes de transporte público y en tiempo de viaje.

Como puede apreciarse de acuerdo a lo expuesto, una deficiencia de esta política es que para la población urbana de bajos ingresos o no asalariada y sin prestaciones laborales, existe un nivel de atención muy bajo por parte de Estado con respecto a la obtención de la vivienda (Ortiz, 2011: 225).

El Estado mexicano no crea instrumentos que operativamente, impulsen el acceso a la vivienda (a través de las cooperativas o asociaciones civiles), porque su política de vivienda consiste en impulsar la producción mercantil de vivienda a través de los desarrolladores de vivienda, quienes tienen el objetivo principal del lucro y la ganancia, aunque en el discurso político-social muchas veces se diga lo contrario. Junto a esto, la

posibilidad de comprar un terreno en la periferia disminuye por la elevación del precio del suelo. Las familias que no tienen ingresos comprobables tienen como opción para acceder a la vivienda en propiedad, la organización y la autogestión, como única forma de hacer valer el derecho a la vivienda expresado en la constitución y en particular en la ley de vivienda (2006).

El cuarto aspecto a examinar de la política de vivienda es la individualización del proceso. Al promover la adquisición de la vivienda a través de los organismos de vivienda como el FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) o el INFONAVIT u otros del mismo tipo, se individualiza el proceso de tener acceso a la vivienda, evitando la formación de la organización social. Junto a ello, aparece la desregulación, es decir la falta de control en la urbanización y construcción de la vivienda y el hábitat, haciendo según ellos “ciudades”, alejadas de los centros urbanos y por tanto de los centros de trabajo (Ortiz, 2009<sup>3</sup>).

### **Factores de tipo económico que afectan en el problema de vivienda**

El problema del acceso a la vivienda está estrechamente relacionado con factores de tipo económico tales como el pago de la renta, salarios por debajo de cuatro veces el mínimo, la falta de seguridad social y el aumento en los precios de la canasta básica, entre otros. La única posibilidad de acceder a una vivienda propia para las familias sin seguridad social, es a través de una Hipoteca Bancaria, pero ello involucra el riesgo de no poder pagar la hipoteca, perder la casa de todas formas y regresar a la situación inicial, a la necesidad de rentar una vivienda y con ello el incremento de los gastos. Junto a ello está el problema del salario, que no se ha incrementado en la misma proporción en que lo han hecho los artículos de primera necesidad.

---

<sup>3</sup> Artículo Crisis y Vivienda, del Arquitecto Ortiz Flores 2009.  
Consultado en Enero del 2014 de: [www.hic-al.org/documento.cfm?id\\_documento=1340](http://www.hic-al.org/documento.cfm?id_documento=1340)

En México y en Latinoamérica, la forma usual de acceder a una vivienda propia, es comprar un terreno y al paso del tiempo irlo construyendo progresivamente. Sin embargo, esta posibilidad se ha visto disminuida porque los ingresos económicos en la familia se han visto reducidos, debido a la falta de empleos y al incremento en el precio de los productos de la canasta básica. El acceso al suelo está regido por las leyes de la oferta y la demanda y por las reglas del mercado, por lo tanto la compra de un terreno se hace imposible en la medida en que aumenta el precio del suelo.

La carencia de un espacio propio vuelve más complejo el problema de la vivienda, mostrando cómo la vivienda en muchos casos se constituye como un factor de exclusión social. (Ortiz, 2011:225).

### **Factores sociales**

La carencia de vivienda frecuentemente está relacionada a un déficit de áreas de esparcimiento, donde realizar actividades con autonomía y sobre todo, actividades colectivas y familiares tales como la comida, la lectura y el intercambio de ideas. Al concebirse como mercancía, la vivienda, se reduce al espacio mínimo, lo que impide desarrollar en el habitante el sentido de apropiación del espacio. Tampoco existen espacios públicos que pudieran suplir la carencia de espacio personal o familiar, lo que estimula el aislamiento social y las limitaciones en la actividad colectiva.

En los casos en que familias en la situación recién descrita se encuentran con otras familias que estén en circunstancias similares, quienes también estén con la necesidad de abastecerse una vivienda, puede darse la organización entre estas familias, con el objetivo de conseguir una vivienda propia. Esta organización entre personas tiene como una de sus características la debilidad social, es decir, la falta de conocimientos, de orientación en procesos sociales, de experiencia y de lenguaje. Esta debilidad social involucra dificultad



para establecer relaciones sociales, que son condición indispensable para coordinarse en torno a un objetivo común y por ende, para lograr una exitosa organización.

Vemos nuevamente cómo la falta de vivienda también es un problema social al provocar procesos sociales defectuosos como puede observarse en la descripción de un escenario como el siguiente:

Vivir en una vecindad donde escasean los servicios (como el agua o el drenaje) conlleva el riesgo de enfermedades. La pobreza casi siempre está relacionada con la ignorancia, cuando hay más pobreza, hay menos oportunidades de desarrollo personal. La violencia intrafamiliar y la desintegración, son otra consecuencia. Y así, como una cadena, se llega el eslabón del escape a través del alcohol y las drogas. Y si acaso se tiene la suerte de ir a la secundaria o a la preparatoria, el rendimiento escolar es bajo, el desorden y la pérdida de tiempo son más importantes que la misma escuela y el estudio. También, cuando existe violencia dentro de la familia, ésta se extiende hacia fuera, haciendo a un alumno peleonero, pegador y en general apático o insociable. Y la vivienda, como causa de todo esto, a pesar de ser una necesidad, cada vez se ve más lejana.

### **Factores institucionales**

A continuación describiremos aquellas instituciones que forman parte de la política de vivienda del Gobierno Federal y que por ende tienen una relación directa con la solución del problema de déficit en la vivienda en México. Es el caso del INFONAVIT, FOVISSSTE, SEDESOL, FONHAPO y CONAVI. Dichas instituciones están enfocadas principalmente a la construcción de vivienda nueva. Sin embargo, sus propuestas y acciones solucionan el problema de la vivienda sólo parcialmente debido a que son una opción para las familias que tienen ingresos regulares y comprobables, dejando sin acceso a sus beneficios, a las familias de escasos recursos económicos.

## **INFONAVIT**

En 1972 se crea esta institución, mismo año que se crea el FOVISSSTE. Ambas nacen como resultado de las necesidades habitacionales que fueron consecuencia del incremento de la población en México, el cual fue del 100% en 20 años. Es decir, la población mexicana se duplicó entre 1950 y 1970. El INFONAVIT y el FOVISSSTE no construyen casas, licitan concursos a través de los cuales eligen empresas constructoras para producir viviendas a bajo costo. Las casas construidas las ofrecen a través de crédito directos otorgados por estos institutos. La oferta de crédito de estas dos instituciones depende de las metas de crédito y subsidios disponibles.

Entre el 2006 y 2009 la cartera vencida se vuelve problema para estas instituciones. “El ritmo de deterioro de la cartera vencida del INFONAVIT (que representa prácticamente el 60% de los créditos hipotecarios del mercado), es muy acelerado y significativamente mayor al de la banca comercial” (Estado actual de la vivienda, 2012; 45). El problema lleva al instituto a reestructurar su organización, y lo hace a través de firmas de hipotecas, en coordinación con SHF (Sistema Hipotecario Federal), ofreciendo sistemas de pagos que faciliten la regularización (Estado Actual de la Vivienda, 2011: 98).

Actualmente, INFONAVIT y FOVISSSTE constituyen instituciones seguras ya que sus fondos tienen tres aportaciones: trabajadores, empresas y gobierno. Por esto, su oferta de vivienda ha crecido, así lo demuestran las estadísticas sobre producción de vivienda, entre 2000 y 2011 (Estado actual de la vivienda 2011: 15). Sin embargo, esta oferta no es accesible a los sectores sociales con salario mensual de 4 salarios mínimos o menos.

## **FOVISSSTE**

La función principal de esta institución es dar continuidad a la actividad crediticia, promover la liquidez y la recuperación de carteras vencidas. De acuerdo a lo establecido en el reporte del 2011 del Centro de Información y Documentación, (CIDOC) (Estado

actual de la vivienda, 2011: 92), el FOVISSSTE opera como un administrador de activos con una calificación “Superior al Promedio”.

Otorga los siguientes créditos:

- El tradicional, que se obtiene por sorteo.
- El crédito con subsidio para familias de bajos ingresos que debe cumplir con los requisitos de CONAVI en el esquema del programa “esta es tu casa”<sup>4</sup>.
- A partir de 2007 se ofrece créditos mancomunados a parejas de esposos que siendo trabajadores con acceso al INFONAVIT o al FOVISSSTE, puedan sumar sus cuentas individuales, potenciando con ello el recurso para una mejor elección de vivienda.
- “Alia2”, es un esquema de cofinanciamiento, donde se puede obtener financiamiento de dos instituciones al mismo tiempo, como FOVISSSTE y SHF. De esta forma se puede obtener un crédito destinado a ingresos superiores a 5 salarios mínimos, con montos superiores a un millón de pesos.
- “Alia2 plus”, funciona igual que el anterior pero sumando la subcuenta del SAR (Sistema de Ahorro para el Retiro).
- “Respalda2”. El crédito Alia2 plus más un intermediario financiero privado.
- “Modalidad AG” para salarios mayores a 11 veces el salario mínimo (Estado Actual de la Vivienda, 2012: 112).

Es importante mencionar que todas estas opciones crediticias son para las personas que garantizan un pago o que pueden tener acceso a un crédito.

### **Sistema Hipotecario Federal (SHF)**

Es una sociedad nacional de crédito, perteneciente al sistema bancario mexicano, su creación aparece en el Diario Oficial de la Federación el 11 de octubre del 2001. El SHF sustituye al Fondo de Vivienda (FOVI), (Estado actual de la vivienda, 2012: 32). El objeto de su creación es el desarrollo del mercado de crédito a la vivienda. No da atención directa al

---

<sup>4</sup> El programa “Esta es tu casa” es impulsado por CONAVI con subsidios federales destinados a vivienda, y se orientan a la adquisición de una vivienda, nueva o usada, para edificación, autoconstrucción o mejoramiento. Su relación con FOVISSSTE aparece cuando se requiere el esquema de financiamiento a través de la suma de dos o más créditos (Estado Actual de la Vivienda, 2012: 18).

público, lo hace a través de intermediarios como bancos y Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES), que es uno de los instrumentos utilizados por FOVISSSTE o INFONAVIT. Con este sistema también se apoya la producción asistida de vivienda y uno de sus objetivos es atender las necesidades de vivienda de la población no asalariada y reducir el rezago habitacional, sobre todo para sectores que no tienen ingreso comprobable. Este sistema ha diversificado la red de intermediarios financieros con los que opera, así como la oferta de productos. Actualmente SHF trabaja con entidades financieras con experiencia en el campo de las finanzas populares, como organizaciones micro-financieras o entidades del sector de ahorro y crédito popular, para ofrecer a los clientes finales dos tipos de créditos: créditos de corto plazo (de tres años y de hasta cincuenta mil pesos), para mejoramiento de vivienda y los créditos para autoproducción asistida (con plazos hasta diez años y con montos de hasta 102 salarios mínimos). Para obtener estos créditos debe actuar un intermediario que dé asistencia al caso y para ello el postulante debe cumplir ciertos requisitos.<sup>5</sup>

El SHF también tiene tres créditos dirigidos a empresas; el primero, permite que proyectos que se han detenido por falta de recursos se reactiven, el segundo, apoya a la banca para créditos puente, y el tercero, ofrece financiamiento a desarrolladoras de vivienda (Estado Actual de la Vivienda, 2012: 4). Asimismo, el SHF ha creado la herramienta Vigía SHF, con el objeto de que el público inversionista tenga información necesaria para poder invertir.

---

<sup>5</sup> Los requisitos para una persona que solicita el crédito son:

- Ingresos familiares superiores a dos salarios mínimos mensuales.
- Ser mayor de 17 años y menor de 50.
- Disponer de ahorro en la subcuenta de vivienda.
- Obtener una calificación positiva en buró de crédito". (CIDOC 2011: 77).

## Instituto Mexiquense de la Vivienda Social (IMEVIS)

Su función comprende dos aspectos: el primero es regularizar predios entregando títulos de propiedad, después de comprobar que tanto el terreno como el derecho de su posesión no presentan irregularidades. La segunda función es la que nos atañe, ya que se relaciona con el financiamiento de vivienda. Dentro de la misión de IMEVIS, se indica que está la de “Dirigir, coordinar y ejecutar la política de vivienda del Estado, en favor de la población más vulnerable”<sup>6</sup>. Su objetivo es planteado de la siguiente manera: “Promover, programar, organizar, coordinar y regular lo concerniente a vivienda social y suelo, procurando el beneficio para los grupos sociales más vulnerables” (IMEVIS 2011).

Algunas opciones de financiamiento con IMEVIS, incluyen al beneficiario y al desarrollador de vivienda (ver cuadro No 2).

**Cuadro No 2. Características del Fondo Estatal de Fomento a la Vivienda de IMEVIS (2011).**

<b>Descripción.</b> Bolsa de recursos recuperables, para todos los proyectos de vivienda estatales: mejoramiento y vivienda progresiva. Los pagos de las familias se reinvierten en el fondo, para atender más personas en la comunidad. <b>Población Objetivo.</b> Familias con ingresos de hasta 6 salarios mínimos con prioridad en aquellas con ingreso inferior a 3.5	<b>Datos financieros.</b> Financiamiento máximo \$90 000.00 Financiamiento mínimo \$700.00 Plazo. De 3 meses a 20 años. Taza equivalencia a inflación. Ahorro mínimo 10 %
Participaciones/aportaciones	<b>Ventajas.</b>

<sup>6</sup> Según la página de IMEVIS, el Estado de México cuenta con 14 millones de habitantes. El ingreso promedio del jefe de hogar se encuentra entre 2 y 3 salarios mínimos. El 13% gana menos de 1 salario mínimo. 37% gana entre 1 y 2 SM. 18% entre 2 y 3. Y 32% gana más de 3 salarios mínimos. ([http://portal2.edomex.gob.mx/imevis/acerca\\_del\\_imevis/funciones/index.htm](http://portal2.edomex.gob.mx/imevis/acerca_del_imevis/funciones/index.htm)).

“De acuerdo a nuestra normatividad, una vivienda social progresiva cuesta 211 mil pesos misma que aun calificando para obtener subsidio federal, sólo podría ser asequible a hogares con ingresos superiores a 3.8 salarios mínimos. Un mejoramiento con costo superior a 20,000 pesos, es accesible para personas con ingreso mayor a 3 salarios mínimos. Dado que literalmente no existe un financiamiento formal para ellos. Para personas con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos, se deben aplicar subsidios, sobre todo cuando se combina su pobreza patrimonial con situaciones de riesgo grave a su vida o salud, por el deterioro de su vivienda.”

<p><b>IMEVIS:</b> Recursos y logística técnica y administrativa.</p> <p><b>Beneficiario:</b> Ahorro, mano de obra en casos de auto-construcción o auto-gestión.</p> <p><b>Desarrollador:</b> Estudios, proyectos, edificación de viviendas y comercialización.</p> <p><b>Co-financiadores</b> (municipio, empresas, ONGs): capital, apoyos en especie y facilidades administrativas.</p> <p><b>Gobierno Federal:</b> Subsidios.</p>	<p>Permite planificar co-financiamiento y subsidios externos, multiplicando el beneficio.</p> <p>Bajo costo financiero para la población.</p> <p>Destinado a familias que no tienen acceso a la banca y micro-financiamientos.</p> <p>Incentiva aportaciones comunitarias.</p>
---	--

Fuente: IMEVIS 2010.

### FIDEICOMISO FONDO NACIONAL DE HABITACIONES POPULARES (FONHAPO)

El crecimiento de la industria conlleva un crecimiento urbano y de población, ello tiene consecuencias sociales, económicas y urbanas. En el caso de la vivienda crece la demanda. El gobierno ante este contexto promueve la creación de organismos especializados para regularizar la tenencia de la tierra, la recomposición del ejido, para poder utilizar el suelo para el desarrollo urbano y de vivienda. Por estas razones en 1971 se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad (INDECO), con el objeto de construir vivienda para trabajadores a bajo costo<sup>7</sup>.

En 1978 INDECO va adquiriendo funciones de agente inmobiliario al tratar de obtener extensiones de tierra para el desarrollo urbano. En este periodo se observa el papel determinante que juega el Gobierno Federal, al querer ser el eje de solución al problema de la vivienda, pero las acciones fueron insuficientes. INDECO desaparece en 1982. El 1° de abril de 1981 se crea FONHAPO (Ortiz, 1996: 17), con el propósito de prestar ayuda a la población de escasos recursos, buscar sistemas de producción y distribución de materiales de construcción que permitan abaratar costos para la construcción y generación de vivienda.

Entre los objetivos que se plantea IMEVIS y que se plantean en el cuadro No 2 los que tienen relación con la Producción social de vivienda son; financiar el desarrollo de programas de vivienda popular en las siguientes modalidades:

<sup>7</sup> Buscador.ifai.org.mx/estudios/2008/DGI-207.

- Reserva territorial.
- Lotes y/o servicios.
- Vivienda progresiva.
- Vivienda mejorada.
- Vivienda terminada.
- Apoyo a la producción
- Distribución de materiales.

Así mismo IMEVIS propone apoyo a sociedades cooperativas y a todas aquellas organizaciones legalmente constituidas, que tengan como finalidad la construcción de vivienda. Otorga créditos hipotecarios para la adquisición de viviendas populares. Otorga financiamiento a programas de compra de materiales que se integran como apoyo a la vivienda popular.

A partir de 1990, la influencia externa al país se deja sentir a través de organismos financieros internacionales como el BANCO MUNDIAL (BM) y el BANCO INTERAMERICANO de DESARROLLO (BID). Citando al Arquitecto Enrique Ortiz Flores, aparece “la mano invisible del libre mercado a través del consenso de Washington” (Ortiz, 2011: 224). La política de vivienda del Estado comienza a tomar otro rumbo; el Estado se transforma en un facilitador de vivienda. Siguiendo todos los postulados de estos organismos, plantea dichas exigencias en el programa sectorial de vivienda 2001-2006. El Estado es un facilitador que a través de SHF pone recursos económicos en manos de las grandes constructoras y en perjuicio de las familias que no tienen seguridad social, al incrementar la pobreza, la exclusión y la desigualdad. Quita el control para la urbanización, sin tomar en cuenta si se pone en riesgo el medio ambiente, en pocas palabras provoca una devastación en la naturaleza al permitir un crecimiento desordenado con la producción de casitas individuales (Ortiz, 2012: 14).

### **El proceso de acceso a la vivienda en propiedad en México**

Las personas que trabajan en una fábrica, en una institución gubernamental, pueden adquirir una vivienda a través del INFONAVIT o FOVISSSTE o a través de otras instituciones

como las que se mencionan anteriormente. Sin perjuicio de que el salario de estas familias sea bajo, que la vivienda quede lejos y que esa lejanía entre el lugar de trabajo y la vivienda provoque otro tipo de problemas como el abandono de la vivienda. Personas en esta situación laboral, sí tienen acceso a créditos para adquirir una vivienda. Quien puede solventar el pago, puede tener acceso a una vivienda a través de una hipoteca, sea de un banco, o de alguna institución ligada a una SOFOL (Sociedades Financieras de Objeto Limitado). Estas últimas, se crean con motivo de la firma del Tratado de Libre Comercio de América del Norte en junio de 1993, siendo su función la intermediación financiera entre la constructora y el aspirante a vivienda. A partir del año 2000 llegan a constituir un sector con importante penetración en el mercado de la vivienda, ya que a través de estos organismos, se financian las principales instituciones de vivienda en México.

Realmente el acceso a la vivienda se vuelve un problema para las familias que no tienen un salario comprobable, para aquellas personas que no cuentan con un empleo fijo, que son comerciantes, vendedores ambulantes, albañiles, etc. Que no tienen acceso a un crédito. Es problema para las familias que tienen seguridad social pero que tienen salarios de cuatro salarios mínimos y menores. Conseguir una vivienda propia, representa un problema social en México, prueba de ello son las vecindades, los hacinamientos en casas de un solo cuarto; las familias que viven con un familiar; las vecindades de un cuarto y un baño colectivo en el patio. Con el crecimiento de los hijos crece la familia, llegando vivir en una casa a veces más de dos familias, cuando llegan a la edad de casarse. Generalmente se enfrentan a toda clase de desventajas, no hay servicios como drenaje y luz y si los hay son costosos, no tiene propiedad de la tierra, las viviendas son precarias y de materiales de mala calidad, muchas veces están ubicadas en zonas vulnerables, alejadas de los servicios de salud, educación y retiradas de los centros urbanos.

### **Justificación de la presente investigación**

Existe una demanda de 1 071 241 viviendas en el país, un rezago habitacional de 639 753 viviendas en 2012 (Estado Actual de la Vivienda 2012: 69). El 78.8 % de la población gana cuatro salarios mínimos o menos, el 64.5 % no tiene seguridad social (IBID:



46). En el mismo año, se han formado 322 780 hogares. El interés que justifica la presente investigación radica en la problemática del acceso a la propiedad de la vivienda, en la búsqueda de una alternativa para las familias de bajos recursos económicos, que tienen enormes dificultades para acceder a créditos y financiamientos que les permitan ser propietarios. Esta investigación contribuye en la solución del problema, al analizar el proceso de construcción de una cooperativa que logra dar acceso a la vivienda en propiedad a familias de escasos recursos económicos. Al analizar este caso de estudio, identificamos los factores, los actores implicados y las estrategias desarrolladas que permiten el éxito o el fracaso de las acciones realizadas en el acceso a la vivienda.

Esta investigación tiene las interrogantes siguientes:

- 1. ¿Puede ser la cooperativa de vivienda, una alternativa para obtener vivienda en una familia que no tiene seguridad social y en general de bajos ingresos económicos?**
2. ¿Cuál es la respuesta que dan los organismos federales para permitir que la población de escasos recursos pueda acceder a la vivienda?
3. ¿En qué medida la nueva política de vivienda (iniciada a partir de 1992 en la que vivienda es vista como mercancía (Ortiz, 2012:223), limita las leyes del mercado en el acceso al suelo? Por ejemplo, la demanda de vivienda, al ser mayor que la oferta, provoca la elevación del costo del suelo.
4. ¿La población mexicana, en general puede acceder a una vivienda con la política de la vivienda actual?
5. ¿Hay políticas de vivienda que apliquen y sean accesibles para habitantes de escasos recursos económicos? De ser así, ¿cuáles son?

La referente a la construcción de vivienda mediante una cooperativa, es el eje de la investigación que aquí se presenta. Siendo las demás preguntas puntos de orientación para enriquecer y aclarar el fenómeno que se investiga.

El objetivo general es demostrar que las cooperativas de vivienda, son un instrumento que permite el acceso a la vivienda a las familias de bajos recursos económicos y sin beneficio de seguridad social. Si bien este es el objetivo que guiará la

investigación, los objetivos específicos permitirán una imagen más clara del fenómeno estudiado. Los objetivos específicos son los siguientes:

- Descubrir los mecanismos de acceso al suelo urbano. El procedimiento que sigue una familia para ser propietario de una vivienda.
- Identificar las dificultades a las que se enfrentan las familias en el proceso de acceso al suelo urbano.
- Realizar un esquema de las diferentes formas de producción de vivienda en México.
- Analizar el papel de una organización social que busca una solución al problema de no tener una vivienda en propiedad.
- Describir las limitantes de las políticas de vivienda en los periodos entre los años 2000-2012.

Los actores involucrados en esta investigación son:

- Familias de bajos recursos económicos, sobre todo las familias que no tienen un ingreso comprobable.
- El gobierno federal, como el actor que determina las políticas de vivienda en el país.
- Constructoras e inmobiliarias que bajo el nombre de desarrolladores sociales construyen unidades habitacionales.
- Las autoridades municipales que dan los permisos de construcción o los obstaculizan.

Las familias de bajos recursos económicos, son los participantes directos en la producción social de vivienda, son ellos quienes construyen la vivienda que después será habitada por ellos mismos. Son estas familias las que entablan relaciones con otras familias y a partir de una comunidad de necesidades desarrollan, consciente o inconscientemente, la autogestión, como un instrumento que les va permitir alcanzar paso a paso sus fines. Asimismo, son estas familias quienes crean la ciudad, al habitar.

**El gobierno Federal.** Determina el rumbo de la producción social de vivienda. Es el Gobierno el administrador quien debe crear las condiciones que satisfagan esta necesidad, la de vivienda.

**Constructoras e inmobiliarias.** Constituyen una empresa, un negocio, una industria, donde el producto es la vivienda. Los inversionistas que consideran la vivienda, desde el punto de vista negocio, para esta investigación, son un actor por el hecho de influir en las políticas públicas. Son actores que sí resuelven el problema de vivienda, pero para el sector social que la pueda pagar.

**Instituciones Federales.** CONAVI, SEDESOL y FONHAPO. Son estas las ejecutoras del gobierno federal para llevar a cabo su política de vivienda (política de vivienda, basada en la sustentabilidad y en un programa que acerca la vivienda a las familias de bajos recursos económicos, que tiende a la Producción Social de Vivienda Asistida).

**La sociedad civil organizada a través de organizaciones no gubernamentales (ONG),** en este caso el actor específico a considerar será COPEVI (Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento). Esta organización promueve y ayuda a la formación de organizaciones sociales que permitan la producción social de vivienda. En el caso de la cooperativa de San Rafael Chamapa la asesoría proporcionada por el COPEVI fue legal y técnico-constructiva.

### **Hipótesis**

Las cooperativas son una forma de organización que permite el acceso a la vivienda en propiedad, a las familias de bajos recursos económicos en México.

## **Capítulo I**

### **La Producción Social de la Vivienda en México**

Una vez explicada la problemática a analizar en la presente investigación, se busca lo que se ha escrito de teoría en relación a las cooperativas. Sin embargo, paralelamente a ello se va construyendo un marco conceptual que va dando claridad al fenómeno de estudio. En este capítulo se hace una conceptualización de la vivienda. Se explica el marco normativo que permite la construcción de la vivienda en México. Se construye un esquema de construcción de vivienda en México, destacándose la producción social de la vivienda y de esta última, la producción social a través de cooperativas. Se crea el concepto de cooperativa consultando lo que escriben los principales dirigentes de la Federación de Cooperativas de ayuda Mutua del Uruguay (FUCVAM), incluyendo la estructura socio-organizativa y las fases de construcción en una vivienda de producción social.

### **1.1 La Vivienda**

La vivienda al igual que el alimento, es una necesidad humana esencial. Una vivienda propia da mayor posibilidad de una vida digna y desarrollo individual, por ello puede decirse que la vivienda constituye un derecho básico. De esta manera queda expresado en la Constitución Mexicana en el artículo 4°. La carencia de vivienda se convierte en una injusticia que puede influir en el desempleo, la cultura e incluso en la ilegalidad, cuando la necesidad lleva a la invasión de zonas prohibidas. Ortiz, (2012: 23) aborda el tema de vivienda poniendo el énfasis en la producción social, pero además propone a la vivienda con relación al derecho a la ciudad, construcción del hábitat y la gestión participativa de la misma.

Dependiendo del concepto que se tenga de la vivienda, se pueden generar diferentes formas de producirla y de disfrutarla. Puede concebirse a la vivienda como mercancía, que lleva a la construcción masiva, industrial, olvidándose de que quien va a utilizarla es el ser humano. Otra forma de concebir la vivienda es la siguiente; la vivienda debe ser el espacio que permita el desarrollo familiar, si este espacio es deficiente,

produce también defectos en los miembros de la familia: puede ser causa de que los niños y jóvenes caminen por las calles buscando esos espacios, generando una desesperanza que se expresa muchas veces a través de “formas violentas” (Vargas, 2008: 8). Como lo expresa la Organización Mundial de la Salud (OMS), la falta de vivienda, frecuentemente llega a “propiciar en gran medida el desarrollo de patrones de conducta agresivos para la resolución de conflictos familiares y comunitarios”<sup>8</sup>.

Al ser la vivienda una necesidad, la mayoría de las familias la busca y la produce de acuerdo a sus posibilidades. La vivienda puede ser muy pobre, pero puede ofrecer “mayor calidad de vida”. Con el tiempo, la vivienda, adquiere mayores posibilidades de adaptarse a la necesidad de la familia. Concebir la vivienda como un proceso, es concebirla como vivienda progresiva, concepto que involucra la posibilidad que sea un mayor número de familias las que tengan acceso a esta vivienda, pues una vivienda progresiva permite el acceso a la misma a sectores de bajo ingreso (Ortiz, 2012: 29).

La vivienda es vista desde la administración pública como “un paquete de bienes y servicios o como una mercancía, un punto de vista demasiado estrecho frente al acto de morar, frente a la acción de ocupar un espacio y hacerlo suyo” (Robert, 1992: 215). A una persona que construye su vivienda, le tienen que decir dónde viva y cómo lo haga, pero sin una planeación que conserve el paisaje y el hábitat. Quienes construyen su casa “están determinados por expertos burócratas” que les dicen cómo hacer su vivienda, dejándolos sin hacer uso de su libertad de hacer, condenándolos al servicio de la producción sin control del hábitat y al simple hecho de tener servicios.

Los debates modernos sobre la vivienda y la autoconstrucción han dejado a un lado una distinción esencial. Es la que existe entre la vivienda como paquete de “bienes y servicios” y el acto de morar haciendo suyo un lugar.

Robert, 1992: 215.

---

<sup>8</sup> OPS, OMS, “Plan de acción Regional en Violencia y Salud 2011”  
<http://www.paho.org/spanish/hpp/hppreind.htm>

Jean Robert, haciendo referencia a John Turner (1992), escribe que la vivienda no solo permite relaciones de subsistencia sino también el encuentro con semejantes y la creación de relaciones sociales entre personas. Una vivienda también crea vivencias, las que más tarde serán recuerdos.

Habitar es un arte y una acción. “Habitar es un verbo”, suele decir John Turner. El verbo designa actividades fundamentales de subsistencia, la puesta en obra de capacidades técnicas, pero también el encuentro con los semejantes y la creación de un tejido de relaciones.

Robert, 1992: 219.

Hay una manera de conceptualizar a la vivienda como mercancía, como bien de tipo comercial y por ende como un bien que puede producir ganancia, como resultado de la oferta y la demanda. Dicho concepto se expresa en los hechos, a través de políticas de vivienda, políticas que impulsan a la vivienda como bien de mercado, cuya alta demanda impulsa a la actividad de las desarrolladoras de vivienda. Con este concepto, la vivienda queda regulada por las leyes de la “lógica del mercado”, dejando a la vivienda sólo a los sectores con capacidad de pago. Este tipo de oferta de vivienda, sólo toma en cuenta la situación económica, dejando de lado las necesidades de las familias como el número de hijos, la cercanía a las escuelas o los centros de trabajo, la habitabilidad y la cultura (Ortiz, 2012: 23).

Con este concepto de vivienda, “se destruye ecosistemas, plantas y animales, se introduce elementos artificiales que llegan a cambiar el paisaje por completo y sobre todo, se desperdicia el espacio, que no es recuperable”.

Tudela y Schteingart, 1991: 206.

El concepto de vivienda se vuelve aún más complejo, al vincular a la vivienda con el barrio y con la ciudad. La formulación de una carta mundial por el derecho a la ciudad impulsada por HIC-AL (Coalición Internacional para el Hábitat, Oficina para América

Latina), considera la gestión democrática, el hábitat y la vivienda desde el punto de vista de la producción social, es decir con la participación de la sociedad. Recordando las palabras de John Turner (1976: 152) donde el autor habla de un “urbanismo con y para la gente”, expresando la vivienda, como un fundamento estratégico del derecho a la función social de la ciudad y al manejo responsable de bienes comunes, tales como los recursos energéticos y el patrimonio cultural y construido. En pocas palabras, considerando el concepto de vivienda en relación al derecho a la ciudad y los espacios públicos (Ortiz, 2012:17).

Las organizaciones sociales, como Casa y Ciudad, y en general las organizaciones que dieron forma a la Coordinadora Nacional del Movimiento Urbano Popular (CONAMUP), consideran a la vivienda, como un derecho y como un proceso que va más allá de cuatro paredes, al vincularla con el barrio y con la ciudad, buscando incluso “influir en las políticas públicas”. Este tipo de organizaciones consideran que la vivienda (en un caso extremo), como el lugar de donde se desaloja a los vecinos y se les manda a las zonas conurbadas de la gran ciudad. Cuando una zona habitacional adquiere un valor comercial, a los habitantes se les empuja a emigrar a otro lugar, se les obliga a irse a la periferia de la ciudad dejando el espacio para ser usado por quien tiene el recurso económico (Ramírez, Sandoval, 2000: 93. Moctezuma, 1999: 180).

Mencionan que estas políticas son ordenadas desde fuera del país, es decir, son impuestas por organismos financieros internacionales y que los gobernantes no tienen posibilidad de respetar por sí mismos, lo necesario para su país o lo que sus gobernados sienten que sería mejor. Considerando esta situación, “hay que defender el arraigo de los barrios y los lugares donde nacimos y vivimos”. Para ello, la única vía es la organización como instrumento tanto para construir vivienda, como para evitar los desalojos.

Una de sus propuestas es “la compra de lotes ociosos y la politización de la gente, la creación de conciencia acerca de sus derechos y de que el Estado no nos va a regalar



nada". Estas organizaciones sociales que trabajan el problema de la vivienda expresan que no existe vínculo entre las políticas de desarrollo urbano y la política de vivienda. Asimismo, critican que en los presupuestos no se contempla la renovación urbana, que el 97% de las actuaciones públicas-privadas son para vivienda nueva (Ramírez, *Sandoval*, 2000: 93). Hacen un estudio que arroja resultados tales como que el 19% de la vivienda presenta precariedad y el 30 % se encuentra en deterioro. Puede observarse cómo abordan la vivienda, en relación con el concepto de ciudad, llegando a la conclusión que si no existen recursos para vivienda, mucho menos van a existir para el espacio del barrio. Que en el ámbito de la vivienda, no existen hacia las familias de bajos recursos económicos, más que buenas intenciones, debido a que la vivienda no es más que una mercancía (Ramírez, *Sandoval*, 2000: 93).

El problema de la vivienda, impacta en todos los campos de desarrollo de la sociedad. En lo económico, el desarrollo de la vivienda conlleva a la reducción de los niveles de pobreza, tiene impacto en el empleo, en el bienestar de las familias y en el mercado interno. En lo social, la ausencia de la vivienda es un signo de marginación y de pobreza, en cambio, la tenencia de una vivienda es una prueba de desarrollo y de bienestar. En lo político, la vivienda motiva tanto el diseño como la aplicación de políticas que fortalecen y legitiman la acción gubernamental. En el aspecto cultural, al irse formando barrios y colonias se va formando el carácter de cada ciudad (Rino, Eibenschutz; 2006:12).

La vivienda puede abordarse haciendo trabajos de prospectiva, para diseño de políticas de vivienda como en la cita siguiente.

Se estima que en el país, la población crecerá 26.5% entre 2000 y 2030, mientras que la vivienda lo hará en 88.5%, pero en el ámbito urbano se espera una expansión del parque habitacional de casi 100%, aunque la población crecerá menos de una tercera parte.

Coulomb, 2010: 554.

Otra forma de concebir la vivienda es haciendo mediciones, determinando variables como los materiales usados para construir, los servicios que tiene una vivienda, el nivel de hacinamiento, el nivel de educación de una familia, el ingreso familiar, etc. En relación con estas mediciones se puede determinar el grado de pobreza patrimonial. Es decir se aborda la vivienda en relación con la pobreza (Mendoza, 2011: 223).

La definición de vivienda digna que figura en la Ley de Vivienda (2006) es:

Se considera vivienda digna y decorosa la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, que cuente con los servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.<sup>9</sup>

Diario Oficial de la Federación, 2006.

El concepto de vivienda que se trabajará por considerarlo más acorde al objetivo de la presente investigación, es el de la vivienda vista como proceso, como una vivienda progresiva, que permite la apropiación del espacio y la construcción del barrio y la ciudad, que permite el establecimiento de relaciones sociales entre personas y familias y que al mismo tiempo permite la expresión de las aspiraciones de la familia que habita, desarrollando el sentimiento de pertenencia al espacio y a la comunidad. Esta elección está fundamentada en que el concepto de vivienda progresiva que permite la inversión de la familia que habitará, de sus esfuerzos y sus tiempos libres, permitiendo a una familia de bajos recursos, un patrimonio familiar. Asimismo, la vivienda progresiva permite el acceso a la vivienda en propiedad a familias de bajos recursos económicos.

---

<sup>9</sup>Publicada en el *Diario Oficial de la Federación* el 27 de junio de 2006

## 1.2 Marco normativo

La Constitución Política de 1917 plantea en su artículo cuarto, el derecho a la vivienda. Este derecho se ha ido materializando a lo largo de los años, sobre todo el de la vivienda como posibilidad para las mayorías. Cuando hacemos referencia a la materialización nos referimos a la creación de los instrumentos que permiten hacer realidad la vivienda, porque decir que todos los seres humanos tenemos derecho a una vivienda digna suena bien, pero pocas veces es una realidad que se concreta, esta instrumentación es en las leyes.

El 15 de febrero de 1938, fue expedida la **“Ley General de Cooperativas”**. En esta ley, solo se establece lo más general de las cooperativas (de consumidores, de productores, de participación estatal, etc.), advirtiendo en el artículo 82, que el Gobierno vigilará el cumplimiento de esta ley.

Una normativa más concreta es el **“Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas”**<sup>10</sup>. Este reglamento indica más específicamente cómo debe ser la organización y el funcionamiento de las cooperativas. Señala, sobre todo, las formas de tomar decisiones dentro de las cooperativas, es decir, se extiende sobre la reglamentación de la política, la toma de decisiones, la constitución y función de la Asamblea General y del Consejo de Administración. Veinte artículos y multitud de apartados explican los ordenamientos legales que deben acatarse para ser reconocidos por la Ley. Aparte de las dos anteriores para solicitar el registro como cooperativa, se exige presentar las **“Bases Constitutivas”** de la cooperativa. Estas bases, se presentan junto con la **solicitud de registro**. Para esto, la secretaria de trabajo proporciona un modelo, con una serie de 45 cláusulas en las cuales existen algunos huecos que se deben llenar. Las **“Bases Constitutivas”**, son aún más específicas que la ley y su reglamento. Finalmente se debe

---

<sup>10</sup> Nueva Ley publicada en el Diario Oficial de la Federación el 3 de agosto de 1994

entregar (en este tiempo a la SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL) el **Reglamento de la Sociedad Cooperativa.**

Estos cuatro documentos (La ley de vivienda, la Ley General de Cooperativas, El reglamento de la cooperativa, las bases constitutivas de la cooperativa), por su importancia, deben ser discutidos paso a paso por todos y cada uno de los socios de la cooperativa. Ninguna sociedad puede consolidarse si sus partes y elementos desconocen el esqueleto que les da soporte.

En el capítulo V de las bases constitutivas, encontramos la estructura organizativa que legalmente ha de regir a las cooperativas:

- a) La asamblea general
- b) El consejo de administración
- c) El consejo de vigilancia
- d) La comisión de previsión social
- e) La comisión de conciliación y arbitraje
- f) La comisión de educación cooperativa
- g) Las demás comisiones que designe la asamblea general

**Las funciones** fundamentales de cada una de estas secciones son las siguientes:

- **La asamblea general**, es la autoridad suprema y sus acuerdos obligan a todos los socios, presentes o ausentes, siempre que se tomen conforme a lo que establece la “ley”, su “reglamento” y las bases constitutivas”.
- **El consejo de administración** será el órgano ejecutivo de la asamblea y tendrá la representación de la cooperativa y la firma social. A falta de designación expresa, el presidente será el representante común en los negocios judiciales.
- **La comisión de conciliación y arbitraje** tendrá por objeto conocer de las dificultades que se susciten entre los órganos de la cooperativa y los socios.

- **El consejo de vigilancia** será un órgano especial de control administrativo. Asistirá sin voz ni voto a las juntas del consejo de administración y vigilara el estricto cumplimiento de la ley, el reglamento y las bases constitutivas y podrá poner veto a las determinaciones del consejo de administración que lo ameriten.
- **La comisión de educación cooperativa** procurará el mejoramiento social y económico de sus asociados mediante la acción conjunta de estos en una obra colectiva, desempeñara labores relacionadas con el desarrollo del objeto social y cubrirá las erogaciones del programa de obras de utilidad social que apruebe la asamblea general.
- **La comisión de previsión social**, administrar el fondo de previsión social o de reserva, es decir, el 10% del capital social.

En febrero de 1972, se obligó al sector patronal, mediante aportaciones, a constituir un Fondo Nacional de la Vivienda que permitiera otorgar crédito barato y suficiente para adquirir vivienda a los trabajadores de la industria. Esto dio origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante el Decreto de Ley respectivo, el 24 de abril de 1972 (Poblett, 2002: 21).

En mayo de ese mismo año, se creó el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE), y paralelamente el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores que se rigen por el apartado B de la Ley Federal del Trabajo. Es hasta finales de los 70's que el Estado cumple la función de eje en la vivienda, desde las planeación, construcción, distribución y subsidio (Serna: 1998).

En el año 1983 se le da al derecho a la vivienda rango constitucional. Lo anterior obliga al Gobierno Federal a desarrollar leyes para materializar ese derecho y la necesidad de políticas públicas de impulso a la vivienda, "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo" (Art. 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

En el año 2006 es modificada la Ley de Vivienda. Con esta modificación, esta ley considera aún más a las mayorías de la población, poniendo en el centro el respeto al medio ambiente y planteando una política de sustentabilidad. Pero sobre todo hace una propuesta de producción social de vivienda a través de organizaciones sociales con cooperativas u otras formas de organización.

La instrumentación de la construcción social de vivienda ha ido tomando forma en algunos artículos de la Ley Federal de Vivienda (2006). Se entiende por producción social de vivienda, a la producción de vivienda por los habitantes de la misma, es decir, a esa vivienda que se realiza bajo el control directo de quién la habita y sobre todo con la intención de lograr un ahorro al permitir que el habitante invierta con su esfuerzo y además, sin fines de lucro. Esa vivienda a la que no se tiene alcance si no es a través del trabajo voluntario y comunitario, expresado a través de comisiones y faenas (Ortiz, 2012: 73).

**Artículo 123 de la Constitución Mexicana (Ley Federal de Trabajo, LFT), inciso h:**  
“Serán consideradas de utilidad social, las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad, por los trabajadores en plazos determinados”.

## **Artículo 2**

V.- “Fomento a la autoconstrucción y apoyo a la vivienda de construcción progresiva”;

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

XII.- “La promoción de actitudes solidarias de la población para el desarrollo habitacional y el impulso a la autoconstrucción organizada y al movimiento social cooperativista de vivienda”.

**Artículo 21** “Dirigirse a la población con ingreso máximo de hasta cuatro veces el salario mínimo general de la zona de que se trate, y atender preferentemente a los de más bajos ingresos”.

**Artículo 31** “Las acciones públicas destinadas a fomentar la producción y distribución de materiales básicos para la construcción de vivienda de interés social, atenderán preferentemente a las demandas de sociedades cooperativas y organizaciones sociales y comunitarias; a personas de escasos recursos para sus acciones de autoconstrucción de vivienda y a la población rural para la producción y mejoramiento de su vivienda”.

La explicación de la existencia del problema de la vivienda en la actualidad, radica en que a pesar de esta normatividad, en los hechos, el concepto de vivienda como mercancía, como producto industrializado, como producto terminado, lleva a segundo término dicha normatividad. Operativamente no se crean instrumentos para promover la vivienda a través de cooperativas.

### **1.3 La producción de vivienda (1930-1980)**

El 20 de febrero de 1933, después de las secuelas de la crisis de 1929 y el retraso en el aspecto social, frente a la falta de servicios sobre todo en zonas urbanas y la carencia de vivienda, se crea el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos (BANOBRAS). Su importancia radica (a partir de 1946), en que una de sus funciones fue el fomento de la vivienda popular y el desarrollo de los servicios con créditos dirigidos al abastecimiento de agua, drenaje, mercados, caminos y escuelas<sup>11</sup>.

En el año de 1943 el gobierno Federal crea el Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS), para brindar seguridad social a los trabajadores. En sus inicios, el IMSS,

---

<sup>11</sup>

[http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/banca\\_desarrollo/programas\\_institucionales/Paginas/BANOBRAS.aspx](http://www.shcp.gob.mx/POLITICAFINANCIERA/banca_desarrollo/programas_institucionales/Paginas/BANOBRAS.aspx) consultado en marzo del 2012

proporcionó vivienda a sus derechohabientes, se construyen unidades habitacionales como la Unidad Legaria, Santa Fé y Tequesquahuac<sup>12</sup> son ejemplos de este periodo.

A partir de 1950 se desarrollaron proyectos habitacionales (como la Unidad Tlatelolco). El país en su economía tenía signos favorables, pues la población en México experimentaba una explosión demográfica. El sector primario deja de ser el sector económico principal y el periodo industrial se desarrolla y con ello la consecuente productividad y el crecimiento real del salario. “Junto a la expansión de la industria, aparece la expansión urbana” como consecuencia directa (Morelos, 1999: 687).

Comienza el reconocimiento del problema habitacional, con ello surge una política pública de vivienda popular, creándose las unidades para obreros (como la unidad Becerra en la delegación Álvaro Obregón), pero, será hasta 20 años después (1970), cuando la población se ha duplicado, cuando se comience a configurar la Producción Social de Vivienda (PSV). Pero en ese momento, se instrumenta la autoconstrucción y la utilización de tecnologías alternativas con expectativas de mano de obra popular, pensando siempre en una vivienda digna, es decir una vivienda que cuente con servicios básicos, además de calidad en sus materiales.

El Gobierno Federal constituye en el Banco de México EN 1963. También en el mismo año crea el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), como una institución promotora de la construcción y de mejora de la vivienda de interés social, para otorgar créditos a través de la banca privada (Patiño, Coulomb y Schteingart, 2006: 239). FOVI, busca la organización del “Programa Financiero de Vivienda del Gobierno federal”, con presencia de varias instituciones oficiales. Bajo este contexto, aparecen las primeras acciones del Estado Mexicano en materia de vivienda: programas de arrendamiento, incipiente crédito hipotecario y la formalización de los fraccionamientos populares, al dotarles de infraestructura y servicios. Sin embargo a

---

<sup>12</sup> <http://www.imss.gob.mx/instituto/historia/Pages/index.aspx> consultado en marzo del 2012



finales de la década de los 60's, se incrementa el desempleo, provocando desequilibrios tanto interno como externo y déficit presupuestal (Morelos, 1999: 688).

Entre los años 1950 y 1970 la población se duplica (como se muestra en el cuadro No. 3), de 25,791,017 habitantes en 1950 se incrementó a 48,225,238 en 1970. En la zona metropolitana, existe gran presión sobre el suelo para la construcción de vivienda. La construcción de vivienda, creció en 1970 aproximadamente tres millones de nuevas casas. Considerando que en este tiempo la población, paso de ser mayoritariamente rural a urbana. A partir de entonces, son evidentes los problemas de densidad, infraestructura y hacinamiento que enfrentan las incipientes ciudades del país.<sup>13</sup>

Cuadro No 3. Crecimiento de la población en México entre 1950 y 1970	
Año	Población total
1950	25,791,017
1960	34,923,129
1970	48,225,238

Fuente INEGI 1950, 1970.

En la década de los 70s de acuerdo a lo expresado por Garza y Schteingart (2010: 33), el crecimiento en el desarrollo económico fue bajo, debido a la crisis económica de esa década, y como veremos más adelante, es en esta época donde aparecen las primeras manifestaciones de la producción social de vivienda a través de cooperativas.

#### **1.4 Inicia la producción social de la vivienda**

La producción social de vivienda, tiene dos fuentes, la más importante es la necesidad de las familias de bajos recursos económicos, la segunda, son las organizaciones no gubernamentales, una de ellas es el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento (COPEVI). COPEVI se constituye en 1961 como Departamento de Vivienda del Instituto Mexicano de Estudios Sociales (IMES), en su inicio fue impulsada por la iglesia católica no

<sup>13</sup> <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/ccpv/cpv1970/default.aspx>

jerárquica y profesionales con compromiso social. “En 1965 COPEVI adquiere personalidad jurídica propia, mediante la figura de asociación civil y su equipo de trabajo se integra con jóvenes arquitectos que, motivados por una visión humanista y de justicia social, buscan soluciones para los múltiples problemas habitacionales con el fin de facilitar el acceso de los mexicanos a una casa digna. La importancia de mencionar a COPEVI, está en que es una Organización no gubernamental (ONG), que ha impulsado la organización social por la conquista de la vivienda, es importante para esta investigación, debido a que es la organización que brindó asesoría a la cooperativa de estudio del presente trabajo. Es en esta época que comienza a surgir el término de “Producción Social de Vivienda”<sup>14</sup>.

La década de los setentas no tiene crecimiento en la inversión de vivienda y el presupuesto al rubro social se disminuye (Morelos, 1999:690). Aparecen las primeras manifestaciones de producción social de vivienda. La Unión de Palo Alto es una de ellas. Más tarde, esta Unión, adoptará la forma organizativa de cooperativa, estará integrada por 237 familias. Durante 6 años realizó trámites y negociaciones con diferentes autoridades en busca de una solución a su problema: la tenencia de la tierra, el acceso a una vivienda. Así, en 1971, con la intervención de las autoridades, definió un convenio con el dueño del predio para su compra. Sin embargo, el dueño se negó a respetarlo. Ante la posibilidad de obtener el predio, la Unión consideró la necesidad de contar con una personalidad jurídica y adoptó la cooperativa como forma legal. A su vez permitió que, a través de mantener la tenencia de la tierra como cooperativa, se garantice la permanencia de los pobladores en el terreno ante las presiones y la especulación que se dieron en la zona, puesto que Palo Alto se encuentra ubicado en una zona de alta especulación rodeada de fraccionamientos de lujo (GRES Palo Alto, 1970: 6).

En el año de 1971, por decreto presidencial se crea el Instituto Nacional para el Desarrollo de la Comunidad (INDECO) con el objetivo de construir vivienda a bajo costo para trabajadores de escasos recursos. También se buscaba que sirviera de instrumento

---

<sup>14</sup> <http://copevi.org/index.php/introduccion-informacion-instrucional>

para legitimar la tenencia de la tierra y buscar la planificación urbana. Se crean organismos especializados, que producen dos acciones básicas, una que consiste en la regularización de la tenencia de la tierra y la otra, la planeación de oferta legal de tierra barata (La vivienda en México: un panorama general, 2008). 7 años más tarde INDECO, se convertirá en el “agente inmobiliario del Estado” que busca la regulación del mercado de terrenos para evitar los asentamientos irregulares (Aguado y Hernández, 2008: 2).

La reforma del artículo 123 de la Constitución, obliga a los patrones, mediante aportaciones, a constituir un Fondo Nacional de la Vivienda y a establecer un sistema de financiamiento que permitiera otorgar un crédito barato y suficiente para adquirir vivienda. Esta reforma fue la que dio origen al Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), mediante el Decreto de Ley respectivo, el 24 de abril de 1972 (Serna, 1998).

En febrero del año de 1972, se reforma el artículo 123 en su apartado “A” que exige a las empresas realizar aportaciones a un “Fondo Nacional de la Vivienda. Se legisla un monto para los trabajadores artículo 136 y otro para los patrones artículo 141. Aparece un fondo para vivienda que tiene tres fuentes de aportación, los trabajadores, el patrón y el gobierno (Patiño, Coulomb y Schteingart, 2006: 279).

En este periodo, el FOVI promueve los primeros pasos en la capacitación de empresarios privados para convertirlos en promotores de vivienda que utilizarían los créditos disponibles por el Banco de México para edificar viviendas de interés social. En el sector social aparecen otras organizaciones agrupadas en cooperativas o en sociedades civiles (Uprez, Pueblo Unido, El Molino, etc.), las cuales tienen como objetivo utilizar los créditos disponibles por el FONHAPO para edificar vivienda popular (Patiño, Coulomb y Schteingart, 2006: 253-Moctezuma, 1999: 354).

En mayo de ese mismo año, se creó por decreto, la Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado (ISSSTE) y el Fondo de la Vivienda del ISSSTE (FOVISSSTE), para otorgar créditos hipotecarios a los trabajadores que se rigen por el apartado B de la Ley Federal del Trabajo. Hasta este momento la política de vivienda estaba dirigida a población de clase media, capaz de pagar una vivienda, vivienda regulada más por las leyes del mercado que por alguna política de tipo institucional<sup>15</sup>.

En el oriente del área metropolitana, aparecen procesos como el de San Miguel Teotongo (1974), el Molino (1983), Cabeza de Juárez en 1987 y en los noventa Cananea y Benito Juárez en Iztapalapa (Moctezuma,1999: 19).

Es en el año de 1981 cuando se crea el Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) (Ortiz, 1996:17). Esta institución consolida el término Producción Social de Vivienda. Se dirigen por primera vez recursos a las familias más pobres, con la forma de autoconstrucción. “A finales de los ochentas se constituyó como una forma de Política Institucional” dirigida a producir vivienda para las familias más pobres, centrando su atención a grupos organizados. Se puede pensar que la creación del FONHAPO, fue en su momento concebida como una respuesta a los conflictos planteados por la urbanización irregular popular y como una alternativa a la “autoconstrucción anárquica”. Sin embargo, en su “mejor” año (1988) las 60 004 acciones logradas representaron solamente 25% de las necesidades de vivienda de la población con ingresos inferiores a 2.5 salarios mínimos (Puebla, Coulomb y Schteingart, 2006: 319).

En el año de 1982, se adecuo la Ley de Fraccionamientos, que permitió crear el fraccionamiento social progresivo los cuales fueron realizados por instituciones públicas como Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), Comisión para la Regulación del Suelo del Estado de México (CRESEM), que forman parte del Instituto Mexicano de la Vivienda. El instituto AURIS y la CRESEM promovieron desarrollos habitacionales sociales

---

<sup>15</sup> [http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/FOVISSSTE\\_2012](http://www.fovissste.gob.mx/en/FOVISSSTE/FOVISSSTE_2012)

progresivos los cuales atendieron una limitada demanda de este tipo de vivienda y generaron problemas sociales en las ciudades, al no diseñar mecanismos específicos de tipo técnico y financieros que permitieran realizar y concluir las obras de urbanización y equipamiento, demandas sociales que tomaron los partidos y asociaciones políticas para manipular a la población y obtener posiciones en el poder público local (Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México).

Las organizaciones sociales como la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), generan sus propios desarrollos habitacionales. Estos desarrollos son financiados con ahorros propios de los integrantes del grupo social y créditos disponibles del sector público, (los cuales son muy limitados) originando conjuntos habitacionales sociales progresivos, tanto en sus obras de edificación, urbanización y equipamiento. Constituyen la máxima expresión de la Producción Social de Vivienda (Rodríguez, 2012-Moctezuma, 1999: 354).

En el año de 1984 “el 4 de abril se constituye la Asamblea de Barrios de la Cd. De México” (Huerta, 1995: 13). Fue resultado de las luchas de la asamblea de barrios, en su justificación estuvo la necesidad de la organización social. En México el concepto ONG empezó a popularizarse a mediados de los años 80’s y se consolida a raíz del terremoto de 1985 (HIC 2012).

1987 Se crea la Sociedad Cooperativa de Vivienda y Servicios Habitacionales Unión de Solicitantes y Colonos de la Vivienda Popular, S.C.L. (USCOVI), sección Pueblo Unido.

### **1.5 Redefinición de las políticas públicas de vivienda**

En 1986, la imposibilidad de pagar la deuda y la nacionalización de la banca, el Estado mexicano tuvo que reorientar radicalmente la política de vivienda, en un proceso que no era propio de México, fue impulsado mundialmente desde la Comisión de

Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (CNUAH), —pero con mayor peso— desde los organismos financieros multilaterales. El concepto central de esta globalización de las políticas habitacionales fue el de *enabling strategy*, estrategia “facilitadora” o “habilitadora” (Puebla, 2002; Schteingart y Patiño, 2006).

Aunque se afirmara que la “estrategia facilitadora” no significaba el abandono de la responsabilidad del Estado respecto de la vivienda, hubo un recorte de los financiamientos del Estado, una disminución del gasto público y la producción de vivienda terminada se puso en el centro de la política de vivienda. En materia de vivienda, esta política significó el traspaso de la responsabilidad de la promoción y producción habitacional hacia el sector privado. En esta etapa, la construcción de vivienda se ha dirigido a personas que pueden tener un subsidio, o que su salario les permite pagar un crédito a través de una hipoteca, pero las personas que no tienen un salario comprobable o que sus recursos están por debajo de cuatro veces el salario mínimo quedan excluidos al ser el objeto principal de la política de vivienda, la vivienda de interés social, la vivienda regida por las leyes de la oferta y la demanda (Coulomb 2010: 572-Ortiz, 2011:16).

Cuadro No 4. Construcción de vivienda a finales del 2003. Total de viviendas 24,137,357		
Tipo de vivienda	Cantidad	Porcentaje
Vivienda completa financiada de 1965 a 2003	5,692,223	23.58 %
Vivienda media autofinanciada	1,270,000	5.26 %
Vivienda residencial y residencial plus	1,990,000	8.24 %
Vivienda social	15,185,134	62.91 %

Fuente: Estado actual de la vivienda (2005: 22). Con información de INEGI

Se observa en el cuadro No. 4 un incremento en la producción de vivienda terminada (86.49 %). Desde los años noventa, se produjo una redefinición en la acción del Estado en materia de vivienda, como resultado de un nuevo marco de reestructuración nacional y global en la economía mundial. Desde entonces, la participación estatal en los

programas de vivienda se ha restringido a la promoción y financiamiento habitacional, estimulando con ello la participación social y privada a fin de que construyan y financien la construcción de viviendas: (Esquivel y Villavicencio, 2000: 59).

Así, la propuesta del “Programa Sectorial de Vivienda 2001-2006”, enmarcado en el Plan Nacional de Desarrollo, se orienta dentro de lo previsto y estipulado por el Plan a escala nacional. La SEDESOL es la responsable de aplicar la estrategia asociada al Programa Sectorial a través de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI). El mercado se ha concentrado en construir urbanizaciones de casas unifamiliares en la periferia de las grandes ciudades con problemas de accesibilidad económica para la población de escasos recursos.

En el año de 1992 El Estado se retira de su función de promotor y gestor de los programas de vivienda para entregarla al mercado, reservándose en ciertos casos la posibilidad de fijar las reglas del juego y la competencia entre los promotores y constructores, cuando éstos utilizan para sus promociones inmobiliarias recursos de los organismos públicos de vivienda. Crea la SEDESOL como principal mecanismo de la política social del Estado para mediar subsidios a los estratos sociales de menores ingresos (Villar Calvo, 2007: 399- Ortiz. 2011: 224). Este retiro benefició casi exclusivamente al sector privado y no implicó ninguna apertura vinculado a la producción social de vivienda, a pesar de las recomendaciones internacionales al respecto. Por el contrario, se fueron cerrando paulatinamente los escasos espacios que existían en el sector público para atender y orientar las iniciativas de los grupos autogestionarios demandantes de vivienda.

En realidad, más que renunciar a un hipotético papel de “constructoras” (las viviendas de interés social fueron siempre construidas por constructoras privadas), las instituciones públicas de vivienda fueron replanteando sus formas de intervención en la construcción de vivienda (Castro, coulomb, León, Puebla: 2006 453). Una progresiva orientación de los subsidios hacia los sectores de ingresos medios, a pesar de la necesidad

anunciada de establecer sistemas de subsidios equitativos y eficientes para la población excluida del mercado hipotecario bancario (Coulomb y Schteingart, 2006: 501).

A partir del año 2000, la operación de los fondos “solidarios” de vivienda, en particular del INFONAVIT, se centró en el saneamiento de sus finanzas “por medio de la adopción de prácticas del sector privado” (Pardo y Velasco, 2006: 104). A partir de ese momento, el “producto” financiado por los organismos financieros ya no fue la vivienda, sino el crédito, fijándose como metas de la acción habitacional del Estado el otorgamiento de un número determinado de créditos hipotecarios.

El objetivo consistió en “incrementar la cobertura de financiamiento de vivienda” mediante “un política que facilite a más mexicanos acceder a créditos hipotecarios acordes a su capacidad de pago”. Es así, por ejemplo, como el INFONAVIT fue reorientando el destino de los créditos otorgados hacia los derechohabientes con mayores ingresos, “quienes representaban un menor riesgo crediticio”. Este sesgo financiero de la política habitacional constituye un primer factor, que explica por qué la acción del Estado mexicano no prioriza estrategias y políticas dirigidas a las necesidades de vivienda de las mayorías empobrecidas de la población (Poblett, 2002: 284).

Para implementar operativamente esta política, desaparece FOVI y se sustituye por la SHF con el objeto de darle forma a una red de instrumentos que sostengan la política de vivienda actual, a partir de “los compromisos con el Banco Interamericano de Desarrollo (Patiño, 2006: 244).

2005 Son nueve las empresas que superan una producción anual de más de 5000 viviendas y que, en conjunto, concentran cerca de 25% de la participación del mercado. La mayoría de estas empresas cotizan en la bolsa Mexicana de Valores y reportaron para el periodo 2000-2005 un rendimiento de 619%, mientras que en el mismo lapso el índice de precios y cotizaciones de la bolsa obtuvo una ganancia de 215% (CIDOC y SHF, 2006). Pero



estas ganancias empresariales tienen sus efectos, afectan el funcionamiento de las ciudades del país. Construir en forma masiva en terrenos de gran extensión en las periferias urbanas, creando conjuntos habitacionales lejos de los centros urbanos, convirtiéndose en “ciudades dormitorios”, alejadas de las fuentes de empleo y de los principales equipamientos de educación, salud y recreación, con un futuro de abandono. Algunas encuestas señalan que los hogares pueden llegar a destinar 30% de sus ingresos en transporte (Coulomb René y Schteingart Martha, 2006: 509).

### **Conclusión capitular**

La vivienda es un factor importante dentro de una sociedad, puede jugar un papel importante social y económicamente. El Estado define políticas de vivienda debido a esa importancia. Las políticas públicas de vivienda en México, han tenido tres etapas, la primera, el Estado es productor y distribuidor de vivienda. La segunda el estado crea las instituciones que le van a permitir la construcción y distribución de vivienda, caracterizada por el incremento en la población y por tanto por la presión por la necesidad de vivienda, permite la producción social, pero es un lapso de tiempo corto. La tercera las políticas de vivienda van llevando al Estado a un simple gestor y distribuidor de vivienda, colocando la producción de vivienda en manos de las grandes constructoras, y dirigiendo la producción de vivienda a los sectores de la población que puedan pagarla.

La política de construir vivienda en la periferia y promoverla como mercancía, pone a la vivienda bajo las leyes del mercado, y el sistema de hipotecas creado a través de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), excluye del acceso a la vivienda a las familias que ganan cuatro salarios mínimos o menos. Esta política de vivienda resuelve el problema en parte para las familias que ganan más de cinco salarios mínimos y dejan fuera del acceso a la vivienda a las familias por debajo de ese salario. Dejando como única alternativa la autoconstrucción o la producción colectiva de vivienda.

**Capítulo II**  
**La producción de vivienda 1990-2013**

En este capítulo realizaremos un esquema de la producción de vivienda en México. Dentro de ese esquema, describiremos la producción de vivienda institucional y no institucional, trabajaremos la producción social de vivienda, de acuerdo a sus precursores. Describiremos de la producción social de vivienda, la producción individual y la colectiva, tomando como eje la producción de vivienda a través de cooperativas. Realizaremos el contraste con la vivienda de interés social o vivienda social. De este esquema, nuestra búsqueda se centrará en la estructura de una cooperativa así como sus funciones, destacando la autogestión como elemento principal en el desarrollo de una organización, con una meta claramente establecida, como lo es el acceso a la vivienda.

## **2.1 Esquema de la producción de vivienda en México**

En México, cerca de un 70 % de la población económicamente activa percibe menos de cuatro veces el salario mínimo, lo que les impide la entrada al mercado de vivienda formal. Ello lleva a una forma de producir vivienda en forma paulatina y con los pocos recursos con que cuenta este sector de la población. Como una respuesta a la ausencia de una oferta formal para estas familias, surgen nuevas modalidades, entre ellas, la más importante es la producción y la gestión social de la vivienda, sea esta individual o como forma organizada de parte de la población civil (Rino y Eibenschutz, 2006: 23).

Para este tipo de familias, las limitaciones culturales, de lenguaje y sobre todo organizativas, les dificultan el desarrollo de las iniciativas en torno a la búsqueda de su vivienda, por ello en ocasiones recurren a organizaciones no gubernamentales para recibir asesoría en la gestión de créditos y construcción, así como en aspectos legales. O como lo explica Turner (1976: 11), un tercio de la población se da alojamiento con sus propias manos sin tener que solicitar ayuda profesional alguna. Este autor también destaca que ellos pueden hacer por sí mismos, “lo que de ninguna manera el Estado hace por ellas, o se está haciendo en forma equivocada”, pues muchas veces, es el mismo Estado el que desperdicia el suelo que es un recurso no renovable y desvía recursos a manos de las grandes constructoras.

La producción de vivienda por los mismos usuarios, es tan tangible, que el mismo Estado busca utilizarla y la promueve como Producción Social de Vivienda Asistida. (Una política pública de vivienda, planteada en la ley de vivienda del 2006), donde a través de ser poseedor de un terreno puede conseguirse un crédito a mediano plazo (considerado de diez años y con una cantidad hasta 102 veces el salario mínimo), para financiamiento de la construcción de vivienda. Un requisito, la asistencia de un tercero, es decir una desarrolladora de vivienda, este es el carácter asistido de esta política pública (Estado actual de la vivienda, 2011: 88).

En la actualidad, para las familias de recursos económicos por debajo de cuatro salarios mínimos, básicamente existen dos formas de producir, distribuir y habitar la vivienda: la producción social y la vivienda de interés social. Para cada una de ellas, existe un tipo de resultados, en lo económico, en lo social y familiar y que se reflejan en la producción, adquisición y uso de la vivienda (Ortiz, 2012: 23).

Lo expresado en la ley de vivienda incluye el concepto como proceso, como vivienda progresiva, concepto que tiene como base, que sea quien va a habitar la vivienda quien la construya. Pero, ¿por qué no se lleva a cabo? ¿Dónde está el obstáculo? En la práctica para construir vivienda, el Estado convoca a registrarse a desarrolladores de vivienda, que es el nuevo nombre con el que la legalidad le da el espacio a una constructora. Las grandes unidades habitacionales, las construyen las grandes constructoras, el INFONAVIT las reconoce como desarrolladoras de vivienda, y les da recurso para la construcción.

Entonces el concepto expresado en la Ley de Vivienda se deja de lado, apoyándose el concepto de vivienda como mercancía. Reflejando con esto, quién tiene influencia en las políticas del Estado, que son las grandes desarrolladoras de vivienda que cotizan en la bolsa de valores y los organismos financieros internacionales (BM y BID). En fin, el espacio

habitacional moviliza recursos materiales y humanos y sirve para sostener el crecimiento de los espacios habitacionales (Tudela y Schteingart, 1991: 203).

Con esta política, en los últimos 20 años ha existido un incremento notable en la producción habitacional. Paralelamente a ello hubo un crecimiento en la pobreza y por lo tanto, también aumentó la desigualdad y sobre todo la exclusión de la vivienda para familias de bajos recursos económicos, sobre todo porque ese excedente de vivienda no es para las familias de bajos recursos económicos. Esta forma de solucionar el problema de la vivienda es la concreción de la concepción de la vivienda como mercancía, como objeto físico carente de propiedades sociales. El ingreso al mercado formal de vivienda depende del ingreso económico que un hogar tiene, o si se tiene seguridad social (y por tanto la prestación de vivienda), y por ello la política de vivienda es una política de exclusión social y sin futuro (Garza y Schteingart, 1978: 170).

A partir de 1990, hubo un incremento en la producción de vivienda, pero ese incremento no ha beneficiado a las familias que no tienen un ingreso constante y comprobable. Tampoco ha beneficiado a quienes sí cuentan con este tipo de ingreso pero su salario suele ser menor a 4 veces el salario mínimo. De esta manera, la mayoría de la población no tiene acceso a un crédito hipotecario y la única forma de tener una vivienda es a través de incorporar un porcentaje de mano de obra una vivienda, es decir a través de la autoproducción (Schteingart, 1989: 36).

La producción de vivienda se puede clasificar en institucional y no institucional. Producción de vivienda institucional es definida por Torres (2006; 16) como la vivienda que se promueve a través de instituciones de gobierno tales como el INFONAVIT y el FOVISSSTE. La vivienda no institucional es la que producen las familias que pueden recurrir a algún subsidio o préstamo, la vivienda para familias que tienen mayores ingresos, y que por ello tienen la posibilidad de acceder a una oferta crediticia a través de instituciones mercantiles o de financiamiento hipotecario. También puede considerarse

como vivienda no institucional a la que está determinada por la disponibilidad de recursos que puedan tener las familias y que se enfrenta a dificultades y carencias tanto económicas como técnicas y de localización, pues frecuentemente estas viviendas tienen que asentarse en la periferia de las urbes, donde el suelo es más barato. Este tipo de vivienda no institucional es la que se obtiene a través de la autoconstrucción (Torres, 2006: 16).

Cada año es necesario construir cerca de 730 mil viviendas para nuevos hogares, además de tener un rezago de 4.3 millones de viviendas, rezago que irá creciendo con el tiempo.<sup>16</sup>

En el sexto bimestre del 2004 existían en México, 41.2 millones de trabajadores, de los cuales 26.6 millones no tienen acceso a ningún crédito institucional y si lo tuviesen no se garantiza que van a obtener el crédito, pues para resolver el problema de la vivienda sin que se incrementara el número de afiliados a las instituciones de vivienda se requerirían 30 años otorgando 30.000 créditos anuales (Torres Rino, 2006: 18).

**Cuadro No. 5** Comparativo de la producción de vivienda, vivienda de interés social y producción social de vivienda.

Total de vivienda a nivel nacional: 20 284 906 al año 2010.			
Casa terminada o de interés social	Casa mandada construir	Casa construida por el habitante mismo	Obtenida de otra manera
30,1%	32%	33.3%	4.1%

**Fuente:** Estado actual de la vivienda, 2011: 74

De acuerdo al cuadro N° 5, la producción de vivienda de interés social, constituye el 30.1% (6 105 757 viviendas), mientras que la producción social de vivienda representa el 65.3% (13 246 044 viviendas) de la producción total. En este último porcentaje, está incluida la autoconstrucción, es decir la construcción de vivienda en forma paulatina y de acuerdo a las necesidades y posibilidades de quien va a habitar. Esto, no representa la

<sup>16</sup>CONAFOVI, Necesidades de Vivienda en México, 2000-2010, México, 2001.

demanda de vivienda, pues como veremos más adelante el 70% de la población no tiene acceso a la vivienda (Estado Actual de la vivienda en México, 2011: 30)

En los cuadros N° 6 y N° 7 se muestra una comparación entre la vivienda de interés social y la producción social de vivienda.

<b>Cuadro No. 6</b> Total de vivienda de interés social construidas en el periodo 2007-2012							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
FOVISSSTE	71,240	90,140	100,082	91,050	75,163	13,869	441,544
Infonavit	458,701	494,073	447,481	475,072	501,292	57,865	2,434,484
SHF	61,965	128,380	45,761	40,180	15,450		291,736
Banca	82,452	107,309	104,302	93,517	109,808	24,834	522,222
Otras entidades (4)	156,297	646,014	572,725	642,055	559,674	632,704	3,209,469
Entidades financieras (3)	203,102	198,592	156,511	130,497	115,641	118,335	922,678
<b>Totales</b>	<b>1,035,764</b>	<b>1,666,516</b>	<b>1,428,871</b>	<b>1,474,381</b>	<b>1,379,039</b>	<b>849,619</b>	<b>7,822,133</b>

**Fuente:** Estado actual de la vivienda 2013: 120.

Del cuadro 6, La nota 3 Incluye: Banca, Sofoles y Banjercito.

La nota 4 Incluye: ISSFAM PEFVM, INFONACOT, LyFC, CFE, PEMEX, PDZP, PET, Hábitat México y OREVIS.

<b>Cuadro NO. 7</b> Total de vivienda de producción social que fue financiada en el periodo 2007-2012.							
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
FONHAPO créditos	7						7
CONAVI	130,931	230,296	159,540	210,704	165,704	70,363	967,538
FONHAPO subsidios (2)	186,357	222,036	180,929	149,197	149,873	120,657	1,009,049
Total por año	317,295	452,332	340,469	359,901	315,577	191,020	
<b>Total</b>							<b>1,976,594</b>

**Fuente:** Estado actual de la vivienda 2013: 120.

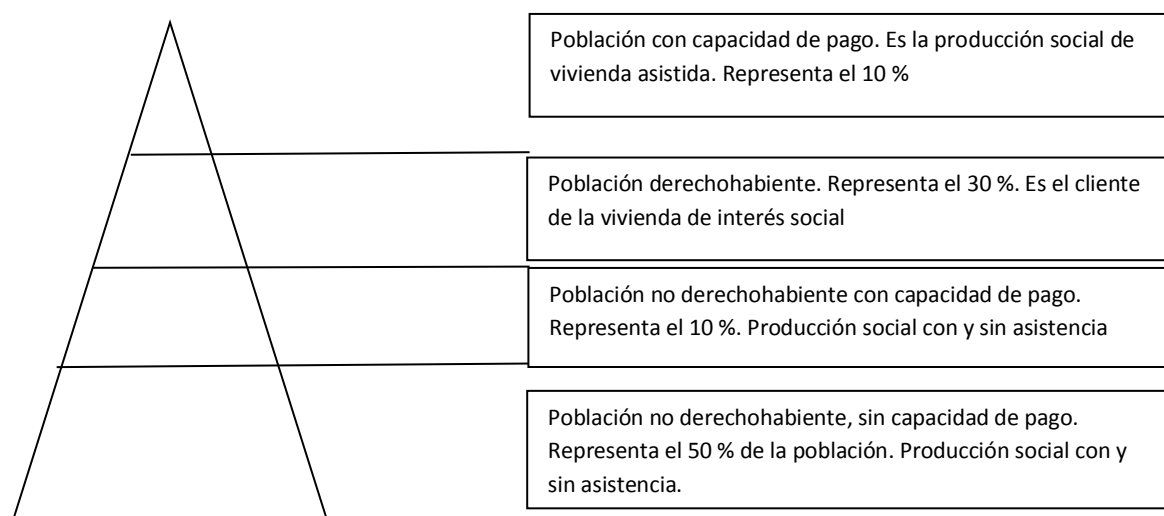
La nota 2 FONHAPO, incluye "Vivienda Rural" y FONHAPO " Tu Casa" que a partir de 2013 recibe el nombre de "Vivienda Digna"

Entre 2007 y 2012, se construyen 7.822.133 viviendas terminadas. Representa el 75 % del total de la vivienda. Este programa sólo atiende al sector formal, es decir a quien tiene acceso a un crédito o puede pagar una hipoteca (ver cuadro No 6).

En el mismo periodo se construyen 1,976,594 viviendas financiadas en forma asistida, estas representan el 12.8 % de las viviendas de interés social, mostrando la dirección de la política de vivienda, la producción de vivienda de interés social (ver cuadro No 7) (Estado actual de la vivienda 2012: 20).

En la pirámide que se muestra en la gráfica 1, la población que no tiene acceso a ningún crédito, por ser la más pobre, es el 70 % de la población. De acuerdo con esta información, el problema de la vivienda es visible e incluye a la población que puede ser derechohabiente, pero que tiene salarios por debajo de cuatro salarios mínimos. La producción “social asistida” (la producción de vivienda mediada por una constructora o una ONG), va dirigida a un 10 % de la población (Estado Actual de la vivienda en México, 2011:30).

**Gráfica No. 1** Estructura de la producción de vivienda en México.



**Fuente:** Estado Actual de la vivienda en México, 2011: 30

La tercera forma de producción de vivienda se puede denominar “producción por encargo”, es cuando el propietario de un terreno “encarga a terceros la construcción” (Puebla, 2006: 135). Esta forma de producción de vivienda es para familias que tienen



solvencia económica o que pueden tener acceso a un crédito. Esta forma de producción fue cambiando hasta ser desplazada durante la década de los sesentas. Su lugar lo fue ocupando la producción de vivienda por parte de constructoras pero en coordinación con el Estado, la cual en la actualidad, no es otra cosa que vivienda subsidiada a través de SHF.

En la actualidad este modelo de producción de vivienda por encargo tiene una diversidad de formas, pero todas tienen algo en común: todo crédito está mediado por una hipoteca y de diversos instrumentos como las SOFOLES (Sociedad Financiera de Objeto Limitado); SHF (Sociedad Hipotecaria Federal), en estrecha relación al INFONAVIT O AL FOVISSSTE.

## **2.2 La Producción de vivienda social o vivienda de interés social**

Se considera vivienda de interés social, a la vivienda económica, que generalmente se relaciona con algún crédito hipotecario y que generalmente ha quedado fuera del alcance de la mayoría de las familias de escasos recursos. Vivienda construida bajo el concepto de mercancía por los desarrolladores de vivienda. Para impulsar este tipo de vivienda el Estado facilita el financiamiento o el subsidio para tener acceso. Y como lo dice Ortiz (2012: 23), la vivienda vista como mercancía se supedita a “las leyes de la oferta y la demanda”. La demanda efectiva queda limitada a las familias con capacidad de pagar, de familias que tienen un excelente salario o bien tienen acceso a algún subsidio para vivienda.

La vivienda de interés social expresa el concepto de vivienda como mercancía, se relaciona a otros conceptos: al concepto de producto industrial, que tiene como base, producir y hacer circular la mercancía para que el capital crezca, produciendo la vivienda en serie y muchas veces de mala calidad y con el espacio mínimo. Otro concepto que se vincula con el anterior es el de sector económico, el de sector productor de una mercancía que al igual que otros sectores puede tener momentos de crecimiento y de crisis, porque

está determinado por las leyes de la oferta y la demanda, convirtiendo el sector en un objeto o tema financiero que además se relaciona a la cotización en la bolsa (Ortiz, 2012: 26).

Recordando palabras de Jean Robert (1992: 222) acerca de considerar la vivienda, desde la esfera económica nos lleva a la reducción de la vivienda al simple “suministro de bienes y servicios y llevando al espacio habitable al consumo pasivo de esos bienes bajo el control burocrático de la administración experta”. La vivienda considerada como mercancía es un objeto, por ello los organismos financieros y el Estado miden sus logros en términos numéricos expresados en estadística, como una cantidad, como cifras que indican productos, ganancias o pérdidas.

Considerar la vivienda como un objeto que genera ganancia, también conduce a generar “espacios mínimos” para vivir y que en la mayoría de las veces no toma en cuenta necesidades de las familias tales como el número de miembros que la integran, la distancia a los lugares de trabajo y de estudio, la existencia de equipamientos e infraestructura urbana como mercados y centros de recreación, además de intervenir negativamente el hábitat y el medio ambiente (Ortiz, 2012: 29).

La oferta de vivienda de interés social tiene dos grandes campos, por un lado los organismos nacionales de vivienda tales como la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) que tiene como instrumento las SOFOLES y las constructoras de vivienda. Por el otro lado, están las hipotecas bancarias que impulsan el mercado privado de vivienda (Rino, Eibenschutz, 2006:13).

En el año 2002 desaparece FOVI y se sustituye por la SHF con el objeto de darle forma a una red de instrumentos que sostengan la política de vivienda actual y que estructuran a las siguientes agrupaciones:

1. Organismos nacionales de vivienda social (ONAVIS)
2. Mecanismos financieros de organismos descentralizados del gobierno federal y empresas públicas.
3. Mecanismos financieros de vivienda en la banca de desarrollo (BDE).
4. Organismos estatales de vivienda social (OREVIS).
5. Mecanismos financieros de los organismos estatales de seguridad social para trabajadores públicos (ORESS).
6. Programa de vivienda a cargo de la secretaría de desarrollo social (SEDESOL).
7. Organismos estatales de desarrollo urbano y obras públicas o sectorizados a ellos.
8. Organismos estatales o municipales no sectorizados en desarrollo urbano y vivienda ni en seguridad social (ONENDUVSS).
9. Organismos nacionales o estatales para programas emergentes y/o coyunturales (ONEPEC).
10. Organismos nacionales o estatales para programas o proyectos de desarrollo regional (ONEDER).
11. Programas especiales de financiamiento (PEF) (Estado actual de la vivienda 2011: 124).

Estos organismos constituyen la estructura de quienes financian vivienda en México. Esta estructura tiene una forma dispersa, que permite una política selectiva de apoyo y que en esencia impulsan la selectividad y la fragmentación de la demanda de vivienda. Estos organismos en su conjunto atienden a sectores diferentes constituyendo un sistema de financiamiento corporativo, clientelar y centralizado, como un sistema que permite al Estado la negociación entre autoridades con distintos grupos sociales. Los ONAVIS han financiado el 35% de la vivienda que se edificó de 1971 a 2005 y cerca del 90 % de toda la vivienda nueva financiada por el sector público siendo el INFONAVIT y el FOVISSSTE sus principales instrumentos (Villar Calvo, 2007: 397).

Una gran parte de la vivienda de interés social es a través de las SOFOLES conformada por SHF, INFONAVIT o FOVISSSTE, que dirigen su financiamiento a vivienda terminada. De acuerdo a las estadísticas en la presente década hubo un crecimiento considerable en la construcción de vivienda y se le atribuye a los programas habitacionales ese mejoramiento, pero como lo explica René Coulomb (2010: 571), “ese incremento no

representó más de la mitad del inventario habitacional reportado en los censos”. De acuerdo a su investigación, el Estado Mexicano en los últimos 25 años es autor de la promoción de una tercera parte de las viviendas, lo que muestra que la gran mayoría de las viviendas se hicieron por medio de autoconstrucción.

### **2.3 La producción social de vivienda y las cooperativas**

La Producción Social de Vivienda (PSV) se define oficialmente como “aquella que se realiza bajo el control de auto-productores y auto-constructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil, mezclando recursos, procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones”<sup>17</sup>.

Este tipo de vivienda es producto del esfuerzo de los habitantes de la misma, muchas veces el trabajo es individual, o se contrata a alguna persona para construir. El proceso comienza con la compra de un terreno cuando la construcción es individual. En otras ocasiones la construcción es producto de la suma de esfuerzos, cuando aparece un grado de organización entre vecinos, en este caso la organización es mayor y se forma una asociación o una cooperativa y se recurre a una ONG, a solicitar apoyo técnico (Rino y Eibenschutz, 2006:21) (Audefroy/Ortiz, 97: 33).

Al concebir la vivienda como proceso permite:

- Atender a más familias;
- Lograr producción masiva;
- Atender a sectores de bajo ingreso;
- Estimular la movilización de otros recursos sociales;
- Orientar mejor los subsidios y bajar su monto;

---

<sup>17</sup> Conceptualización de la Producción Social de Vivienda en la LEY DE VIVIENDA publicada en el Diario Oficial de la Federación el 27 de junio de 2006 TEXTO VIGENTE.

- Lograr periodos más cortos de recuperación, lo que se adapta mejor a la realidad económica y a la dinámica de las familias pobres, atendiendo su necesidad de seguir invirtiendo en la consolidación de la vivienda

Ortiz, 2012: P29.

### **2.3.1 La producción social de vivienda individual**

Este tipo de producción de vivienda depende directamente de los recursos que tengan los habitantes, que casi siempre tienen carencias. Esta forma de producción de vivienda está olvidada por las políticas urbanas del gobierno. Las familias que no tienen un ingreso comprobable, no tienen opciones en la oferta formal del mercado habitacional, debido a las restricciones de los organismos e instituciones que participan en este mercado. Estas familias no tienen otra opción que hacer uso de la producción social de vivienda, la cual se materializa en la construcción de una vivienda progresiva. Se considera que el 70% de la vivienda es construida de esta manera<sup>18</sup>, y que son los sectores que no tienen acceso a un crédito hipotecario o los que lo tienen pero que su salario es bajo. Los que adoptan esta forma de acceso a la vivienda, incorporan su fuerza de trabajo como medio para abaratar los costos de una vivienda y con ello lograr un patrimonio, todo casi al margen de los sistemas financieros de los sectores público y privado, jugando un papel importante la autogestión y la autoproducción (Rino y Eibenschutz, 2006: 23). Estas familias pueden obtener un crédito o subsidio, con lo que pueden construir un pie de casa<sup>19</sup> porque el crédito es bajo. Entonces, la producción social de vivienda involucra a la autoconstrucción o producción individual que muchas veces es informal y a la producción colectiva u organizada.

Consideramos que existen tres causas por las que se busca la vivienda a través del mercado informal. La primera de ellas es que este tipo de vivienda permite la vivienda progresiva y que por ello se ajusta a los pocos recursos que una familia tiene. La segunda

---

<sup>18</sup> Entre 2007 y 2012 se construyeron 7 822 133 de viviendas de interés social y 1 976 594 de vivienda de producción social, de acuerdo a la revista ESTADO ACTUAL DE LA VIVIENDA (2013:120). El total de viviendas 9 798 727 de las cuales la producción social son 6 859 110 viviendas.

<sup>19</sup> Se le llama pie de casa al inicio de una construcción progresiva, que puede ser la planta baja y la preparación para la escalera, sin aplanados ni puertas.

causa, es que el mercado formal exige una hipoteca y además demanda pagos constantes y por periodos largos de tiempo. El sector informal, permite la inversión poco a poco de acuerdo al monto que se lo permiten sus recursos económicos a los propios interesados. La tercera causa es la incertidumbre laboral que se confronta con la obligación de los pagos ante una hipoteca. Como alternativa a estos obstáculos, una vivienda autoconstruida permite el acceso a un patrimonio familiar que se va creando poco a poco, en la medida que se van adquiriendo los recursos necesarios para su paulatina construcción (Rino y Eibenschutz, 2006: 24).

La causa de esta forma de producir la vivienda es la pobreza, la exclusión social, y se podría decir que la producción social de vivienda, es una respuesta ante la política de vivienda del Estado Mexicano la cual es resultado de la presión del capital transnacional que propone la cancelación de los apoyos a los estratos sociales con ingresos económicos bajos (Ortiz, 2011: 225).

Con la política facilitadora del gobierno, al promover vivienda de interés social, deja de impulsar la construcción de proyectos donde lo más importante es la utilización de recursos de las personas que van a habitar. Ello provocó en la producción social de vivienda una reducción en los subsidios. En la actualidad hay declaraciones por el mismo INFONAVIT, de existir 4.997.806 viviendas deshabitadas, mostrando el fracaso de esta política de vivienda (Almazán 2013).

En el cuadro N° 8 se observa cómo el salario que se recibe no permite otra forma de obtener una de vivienda, que no sea la progresiva, sobre todo si no se tiene acceso a seguridad social. Es difícil que el 78.8% que gana menos de 5 salarios mínimos pueda pagar una hipoteca. El 11% que gana más de 5 salarios es quién puede pagar una hipoteca, pero es un porcentaje muy bajo. Sólo un 35 % de la población ocupada, puede tener acceso a seguridad social. Más de la mitad de los trabajadores tienen problemas económicos como para acceder a un financiamiento. La política de vivienda en México

deja fuera a este sector de la población. La tendencia es comprar de manera informal en lugares apartados donde el suelo es más barato e ir construyendo al paso de los años.

<b>Cuadro No. 8</b> Porcentaje de ingresos en salarios mínimos de la población ocupada y acceso a seguridad social, 2012							
Hasta 1 SM	De 1 a 2 S M	De 2 a 3 S M	De 3 a 5 S M	Más de 5 S M	No recibe ingresos	Con acceso a seguridad social	Sin accesos a seguridad social
15.3	23.8	20.5	19.2	11	10.2	35.5	64.5

**Fuente:** SHF con datos de INEGI. Tomado de Estado Actual de la Vivienda 2012

### 2.3.2 Producción social de vivienda colectiva

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

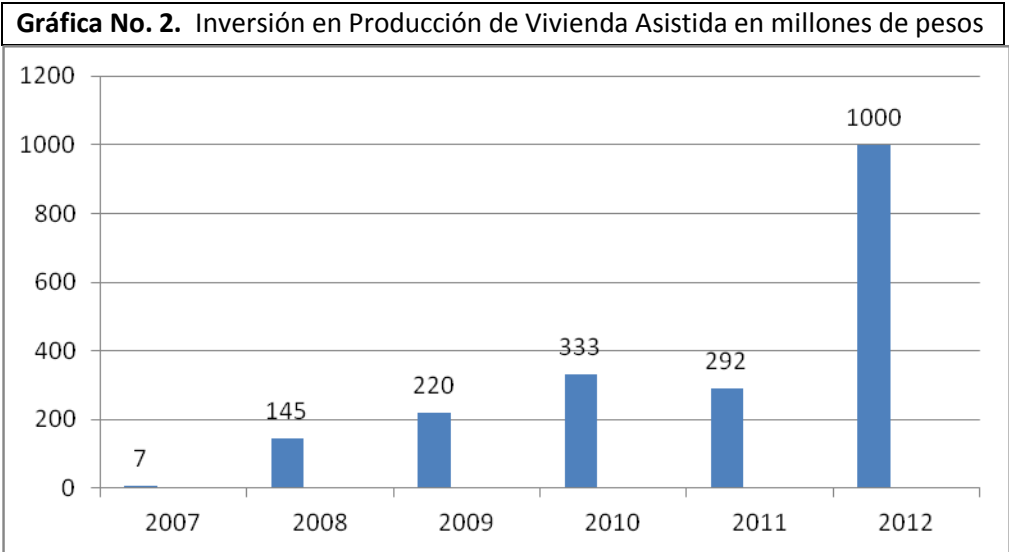
Diario oficial de la federación 27 de junio 2006.

Durante año 2012 se incrementó la PSV, esto puede verse en la gráfica 2, pero sucede que esta producción social de vivienda se denomina asistida (PSVA), lo que lleva a tener como intermediaria a una desarrolladora de vivienda. Esta forma de producción de vivienda no es la que llevan a cabo las familias en forma individual y que es la mayor parte de la vivienda construida en el país. El Sistema de Producción Social de Vivienda a pesar de todo, es una opción para la solución al problema de la vivienda a las familias que se han quedado fuera de las políticas del Estado (Rino, 2006: 33).

Cabe recordar, que una exigencia de Fondo Monetario Internacional (FMI), que viene del consenso de Washington, es facilitar la construcción de esta forma, favoreciendo

a las grandes constructoras al introducir al proceso a un desarrollador, además individualiza el proceso para conseguir vivienda. En otros años, un sindicato podía obtener para sus agremiados una unidad habitacional completa, con la política actual de vivienda no se permite el tejido social y el proceso de obtención de la vivienda se ha individualizado completamente.

En la gráfica N° 2 se observa que los subsidios en la producción social de vivienda se incrementaron en el año 2012. Sin embargo, esos subsidios estuvieron orientados a ampliación de vivienda en su mayor parte y representan un porcentaje muy bajo del total de la producción de vivienda en México.

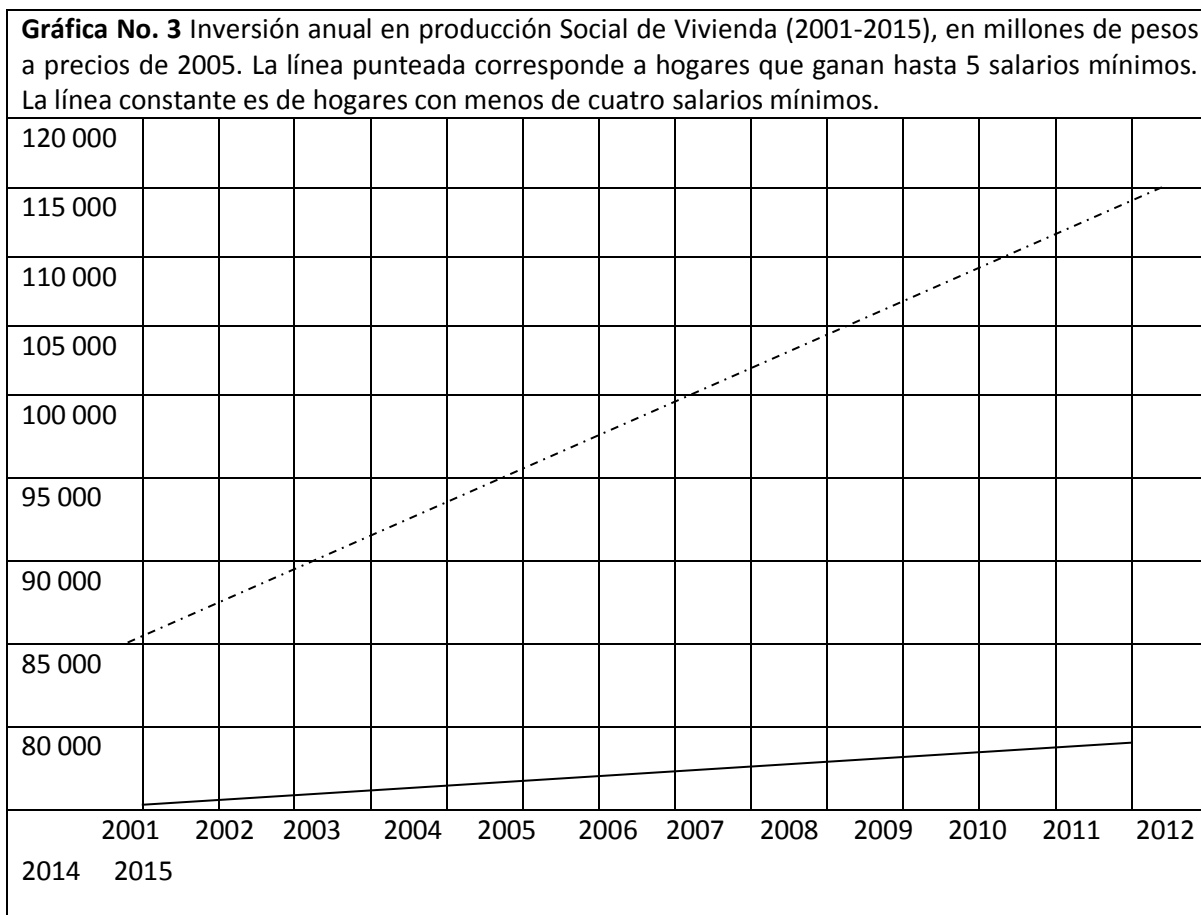


**Fuente:** Estado Actual de la Vivienda 2012: 55.

La producción Social de Vivienda se presenta como una opción ante la cancelación de la producción pública de vivienda y ante el olvido que tiene la política de vivienda del Estado de los sectores más pobres. Es una opción ante la producción masiva de vivienda para los que puedan pagar.



La gráfica 3 es un trabajo de prospectiva al año 2015, donde se demuestra un proceso con tendencia a incrementarse por la continua formación de nuevos hogares. Por un lado la vivienda es una necesidad y por otro da seguridad y protección, pertenencia y comodidad, además de “ser una inversión altamente redituable, sobre todo cuando se cuenta con el apoyo técnico y financiero adecuado” (Torres, 2006: 49).



**Fuente:** La producción Social de Vivienda de Rino Torres, 2006.

En la gráfica N° 3, la tendencia que marca la línea punteada muestra que la población hacia donde se dirigen los apoyos son familias que garantizan un pago. Las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos, no tienen acceso al subsidio y son las representadas con la línea continua, para ellas no hay subsidios. La producción Social de Vivienda Asistida, no es para ellos cuando de construcción individual se habla y la única alternativa que pueden tener y ello lo ha demostrado la realidad misma es la organización,

para “conquistar” una vivienda y para ello, las cooperativas o las asociaciones pueden ser una opción, junto con la búsqueda de apoyo en las respectivas ONGs. Como lo hemos mencionado, el incremento en el apoyo de la producción social solo es en la forma asistida, forma que garantiza que no va a existir organización de los colonos, que cumple con la individualización del proceso de obtención de vivienda exigido por el FMI (Ortiz, 2009: 2).

Por un lado, es la gran mayoría de la población quien elige esta forma de producir vivienda, por el otro, es una respuesta de la población a las condiciones de pobreza y marginación. Esto lo demuestran los grupos sociales que han surgido y que han generado este tipo de experiencias que van dirigidas a hacer efectivo el derecho a la ciudad y a la vivienda de las familias de escasos recursos (Rino, 2006: 52).

La autoconstrucción como forma de producir vivienda, es compleja, por la cantidad de procesos que se desprenden de la misma “(...) sin duda la producción social muestra en los casos estudiados una elevada eficiencia y una utilidad muy alta tanto en términos de capitalización de las familias como en uso y disfrute de las viviendas” (Torres: 2006: 55).

En el aspecto social, la Producción Social de Vivienda, produce formación y capacitación, actividades generadoras de ingreso, apoyo a consumo salud y seguridad. Produce equipamiento urbano a menor costo, convivencia, cultura y deporte, mejoramiento ambiental, organización social, incidencia en las luchas democráticas y las políticas públicas, tanto de vivienda como de gestión ambiental, de espacios públicos, permite la solidaridad interna y con otras organizaciones (Arrossí, 1993: 45). De la misma forma al generar relaciones sociales entre personas, permite la participación de la mujer en las actividades más diversas, que van desde la autogestión es decir en actividades internas de una organización, hasta la conquista de la ciudad tal y como lo describe Moctezuma (1999: 70) en su libro, impulsando relaciones entre organizaciones sociales.

### 2.3.3 Las fases en la producción de vivienda

No es lo mismo la producción de vivienda privada, pública o social, cada una es diferente. De estas tres, la forma más completa es la producción social de vivienda y es de ella de quién explicaremos las fases.

De acuerdo a lo que explica Ortiz (2012: 46), este proceso tiene cinco fases:

1. **Promoción e integración:** aquí se define el tipo de familias que van a integrar a la organización, se promueve el compromiso inicial de las personas, se conocen sus necesidades, sus posibilidades, sus deseos y su disponibilidad para este tipo de procesos. Se analiza el tipo de proyecto y su viabilidad, se inicia la capacitación de las personas en torno a las características de la vivienda que se persigue y las cualidades sociales que se deben desarrollar en la organización, además de integrar a las personas en la diversidad de actividades que se requieren en este tipo de procesos. Esta fase comienza con la búsqueda de compañeros con el mismo fin, de personas interesadas en vivienda y dispuestos a trabajar por ella, y en general termina cuando se cuenta con el reconocimiento jurídico de la organización. Esta etapa es elemental, de desarrollarse en forma correcta pueden evitarse divisiones internas y garantizarse la participación de la mayoría, sobre todo con el desarrollo de capacitación. Desde esta etapa se debe iniciar el ahorro, que de alguna manera siempre será útil en los gastos que genera la autogestión.
2. **Planeación:** En esta etapa la organización ya está formada, ya se tiene reconocimiento jurídico. Como aún no existe un objeto tangible que concrete el proyecto (como el terreno), que permita a las personas interesadas la asistencia a las actividades de la cooperativa de manera permanente, la población participante será fluctuante. Los puntos que caracterizan esta etapa son la adquisición del suelo, la discusión del proyecto, del tipo de vivienda, la gestión del crédito y la tramitación del permiso de construcción. Como en esta etapa se cuenta ya con personalidad jurídica, es frecuente que culmine con la obtención del crédito. Los procesos de formación y capacitación deben ser constantes, debe iniciarse la discusión del diseño de la vivienda y los terrenos que pueden ser objeto de compra.
3. **Producción:** esta etapa consiste en la construcción de las casas, e incluye la supervisión de la obra, almacenamiento y control de material, fabricación de

materiales y la urbanización del lugar. Se continúa con la formación cooperativa y el ahorro. Se participa en la construcción, en el manejo de materiales y herramientas, en la supervisión y recepción de los trabajos que se van terminando, en general en tareas comunitarias. Esta etapa concluye cuando se termina el proyecto de construcción de vivienda.

4. **Distribución:** la adjudicación de las viviendas es característica de esta etapa, se determinan los factores que deben tomarse para la adjudicación, la firma del documento que acredita la adjudicación, se controlan los créditos individuales y colectivos a largo plazo y se entrega la vivienda. La formación cooperativa se inclina hacia la convivencia, se propone la modalidad de tenencia convenida y los compromisos que deben contraerse para con la colectividad.
5. **Uso:** continuación del pago del crédito, propuestas familiares de ampliación, mantenimiento de la vivienda, creación de estructuras sociales de convivencia al interior y al exterior de la organización, estructuras que van a garantizar el mantener el interés de la participación y la solidaridad vecinal. Y como lo expresa Ortiz (2012: 43), “la entrega de las llaves de la vivienda (...) no es el fin sino el principio”. Es el principio de la convivencia, de la construcción de una comunidad solidaria, del cuidado compartido del patrimonio personal y colectivo. Esta fase ya es permanente y continua, involucra la participación en la gestión y mejoramiento progresivo del conjunto. Son importantes las actividades culturales, deportivas y solidarias con otras organizaciones que impulsan la transmisión de las experiencias a través de la organización cooperativa.

Estas cinco fases son características de procesos organizados, de procesos a través de cooperativas o de asociaciones civiles. Los demás procesos de obtención de vivienda no involucran cada una de estas fases y por consiguiente aparecen en ellos algunas deficiencias. Por ejemplo, cuando una persona es partícipe de las decisiones en el diseño de la vivienda, la obtención del crédito, limpieza del terreno, la construcción; aprecia aún más su vivienda pues sabe lo que le costó. En la etapa de uso, existe el sentimiento de pertenencia más profundo y la facilidad de mantener contacto a través de actividades colectivas, especialmente, si existen las bases para administrar al colectivo (Pereira, 1970: 7; Ortiz, 2012: 47).

## 2.4. Las cooperativas

Las cooperativas pueden considerarse empresas sociales. Son una forma de organización social integrada por personas físicas. Organización que tiene intereses comunes y que su trabajo tiene base en principios de solidaridad, esfuerzo propio, y de ayuda mutua. (Font, 1970: 1)

La autoproducción de vivienda por empresas de base social como lo son las cooperativas y las asociaciones civiles es una de las formas de la producción social de vivienda (Rino, Eibenschutz, 2006: 22).

Las cooperativas –como empresas sociales- deben cumplir obligatoriamente con todas las disposiciones legales y reglamentarias, pero nunca olvidemos que cada grupo tiene su propia historia, su propio corazón y su identidad. Se trata de construir viviendas pero –tan importante como eso- es la construcción social permanente que estamos obligados a realizar: una comunidad solidaria y comprometida con un futuro de dignidad.

Pereira, (1970: 7).

Pero siguen existiendo personas en la gestión pública que ignoran las evidencias de la historia, de las estadísticas y de la misma práctica urbana de hacer ciudad en los lugares que se consideraba inhabitables, demostrando con ello que existen intereses creados, y políticas impuestas las cuales no pueden rebasar (Robert, 1999: 28).

En México, las dos formas principales que permiten la producción social de vivienda son las asociaciones civiles y las cooperativas. Las cooperativas, se pueden definir como empresas legales que deben constituirse y registrarse legalmente. Su operación implica decisiones colectivas. La base de la cooperación es la mutua colaboración que aparece entre dos o más personas que unifican sus esfuerzos en una sola empresa y con un sólo objetivo, es una especie de socialización de la propiedad a través del trabajo mutuo y recíproco. A través de la cooperación se busca la relación entre personas con intereses comunes, con el principio de la igualdad de derechos. Como organización social

la cooperativa promueve la gestión colectiva y democrática, siendo el principal valor, el trabajo como factor de riqueza (Russo, 2011: Nahoum, 2012).

La vivienda es un “bien costoso”, por la cantidad de esfuerzo humano que implica, por la cantidad de materiales que se consume. Esos costos deben cubrirse por quienes habitan la vivienda, sin embargo “la inequitativa distribución del ingreso, es decir, los bajos salarios, la falta de empleos, la política de vivienda dirigida a producir vivienda para quien pueda pagar, colocan a los estratos sociales más pobres ante una sola posibilidad de construir una vivienda, a través de la producción social, a través de la suma de esfuerzos voluntarios, a través del trabajo cooperativo” (Ortiz, 2012: 22).

Javier Vidal, Director de Formación, FUCVAM (Federación Unificadora de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua) en Uruguay, define a las cooperativas como:

Las cooperativas son organizaciones permanentes. El régimen de propiedad es colectiva por lo que cada asociado firma un contrato de uso y goce de la vivienda con su cooperativa. El régimen de ayuda mutua implica la realización de por lo menos un 20% de los costos de proyecto a través del concurso directo de las horas de trabajo de los asociados, lo que se traduce en unas 21 horas semanales de trabajo aportado por cada familia. Los cooperativistas no saben cuál va a ser su casa sino hasta el final de la obra cuando las mismas son sorteadas

Vidal, (2004: 170).

## **2.5 La autogestión**

La gestión es un “proceso emprendido por una o más personas para coordinar las actividades laborales de otros individuos. Es la capacidad de la institución para definir, alcanzar y evaluar sus propósitos, con el adecuado uso de los recursos disponibles” (Ogalla, 2005: 12).

La autogestión en un proceso social colectivo, una cooperativa de vivienda es una forma de organización que puede desarrollar la autogestión. La autogestión surge como una “respuesta a la segregación social” la cual es una de las características de las urbes

regidas por el modelo capitalista de desarrollo, donde el Estado se desliga de sus obligaciones para con la sociedad (Vargas, 2008; 1).

La autogestión produce un sistema con movimiento propio que crece y genera presión social. Sin embargo estas organizaciones que van adquiriendo formas autónomas pueden adquirir dimensiones políticas para poder resolver sus demandas ya que sus formas de gestión ante las autoridades se van diferenciando de las que normalmente se usan dentro del contexto de relaciones de la sociedad actual (Ramírez, 1992: 106).

De acuerdo a las definiciones anteriores, la gestión es un proceso que comprende funciones y acciones que se llevan a cabo para lograr las metas, para conseguir vivienda. La autogestión es la actividad realizada no por personas ajenas a las acciones como es el caso de la gestión, sino por las propias personas relacionadas con la acción. Y en este caso la autogestión está relacionada a la meta de producir vivienda, por lo que:

(...) el proyecto autogestionario implica rechazar cualquier opción paternalista que genera dependencia de subsidios y apoyos externos. En esta reivindicación de independencia está en juego la durabilidad y replicabilidad de los proyectos que, aunque hayan sido exitosos desde el punto de vista de la cantidad o calidad de los productos logrados (vivienda, salud, abasto, cultura no pueden auto-sostenerse una vez retirado el equipo promotor o cualquier estímulo externo.

Coulomb, 2004: 232.

Gestionar implica dirigir, organizar, planificar. En el caso de la autogestión llevar a cabo las acciones prácticas de esa dirección y planificación por las personas que forman parte de la organización, es decir, por quienes se va a beneficiar con dicha gestión. De esta manera la autogestión no es otra cosa que la generación de movimiento, de acciones propias. Aquí los gestores son las propias personas que pertenecen a la organización. La autogestión es relativa, porque toda organización por muy autogestiva que sea, nunca constituye un sistema cerrado, siempre está en constante intercambio de información y de materiales con otros sistemas, sea con otras organizaciones o bien con el municipio mismo al momento de gestionar los servicios (Coulomb, 1992: 2).

Una vez formada una agrupación, (hablamos de un grupo organizado que busca alcanzar una meta, la vivienda), ¿qué características adopta el proceso? Consideramos que el aspecto más sobresaliente es la organización de la colectividad, el “automovimiento” de la gente en la organización, las autopropuestas en asamblea, en trabajo, faenas, comisiones, visitas, la toma de decisiones, ese es el punto esencial. La conformación de la colectividad con movimiento propio es decir, la autogestión.

La autogestión es relativa, pues se requiere de logros concretos para consolidarse, logros que implican recursos que en general vienen de fuera de la organización y muchos como los servicios básicos (agua, luz, drenaje), vienen del Estado. La autogestión puede tener el significado de organización independiente y por ello no es bien vista por el Estado, porque van creando formas nuevas de gestión, porque se ve que la organización va luchando por ganarse un lugar, un espacio real de gestión que muchas veces es independiente a la gestoría directa del Estado (Núñez, 1990: 91).

Las prácticas comunitarias de ayuda mutua han sido siempre el camino obligado de las mayorías empobrecidas para alcanzar mejores condiciones de vida, el unir esfuerzos ayudándose los unos a los otros para lograr compensar la falta de recursos. La mayoría de los proyectos autogestionados encuentran su fuerza y cohesión en la claridad de los objetivos y en la necesidad de las personas, en este caso la necesidad de vivienda.

Un factor que también permite la autogestión es la composición del grupo. En general el grupo que se forma, está vinculado por nexos de consanguinidad o de vecinos, se van creando redes familiares, de amistad e incluso de solidaridad. A veces por ser del mismo estado o pueblo, compadrazgos y a veces por ser de la misma religión, estas redes suelen ser una fuente de recursos tanto físicos como materiales que pueden sostener movimientos populares (Núñez, 1990: 91).



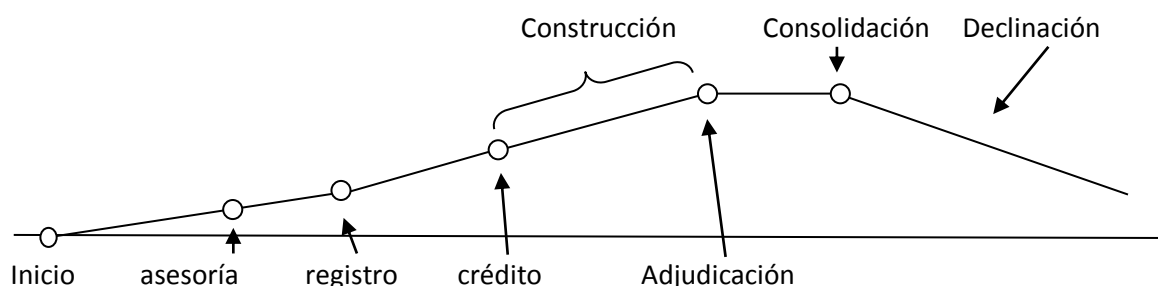
El éxito de un proyecto colectivo depende en gran parte de la capacidad de los promotores, de la mesa directiva, para lograr que el proyecto sea ampliamente discutido, que la mayoría (que constituye la base de la organización), proponga y sienta responsabilidad, que participe en las acciones que se desprendan de las discusiones, que el conjunto de la organización haga suyo el proyecto, y esto tiene relación con los tres aspectos funcionales de toda organización, lo organizativo, lo político y la filosofía.

La cooperativa se constituye como una empresa para construir las viviendas. Los socios y su familia, a la par de realizar el trabajo en la obra, analizan, discuten, proponen y resuelven, a través de los órganos, mediante la participación democrática, todas y cada una de las etapas y situaciones que se presentan en el camino.

Font, (1974: 1).

De acuerdo a Ortiz (2012: 47) el proceso de la cooperativa puede tener el siguiente esquema, con algunas variantes en el tiempo y en el espacio, aunque él se refiere a la Producción Social de Vivienda en general.

**Gráfica No. 4. Etapas del proceso de una organización cooperativa.**



**Fuente:** Elaboración propia. Con base en las propuestas de Ortiz (2012: 46).

## **2.6 Funcionamiento de una organización popular (Lo político, lo organizativo, la filosofía)**

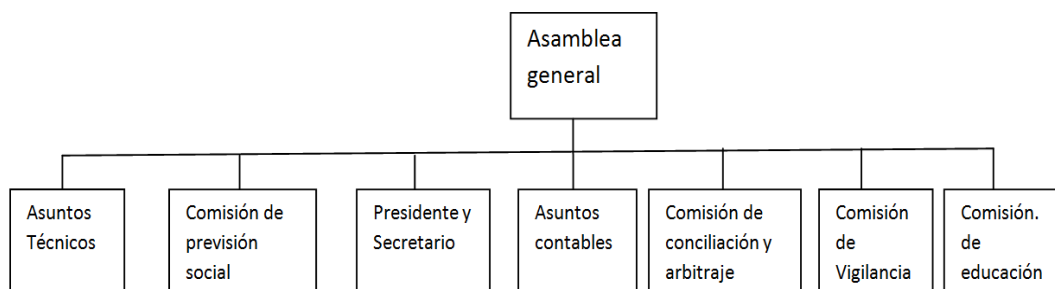
La organización, la política y la filosofía tienen la intención de servir como instrumento para analizar objetos sociales. Toda organización al desarrollarse presenta tres elementos funcionales que le van a dar un carácter a la organización:

- a.- La estructura organizativa, que puede ser o no democrática.
- b.- Lo político, que en correspondencia con el aspecto anterior puede permitir la toma de decisiones, a partir de lo que opina la mayoría de los integrantes de la organización, teniendo en cuenta la información que entrega la mesa directiva. O bien, imponiendo las decisiones desde la mesa directiva.
- c.- La filosofía, esto es, el cómo la organización entiende y explica su realidad. El aspecto filosófico de una organización se desarrolla promoviendo por medio de la discusión y del estudio de las diversas situaciones que le competen, la conciencia de lo que sucede, explicando las causas de los problemas que se enfrentan, del porqué existen tanta disparidad social y desequilibrio en la distribución de la riqueza en México. También, la filosofía de la organización involucra la comprensión del papel que puede jugar un socio en la toma de decisiones al interior de su organización.

### **2.6.1 La organización**

Crear una organización democrática implica negar el concepto de dirigentes-dirigidos, una estructura piramidal donde el dirigente es el que manda y el colono obedece. En nuestro caso se parte del principio, de que la toma de decisiones, surge de la discusión en el seno de la base de la cooperativa (la mayoría de la gente que conforma la organización) y que la función de la mesa de administración será la ejecución de dichas decisiones. Esta organización permite descentralizar la responsabilidad y además la ejecución final que recae en todos los integrantes. Pero todo esto estaría incompleto, si se falla en el aspecto político y el filosófico. Para que todo mundo sepa lo que se debe hacer es necesaria una hoja de información, una hoja que explique nuevamente las decisiones que se han tomado, una hoja que además de informar organice y distribuya el trabajo, dando una visión general de las actividades que se están realizando (Benjamín Nahoum, 2001: 212) (ver gráfica 5).

**Gráfica No. 5.** Un ejemplo de estructura funcional de una cooperativa puede ser la siguiente:



**Fuente:** CDH. 1. 1983 COPEVI.

La estructura democrática implica que la mesa directiva trabaje armónicamente entre sí, que el presidente esté enterado y que informe lo que hace el tesorero, que el tesorero sepa lo que hace la comisión de educación etc. Cada comisión en el desarrollo de sus funciones debe apoyarse en el mayor número de compañeros, de no ser así el trabajo siempre se concentrará en una persona y ese tipo de funcionamiento anómalo dañará a la organización en general (Quintana, 2004:16) (ver gráfica 5).

La mesa directiva debe investigar siempre el estado actual de la organización, los problemas a los que deben enfrentar, los lugares adónde se deben gestionar los diferentes problemas. Debe tener identificados a los compañeros más participativos con los que se puede contar, las condiciones de negociación ante una gestión, la búsqueda de experiencias de otros lugares, las luchas que en ese momento se están dando en nuestro país en relación a la vivienda y demás luchas de otros sectores tales como los sindicatos. Además, la mesa directiva debe promover otros compañeros a la misma. Dicho de otra manera, debe vigilar el funcionamiento correcto y armónico de la organización (Pargada, 2004: 149).

### **2.6.2 El aspecto político**

Otro aspecto que juega un papel importante en el ejercicio de la organización democrática es la unidad entre la base y la dirección, entre la gente que no participa en la estructura de comisiones y la mesa directiva. Ante determinados problemas, la asamblea discute y propone los lineamientos generales de la política que deberá seguir la organización. En otras palabras, la mayoría decide qué hacer ante problemas concretos (la gestión del agua, la luz, la visita a otra cooperativa, la visita a FONHAPO, etc.). La mesa directiva lleva a cabo las decisiones de la asamblea y dirige la actividad en el marco de esa línea política, de estos lineamientos generales. Cuando por un cambio en las condiciones se rebasan estos lineamientos generales, se debe acudir nuevamente a la asamblea para tomar la decisión en conjunto. La mesa directiva informará constante y detalladamente de cada problema específico (Quintana, 2004: 17).

En el momento en que la mayoría deja de participar, no exige cuentas a la mesa directiva, no se discipline a las asambleas o no se realicen éstas con la frecuencia necesaria, se rompe la unidad entre la base que es la mayoría de los cooperativistas y la mesa directiva, la línea política de la organización queda a la deriva. Con esto, la mesa directiva empieza a relajar su disciplina, puede incluso corromperse y realizar pequeños fraudes, hasta que la organización deja de ser democrática y su línea política procura la satisfacción de intereses, más personales que a los de su base. Es entonces, que los representantes comienzan a decidir por la base de la cooperativa.

De manera más general, una política dentro de una organización debe considerar no solamente lo que sucede en el interior de la organización; tiene que tomar en cuenta factores externos tales como la urbanización, lo habitacional, el financiamiento, el hábitat, la ciudad, de tal forma que la lucha no se quede en el barrio sino que también la organización considere cómo influir en las políticas de vivienda del Estado (Quintana, 2004: 49).

¿Qué pasa cuando los compañeros de la organización no consideran importante participar? Muchas veces expresan su desacuerdo aun cuando forman parte de alguna

comisión, pero no participan activamente o muchas veces dejan el trabajo abandonado. ¿Qué sucede? Algunas razones para no participar son porque tienen ideas negativas acerca de los líderes, la política, las asambleas, los mítines, las comisiones, el estudio, etc. Es probable que alguna vez desarrollen actividades colectivas, pero con el tiempo se apartarán. Lo que en estos casos se necesita, es cambiar las ideas de estos colonos, explicarles que sus ideas no son correctas, que no corresponden a la realidad, y usar además argumentos afines que fomenten la instauración de una filosofía acorde con el trabajo cooperativo (Quintana, 2004: 42).

### **2.6.3 Filosofía de una organización**

Este principio se relaciona con el de libre adhesión, ya que esta supone una neutralidad política y religiosa de las cooperativas. A la vez, es igualmente importante que los socios de una cooperativa tengan una cierta filosofía política. En su caso, también pueden profesar un credo religioso. Sin perjuicio de lo anterior, el movimiento cooperativo debe permanecer al margen de las pugnas políticas y mantener su independencia o neutralidad en cuestiones religiosas (Quintana, 2004: 18). Ningún compañero acepta cambiar sus ideas por otras de menor validez; al contrario, estas sirven para convencerle que está en lo correcto. Solo con planteamientos claros y superiores se puede hacer que comience a transformarse, a pensar y actuar de otra manera. Es necesario que la organización promueva la educación de sus miembros, la explicación paciente de sus condiciones de existencia. Idealmente, debe procurar hacerlo de una manera tal que los miembros de la organización comprendan que su inmovilidad, su inactividad, su conformismo, permiten que esas condiciones se mantengan o empeoren. Se requiere explicarles que de no haber condiciones injustas, la organización de las personas tendría otro sentido de ser, más bien su función sería la de organizar, bailes, excursiones, equipos deportivos, etc. (Sepúlveda, 2004: 67).

## **Conclusión capitular**

Esta es la forma en que las familias de escasos recursos económicos y las que no tienen un empleo formal, dan respuesta a la necesidad de vivienda. A la falta de una política pública de vivienda adecuada para estas familias, se produce la vivienda en forma individual o en forma colectiva, de una manera que se permite la inversión del esfuerzo de estas familias. En ese esfuerzo trabajan los padres y los hijos, debido a que esta forma de producir la vivienda lo permite y con ello a través del tiempo, llegan a tener un patrimonio.

En el caso de la producción de vivienda a través de una cooperativa (es el interés de esta investigación), lo presentado, son los componentes de la autogestión, que permiten el movimiento y la organización dentro de la cooperativa y que a manera de hipótesis de trabajo, creemos, es el aspecto que permite el acceso a la vivienda a este tipo de familias. Tenemos la imagen del fenómeno de estudio, la teoría para interpretar el caso de estudio y dar respuesta a la pregunta de investigación.

**Capítulo III**  
**La cooperativa de vivienda San Rafael Chamapa,**  
**UCP, Naucalpan de Juárez Estado de México**

El presente caso, es un ejemplo de producción social de vivienda. Comparada con otras cooperativas, es un asentamiento pequeño, sin embargo, para esta investigación, se cumple con el requisito de promover el acceso a la vivienda a familias de escasos recursos económicos. Ello permite su utilización en la comprobación de la hipótesis de la presente investigación. En el caso de la cooperativa San Rafael Chamapa UCP, su aparición es precisamente en el periodo en que el Estado Mexicano tenía cierta apertura para este tipo de organizaciones, otorgándosele el crédito número 60 de FONHAPO, información obtenida de las entrevistas de la presente investigación.

### **3.1 Localización geográfica**

La cooperativa San Rafael Chamapa, se encuentra localizada en el municipio de Naucalpan, en el Estado de México. Dentro de la geografía del Estado de México, el Municipio de Naucalpan de Juárez, se ubica al Norte a los 19°32'; al Sur 19° 25' latitud norte; al Este a los 99° 12' y al Oeste a los 99° 25' de longitud al oeste, ocupa una superficie de 149.86 km<sup>2</sup>, lo que representa el 0.7% de la superficie del Estado de México.<sup>20</sup>

De acuerdo información de la Dirección General de Desarrollo Urbano (del H. Ayuntamiento de Naucalpan (2009), la superficie del municipio es de 15570 ha. De esta superficie 6759.87 Ha se considera urbana, 1677.61 Ha es urbanizable.

El plano No. 1 se muestra al municipio de Naucalpan en el contexto del Estado de México y con el Distrito Federal.

---

<sup>20</sup> Tomado del documento vocalía ejecutiva de asentamientos humanos". [www.naucalpan.gob.mx](http://www.naucalpan.gob.mx) consultada el 17 de noviembre del 2011.



## Plano No. 1. Ubicación geográfica del Estado de México.



Fuente: INEGI

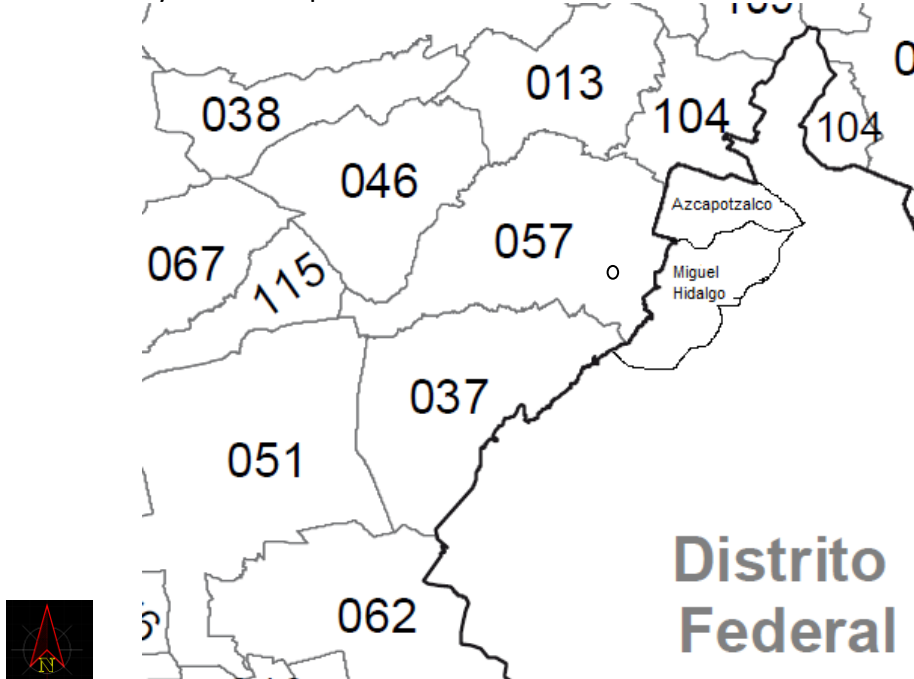
El municipio de Naucalpan de Juárez creció en las décadas de los 60's y 80's, algunas de las causas de este crecimiento son:

- Una zona industrial con oferta de trabajo en la región.
- Para el crecimiento y consolidación de la industria, se crea una infraestructura carretera regional, se utilizan como formas de salida a los productos industriales, al anillo periférico de la ciudad de México hasta la conexión con la Autopista México-Querétaro, hacia el norte, la carretera Naucalpan Toluca. Las salidas que comunican con otras zonas industriales como Azcapotzalco y Vallejo.
- Una oferta de mano de obra barata.
- Se promueve la oferta formal e informal de tierra para el desarrollo de asentamientos humanos<sup>21</sup>.

---

<sup>21</sup> IBID

Plano No. 2. Ubicación geográfica del municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México y los municipios colindantes.



Fuente: INEGI

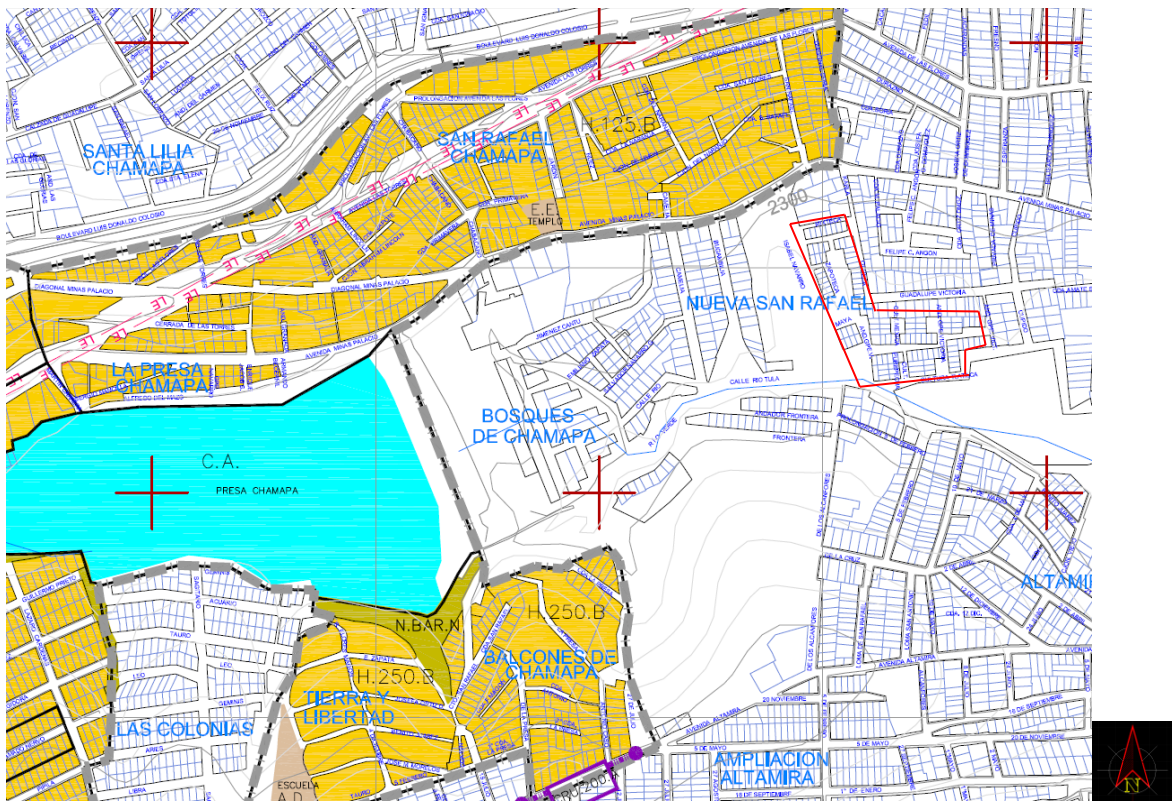
El municipio de Naucalpan de Juárez (057). Colinda al Norte con los municipios de Atizapán de Zaragoza (013) Jilotzingo (046) y Tlalnepantla (104). Al Sur, El municipio de Huxquilucan (037). Al Oriente, El Distrito Federal con las delegaciones Azcapotzalco y Miguel Hidalgo. Al Poniente, los municipios de Xonacatlan (115) y Lerma (051). El círculo representa el espacio de la Colonia Nueva San Rafael en el municipio ver plano No. 2.

La instalación de industrias en la zona, va formando colonias de personas que llegan a buscar trabajo. Una gran cantidad de colonos rentan. Los bajos salarios y la falta de una política de vivienda para familias con recursos por debajo de cuatro salarios mínimos (y para familias que ni siquiera tienen seguridad social), va generando la necesidad de vivienda, propiciando las condiciones, para la formación de grupos que luchan por tener acceso a la vivienda.

Muchas familias se establecen en la periferia en donde el suelo es más barato, viven sin servicios y con grandes carencias. Otros más como el de este trabajo, unen sus esfuerzos y con base en el trabajo voluntario, obtienen un crédito para obtener un pie de casa, el cual después irán construyendo en forma paulatina hasta llegar a completar su vivienda. La cualidad principal de estos movimientos, es la organización vecinal, paralela a las soluciones insuficientes que el Estado propone. La organización cooperativa, se va creando a lo largo de las acciones que se realizan con el objeto de alcanzar su objetivo, la vivienda.

La colonia Nueva San Rafael, donde se ubica el caso de estudio, está cerca de la carretera Naucalpan-Toluca, al Norte colinda con la Colonia Loma Linda, al Sur con la Colonia ampliación Altamira, al Poniente con Bosques de Chamapa, al Oriente con la Colonia Altamira. Encerrado en rojo, la Cooperativa San Rafael Chamapa UCP ver plano No. 3.

Plano No. 3. Ubicación de la Colonia Nueva san Rafael y colonias colindantes.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan 2009

En la colonia Nueva San Rafael los pueblos originales<sup>22</sup> fueron desapareciendo, absorbidos por la mancha urbana, que ávidamente se expandió, muchas veces sin tomar en cuenta las necesidades de la población en su conjunto. En corto plazo, la urbanización entró en crisis por la falta de servicios. Se fueron poblando los cerros y lomas, donde intervino en el desarrollo urbano el Instituto de Acción Urbana e Integración Social (AURIS), creada por el gobierno del Estado de México para la urbanización.

Hubo asentamientos regulados, que cumplían con los requisitos del municipio, pero muchos de los asentamientos fueron ilegales, hubo invasiones de tierra (paracaidismo), que pasado un tiempo las autoridades municipales tuvieron que regularizar<sup>23</sup>.

Es posible obtener vivienda barata, a través de comisiones y faenas, en esencia el trabajo voluntario y solidario en conjunto. Así lo demostraron los colonos de la cooperativa San Rafael. Existe la necesidad de un espacio donde vivir y ello puede, poco a poco motivar a la gente a organizarse. Una de las opciones es la organización colectiva y lo que la legalidad permite es una asociación civil o una cooperativa de vivienda (Ley de Vivienda, 2006).

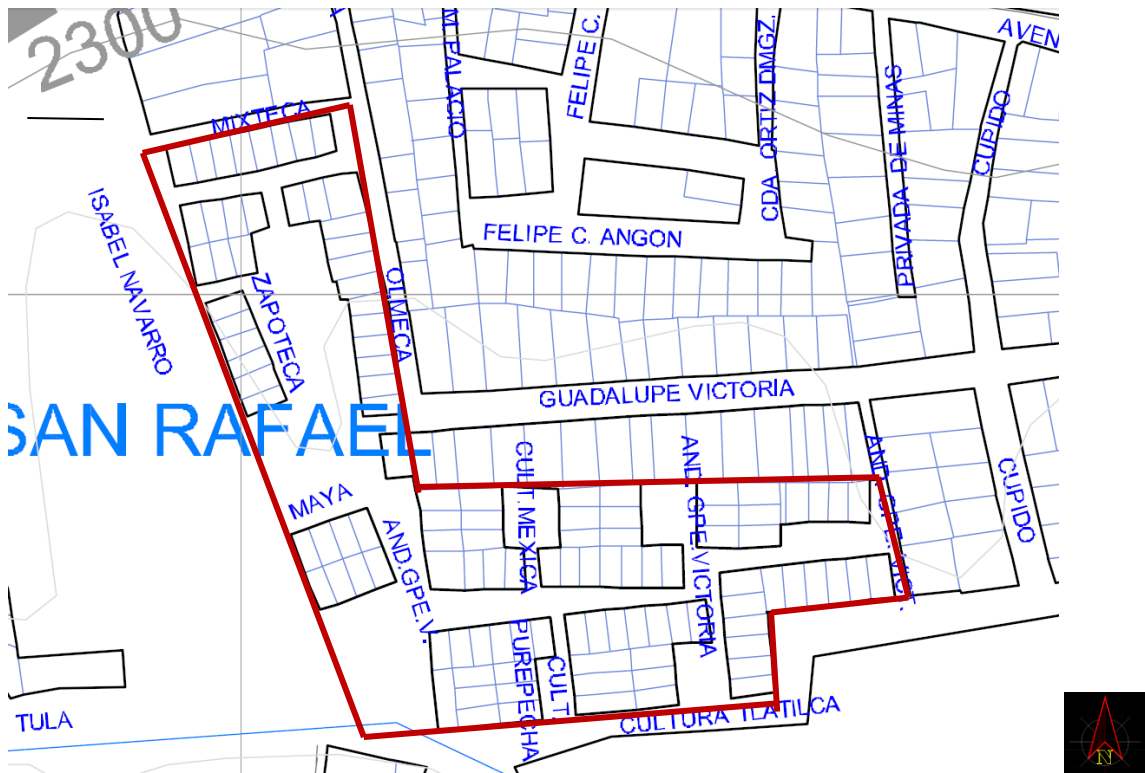
La cooperativa San Rafael Chamapa, estuvo registrada ante la SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, como, “Sociedad Cooperativa de viviendas y servicios habitacionales (Unión de Colonias Populares)”. Y se encuentra localizada en Av. Minas Palacio Número 124 y J. Isabel Navarro, Colonia Nueva San Rafael Naucalpan de Juárez, Estado de México. El asentamiento de la cooperativa, encerrado en rojo, tiene 110 viviendas, ver plano No. 4.

---

<sup>22</sup> Un pueblo original es el conjunto de habitantes originarios del lugar, tienen sus tradiciones y cultura propia, en el caso de San Rafael Chamapa, tenía su equipo de fútbol y su campo, las fiestas del pueblo duraban una semana y la feria duraba dos fines de semana, iban a tocar a la iglesia varias bandas de música.

<sup>23</sup> El paracaidismo urbano consiste en invadir ilegalmente un predio, el cual al paso del tiempo se regulariza (Camacho, 2007: 562)

Plano No. 4. Localización del asentamiento urbano. Cooperativa San Rafael UCP. Naucalpan. Estado de México. Las casas encerradas en rojo son parte de la cooperativa.



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez, Agosto 2013

La característica principal de la producción social de vivienda es que se desarrolla con la disponibilidad de recursos económicos de la población y como esta población lo que menos tiene son recursos, la mayoría de estos asentamientos tienen dificultades de localización, de apoyo técnico y financiero y además están fuera de toda política de vivienda, lo que les lleva a la construcción individual o a “estrategias organizacionales y solidarias (Rino y Eibenschutz, 2006: 16).

La falta de empleo, la preferencia del gobierno por satisfacer las exigencias de la industria, y las necesidades de las clases altas y medias, de servicios de luz, agua, drenaje, pavimentación, excluyen a las familias de bajos recursos económicos.

(...) “emergen procesos sociales muy vigorosos, frescos y creativos que tienden a sustituir a la economía como centro de nuestra ética para recolocar al ser humano, una vez más unido inextricablemente a la naturaleza. Un nuevo humanismo planetario que nos concibe como parte del mundo social natural y físico en el que se desarrolla la vida. Que nos entiende como seres libres, sujetos activos y responsables, capaces de auto organizarnos” (Ortiz, 2004: 15).

Como lo explica Ramírez (2002: 114), existen dos explicaciones, una de ellas, juzga este tipo de urbanizaciones como la causa principal de la anarquía urbana y la otra la ve como la única respuesta a la necesidad de vivienda de las mayorías urbanas, quizás en este momento al movimiento se le ve como parte de la anarquía. Para los pobladores es una respuesta a la necesidad de vivienda.

El Plan de Desarrollo Urbano Municipal de Naucalpan (2009: 19), dice, “En Naucalpan, no se construyó Ciudad, sólo vivienda, y, los servicios más indispensables y cercanos a esta, por lo que las carencias en materia vial y de infraestructura en general, constituyen la suma de las necesidades que los diferentes desarrollos de vivienda fueron acumulando a lo largo del tiempo y que hasta la fecha no han sido cubiertos.”

### **3.2 Metodología**

Esta es una investigación cualitativa-descriptiva, una investigación de tipo empírico apoyada en experiencias. Se utilizarán técnicas de investigación, tales como información de fuentes documentales en bibliotecas e investigación de campo, censos, encuestas y entrevistas.

El marco teórico contiene el referente a las cooperativas. En particular la búsqueda del significado de una cooperativa, dónde se registra, cuáles son sus requisitos, cómo funciona, cuáles sus leyes de desarrollo.

Con el propósito de responder a las preguntas de investigación planteadas en la problemática y someter a prueba la hipótesis que consiste en “Las cooperativas son una forma de organización que permite el acceso a la vivienda en propiedad, a las familias de bajos recursos económicos en México”, en este apartado, se busca diseñar los instrumentos de investigación.

Las variables de la hipótesis son; la independiente, las cooperativas y la dependiente, el acceso a la vivienda. De estas variables se desprenden lo económico, escolaridad, edad, la organización que adoptaron, la toma de decisiones, la filosofía que va apareciendo para explicar la vida que se vive, la participación de la mujer, el proceso de cambio en la forma de pensar, que hay entre el inicio y el final en los cooperativistas, cuando se ha obtenido la vivienda.

Con el propósito de dar claridad al fenómeno que se investiga, se han abordado temas sobre las políticas de vivienda, los factores sociales que involucran y las instituciones que intervienen tanto en la producción como en la distribución de la vivienda. Se realizó un esquema de producción social que permitieron ubicar el caso de estudio en su contexto social y económico. Se fundamentó esto en un análisis de actores, presentando sus intereses, sus problemas percibidos, sus recursos y mandatos, los elementos para desarrollar la estrategia y los conflictos que pudieran existir.

Para recoger la información seguiremos los siguientes pasos:

1. Definir qué información buscamos, los datos que se necesitan para comprobar la hipótesis.
2. Determinar la fuente de información.
3. Proponer las estrategias y técnicas de recolección de datos.

### **1.- Definición de la información que se busca.**

Vamos a estudiar el proceso de la cooperativa, es decir, su dimensión en el tiempo y los momentos principales en ese proceso, momentos de los cuales vamos a recoger

datos. Analizaremos cuál es el nivel o estado de una o diversas variables en un momento dado, la relación entre un conjunto de variables en un momento de ese tiempo. Al mismo tiempo, estudiaremos cómo evoluciona o cambia una o más variables o las relaciones entre éstas, siendo de esta manera también la investigación de carácter longitudinal. De tal forma que al estudiar el proceso de la cooperativa San Rafael Chamapa, debe quedar la información de ¿cómo comenzaron? ¿Cómo se organizaron?, ¿Quién los asesoró y cómo consideran esa asesoría? ¿Qué requisitos se cumplieron para la asignación de vivienda?, ¿Cómo eran las relaciones interpersonales?, ¿Qué estructura organizativa les fue más útil?, ¿Por qué se organizaron en cooperativa?, ¿Cómo se enteraron de la cooperativa?, Las actividades que llevaron a cabo, ¿Cómo tomaban las decisiones?, ¿Cómo fue la construcción?, ¿Quién les otorgó el préstamo?, ¿Cuáles eran los requisitos?, ¿Qué contradicciones había al interior de la organización?, La participación de la mujer, la necesidad de la vivienda, la participación de la gente en la construcción. En pocas palabras ¿cómo se forma una cooperativa? El proceso de desarrollo cooperativo y dentro de ese proceso la autogestión y en el conocimiento de este proceso, comprobar si este medio permite el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos.

## **2.- La información se obtendrá de la Cooperativa san Rafael Chamapa, UCP, Naucalpan Estado de México**

La información que buscamos la obtendremos a partir de tres técnicas; entrevistas, encuestas y un censo (ver las preguntas en la sección de anexos). Quien dará la información serán personas que forman parte de la cooperativa. En particular, las familias de la cooperativa San Rafael Chamapa. La información se buscará en dos grupos de personas:

a.- El primer grupo está formado personas que participaron en la estructura de la cooperativa, es decir en alguna comisión o en la mesa directiva. Se les aplicará una entrevista. El objeto de la información con este tipo de personas, es la búsqueda de la



forma organizativa, de cómo se tomaban las decisiones, la lógica organizativa que se fue formando al imponer la cooperativa una forma de vivir diferente, con la asistencia a las asambleas, a las faenas y a las comisiones.

b.- El segundo grupo estará dividido en dos tipos de personas, personas que no participaron en la estructura de la cooperativa, y personas que sí participaron, se les aplicará una encuesta. Aquí el objeto de la información, es el origen, los fundadores, los lugares de reunión, el sentimiento de asistir a las asambleas y no ver nada en claro cuando no existía el terreno, el sentimiento de solidaridad cuando se comparten metas y sobre todo trabajo. En general información del proceso de la organización cooperativa.

3.- Un censo que permita ver la diferencia en el número de habitantes, número de familias por vivienda, personas fallecidas, personas que participaron en la fundación de la organización, modificación en la construcción, en el número de habitantes y en el número de familias por vivienda, en resumen tener una comparación entre el inicio y la actualidad de la cooperativa.

4.- Estrategias y herramientas de recolección de datos. Selección de la muestra para la aplicación de la encuesta.

Para la selección de muestra se considera como población todas las viviendas que son de la cooperativa San Rafael Chamapa UCP, son 110 viviendas.

$N =$  Tamaño de la población = 110.

Se propone 5 % de error en la información que se obtenga.

$Se =$  error estándar = 0.05

El tipo de muestra, será estratificada y el factor que determina la naturaleza del grupo encuestado es la información. Se necesita encontrar las causas que permiten el acceso a la vivienda y ello requiere la reconstrucción del proceso recorrido por la cooperativa. 15 personas han participado en comisiones o en el consejo de administración, ellos conocen los problemas enfrentados, los otros 15 entrevistados se escogieron al azar y ambos grupos se colocan en un plano-propuesta. Si alguna persona no se pudiese encuestar, se buscará otra. Convirtiendo la investigación en probabilística con reemplazo.

La varianza de la población estará dada por dos veces la desviación estándar.

$V2 = \text{Varianza de la población} = (Se)^2 = (0.05)^2 = 0.1$ . O por el error estándar elevado al cuadrado.

La varianza de la muestra  $n$  será la siguiente expresión:

$S2 = p(1-p) = 0.9(1-0.9) = 9.09$  (Varianza de la muestra expresada en la probabilidad de ocurrencia de una variable).

$n' = \text{Tamaño de la muestra sin ajustar.}$

$n = \text{Tamaño de la muestra ajustada.}$

$$n' = S2 / V2 = 0.09 / 0.0025 = 36$$

Ajustando la muestra tenemos:

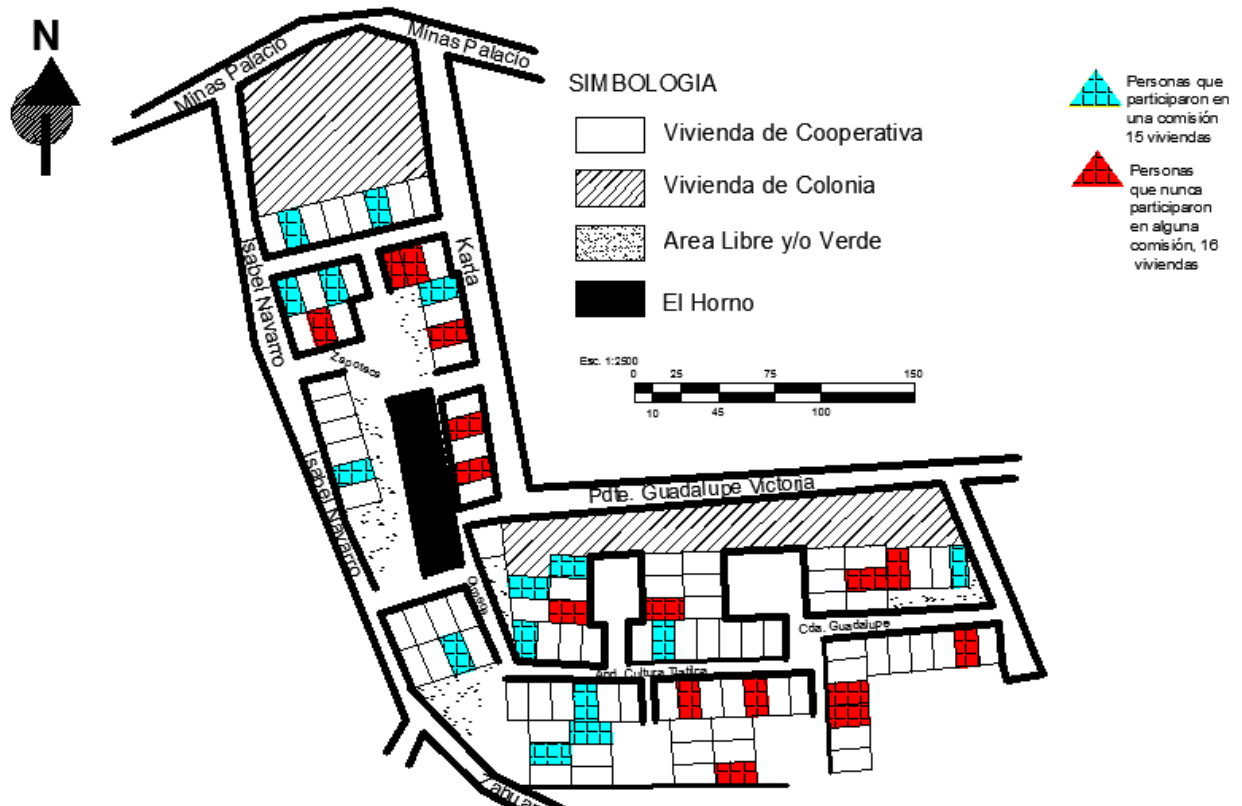
$$n = n' / (1 + n'/N) = 36 / (1 + 36 / 110) = 36 / (1 + 0.327272) = 36 / 1.327272 = 27.1 \text{ viviendas}$$

$n = 28$  viviendas al ajustar el resultado de 27.1= tamaño de la muestra que garantiza solamente 5 % de error.

Según la selección de la muestra, se propone realizar un total de 30 encuestas, 30 viviendas, mismas que están representadas en el plano No. 10, donde se determinó a partir de las siguientes características:

- Personas que participaron en la estructura (15).
- Personas que no participaron en la estructura (15). La selección de este grupo fue aleatoria, buscando que los integrantes sean de los diferentes sectores de la cooperativa.

Plano No. 5. Propuesta de encuesta para la cooperativa San Rafael UCP.



Fuente: Elaboración propia, con información del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Naucalpan de Juárez Estado de México.

### 3.3 La organización de la población en cooperativa

A partir de testimonios documentados de las personas que habitan en la cooperativa (entrevistas), se construyó parte de la historia del proceso de la formación de la cooperativa. De acuerdo a los testimonios que se presentaron hubo 7 etapas en el proceso (inicio, asesoría, registro de la cooperativa, obtención del crédito, construcción, adjudicación de la vivienda, consolidación), los cuales se describen a continuación.

#### 3.3.1 Antecedentes: un irregular comienzo

¿Cómo se organiza una cooperativa? ¿Cuáles son los primeros pasos? Ese es tema de este apartado.

“Todo comienza (el inicio de la cooperativa), **en enero de 1980**, con sólo 5 personas, sus reuniones se hacían cerca de donde está actualmente la sede de la cooperativa, en la calle de Cupido No 7 Colonia Nueva San Rafael” (Hernández Medina, entrevista 2013).

Personas que pertenecían a la (UCP) Unión de Colonias Populares, les habían comentado que se podía conseguir una vivienda en grupo, no sabían cómo, ni lo que se tenía que hacer.

“Después de dos meses de reuniones, la persona de la casa donde se hacían las reuniones, dijo que ya no le interesaba seguir, las reuniones se pasaron al parque de la Hormiga en un local de la UCP (una organización de colonos, que perteneció al Movimiento Revolucionario del Pueblo (MRP), que más tarde se fusionaría con el PRD)” (Hernández Medina, entrevista 2013).

Esta es la etapa más difícil (la del inicio), la de convencer a personas de reunirse sin tener a la mano, nada, absolutamente nada, más que la palabra. Ahora a las reuniones asistía gente de la UCP, estas personas comenzaron a dar asesoría, las ideas que explicaban acerca de cómo organizarse, las toman de la Unión de Colonos y Solicitantes de

Vivienda (USCOVI) ideas acerca de cómo formar una cooperativa. Fue difícil mantener las reuniones, porque no había un objeto tangible, no estaba claro si se podía obtener la vivienda.

“El mínimo de quince personas se mantuvo ante las explicaciones de las personas de la UCP, pero la demás gente (otras 20 personas), eran irregulares en su asistencia, unos entraban, otros salían” (Saucedo, entrevista 2013).

### **3.3.2 La búsqueda de asesoría**

“Las personas de la UCP promovieron las visitas a otras cooperativas, de esta manera a través de comisiones formadas por la misma gente, se conocieron Cooperativas como la “Romana”, Guerrero y Palo Alto” (Hernández Isabel, entrevista 2013).

A través de las experiencias que les compartían en las visitas, se fue aclarando la idea de la organización necesaria para obtener vivienda, tenían que consolidarse como Cooperativa. Pudieron observar la vivienda que estas cooperativas ya habían logrado, escuchar de viva voz de los cooperativistas, los pasos que habían seguido para obtener la vivienda. Se enteraron que la condición para conseguir un crédito, era obtener personalidad jurídica y un asesor y se preguntaban cómo lograr estos requisitos.

“De la información que se obtiene al asistir a estas visitas, se considera que son cuatro las actividades más importantes a las que hay que dedicarles atención.

1. Reunir los requisitos que exige la Secretaria de Trabajo, para darle personalidad legal a la cooperativa.
2. Buscar terrenos y elegir el más conveniente
3. Investigar los requisitos para solicitar un crédito.
4. Encontrar qué se necesita, para obtener asesoría” (Hernández Medina, entrevista 2013).

Las asambleas se hacían los sábados por la tarde, ahí se daba información de las visitas a las cooperativas mencionadas. La gente aprendió a expresarse, a explicar lo que iba entendiendo en las comisiones a las que asistía. Al principio se mostraba la inseguridad

y el miedo de hablar en público, después, con la práctica de cada asamblea, adquirieron seguridad. El grupo inicial adquiere mayor organización.

“Se forman nuevas comisiones, a una de ellas, se le confió la tarea de asistir a la SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL para conocer los requisitos para obtener el registro como Cooperativa. Los requisitos que se solicitan para la tramitación del registro son principalmente; Tener un capital, ser de la clase trabajadora y estar supeditados al reglamento general de sociedades cooperativas.” (Hernández Medina, entrevista 2013).

**En junio de 1980**, unos meses después de iniciada la cooperativa, se contrata a COPEVI como asesor. Con la asesoría, el grupo adquiere una organización formal, se elige una mesa directiva y comisiones.

“Se establece una cooperación semanal de 15 pesos por cada miembro de la cooperativa para constituir una CAJA CHICA”, este dinero se utilizaba para gastos de pasaje, copias. Se realizan pláticas y conferencias donde se explica qué es una Cooperativa, su estructura y la función de cada comisión; lo hacía COPEVI, que además repartió un folleto donde lo explica” (Saucedo, entrevista 2013).

Pero esto, sólo fue al inicio, después, es la Comisión de Educación la encargada de explicar a las personas que entran a la cooperativa, será esta comisión quien promoverá la participación de la gente a través de explicar el pensamiento cooperativo y solidario. La gente participa, a pesar de que su asistencia es de manera irregular. La participación al principio fue poca, a medida que se fue teniendo certeza en la obtención de vivienda, la participación se incrementó. Una característica desde el principio, en esta organización, es que los hombres se van a trabajar, la mujer se queda en la casa y por ello. La mujer, es la que más participa en las comisiones, asambleas y hasta en las faenas.

“La necesidad de una vivienda se expresa más en la mujer que está a cargo de la casa” (Montañez Estela, entrevista 2013).

Pero poco a poco, debido a las tareas y compromisos que va exigiendo la organización, el hombre también se va integrando y con ello sus actividades diarias tienden a cambiar, tiene que asistir a las asambleas y las faenas y poco a poco la idea de lo que es una organización y sus necesidades, va surgiendo en su mente.

### 3.3.3 El Registro de la Cooperativa

“En mayo de 1981, ya se ha formado un grupo de 50 solicitantes de vivienda” (Hernández Medina, entrevista 2013).

Después de varias semanas, hay algunos acuerdos entre los cuales destacamos (Ver el anexo, el padrón de socios cuando se obtuvo el registro de la cooperativa).

- Seguir invitando y hacer propaganda para que asista y se integre más gente.
- Realizar visitas a las cooperativas de la “Romana”, ubicada en el municipio de Tlalnepantla y la cooperativa Palo Alto en situada en Santa Fé. Se insiste en invitar a más gente que asista a estas visitas, para que escuche también los testimonios de los cooperativistas.
- Se propone que la asamblea general de los sábados en la tarde, sea obligatoria.
- La cooperación de caja chica también se vuelve obligatoria.

Las asambleas se realizaban al interior del horno, en un espacio habilitado para ello. Este espacio fue construido para cocer tabique antes de la formación de la cooperativa, pero, en esta época es utilizado para habitar y para eventos como reuniones, ver fotografía No. 1.

Fotografía No. 1. El interior local de asambleas. Realización de asamblea en el Horno de La cooperativa UCP (enero 1981).



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

En la fotografía No. 2, se ve la asamblea, por fuera del local, se observa ya la construcción de algunas casas y material prefabricado llamado armex.

Fotografía No. 2. El local de asambleas visto desde fuera



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

### 3.3.4 El Crédito

Al inicio de 1982 estaba claro que se podía conseguir un crédito para la vivienda y que ese crédito lo daría una institución llamada Fondo Nacional para la Habitación Popular (FONHAPO).

“FONHAPO, pone como requisito tener representación legal bajo la forma de cooperativa o una asociación civil” (Hernández Medina, entrevista 2013).

El otro requisito es contar con un asesor que puede ser una constructora o una ONG (Organización no Gubernamental). La gente necesitaba el registro como cooperativa, pues la asesoría ya se tenía. Los cooperativistas comprueban lo que habían escuchado en otras cooperativas, los requisitos fundamentales para obtener un crédito; tener un reconocimiento jurídico, tener una asesoría y “tener un terreno”, este último requisito se percibía como obstáculo, ¿cómo conseguir un terreno?

“Octubre de 1982 que se obtiene el registro ante la SECRETARIA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL, con 50 socios. Una vez obtenido el registro se notificó a la SECRETARÍA DE RELACIONES EXTERIORES (SRE), de la existencia de la cooperativa,” (Reyes, entrevista: 2013).



**En diciembre de 1982**, se propone una cooperación de tres mil pesos, como mensualidad para la compra del terreno. En este momento ya existe la siguiente estructura:

“Consejo de Administración. Comisiones de Educación, Asuntos Técnicos, Previsión Social, Asuntos Contables, Conciliación y Arbitraje, Vigilancia.” (Reyes, entrevista 2013).

Las decisiones se toman en asamblea general. Predomina la participación de la gente. Se va formando una mentalidad diferente y con ello un nuevo tipo de cultura y de tradición.

Debido a que la demanda de vivienda es extraordinaria, el Fondo Nacional de Habitación Popular (FONHAPO), ha restringido los créditos y sólo presta dinero para edificación y urbanización poniendo como requisito tener terreno lo cual es un obstáculo para las familias de bajos recursos económicos. Como ya se ha propuesto una cooperación para el terreno, este se va pagando en abonos y se logra acordar con FONHAPO, el crédito sin que se tenga la escritura del terreno, cuando se recibe el crédito, ya se contabilizaban nueve millones de ahorro por parte de los cooperativistas. Se acuerda una cantidad del crédito para el pago del terreno.

“El 2 de mayo de 1983, una vez satisfecho el requisito que FONHAPO ha exigido (que la escritura del terreno este a nombre de la cooperativa), se abre un crédito, por 56 millones doscientos ochenta mil pesos el cual será pagadero en un plazo máximo de 20 años con un incremento del 10% con un interés del 9% y una afectación salarial del 25.5%. Al mismo tiempo se organizaba actividades para apagar los abonos de las familias que no podían pagar. La forma en cómo se distribuyó este crédito fue de la siguiente manera; tres millones para finiquitar la compra del terreno, tres y medio millones para urbanización y el restante, para la edificación de las viviendas. Se permite que 30 familias que estaban rentando se fueran a vivir al terreno en viviendas provisionales y en los espacios del horno, para que pudiesen pagar el abono del crédito” (Cortez, entrevista 2013).

### 3.3.5 La compra del terreno

“Febrero de 1983. En la búsqueda del terreno, se identifican y preseleccionan tres predios y se discuten sus características para elegir el mejor en calidad y precio. Uno está donde hay magueyeras, sin servicios y a un precio muy elevado. Otro, encima de unas minas de arena, es un terreno irregular, con poca seguridad física y sin servicios. El tercero, el que se selecciona, es un terreno donde había una fábrica de tabiques y donde aún se conserva el horno con su gran chimenea. Su superficie es irregular, en el lado Sur pasa un río de aguas negras, y se ha inundado cuando las tormentas han sido muy fuertes. A cambio de esto, su ubicación es céntrica, está cerca de la avenida de donde pasa el transporte público su precio es accesible, 12 millones y con facilidades de pago” (Hernández Isabel, entrevista 2013).

Fotografía No. 3. Habitantes de la cooperativa San Rafael Chamapa trabajando en una faena de limpieza del terreno.



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

Fotografía No. 4. Medición de los límites del terreno de la cooperativa, al fondo, el campo de futbol San Rafael.



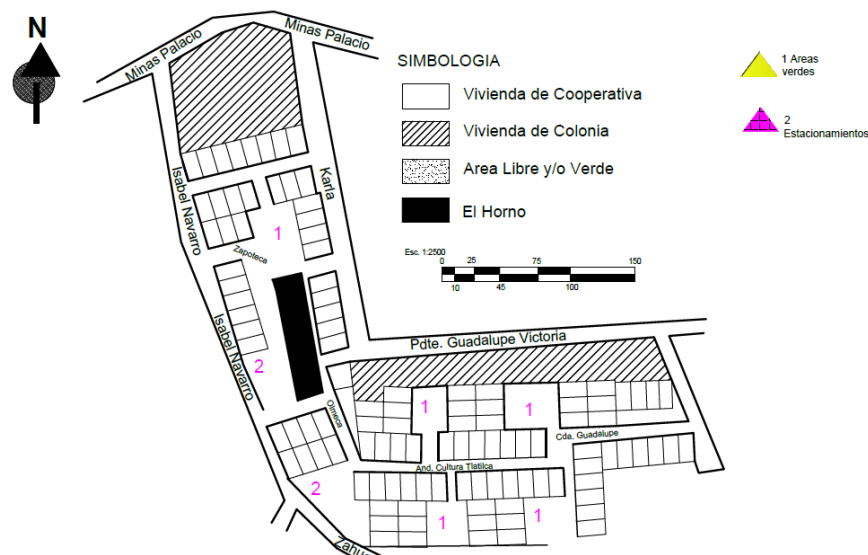
Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

La gente se siente más segura por el hecho de poseer un terreno. La población cooperativista a partir de este momento ya es más estable. Se experimenta gran participación en las faenas, las comisiones y las asambleas. Los dueños del terreno deberán entregar el terreno en tres meses, en tanto lo entregan, la gente lo limpia. Se percibe un incremento en la participación de los cooperativistas, la causa es el terreno. En las fotografías 3 y 4 se aprecia a miembros de la cooperativa en una faena midiendo los límites del terreno.

### 3.3.6 La construcción de las casas

**El fraccionamiento del predio.** A partir de 1983, el terreno pertenece a la cooperativa, que está formada por 110 familias, existe una sola escritura. ¿Cómo se deberá fraccionar? Es un problema que no puede hacerse a libre decisión. En el municipio de Naucalpan de Juárez no existe reglamentación alguna sobre cooperativas, ¿En qué aspecto legal se puede basar esta acción? De acuerdo a lo que decía el municipio para dar la licencia de construcción era necesario buscar esa justificación y finalmente propone que sea con el régimen de condominios ver plano No. 6.

Plano número 6. Fraccionamiento del predio.

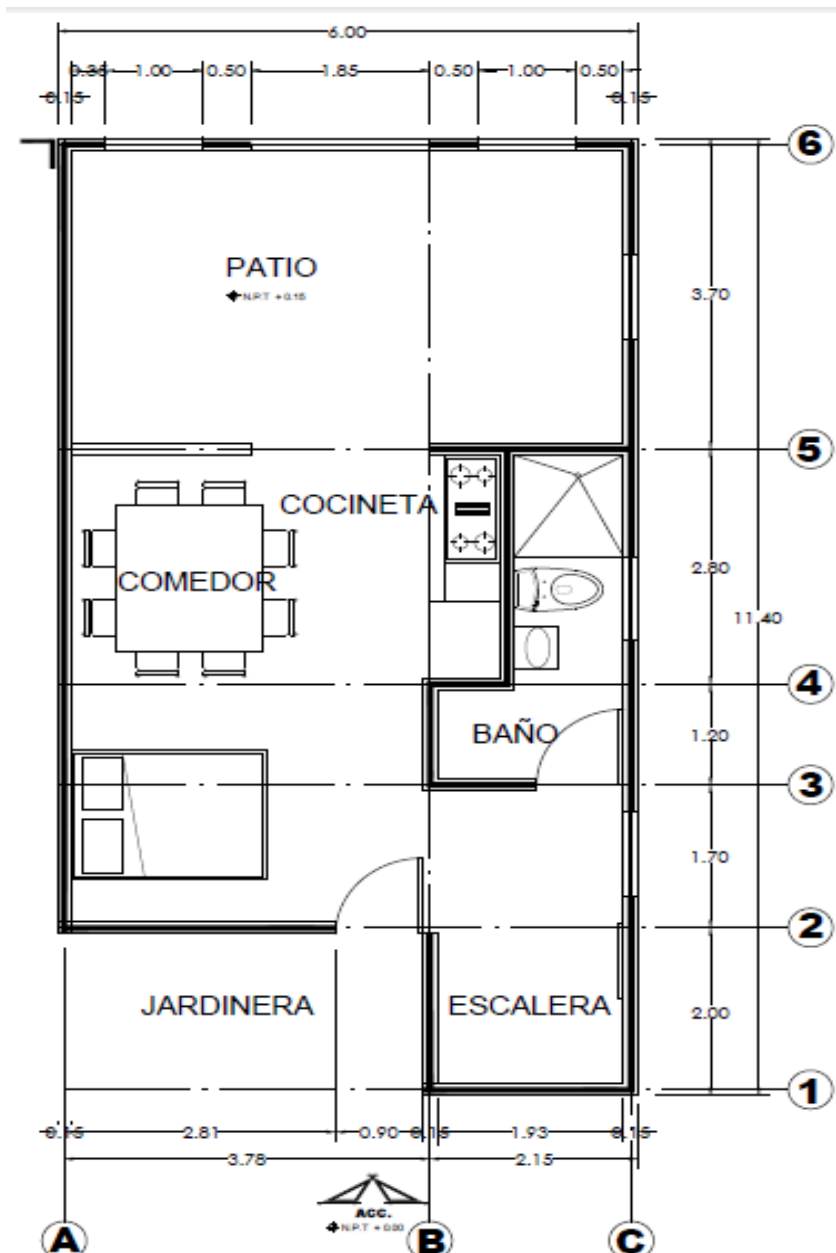


Fuente: Elaboración propia. Con la información de la entrevista y visita de campo

“En el reglamento que se pone bajo régimen condominios, se pide que se deje determinada cantidad de terreno para áreas verdes. La propuesta de lotificación que fue aceptada por el municipio, la hizo COPEVI” (Medina, entrevista 2013).

En las asambleas, se discuten diversos modelos de casa propuestos por COPEVI. Por elección unánime se elige un modelo de casa de 3 proyectos que presentó COPEVI, ver plano No 7. El pie de casa tiene sala comedor, la cocineta, el baño, espacio para un closet, y el cubo de la escalera, pueden verse en el croquis.

Plano No 7. Croquis del pie de casa elegido por la cooperativa, 38 metros cuadrados de construcción en un terreno de 68 metros cuadrados.



Fuente: Elaboración propia. Con información de la medición de campo.

“Comenzando el año de 1984, el 11 de enero, finalmente el municipio entrega la licencia de construcción. En la obra, por decisión de la asamblea, se da preferencia a los cooperativistas para formar una cuadrilla, para trabajar en la construcción” (Saucedo, entrevista 2013).

Se inicia la compra de material pero aquí hubo problemas, en realidad hubo cambio de presidente municipal y se ponían obstáculos, pues se habían dado cuenta que la cooperativa avanzaba y estaba fuera de su control. También estaban probando la unidad interna.

“Los trabajos en el terreno continuaban, cuando repentinamente inspectores del municipio, clausuraron la obra, pues se notifica que ha suspendido la licencia por falta de planos y peritaje. Después de muchas comisiones donde la mujer tiene una participación destacada, el municipio extiende de nueva cuenta el permiso. La cooperativa tuvo que manifestarse en grupo frente a la presidencia o a la oficina del presidente municipal, gritar consignas y llevar alguna pancarta, esta presión obligo a las autoridades del municipio a negociar, sobre todo que las “señoras eran personas de lucha” (Herrera, entrevista 2013).

Pero el proceso no estuvo ajeno a las contradicciones, el sentimiento de competencia está muy arraigado en nuestra sociedad, los cooperativistas están incapacitados para detectarlo y así la desconfianza y la fragmentación, llegó a la cooperativa y se fue extendiendo cada vez más.

“En mayo de 1985, el proyecto de construcción está terminado, sin embargo existen compañeros que están en desacuerdo, pues piden que los terrenos tengan diferente extensión ya que, según ellos, hay unas familias más numerosas que otras. Esto lleva a la división pues el interés comunitario es hecho de lado y el interés personal toma su lugar. Así, se menciona que quien más participe, más le debe tocar, es decir, la competencia es enmascarada con un supuesto trabajo” (Saucedo, entrevista 2013).

### **3.3.7 El grupo de no crédito y la primer fractura**

Esta organización cooperativa, no tiene un proceso lineal, como se ha observado, hubo contradicciones, esta contradicción fue la más fuerte. El grupo de no crédito, llamado así por los cooperativistas, por estar en contra del crédito, nunca lo pagaron y lo mismo fue con los servicios, además tenían como característica (de acuerdo a los testimonios recogidos), un comportamiento violento. Su entrada a la cooperativa fue como la de cualquier otra persona, al menos así lo percibieron los cooperativistas.

“Su participación como grupo fue hasta que uno de ellos quedó en el consejo de administración. De ese grupo fueron tres personas las que participaron en consejos de administración” (Saucedo, entrevista 2013).

“El primer momento en que aparecen como grupo, es en **septiembre de 1983**, cuando se acuerda, que las familias que pagaban renta se fueran a vivir a la Cooperativa, tomando más espacio que el que se permitió en asamblea como si con ello pudiesen adelantarse a los demás, asegurando un pedazo de terreno. Después, en la etapa de solicitud del crédito, se oponían a este, con el argumento que era mucho dinero, su propuesta era que se fraccionara y que a cada quien se le diera su pedazo, que el terreno no debería ser igual para todos, que había familias más numerosas que otras, que se les diera más terreno a quien más trabajara y a quien más aportara” (Hernández Medina, entrevista 2013).

A partir de este momento se comportan como “grupo de choque”, porque amenazan, golpean, agreden, provocan temor. Algunos cooperativistas, comentan que percibieron que los mandó el gobierno para obstaculizar y sabotear la actividad cooperativa.

“Cuando se entrega el crédito ellos se oponen a tal grado que nunca lo pagan. Durante la construcción, se formaban comisiones de vigilancia por las noches, debido a que lo que se construía durante el día amanecía tirado al otro día, la sospecha siempre fue, que eran personas de este grupo quienes tiraban las bardas. Algunos de ellos tomaron su pedazo y lo construyeron a su manera. Cuando se metió la luz, la Cooperativa pagó una cantidad, que se repartió entre los socios, los del grupo de no crédito no pagaron. Lo mismo sucedió con el agua. El municipio dio como condición para introducir el servicio, hacer la zanja en tres días, a cada familia le tocaron 4 metros de excavación. La cooperativa hizo el trabajo, y pagó lo que el municipio pidió, los de no crédito, no pagaron nada. Cuando de propuso conectar las líneas telefónicas, quien utilizó esto para jalar gente, fue el PRI, y los de no crédito fueron su grupo de promoción” (Reyes, entrevista 2013).

Esta forma de participar se fue registrando en las listas de comisiones y faenas. Cuando se da la adjudicación de las casas, este grupo entra en la tercera y cuarta etapa (de acuerdo a la información obtenida), resultado de su participación en la actividad cooperativa. Se respetó la cantidad de trabajo de cada familia y ellos entraron en su mayoría, en la tercera etapa, en la cuarta etapa se expulsa a dos de sus integrantes más

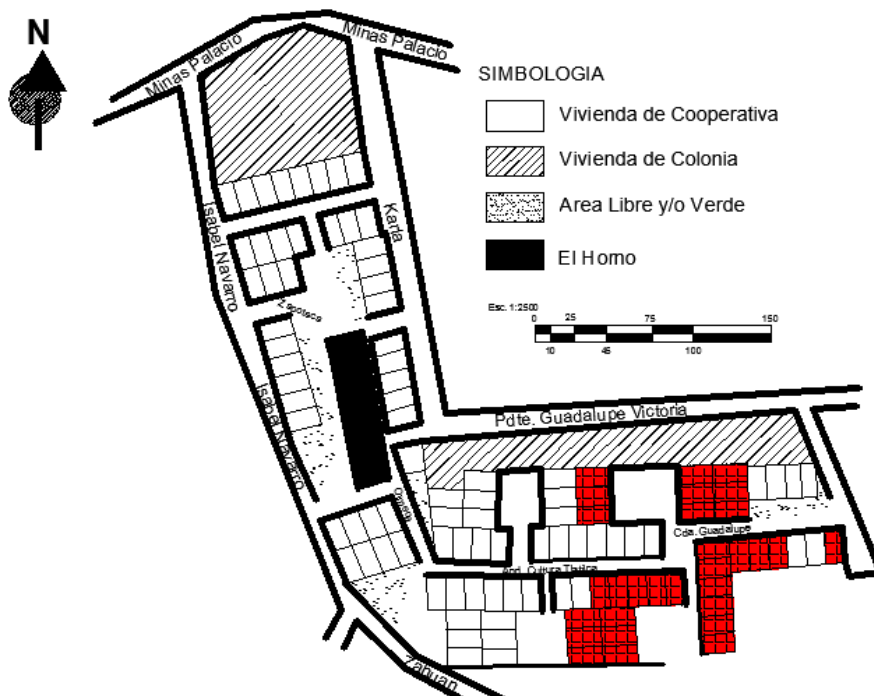
violentos, debido a que no pagaban, no asistían a faenas, ni a las asambleas, habían tomado por su voluntad un pedazo del terreno y lo habían construido.

“Se logra expulsar a estos dos socios, pero no se le dio seguimiento con los demás del grupo a pesar que no respetaban los acuerdos de asamblea, parece ser que quienes estaban en la mesa directiva les tenían miedo”. Actualmente, cada que se cita a una asamblea llegan en grupo. Cuando se ha planteado la liquidación de la cooperativa, uno de los requisitos es que ningún socio puede tener adeudos con la cooperativa, el grupo de no crédito aprovecha para hacer una propuesta de pago a la cooperativa de \$4000.00 (cuatro mil pesos, en 2009) para saldar su cuenta” (Reyes, entrevista 2013).

De acuerdo a lo declarado en la entrevista, como no se acepta las propuestas de este grupo, comienzan a sabotear los trámites. Este grupo, llamado “de no Crédito”, son los primeros que están proponiendo un título de propiedad como garantía familiar.

En el plano número 8 se observa las 30 casas del grupo de no crédito, Las dos que aparecen en medio de las treinta eran del grupo de “no crédito”, la cooperativa se las quitó y expulsó a los socios con base al reglamento.

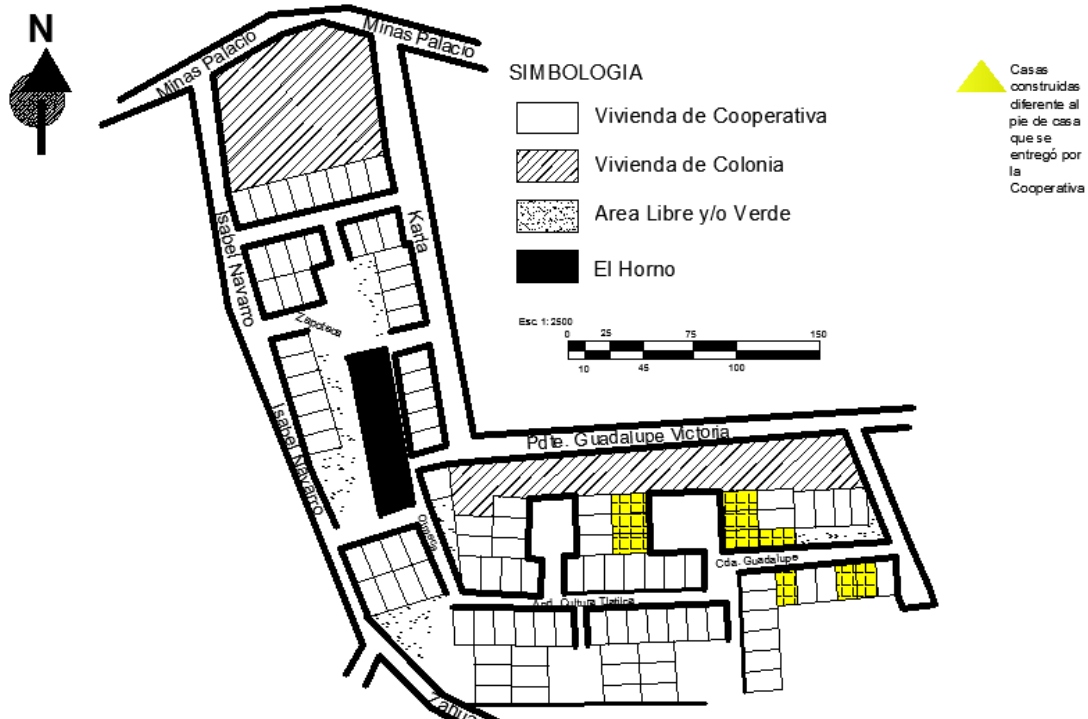
Plano Número 8. Las casas marcadas en rojo son del grupo de no crédito.



Fuente: Elaboración propia. Con la información obtenida de las entrevistas realizadas en julio del 2013.

En el plano No. 9 se observa, las 10 casas que se construyeron de manera convencional, utilizando varillas de 3/8 y sin los prefabricados que se metieron en las cimentaciones y en las losas de las casas como se había acordado en asamblea general. El modelo fue el mismo para todos.

Plano número No. 9. Casas construidas de manera convencional.



Fuente: Elaboración propia con la información obtenida de las entrevistas realizadas en julio del 2013.

### 3.3.8 Adjudicación de la vivienda

Es el proceso de la entrega formal de la vivienda. Al entregarse la vivienda se entrega un documento llamado de adjudicación donde se acredita al portador como dueño de la vivienda. Para la adjudicación, el criterio fue, quien tuviese más puntos. Los puntos, se ganaban con la asistencia a asambleas, comisiones y faenas, quien tenía más trabajo, tenía más puntos.

“La adjudicación se hizo en cuatro fases. La primera se hizo en una asamblea general, en presencia de los arquitectos de COPEVI y con una fiesta” (Herrera, entrevista 2013).



En la fotografía No 5 se muestra a la primera persona en escoger su vivienda y la fotografía No 6, la convivencia después de la comida del festejo del aniversario de la cooperativa.

“La entrega de las primeras casas es en **enero de 1986**”, tres años después de iniciada la organización cooperativa. Al entregarse el pie de casa, ya hay drenaje, agua todavía no, ni luz. “La segunda entrega es en 1987 y la tercera fue en 1988, la cuarta entrega el mismo años, pero dos meses después de la tercera” (Hernández Isabel, entrevista 2013).

**Fotografía número 5. Una socia escogiendo su vivienda**



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

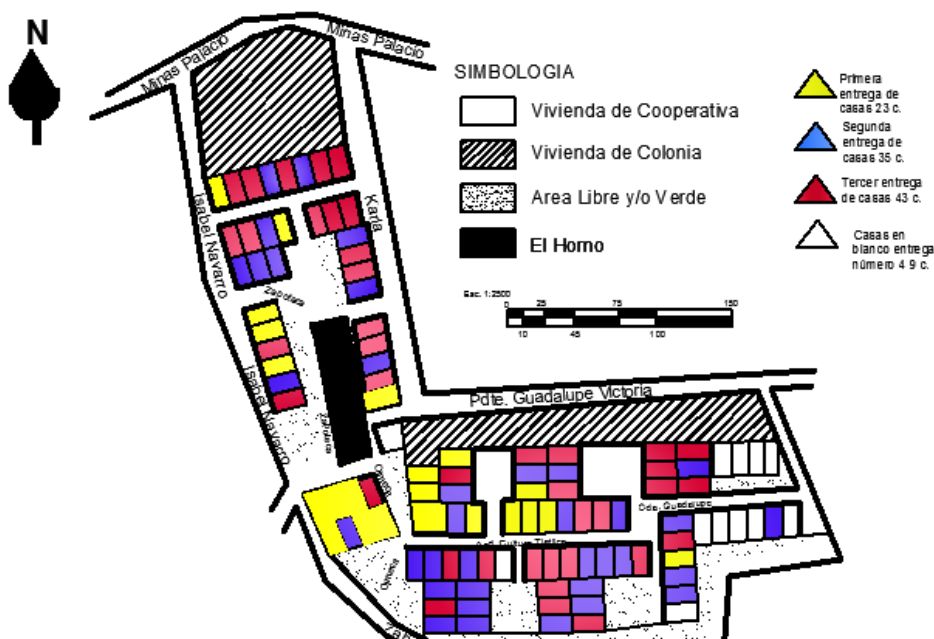
**Fotografía número 6. Festejo después de la asamblea**



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

“Con la obtención de la vivienda y los servicios, el interés colectivo se comienza a perder, las personas de la UCP se van de la cooperativa, las asambleas se vuelven esporádicas, como no se entrega cuentas a la STPS<sup>24</sup>, se pierde el registro de la cooperativa” (Herrera, entrevista 2013).

Plano No. 10. Cuatro etapas de adjudicación.



Fuente: Elaboración propia. Con información de las entrevistas aplicadas en la cooperativa UCP julio 2013.

<b>Cuadro No. 9. Lista de las personas entrevistadas en julio del 2013</b>		
	<b>Nombre de la persona entrevistada</b>	<b>Función ocupada en la estructura de la cooperativa</b>
<b>1</b>	<b>Hernández Medina Rogelio</b>	<b>Comisión de educación</b>
<b>2</b>	<b>Herrera Angélica</b>	<b>Comisión técnica</b>
<b>3</b>	<b>Hernández Isabel</b>	<b>Comisión de contabilidad</b>
<b>4</b>	<b>Cortez Aldegunda</b>	<b>Comisión de contabilidad</b>
<b>5</b>	<b>Ramírez María Elena</b>	<b>Sin comisión</b>
<b>6</b>	<b>Rogelio Montañez Serna</b>	<b>Comisión de vigilancia</b>
<b>7</b>	<b>Saucedo Romero Alfredo</b>	<b>C. técnica y educación</b>
<b>8</b>	<b>Reyes Felix Romana</b>	<b>Presidente del consejo de administración</b>
<b>9</b>	<b>Estela Montañez</b>	<b>Comisión de educación. Secretario en el consejo de administración</b>

En el cuadro No. 9, se presenta los nombres, de las personas entrevistadas que fueron tomadas en cuenta en la presente investigación para redactar el relato.

<sup>24</sup> Secretaría de Trabajo y Previsión Social

**Capítulo IV.** La autogestión en la cooperativa,  
elemento que permite el acceso a la vivienda  
a familias de bajos recursos económicos

En esta sección se presenta el resultado del análisis e interpretación de los datos obtenidos con diferentes técnicas y herramientas de investigación<sup>25</sup>. Dichas herramientas fueron:

- Entrevistas:
  - Se realizó una entrevista el día 3 de julio del 2013 al Arquitecto Enrique Ortiz Flores. El objetivo de la entrevista fue tener su opinión relacionada a la cooperativa San Rafael Chamapa. El Arquitecto fungió como funcionario de FONHAPO (1982 a 1987), ha documentado lo relacionado a la lucha por el derecho a la ciudad, ha aportado varias investigaciones en relación a la producción social de la vivienda, conocía todas las agrupaciones que en ese momento pedían un crédito. Es por ello que se le pidió una entrevista, solicitándole información específica de la cooperativa San Rafael Chamapa UCP,
  - Por otra parte se les realizó una entrevista a los colonos de la cooperativa San Rafael Chamapa que ocuparon un cargo dentro de la estructura de administración. El objetivo de la entrevista fue conocer el proceso de la cooperativa.
- De la misma manera se aplicó una encuesta a los habitantes de la cooperativa San Rafael Chamapa con el objeto de obtener la información que permitiera la comprobación de la hipótesis planteada para el presente trabajo.
- Se llevó a cabo un censo en abril del 2013, con el objeto de ver las diferencias entre 1985 y 2013 en cuanto a población, número de familias, construcción.

En el estudio de covarianza y correlación entre variables realizado, se encontró que la correlación entre algunas de estas variables resultó en el sentido esperado, aunque con una métrica muy débil, el lector puede consultar los resultados en los anexos al presente trabajo. De las tres técnicas empleadas se desarrolla en este capítulo, las encuestas, presentando los resultados y en un segundo momento, se presenta la información obtenida del censo.

---

<sup>25</sup> Los conceptos "Cooperativista" y "Asesoría", son entendidos aquí, como sigue:

**Cooperativista;** Toda persona registrada ante la STPS como miembro activo de la cooperativa.

**Asesoría;** El trabajo de orientación de COPEVI, misma que puede ser técnica, social o administrativa.

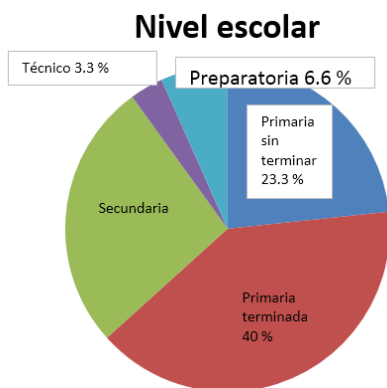
#### 4.1. El aspecto económico

En esta sección se presentan los indicadores relativos al aspecto económico: salario, empleo y escolaridad. De acuerdo con el marco teórico previamente presentado, la vivienda al ser tratada como mercancía (vivienda de interés social), queda fuera del alcance de las familias cuyos ingresos están por debajo de cuatro salarios mínimos.

##### La escolaridad

Los resultados en cuanto a la escolaridad, presentados en la cooperativa en 1984, fueron de la siguiente forma; el 40 % de la población tiene estudios de primaria terminada, seguida el 26.6 % que tienen secundaria, el 23 % no tiene la primaria terminada, para el nivel técnico, sólo el 3.3 % y finalmente el 6.6 % de la población tiene preparatoria, ver gráfica No. 6.

Gráfica No. 6 Estructura de escolaridad en la cooperativa en el año de 1984.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

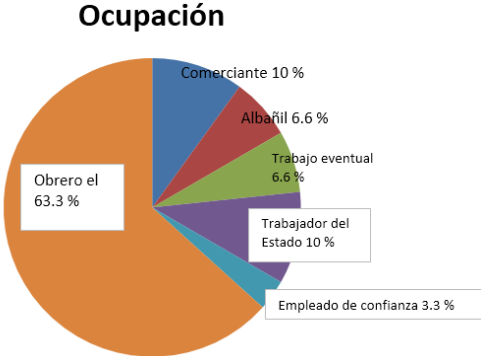
De esto se puede deducir que en el momento de iniciada o formada la cooperativa, había una deficiencia en educación, lo cual impedía obtener un mejor empleo para acceder a otra forma de obtener vivienda.

##### La ocupación

La ocupación que manifestaron los encuestados fue principalmente el 63.3 % tenía trabajo de obrero, seguido del 10 % de comerciantes al igual el 10 % de trabajadores del

Estado, el 6.6 % de ocupación albañil y trabajadores eventuales y finalmente el 3.3 % eran empleados de confianza, ver gráfica 7.

Gráfica Número 7. Estructura de empleo en la cooperativa en el año de 1984



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Se hace énfasis que por tener una ocupación en su mayoría de comerciantes y obreros, hay un ingreso percibido muy bajo para poder adquirir una vivienda, son familias que viven al día, satisfaciendo sus necesidades básicas como el comer y vestir.

**Salarios**

De los salarios que se perciben al inicio de la cooperativa, el 66.6 % de la población tiene un salario mínimo, el 30 % de los habitantes percibe 3 salarios mínimos y finalmente el 3.3 % percibe 5 salarios mínimos, ver gráfica No 8.

Gráfica Número 8. Estructura de salarios en la cooperativa en el año de 1984



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Es importante señalar, que es una población, la que, con estas percepciones es imposible acceder a una vivienda dentro de la oferta del mercado, ya que como se ha mencionado con anterioridad, el mínimo requerido para obtener una vivienda de interés social, son 5 salarios mínimos percibidos. Las familias con cuatro salarios mínimos o menos, están excluidas del acceso a la vivienda a través del mercado formal, ya sea por no tener seguridad social o por no poder pagar un crédito hipotecario. La forma cooperativa de obtener una vivienda permite el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos.

La escolaridad, determina el acceso a un buen empleo y por tanto un buen sueldo. La escolaridad acota los salarios, al relacionar la escolaridad con la ocupación y los sueldos, se encuentra que efectivamente el 96.6 % de los cooperativistas tenía empleo con salarios menores a tres salarios mínimos.

De acuerdo a lo expresado en el marco teórico, las familias que tienen bajos recursos económicos tienen tendencia a recurrir al trabajo cooperativo como recurso para adquirir una vivienda. Esta forma de obtener el acceso a la vivienda, al ser un esfuerzo que realiza en forma paulatina, permite a las familias invertir y regular su propio esfuerzo combinado con el trabajo común, en el tiempo que tienen libre. La construcción de vivienda por medio de cooperativas, genera bienes (casas) que no salen al mercado. Son para uso propio, en este sentido es una producción de autoconsumo, para aquellos que no pueden acceder a los bienes del mercado por el precio.

#### **4.2 El trabajo cooperativo, la organización que se toma y la relevancia del papel de la mujer en la conquista de la vivienda**

Se presenta la información de indicadores de las relaciones entre personas. Los indicadores: autogestión y permanencia en la cooperativa; importancia del trabajo de las mujeres en la producción de la vivienda; crédito de FONHAPO; autogestión y sus elementos (organización, política de la organización y filosofía).

El trabajo de organización de una cooperativa, es resultado del trabajo, las comisiones, las asambleas y las convivencias de los habitantes, mismos que se ven reflejados en los eventos realizados, como el festejo del segundo aniversario de la cooperativa ver la fotografía No 7.

Fotografía No. 7. Festejo del segundo aniversario de la cooperativa San Rafael Chamapa

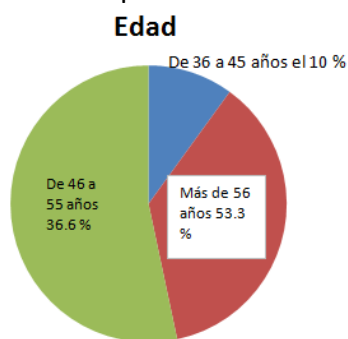


Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

### La edad

La edad predominante de los integrantes de la cooperativa fue; primeramente las personas que tenían más de 56 años; seguidas de las personas que tenían de 46 a 55 años y finalmente, la gente que tenía de 36 a 45 años ver gráfica No 9.

Gráfica Número 9. La edad en los cooperativistas



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.



La edad que predomina en los encuestados es la de mayores de 46 años, 89.9 %. El 73.3 % tiene más de 26 años viviendo en la cooperativa, la mayoría son fundadores de la cooperativa.

El 73.3 % de los encuestados tiene más de 26 años viviendo en la cooperativa, el 26.6 % tiene de 21 a 25 años. La cooperativa fue registrada en julio de 1982, según consta en el acta constitutiva. La cooperativa tiene 34 años de existencia. La mayoría de las familias que iniciaron en la cooperativa siguen en ella. Cada aniversario se organizaba un festival, una comida, una misa, ver fotografía No 8.

Fotografía No 8. Misa de aniversario de la cooperativa, 1985.



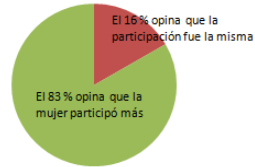
Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

### **El papel de la mujer en la conquista de la vivienda**

En concordancia con el marco teórico, en esta investigación se encontró que la participación de la mujer fue importante para la organización de la cooperativa, para la construcción y en general para el acceso a la vivienda. Esto se concluye de la interpretación de la información, además de que los registros en la asistencia a las asambleas, comisiones y faenas, que son evidencias, y así lo declararon las personas entrevistadas. En la encuesta el 83 % contestó que la participación de la mujer fue mayor en comparación que la del hombre y sólo el 16 % opinó que la participación fue en la misma proporción ver gráfica 10.

### Gráfica Número 10. La participación de la mujer.

Si se pudiese cuantificar la participación de la mujer con relación al hombre, en las faenas, las comisiones, las asambleas en términos de porcentaje ¿qué calificación le pondría?



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

El papel de las mujeres en el acceso a la vivienda de manera cooperativa fue determinante. En relación a la actividad de los hombres fue mayor. Quien se queda en casa, ve de cerca las carencias, los problemas que se ocasionan al rentar. Es la mujer quien siente la necesidad de vivienda. El padre se va a trabajar y la mujer se queda en casa y cuando en la cooperativa se requiere alguna comisión o asambleas, quien participa más, son las mujeres. Cuando hay que enfrentar o exigir a alguna autoridad, son ellas (en mayor proporción), las que reclaman. Cuando hay que defender a la familia y a la cooperativa, son ellas quienes lo hacen. Así fue declarado en las entrevistas.

En la fotografía No 9, puede verse a un grupo de madres de familias, de acuerdo a la información recogida de las entrevistas, muy combativas. Las tres de lado izquierdo ya fallecidas, pero quien hizo referencia a ellas en las entrevistas, lo hizo con emoción, a recordar su participación en el trabajo cooperativo.

Foto No. 9. Madres de familia en la cooperativa San Rafael Chamapa.



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

## **La autogestión y la actividad de la mujer**

Por autogestión se entiende, un sistema de organización en el cual los miembros de esta, participan en todas las decisiones y en las actividades que de ellas se desprenden. En la autogestión (la participación en la toma de decisiones, en las comisiones, en las faenas, etc.), tiene un lugar predominante la actividad de la mujer. Esta participación se extiende a actividades físicas debido a la existencia de un prototipo de vivienda donde hay materiales prefabricados, materiales que permiten incluso, la participación de los niños. Las mujeres participaron en actividades como; comisiones de almacén de materiales, vigilancia de trabajos, distribución de trabajo, gestión de permisos de construcción o de servicios como el agua o la luz. La actividad de la mujer expresa en iniciativas que defienden el interés común, que mejoran la calidad de vida de la comunidad, que se extiende en la construcción de tejido social hacia el barrio y la ciudad, al relacionarse con otras organizaciones. Esta actividad incluye decisiones, planeación y gestión y ejecución de actividades de tipo físico. En muchas familias la madre es el jefe de familia. Lo que expreso Jean Robert (1992: 219), cuando refiere a John Turner que “la vivienda no sólo permite relaciones de subsistencia sino también el encuentro con semejantes y la creación de relaciones sociales entre personas, que una vivienda también crea vivencias, que más tarde serán recuerdos”.

La información obtenida demuestra que la participación de la mujer en la cooperativa San Rafael Chamapa, fue tangible. La mayoría de los entrevistados hace referencia a ello. Se puede decir que la Producción Social de Vivienda Colectiva, incluye este proceso, donde la mujer ocupa un papel importante. Repetimos, así lo demuestran los documentos que quedaron como evidencia y que están en los anexos, su participación en las comisiones, en las faenas y en el padrón de socios y hasta en la misma entrevista, 17 mujeres y trece hombres.

## **Organización, asesoría y crédito de FONHAPO**

Un factor determinante para obtener una vivienda en “el mercado abierto”, es el dinero. Las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos, viven al día, poco queda

para invertir en vivienda, y además estas familias, están identificadas en las entidades que dan crédito, por debajo de este nivel, las familias no son sujeto de crédito. Un crédito con facilidades siempre es importante. En relación a la búsqueda de un crédito, fue la organización y su actividad después del registro como cooperativa, es decir los cooperativistas se organizaron y toda su actividad se relacionó con la búsqueda de un crédito y la institución que en ese momento lo permitía fue FONHAPO.

La forma organizativa que se adoptó, integró a la mayoría de los cooperativistas. La información obtenida muestra que los cooperativistas se organizaron para esta actividad.

En la encuesta aplicada se encontró que las personas:

- Que se organizaban<sup>26</sup> representa el 53.3 %
- Confiaban en el consejo de Administración el 30 %
- Confiaban en COPEVI el 16.6 %

Una familia de bajos recursos económicos, para poder construir una vivienda, requiere de financiamiento, en el caso de la cooperativa que es objeto de estudio, la institución a la que se recurrió fue FONHAPO. La mayoría de los encuestados declararon, que sólo con en este crédito, podrían tener accesos a la vivienda. En su totalidad, dijeron que era necesario, y para ese fin se organizaban (ver foto No 10 Una vivienda provisional).

La existencia de la cooperativa como organización formal, permite el acceso a familias de bajos recursos económicos, pero no lo garantiza. De acuerdo con el marco teórico del presente trabajo, la garantía del acceso a la vivienda, requiere también de la autogestión.

---

<sup>26</sup> Cuando se hace referencia a que los cooperativistas se organizaban, se quiere decir, que asistían a asambleas y cumplían con las actividades que ahí se acordaban, formaban comisiones, asistían a alguna negociación, participaban en algún trabajo y siempre en relación con otros cooperativistas. En pocas palabras, cumplir una función en relación con otros cooperativistas.

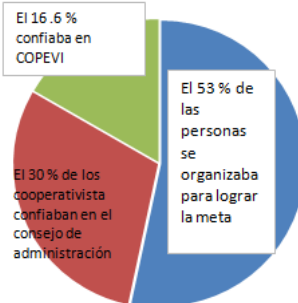
Fotografía No. 10 . La señora Mónica y su familia en una vivienda provisional.



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

Gráfica No 11. Los cooperativistas se organizaban.

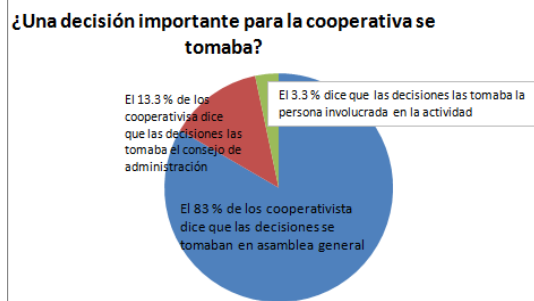
**Para conseguir un crédito**



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

De la organización que se adopta y del hecho que el tipo de organización debe corresponder a las familias que integran la cooperativa. En este caso el 53.3 % de los cooperativistas se organizaban conscientemente. La participación además porque se tomaría en cuenta para la adjudicación de la vivienda, la mayoría participaba, sobre todo en la toma de decisiones, ver gráfica No. 12.

Gráfica No 12. La participación en la toma de decisiones.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

De los resultados se observa que la gente se organizó, de manera tal que las decisiones importantes se tomaban en asamblea general (83 %). El 13.3 % refiere a que las decisiones se tomaban por el consejo de administración y el 3.3 % dijo que las decisiones las tomaba la persona involucrada.

Dado que es la toma de decisiones por la mayoría a partir de una organización donde fluya la información como factor esencial en la vida cooperativa, esa organización tiene como cualidad primordial, permitir que sea la asamblea general la que tome las decisiones.

Esta segunda cualidad de la autogestión produce como un efecto el sentimiento de pertenecía, la responsabilidad por la suerte de la organización y por tanto de las tareas que se propongan; es decir, la filosofía de la organización cambia, la vida que se vive, la exclusión económica y social de que es objeto estas familias adquiere una explicación. Pero además va surgiendo también un tipo de cultura acorde con esta filosofía.

En la fotografía No 11, se muestra un grupo de hijos y familiares de los cooperativistas que formaron un grupo de teatro. Es una muestra de lo expresado en el marco teórico: que se crea un proceso colectivo, donde hay actividades propias, cuya fuente de energía son los mismos cooperativistas y todo ello como una respuesta a la segregación social de que son objeto, de la exclusión social de la cual forman parte.

Fotografía No. 11. Obra de teatro en la cooperativa.



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

En el trabajo en comisiones y faenas, el 100 % de los encuestados hace referencia en las encuestas a que el trabajo cooperativo era voluntario. Las entrevistas refieren a actividades que permitían ayudar a las familias que no tenían para pagar la mensualidad del crédito de FONHAPO. Esas actividades permitían obtener recursos económicos que para las familias que no los tenían. Los entrevistados hacen referencia, a una tienda CONASUPO, administrada por los cooperativistas y un tianguis dominical que permitía recursos para poder pagar las mensualidades de FONHAPO, sobre todo a las familias que no podían hacerlo. Las encuestas refieren eventos culturales, musicales y festejos de la cooperativa. Lo anterior permite inferir que el pensamiento que se va formando tiene como características la emulación, la solidaridad y el beneficio común. Todo ello como una expresión del sentimiento de pertenencia producto de la organización adoptada.

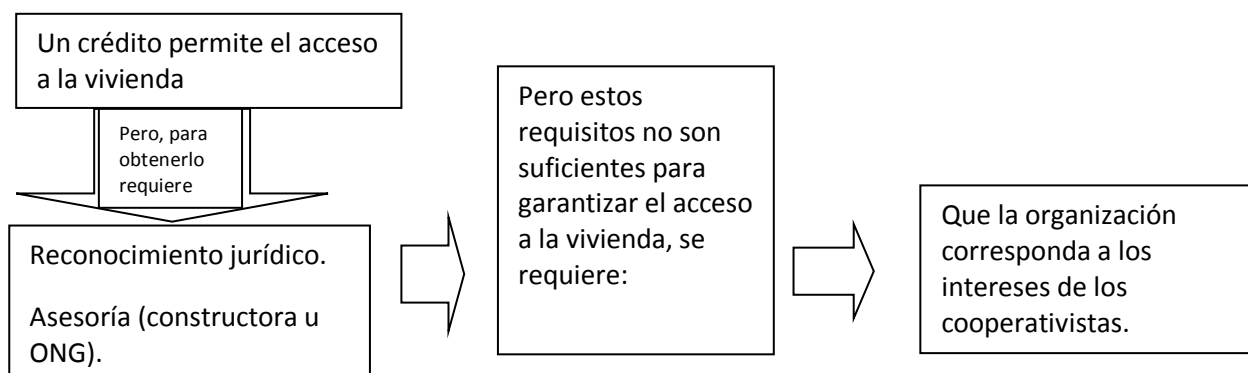
El 96.6 % de los encuestados refiere que participó en las actividades de la cooperativa, el 3.4 % declara no haber participado. La totalidad de los encuestados, manifiesta haber tenido confianza en esta forma de organización. En las entrevistas se comentó lo importante que es el trabajo solidario para conseguir la vivienda. A partir de la organización que los cooperativistas van formando, se crea una forma de pensar y de explicar su precaria situación donde se pone en el centro la confianza en esta forma de organización y el trabajo voluntario cooperativo para con los demás, realizando actividades que permitían pagar las mensualidades a las familias que no lo podían hacer. De acuerdo a lo que se revisó en el marco teórico la autogestión es la forma en que los cooperativistas se organizan para resolver sus propios problemas, tomar decisiones, gestionar trámites ante autoridades, acercarse a otras organizaciones similares, trabajar por el bien común, este elemento es el que se quiere resaltar como fundamental para el acceso a la vivienda.

No basta reunir los requisitos para conseguir un crédito (reconocimiento jurídico, asesoría), lo que garantiza el acceso a la vivienda, es la organización que toman los cooperativistas, al permitir la toma de decisiones por la mayoría, permite el acceso a la vivienda para este tipo de familias, pues evita la corrupción, y sobre todo las decisiones que pueden afectar a la organización.

Existen dos tipos de organizaciones (Ver marco teórico), una vertical, donde la toma de decisiones es por parte de los dirigentes y la gente acepta sumisamente estas decisiones. La otra, una organización que toma en cuenta la opinión de la gente, que le interesa descentralizar la responsabilidad de las decisiones y por ello da preferencia a la información en forma horizontal, impulsa el intercambio de información entre las comisiones aunque las decisiones se tomen en asamblea general. Esta, la organización que se adopta, es la que cumple la condición necesaria para completar el acceso a la vivienda para las familias que siguen la opción de la cooperativa como medio de acceso a la vivienda en propiedad.

A las preguntas en torno a la cooperativa en las entrevistas, la mayoría expresa gusto, cuando expresa su experiencia cooperativista. La mayoría refiere no poder conseguir la vivienda de otra forma. 28 personas, que representan el 93.3 % de los encuestados, expresan que se interesaron en esta forma de adquirir una vivienda porque no tenían otra posibilidad. La mayoría refiere no poder conseguir la vivienda de otra forma, por no tener otra posibilidad. En el esquema siguiente, se muestran el elemento imprescindible para tener acceso a la vivienda, la organización de los cooperativistas.

Requisitos para el acceso a la vivienda.



Fuente: Elaboración propia, con la información obtenida de las entrevistas de julio 2013.

La autogestión como auto movimiento, que la gente pone en marcha para lograr la meta, en este caso la vivienda a través de una cooperativa, va creando cierta



independencia, independencia que las autoridades siempre ven con recelo. La cooperativa no es un sistema cerrado, tiene que intercambiar energía, substancia e información (experiencias, actividades, conjuntas, convivencias), con otras cooperativas, con el municipio (demandas, documentos, solicitudes, respuestas acciones), con otras organizaciones sociales como los trabajadores, con instituciones de gobierno como FONHAPO (documentos, solicitudes, respuestas, acciones). Y todas estas organizaciones tienen que ver con el desarrollo o limitación de la autogestión, por ejemplo; cuando el municipio autoriza la introducción del agua potable, interfiere en la autogestión, evitándole a la cooperativa un objeto por el cual movilizarse.

De acuerdo a la edad y el tiempo de vivir en el lugar se puede decir que los fundadores de la cooperativa permanecen en la cooperativa.

#### **4.3 El nivel escolar de los cooperativistas y la importancia de la asesoría frente a la propuesta del gobierno**

En esta sección se incluye; el análisis del nivel escolar, relacionada con la asesoría en la consecución de la meta de la cooperativa y afrontar las propuestas del gobierno para familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos. Se busca explicar la necesidad de la asesoría en su relación con la opción gubernamental para este tipo de familias.

##### **El nivel escolar y la búsqueda de asesoría.**

El nivel escolar acota la seguridad personal, el conocimiento legal y la organización. La escolaridad en la mayoría de los encuestados, es de secundaria. La información colectada indica que el 90 % de los cooperativistas tenían estudios menores a bachillerato. Ello implica falta de conocimientos para alcanzar la meta: la vivienda. Implica tener deficiencias respecto a cómo organizarse, dónde ir, que decir, etc. La respuesta natural fue la búsqueda de asesoría.

El 53.3 % refiere que se contrató a la asesoría porque era un requisito. El 40 % declara que se contrata la asesoría porque no se tenía conocimiento de lo que se debía hacer. El 6.7 % considera que la asesoría se contrató por que cobraban barato.

Es el 93.3% de los cooperativistas que expresaron que la asesoría fue necesaria por ser un requisito a cumplir para adquirir un crédito y por la falta de conocimientos organizativos y legales.

Todos los encuestados mencionan que el Centro Operacional de Vivienda y poblamiento (COPEVI), que fungieron como asesores, realizaban talleres, publicaba folletos, promovía discusiones y la participación en las asambleas. COPEVI como asesor, se ganó la confianza de los cooperativistas porque a través de explicaciones, folletos y talleres, promovía los conocimientos necesarios acerca de lo que es una cooperativa, además de promover visitas a otras cooperativas para que la gente se diera cuenta de lo que se había hecho en otros lugares. COPEVI fue un factor importante para promover la información y la toma de decisiones por la mayoría, logrando no sólo la apropiación del espacio, sino también el sentimiento de pertenencia de los cooperativistas a una organización.

#### **4.4. La “propuesta del gobierno” relacionada a la vivienda para las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos**

El total de los encuestados declara que el gobierno no tiene propuestas para las familias con menos de cuatro salarios mínimo, tampoco para las que no tienen seguridad social. Refieren que el municipio no dio apoyo alguno para el desarrollo de la cooperativa. En las entrevistas se manifiesta, que hubo más obstáculos que apoyo por parte de las autoridades municipales.

La organización cooperativa tuvo que confiar en sus propias fuerzas, por ello la mayoría de los cooperativistas se sentían parte de este proyecto (73.3 %), el restante no, pero, dado que la participación en las actividades era tomada en cuenta para conseguir la vivienda, todos participaban. En las entrevistas se hizo referencia a 30 cooperativistas que

nunca estuvieron de acuerdo en el crédito que se pidió a FONHAPO, ello representa el 27.2 % de los cooperativistas. La encuesta refleja precisamente los porcentajes de los cooperativistas que estuvieron de acuerdo y los que no, en el en el crédito que se obtuvo de FONHAPO.

La totalidad de los encuestados refiere que para introducir los servicios la cooperativa se valió de sus propios recursos. Que el municipio no dio ningun apoyo para el desarrollo de la cooperativa. Por ello la cooperativa tuvo que valerse de sus propias fuerzas y de su organización. Al cerrar filas y luchar por la meta final (la vivienda), todos se sentían parte del proyecto organizativo. Familias que por sí solas no hubiesen logrado la vivienda, lo hicieron, gracias al esfuerzo colectivo. El esfuerzo colectivo es más que una simple suma aritmética en sus resultados. La mayoría de los cooperativistas, participó en este proceso porque no tenía otra opción, teniendo una participación activa en las actividades de la cooperativa, contribuyó a que familias que no podían pagar lo hayan logrado. El esfuerzo colectivo, el esfuerzo de muchas familias, produce un tipo de valores que no son comunes en otras formas de solución individual, la amistad, la solidaridad, la emulación, el trabajo como valor y sobre todo, el ser humano como valor supremo en la sociedad.

Los cooperativistas al tener ingreso menor a tres salarios mínimos, se vieron obligados a invertir su propio trabajo en las faenas y el trabajo cooperativo en general, por que no podían pagar a alguien que lo hiciera. La población de la cooperativa tiene más de 25 años de antigüedad, prueba que la casa fue para siempre. El prestamo de FONHAPO fue necesario para estas familias, pues el gobierno no tiene propuestas de vivienda para ellos. Por ello se veían obligados a buscar actividades que posibilitaran recursos económicos para poder pagar las mensualidades del crédito.

#### **4.5 La participación de los cooperativistas, los cambios y la declinación de la cooperativa**

En este apartado presentamos el proceso de consolidación de la vivienda, entendiendo por ello, la construcción de la vivienda proyectada, pues recordemos que cada familia recibe un “pie de casa”<sup>27</sup> y el faltante de la vivienda lo va construyendo conforme se van teniendo recursos económicos.

Presentamos ahora, los indicadores que permiten visualizar el estado actual de la cooperativa: el crecimiento en el número de familias en la cooperativa, su impacto en el número de familias por vivienda, el crecimiento en el número de habitantes en la cooperativa y su reflejo en el número de habitantes por vivienda; el impacto del crecimiento demográfico en la construcción de la vivienda. Después de la consolidación, es decir al completar la vivienda proyectada, los indicadores de que el desarrollo de la cooperativa no sólo se ha detenido, sino que tiende a desaparecer.

#### **El crecimiento en el número de familias en la cooperativa San Rafael Champa en el período de 1985-2013. Tendencia al hacinamiento**

La vivienda de la cooperativa fue diseñada para una familia de cuatro personas. Es una vivienda progresiva, donde se ha entregado un pie de casa y el habitante tiene la oportunidad de construir totalmente la vivienda. En 30 años de vida de la cooperativa San Rafael Chamapa, el número de familias se incrementó en un 70.7 %. De 116 en 1985 a 198 en 2013 y ello se reflejó en el tamaño de la construcción.

La información recabada muestra:

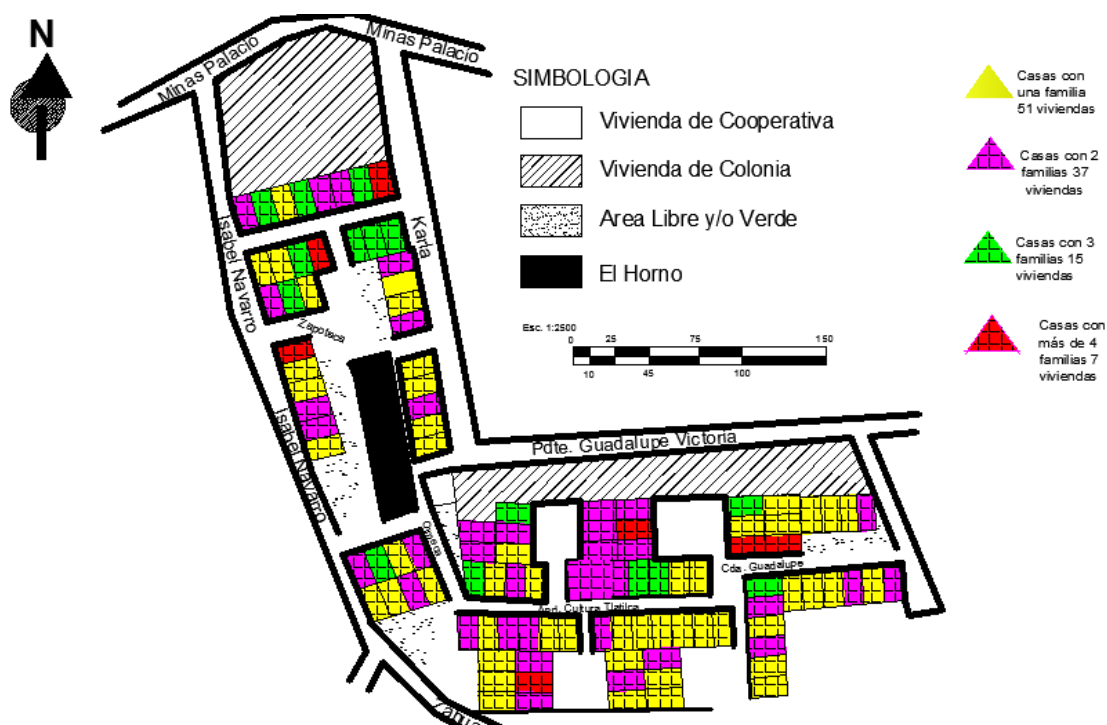
- 7 viviendas con más de cuatro familias 6.3 %.
- 15 viviendas con tres familias 13.6 %.
- 37 viviendas con dos familias 33.6 %.
- 51 viviendas con una familia 46.36 %.

---

<sup>27</sup> Como la vivienda es progresiva, el pie de casa es el mínimo de la vivienda, desde donde se puede partir para construir la vivienda completa, en este caso, la sala comedor, baño y el cubo de la escalera, sin ventanas ni aplanados.

El 53.74 % de la cooperativa ha rebasado el límite de lo proyectado. La vivienda está proyectada para dos niveles. El 33.6 % de las viviendas que alojan a dos familias, a pesar de haber rebasado el límite proyectado están dentro de lo que se puede llamar sano, la vivienda se adapta para dos familias y el espacio lo permite. Pero el 20 % de la cooperativa ha desarrollado hacinamiento, al vivir más de tres familias en una vivienda de este tipo, lo que se expresa en el plano No 11.

Plano No. 11. Número de familias por vivienda.



Fuente: Elaboración propia, con la información obtenida de las entrevistas de julio 2013, el censo de abril del mismo año y la observación directa para esta investigación.

### El crecimiento en el número de habitantes en la cooperativa San Rafael Champa en el período de 1985-2013

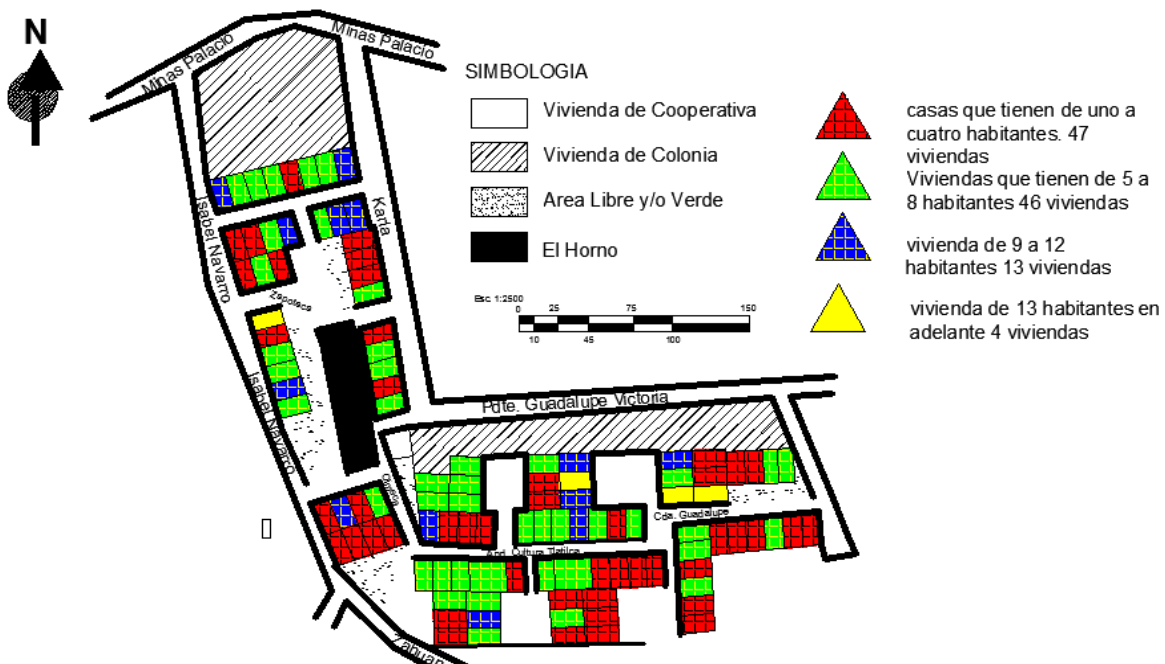
En el censo realizado para esta investigación en la cooperativa en abril del 2013, se contó 659 habitantes. El padrón en 1984, contaba 512 habitantes, habiendo una diferencia de 147 habitantes, lo que representa un crecimiento del 28.7 %.

## Número de habitantes por vivienda

- Casas con cuatro habitantes: 47, representan el 42.7 %
- Casas que tienen de 5 a 8 habitantes: 46, representan el 41.8 %
- Casas que tienen de 9 a 12 habitantes: 13, 11.8 %
- Casas que tienen trece habitantes y más: 4, 3.6 %.

El incremento de 28.7 % en el número de habitantes, se materializa en el crecimiento de habitantes por casa. El 42.7 % de las viviendas (47 viviendas), conservan el proyecto original, la construcción para cuatro habitantes. 46 viviendas que representan el 41.8 % tienen alojadas de 5 a 8 personas. 17 viviendas (15.4 %), han rebasado el límite de de personas habitando recomendado, ver plano No 12.

Plano No. 12. Número de habitantes por vivienda.



Fuente: Elaboración propia, con la información obtenida de las entrevistas de julio 2013, el censo de abril del mismo año y la observación directa para esta investigación.

El nivel escolar es el mismo, el económico también, si hubo mejora en la vivienda es porque los hijos crecieron e invirtieron en la vivienda y se quedaron a vivir en la casa

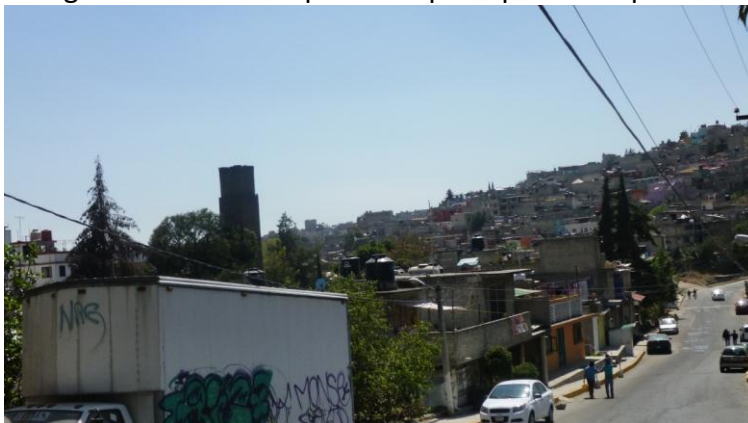
paterna. Se obtiene esta conclusión al cruzar el nivel económico, con el número de familias que viven en el lugar y la densidad de construcción. Poco a poco hemos venido comprobando que la cooperativa sirvió para tener acceso a la vivienda y el hecho, de que los hijos crecen, se casan y no se van. Es que no tienen dónde ir. No se crean organizaciones de este tipo, por lo que los hijos de las personas de bajos recursos económicos, que dieron origen a la cooperativa, no tienen en la actualidad, acceso a la vivienda.

Fotografía No. 12. El espacio antes de ser ocupado por la cooperativa.



Fuente: Habitante de la cooperativa UCP. Sr. Rogelio Hernández Medina.

Fotografía No. 13. El espacio ocupado por la cooperativa.



Fuente: Fotografía propiedad de José Guadalupe Oviedo González.

En las fotografías 12 y 13, se puede apreciar la diferencia en 32 años. Las fotografías son de la misma calle, tomadas en el mismo lugar.

## El crecimiento en la construcción

El incremento en el número de habitantes y el número de familias se refleja en la construcción de la vivienda.

- Casas que tienen construida sólo la planta baja: 7 representan el 6.3 %
- Casas que tiene construida la planta baja y un nivel: 60, 54.5 %
- Casas que tiene construida la planta baja y dos niveles: 39, 34.4 %
- Casas que tiene construida la planta baja y tres niveles: 4, 3.6 %

Plano número No. 13. Niveles construidos.



Elaboración propia: Con la información obtenida del censo de abril 2013, el censo de abril del mismo año y la observación directa en campo para esta investigación.



### **Después de la consolidación de la vivienda, la declinación de la organización cooperativa.**

El 73.3 % de los encuestados tiene más de 26 años viviendo en la cooperativa, el 26.6 % tiene de 21 a 25 años. La cooperativa fue registrada en julio de 1982, según consta en el acta constitutiva. La cooperativa tiene 34 años de existencia. Los cooperativistas que tienen mayor antigüedad, tuvieron más apego al lugar, participaban más en las actividades de la cooperativa y siempre ponían el ejemplo en el trabajo voluntario, son quienes consideran que la cooperativa no debe desaparecer. La totalidad de los encuestados hace referencia que el trabajo cooperativo era voluntario. Lo real es que, al consolidarse la vivienda, es decir al terminar de construirse las ampliaciones programadas, ya la asesoría se había retirado, las asambleas comienzan a hacerse más esporádicas, hasta que desaparecieron. Se trató de una organización con un objeto específico, al cumplirse este, realmente la organización se acaba, aunque formalmente exista de nombre.

En las entrevistas se hace referencia a que la participación solidaria, en la actualidad no existe. Comentaron que la participación de los cooperativistas, continuo en lo que la vivienda se consolidaba (es decir se construye las ampliaciones programadas), y, los servicios como la pavimentación, el agua y el teléfono son introducidos, después de ello, ya no habrá razón para alguna comisión.

La totalidad de los encuestados hace referencia a que el trabajo cooperativo era voluntario. Indican que la gente ya no participa en actividades colectivas. El 16.7 % refiere que la cooperativa ya no debe existir al obtenerse la vivienda. La totalidad de los encuestados refiere que en la actualidad ya no existe la solidaridad ni compañerismo. En su totalidad aluden a que hoy, nadie conoce el reglamento de la cooperativa.

Fotografía No. 14. Una vivienda que se conserva tal y como se recibió.



Fuente: Fotografía propiedad de José Guadalupe Oviedo González.

Fotografía No. 15. Cuatro viviendas de la cooperativa con diferente grado de ampliación y a un lado de la vivienda que solo se ha construido el pie de casa, la referencia es el brincolín.



Fuente: Fotografía propiedad de José Guadalupe Oviedo González.

Como se menciona en el marco teórico, esta forma de producir vivienda, contiene todas las etapas de un proceso de producción de vivienda:

- Inició con la formación del grupo, creación de una caja de ahorro, curso talleres, folletos para que cada uno de los cooperativistas comprendiera el significado de la cooperativa y la importancia de su participación, la búsqueda de recursos económicos.
- La construcción social de la cooperativa, la toma de decisiones, las tareas que de ahí se desprendieron.
- El diseño de la vivienda, las faenas en la construcción, la adquisición, etc. Todo ello, desarrollo la apropiación del espacio, el arraigo, el sentido de pertenecer al lugar.
- La adjudicación, y la vida colectiva que se exigió de cooperación entre los cooperativistas.

El objeto de este apartado fue comprobar precisamente, que las cooperativas sirven para permitir el acceso a la vivienda a familias de escasos recursos económicos, pero se descubre que el factor que permite el acceso es la organización de los cooperativistas. Donde la organización que se toma, permite que la toma de decisiones por unas cuantas personas, no se logra el acceso total a las familias de bajos recursos económicos.

**Capítulo V Conclusiones y  
Recomendaciones**

## Conclusiones

1. La información recabada y analizada, permite inferir sin duda, que la población de la cooperativa es una población excluida del acceso a una vivienda digna, incluso de los medios que el gobierno federal ha impulsado para obtenerla, por una razón simple: Los ingresos son bajos, los empleos mal remunerados y el acceso a una mejor condición de empleo está acotada por la baja escolaridad.
2. Las cooperativas son un instrumento que permite el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos. En esta investigación se concluye que lo anterior es cierto a condición de que la cooperativa corresponda realmente a los intereses de estas familias.
3. La existencia de la cooperativa, como organización formal, permite el acceso a familias de bajos recursos económicos, pero no lo garantiza. A pesar de reunir los requisitos para conseguir un crédito (reconocimiento jurídico, asesoría), lo que garantiza el acceso a la vivienda es la forma de organización que toman los cooperativistas.
4. La vivienda en el esquema de producción en México, se presenta como un inmenso mercado de mercancías. La característica fundamental de estas mercancías es su valor de cambio, llevando a la vivienda a las leyes de la oferta y la demanda, colocándose fuera del alcance de las familias de bajos recursos económicos. En las cooperativas de vivienda, predomina el valor de uso de la vivienda, se ve la vivienda en función de su utilidad, lo que permite la colaboración común, la cooperación entre personas.
5. Los resultados de la encuesta permiten concluir que la mayoría de los miembros de la cooperativa continúan en ella: El 90 % de los encuestados tiene más de 46

años, lo que indica que la mayoría de los fundadores continúan en la cooperativa. Hoy por hoy esa población tiene una vivienda a través del trabajo común y con los mínimos que una solución organizada, a través de la cooperativa, permite, incluido un mínimo de estética, funcionalidad y riesgos menores al decidir el terreno en un lugar adecuado. La cooperativa permitió el acceso a la vivienda.

6. La autogestión que aparece al crear organizaciones participativas, no es absolutamente independiente, está relacionada con el contexto social, está vinculada con otras organizaciones similares, con las instituciones gubernamentales (FONHAPO, STPS, SRE) y el mismo municipio.
7. Cuando la organización permite la toma de decisiones por la gente y la mesa directiva se preocupa por que esto suceda, aparece el sentimiento de pertenencia, y con ello la responsabilidad por las tareas y más tarde el arraigo al espacio.
8. La organización está relacionada con la toma de decisiones, puede permitirla o evitarla. Si permite la toma de decisiones, fortalece a la organización a favor de los cooperativistas. La toma de decisiones por los cooperativistas permite la formación de una filosofía que tiene la característica del sentimiento de pertenencia y por ello la descentralización de las responsabilidades y de las tareas.
9. Hubo familias que tuvieron dificultades para el pago de las mensualidades, pero todos llegaron a la meta, consiguieron la vivienda, la cooperativa realizó actividades para compensar esta deficiencia. No es lo mismo el esfuerzo de una familia, que el esfuerzo de varias familias juntas uniendo esfuerzo en el trabajo con un objetivo común, el resultado es más que una simple suma aritmética.
10. La mujer en esta organización tuvo mayor participación que el hombre por la conquista de la vivienda. Su trabajo fue esencial tanto en la organización, como en

las diversas actividades que la cooperativa desarrolló, Su decisión y tenacidad fueron el factor que permitió alcanzar la meta.

11. La asesoría técnica es una condición para obtener un crédito para grupos con estas características, y, por tanto, tener acceso a la vivienda, sin embargo tienen que cumplir la condición no sólo de respeto a las decisiones de la gente, sino además la asesoría debe promover ese tipo de decisiones. COPEVI así lo hizo.
12. Cuando aparece una cooperativa, aparece un objetivo, la vivienda, ese objetivo, al cumplirse, la cooperativa ya no tiene razón de ser. La desaparición de las cooperativas es natural al cumplirse el objeto para el que fueron creadas. Lo que no es normal es que cumplido el objetivo, sigan teniendo vida. Algunas cooperativas pueden convertirse en cooperativas de consumo, para ello es importante que las personas que dirigen la cooperativa den esa orientación, de otra forma, después de consolidarse la vivienda pasaría lo que sucedió en San Rafael Chamapa, se perdió el registro de la cooperativa, las asambleas dejaron de hacerse y finalmente la mayoría ya no quiere la cooperativa.
13. El nivel de participación de la gente, fue de menos a más, creciendo hasta el punto más alto, cuando se ven objetos tangibles, cuando se está construyendo la vivienda.
14. No hay continuidad en este tipo de organizaciones, ya que no se reproduce la experiencia y la organización. Por ello el hacinamiento hace su aparición, en las viviendas diseñadas para una familia de cuatro miembros. Ese hacinamiento se refleja en el número de vivienda y el número de habitantes de la vivienda. Ello refleja la dificultad para acceder al suelo urbano.

15. La vivienda en México es un problema. Para las familias de bajos recursos económicos, conseguir vivienda a través de una cooperativa no es de ninguna manera una tarea fácil, ni una vereda libre de obstáculos. De ser así, el problema de la vivienda en México no lo sería. No sólo por las trabas legales, el alto costo del terreno y los materiales de construcción, sino también los problemas internos como el desconocimiento de los procedimientos legales de los cooperativistas, la espontaneidad, la desorganización, la pobreza material, el desconocimiento de la legalidad y su interpretación. Todo esto hace que las cooperativas independientes y democráticas en México no se desarrollen y que tarde que temprano se extingan a pesar de permitir el acceso a la vivienda a familias de bajos recursos económicos.
16. No existe una política de vivienda para familias de escasos recursos económicos, si la hubiera, las familias se hubieran ido a otros lugares, en el momento de darse el fenómeno de desdoblamiento de familias.
17. En lo social también existen leyes, pero es más difícil distinguirlas, quizá por ello este tipo de investigaciones no interesan para el Estado. No es lo mismo que investigar una bacteria, por ejemplo. Pero una vez que se observan regularidades, la investigación social se vuelve interesante y adquiere una dimensión.
18. El estudio y el trabajo realizado durante la maestría, me proporcionaron otra forma de abordar los problemas que a diario enfrentamos, ver esos problemas con otra óptica, ver esos problemas con mayor detenimiento. Lo anterior me permite pensar en el proceso que sigue. La maestría me permitió diferenciar entre el sentido común y lo que se rige por leyes. En conclusión, un proceso educativo como el de la maestría permite un mayor orden en la mente.



## Recomendaciones

La construcción de vivienda es un factor importante para el crecimiento económico, es decir tiene una importancia macro en la economía, pero también la tiene en la microeconomía pues está estrechamente relacionada con el bienestar y la economía de una familia, por ello puede desencadenar estabilidad o inestabilidad social. Una estrategia adecuada de vivienda, reduce los asentamientos informales y por tanto los asentamientos con riesgo, por ello una de las recomendaciones que se desprenden de este trabajo de investigación, es que la política de vivienda debe contemplar a las familias que tienen salarios por debajo de cuatro veces el mínimo y a las que no tienen seguridad social.

El problema de la vivienda, está concentrado en las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos; ya que para las familias que ganan más de cuatro, el acceso a los esquemas de financiamiento actuales resuelve el problema en parte. Es importante que se permitan los apoyos necesarios para el desarrollo de vivienda a través de cooperativas u organizaciones familiares, donde existe la posibilidad de crear un patrimonio con la inversión del trabajo de quien va a habitar la vivienda y del trabajo común con cooperativistas.

La regulación actual de vivienda ya reconoce y norma la existencia de las cooperativas, el Gobierno Federal debería crear un instrumento que promueva la formación de cooperativas y se vigile su desarrollo de acuerdo con las etapas propuestas por el Arquitecto Enrique Ortiz Flores (2012: 45).

El papel de la asesoría en el desarrollo de las cooperativas es relevante, por lo tanto es importante que antes de su retiro, es decir, antes de la adjudicación total de vivienda, se consolide un sistema mínimo entre los cooperativistas, un grupo de personas que sean capaces de dar continuidad al trabajo común y de reproducir la experiencia.

No puede formarse un sistema totalmente cerrado, las cooperativas son por necesidad sistemas abiertos, (aceptan y rechazan socios, requieren asesoría y financiamiento; consumen energía física y materiales; dan y reciben experiencias, realizan gestiones y obtienen respuestas) al desarrollarse la autogestión surge cierto grado de independencia, pero miles de hilos atan a los cooperativistas al esfuerzo individual y llevan a la competencia desleal, por ello siempre deben valorarse no sólo los objetos materiales (la vivienda, servicios), es importante la valoración de la emulación, la colectividad, la solidaridad y la amistad con base a un objetivo común. Siempre debe cuidarse que la organización, construya los elementos de la autogestión, de forma que sirva a los intereses colectivos, que sirva al objeto de la cooperativa, el acceso a la vivienda.

### **Conclusión general**

Esta investigación aborda el tema de acceso a la vivienda en familias de bajos recursos económicos. La vivienda se puede adquirir en el mercado como vivienda de interés social, ya construida o bien puede ser construida por quien la necesita. La política gubernamental de vivienda se orienta a la vivienda de interés social resolviendo así el problema para las familias que ganan 5 salarios mínimos o más. Este enfoque deja fuera de su alcance a las familias que ganan 4 salarios mínimos o menos y las que no tienen seguridad social. Estas familias no acuden al mercado de vivienda, la construyen, formando una especie de economía de autoconsumo de vivienda.

Este trabajo documenta que las familias para las cuales el mercado de vivienda formal no es una opción han encontrado principalmente dos formas de tener una vivienda.

- El primero basado en la autoconstrucción individual: Comprando terrenos en la periferia, lejos de los centros urbanos y los servicios básicos. La velocidad de construcción y la calidad de la misma, depende de sus posibilidades económicas, por

lo que a menudo es lenta y sin calidad. Es común que la vivienda se ubique en zonas de alto riesgo tales como laderas de montaña, cauces de río, orillas de barranca, etc.

- El segundo orientado a la autoconstrucción colectiva: la obtención de vivienda uniendo esfuerzos, a través de la cooperación entre familias. La construcción de un patrimonio a través de la inversión del esfuerzo común y trabajo en el tiempo libre; ayudando a y recibiendo ayuda de otros. Con una organización que garantiza un mínimo de certidumbre legal al tiempo que minimiza la ubicación de la viviendas en zonas de alto riesgo.

La segunda opción a su vez tiene dos maneras de resolver el problema; A través de cooperativas o bien por medio de asociaciones civiles. Esta investigación abordó la solución a través de la formación de una cooperativa de vivienda.

Al abordar el acceso a través de cooperativas, en esta investigación se construyó un marco teórico en ese sentido. Se conceptualizó el término cooperativa; su función; sus partes; el proceso de obtención de la vivienda, encontrando que dicho proceso reúne todas las etapas que puede tener un proceso general de búsqueda de vivienda.

La investigación encontró que en el proceso analizado, a diferencia de la vivienda de interés social, desarrolla la apropiación del espacio, el sentimiento de pertenencia a una organización y tiene más arraigo a la vivienda en el habitante.

La investigación fue a través del estudio de caso: La cooperativa San Rafael Chamapa UCP, Naucalpan Estado de México, con el objetivo de comprobar la hipótesis “Las cooperativas son una forma de organización que permite el acceso a la vivienda en propiedad, a las familias de bajos recursos económicos en México”.

Encontrándose en esta investigación, que la hipótesis es correcta, a condición que la forma organizativa que adopta la cooperativa, corresponda con los intereses de los cooperativistas.

Esta forma de producir vivienda está sustentada en la ley de vivienda 2006, y en opinión del sustentante de esta tesis, de llevarse a cabo podría solucionar el problema de la vivienda para las familias que ganan menos de 4 salarios mínimos y las familias que no tienen seguridad social.

## **Bibliografía**

Arrossí Silvina. Félix Bombarolo. J. E Hardoy. Diana Mitlin. David Satterthwaite. 1993. El fracaso del modelo convencional. Público y privado. FICONS. Buenos Aires.

Audefroy Joel/Ortiz Flores Enrique. 1997. Lecciones y propuestas. Aprender de los procesos de colaboración. HIC. México. Pp11.

Camacho Cardona Mario. 2007. Diccionario de Arquitectura y Urbanismo, Ed. Trillas. México. Pp 820.

Castro José, Coulomb René, León M. Pedro, Puebla C. Claudia. 2006. Los Desarrolladores Privados y la Vivienda de Interés Social. Entre el Estado y el Mercado. Porrúa-UAM. México. Pp 552.

Costa Pinto Armando. 2004. Construcción de un nuevo protagonismo de las cooperativas de Latinoamérica el caso de las cooperativas de vivienda. 38 casos de producción social. Coalición Internacional para el Hábitat. México. Pp 552.

Centro Operacional de Vivienda (COPEVI) No 1. 1983. México. Pp 35.

Coulomb, René. 1991. Autogestión, proyectos culturales y territorio. En Rosales Ayala, Héctor, Fernando Tudela; Martha Schteingart. Espacio y Vivienda en la Ciudad de México, Colmex. México. Pp 131-146.

Coulomb René. 2010. Evolución reciente y situación actual del derecho a la vivienda. En Gustavo Garza y Martha Schteingart (coord.). Colegio de México. México. Pp 33.

Esquivel María Teresa, Villavicencio Judith. En René Coulomb y Martha Schteingart. 2006. Características de la vivienda en México al año 2000. Entre el Estado y el Mercado. Porrúa-UAM. México. Pp 552.

Estado actual de la vivienda 2011 CIDOC-SHF. México. Pp 130.

Estado actual de la vivienda 2012 CIDOC-SHF. México. Pp 155.

Estado actual de la vivienda 2013 CIDOC-SHF. México. Pp154.

Garza Gustavo y Schteingart. 1978. La acción habitacional del Estado de México. Colegio de México. México. Pp 245.

Garza Gustavo, Schteingart Martha. 2010. Desarrollo Urbano y Regional. COLMEX. Pp 657.

Hernández Sampieri, Roberto; Fernández, Carlos; Baptista, Pilar. 2010. Metodología de la investigación. Quinta ed. McGraw-Hill. Chile. Pp 613.

Huerta Martha. 1995. En de la Utopía a la acción, seis experiencias de promoción popular. Universidad Iberoamericana. México. Pp 101.

Mendoza Enríquez, Hipólito. 2011. El concepto de pobreza y su evolución en la política social del gobierno mexicano. México. Pp 29.

Moctezuma Barragán Pedro. 1999. Despertares, comunidad y organización urbano-popular en México 1970-1994. Universidad Iberoamericana. México. Pp 599.

Ortiz flores Enrique. 1996. FONHAPO, Gestión y Desarrollo de un Fondo Público en Apoyo de la Producción Social de Vivienda. México. Pp 71.

Ortiz flores Enrique. 2007. Integración de un sistema de instrumentos de apoyo a la producción social de vivienda. HIC. México. Pp 127.

Ortiz Flores Enrique. 2011. Veinte años de políticas de vivienda. Impactos y perspectivas. En; El camino posible, Producción Social del Hábitat en América Latina. Editorial TRILCE. Uruguay. Pp 254.

Ortiz Flores Enrique. 2012. Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. Hic, hic-al. México. Pp 86.

Oscar Núñez. 1990. Innovaciones democrático culturales del Movimiento Urbano Popular, México, UAM-Azcapotzalco. Pp 295.

Pardo María de Carmen, Velazco Sánchez Ernesto. 2006. La Modernización Administrativa en México 1940-2006. Ed. Colegio de México. México.

Pargada Gil Antonio. 2004. Asociaciones civiles de vivienda La gerencia de una Asociación. De la marginación a la ciudadanía: 38 casos de producción social. Coalición Internacional para el Hábitat. México-Venezuela. Pp 272.

Patiño, en Coulomb y Schteingart. 2006. Entre el Estado y el Mercado. Porrúa-UAM. México. Pp 552.

Pereira, María del Carmen. 1970. Manual de apoyo pedagógico Elaborado por el Centro de Formación de FUCVAM. Uruguay.

Poblett Martha. 2002. Diálogos INFONAVIT 30 años. INFONAVIT. México. Pp 294.

Puebla Cadena, Claudia. 2006. La vivienda en México. Construyendo análisis y propuestas. Las instituciones públicas de vivienda en México. Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública. Pp 270.

Puebla C. Claudia, en Coulomb Bosh René, Schteingart Martha. 2006. Entre El Estado y El Mercado. Porrúa-UAM. México. Pp 552.

Quintana Uranga Leandro. 2004. Antecedentes sobre el Cooperativismo de Vivienda. De la marginación a la ciudadanía: 38 casos de producción social. Coalición Internacional para el Hábitat. México-Venezuela. Pp272.

Quintana Uranga Leandro. 2004. Los Principios de Rochdale. 38 casos de producción social. Coalición Internacional para el Hábitat. México. Pp272.

Ramírez Pino José C.; Sandoval Georgina. 2000. México en las grandes Ciudades existen Grandes Problemas; Ciudad Participativa y Renovación Urbana en el sur-sur. Cidap, Misereor, Forhum, Postgrado México. Pp 91-109.

Rino Enzo Torres Baños, Roberto Eibenschutz Hartman. 2006. La producción Social de vivienda en México. Dimensión e Impactos Macro y Microeconómicos de la Producción Social de la Vivienda en México. UAM Xochimilco. México. Pp 112.

Robert Jean. 1992. Ecología y Tecnología Crítica. Fontarrama, México. Pp 211-255.

Robert Jean. 1999. Libertad de habitar.HIC. México. Pp 70.

Robert Jean. 1999. La vivienda y el arte de habitar. HIC. México.

Schteingart, M., y E. Duhau. 2001. Gobernabilidad y gestión local en México y Colombia. Miguel Ángel Porrúa-Global Urban Research Initiative. México. Pp 320.



Schteingart Martha, Garza Gustavo. 1978. La acción habitacional del Estado en México, el Colegio de México, México. Pp 245.

Schteingart, Martha y Boris Graizbord, (coords.). 1998. Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México. La acción del Infonavit, El Colegio de México, México. Pp 446.

Schteingart, Martha y Patiño, Luis. 2006. El marco legislativo, programático e institucional de los programas habitacionales, en: Coulomb, Rene y Schteingart, Martha (coord.) Entre el Estado y el mercado. La vivienda en el México de hoy, UAM– y Ed. Porrúa, México. Pp 552.

Schteingart, Martha. 1989. 1989. Los Productores Del Espacio Habitable. Estado, empresa y sociedad en La Ciudad de México, El Colegio de México, México. Pp 416.

Segura, Ogalla Francisco. 2005. SISTEMA DE GESTIÓN: una guía práctica. Ed. Días de Santos España-México. Pp 232.

Vargas Aguirre Mónica Alejandra. 2008. Segregación Urbana, Social y Ambiental en Santiago y La Violencia en La Ciudad. Universidad Academia Humanismo Cristiano. Santiago de Chile.

Sepúlveda Ocampo Rubén. 2004. Impactos y Efectos del Diseño Habitacional. En 38 casos de producción social. Coalición Internacional para el Hábitat. México. Pp272

Torres Rino. 2006. La Producción Social de Vivienda en México. HIC. México. Pp 112

Tudela, Fernando en Martha Schteingart. 1991. Espacio y vivienda en la ciudad de México, COLMEX. PP 98

Turner F. C. Jhon y Robert Fichert (cordinado por). 1976. Libertad para construir. El proceso habitacional controlado por el usuario. Siglo XXI Editores. México. PP 285

Vidal Javier con Ortiz Enrique. 2004. (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua), FUCVAM). De la marginación a la ciudadanía: 38 casos de producción y gestión social del habitat. Coalición Internacional para el Hábitat. México-Uruguay. Pp272

## Revistas

GRES Palo Alto. Grupo Rodolfo Escamilla. 1970. México.

Morelos José. 1999. Apuntes sobre la demografía regional 1950, 1970, 1990, Estudios Sociológicos XVII: 51. Revista. Colegio de México.

Ramírez Saiz Juan Manuel. 1992. "Entre el cambio social y el político: investigación urbana y movimiento urbano popular en México durante los ochenta. En: *Sociológica*. Año 7, no. 18. México, UAM-Azcapotzalco. Pp 15

## Tesis

Villar Calvo, Alberto Javier. 2007. Políticas de Vivienda en México, Tesis Doctoral. Universidad Politécnica de Madrid. Madrid.

## Conferencias:

Adelfo Regino. Cultura, Sociedad Civil y Proyectos Culturales en México. CONACULTA-DGCP. La autonomía una forma concreta del ejercicio del derecho a la libre determinación y sus alcances. Ponencia presentada en el Foro Indígena celebrado en Sn Cristóbal de las Casas, Chiapas, en 1996.

Almazan Villalobos Cristina. Congreso Nacional de Vivienda 2013.

## Mediografía

BENJAMÍN NAHOUM. Las Cooperativas de ayuda mutua uruguayas: claves de una experiencia sostenible. Primeras Jornadas Vivienda Cooperativa en Iberoamérica. 2001. Disponible en: [http://www.habitat.arq.una.py/ambitos/tt/gpc/crh\\_gpc\\_0009.pdf](http://www.habitat.arq.una.py/ambitos/tt/gpc/crh_gpc_0009.pdf)

CONAVI. Las diversas propuestas. Disponible en: <http://www.conavi.gob.mx/programas-estrategicos/produccion-social-vivienda>

Conceptos de Gestión disponible en: <http://b3.bibliotecologia.cl/ar-gestion.htm>

Cooperativas de vivienda en Uruguay. Russo Fiorella, La Ciudad Viva. 2011. La estructura y funcionamiento. Disponible en:

<http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=12465>

Cooperativas de vivienda en Uruguay #2 Entrevista a Benjamín Nahoum, segunda parte.

<http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=13604>

COPEVI, SU origen. Disponible en: <http://copevi.org/index.php/introduccion-informacion-institucional/origen>

Coulomb Bosch René. Autogestión, proyectos culturales y territorio. 1992. Disponible en: <http://trabajaen.conaculta.gob.mx/convoca/anexos/Autogestion%20Proyectos%20culturales%20y%20territorio.PDF>

Emma E. Aguado Herrera y Francisco Hernández y Puente Tierra social y desarrollo Urbano. México 2008. Se toman datos sobre el proceso de la política de vivienda en el país. Disponible en: <http://www.pa.gob.mx/publica/pa070807.htm>

**Font Guillermo. FUCVAM Cooperativismo y Autogestión: una solución para la vivienda de los sectores populares. Uruguay 1970. Disponible en:**

<http://www.chasque.net/vecinet/fucvam.htm>

FOVISSSTE. Tipo de créditos que ofrece. Disponible en:

[http://fovisste.gob.mx/es/FOVISSSTE/pmf\\_Conyugales](http://fovisste.gob.mx/es/FOVISSSTE/pmf_Conyugales)

IMSS. El origen del instituto. Disponible en:

[http://www.imss.gob.mx/instituto/historia/Pages/el\\_nacimiento.aspx](http://www.imss.gob.mx/instituto/historia/Pages/el_nacimiento.aspx)

INEGI. Estadísticas 2012. Disponible en:

<http://cuentame.inegi.org.mx/poblacion/habitantes.aspx?tema=P>

INFONAVIT. Serna Luis de Pablo (Director General del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT 1998). La política de Vivienda en México. Disponible en:

<http://www.diputados.gob.mx/cronica57/contenido/cont13/masalla3.htm>

La vivienda en México: un panorama general. Evolución de la acción habitacional.

<http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/nrm/41/548/2.htm?s=iste>

Metodología para medición multidimensional de la pobreza. Disponible en:  
[http://www.coneval.gob.mx/rw/resource/Metodologia\\_Medicion\\_Multidimensional.pdf](http://www.coneval.gob.mx/rw/resource/Metodologia_Medicion_Multidimensional.pdf)

Ortiz Flores Enrique. Crisis y Vivienda. 2009. El consenso de Washington. Políticas de vivienda a partir de 1992. Disponible en:  
[www.unmp.org.br/index.php?option=com\\_docman&task=doc...](http://www.unmp.org.br/index.php?option=com_docman&task=doc...)

Políticas de vivienda. Problema de la vivienda en México. Disponible en:  
[http://oa.upm.es/887/1/ALBERTO\\_JAVIER\\_VILLAR\\_CALVO.pdf](http://oa.upm.es/887/1/ALBERTO_JAVIER_VILLAR_CALVO.pdf)

Proceso histórico de la vivienda en México. Disponible en:  
<http://www.banobras.gob.mx/quienessomos/Paginas/Historia.aspx>

Quien es HIC. <http://www.blogs.imer.gob.mx/arreglandoelmundo/2010/10/04/dia-internacional-del-habitat/>

Rodríguez Aguirre, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata 2012. Historia de la organización. Disponible en:  
<http://diarioportal.com/2012/01/24/cumplio-uprez-25-anos-de-luchar-por-los-pobres-felipe-rodriguez/>

Salarios mínimos. Consulta de tabla. Disponible en:  
[http://www.sat.gob.mx/sitio\\_internet/asistencia\\_contribuyente/informacion\\_frecuente/salarios\\_minimos/](http://www.sat.gob.mx/sitio_internet/asistencia_contribuyente/informacion_frecuente/salarios_minimos/)

Secretaría de desarrollo Urbano del Estado de México. Mapas. Disponible en:  
<http://edomex.gob.mx/sedur/quienes-somos/antecedentes-historicos>.

**Anexos**

## DESARROLLO DE LA PRUEBA DE CAMPO

En esta sección presentamos las técnicas utilizadas en esta investigación.

Cuadro de la información que se busca.

Cuadro No 10. Información para establecer el proceso de la cooperativa San Rafael Chamapa UCP.			
Momento de la cooperativa	Información que se requiere	¿Quién va a dar la información?	Con qué instrumento se recogerá la información
Inicio	¿Quiénes promovían las reuniones? ¿En dónde se hacían las reuniones? ¿Tenía necesidad de la vivienda? ¿Cuánto ganaba en salarios mínimos en ese tiempo? ¿Cómo se enteró de las reuniones? ¿Cuál fue su participación en ese momento? ¿Qué requisitos le pidieron para el ingreso?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva. Arq. Ortiz Flores (HIC)	Encuesta
	¿Quiénes iniciaron la cooperativa?		Entrevista
	<b>La autogestión.</b> ¿Cuál fue la estructura organizativa que se fue adoptando en la vida diaria? ¿Qué estructura era requisito para el registro de la cooperativa? ¿En qué medida la estructura de organización adoptada permitía la toma de decisiones por toda la cooperativa? ¿La toma de decisiones que se adoptó que tipo de pensamiento produjo? ¿Cómo eran las relaciones interpersonales entre los cooperativistas? ¿Había festejos de la cooperativa? ¿Se buscaba relación con otras cooperativas o grupos de colonos u obreros? ¿Qué papel jugó la mujer en la actividad cooperativa?	Las familias que tuvieron participación en las comisiones y en la mesa directiva.	
Asesoría	¿Por qué se buscó asesoría? ¿Era un requisito? ¿Cómo se inició la cooperativa?	COPEVI	Entrevista
	¿Aparte de COPEVI había otros asesores? ¿Qué papel jugó la asesoría en la formación de la organización? ¿Considera que la asesoría en la construcción fue buena? ¿En relación a la gestión cómo fue el papel de los asesores? ¿En qué momento se deja a la asesoría?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	Encuestas
Registro	¿Por qué fue necesario registrarse como	Las familias que	Entrevista

	cooperativa? ¿Había otra forma de tener una representación jurídica? ¿Dónde se registraron y que requisitos les pidieron? ¿Había un reglamento de la organización? ¿Cómo tomaban las decisiones?	tuvieron participación en las comisiones y en la mesa directiva.	
	<b>El terreno.</b> ¿Qué características tenía la organización cuando no se tenía el terreno? Aparte del terreno que eligieron ¿había otras opciones? Cuando se obtiene el terreno, ¿qué repercusión tiene en la organización de la cooperativa? ¿La compra del terreno exigió un mayor esfuerzo económico? ¿Qué relación existió entre la compra del terreno y el crédito que se obtuvo? ¿Se hizo un estudio del terreno para ver si tenía posibilidad de construcción? ¿En qué momento se tomó posesión del terreno?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	Encuestas
Crédito	¿Fue necesario el crédito? ¿Cómo se utilizó el crédito? ¿Considera que fue suficiente? ¿El crédito, no fue objeto de corrupción? ¿Cuánto tiempo tardó en pagarse el crédito? ¿Qué plazo se puso por el gobierno para pagar el crédito? ¿Qué institución del gobierno otorgó el crédito? ¿Fue fácil el pago del crédito? ¿Se cobraba algún interés por atrasarse en el pago? ¿De cuánto era el monto mensual por cada socio? ¿Había familias que no alcanzaban a cubrir la mensualidad? ¿Hubo actividades para generar recursos económicos para el pago del crédito? ¿Hubo familias que no querían el crédito?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	Encuestas
Construcción	¿Quién hizo el diseño de la vivienda? ¿Cómo se tomó la decisión del tipo de vivienda?	Maestro Jorge Andrade de la UAM Xochimilco	Entrevista
	¿Participó la cooperativa en la construcción? ¿Cómo se hizo la compra de material y dónde se guardaba? ¿Hubo viviendas provisionales y por qué? ¿Cuáles fueron los servicios que tenían esas viviendas provisionales? ¿El permiso de construcción fue fácil conseguirlo? ¿Qué dificultades hubo con el municipio? ¿La construcción fue en etapas o todas en un solo momento?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	Encuestas
Adjudicación	¿Hubo preferencias en la asignación de las	Las familias que	Encuestas

	viviendas? ¿Cuáles fueron los requisitos que se debían cumplir para la asignación de la vivienda? ¿Cuántas etapas se hicieron para la designación? ¿La entrega de la casa disminuyó la participación de los cooperativistas?	no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	
La consolidación de la vivienda	¿Cómo se obtuvieron los servicios? ¿Hubo servicios que se metieron al terreno, antes de la construcción? ¿Qué dificultades se enfrentaron en el logro de los servicios? ¿Cómo fue la construcción de las ampliaciones de las viviendas? ¿Los cooperativistas se apoyaron entre sí apoyaron? ¿Se evidenció el sentimiento de pertenecer a la cooperativa en la autoayuda? ¿Qué aportó el municipio y qué aportó la cooperativa en la instalación de los servicios?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	Encuestas
La declinación	¿Hubo alguna división interna? ¿En qué momento se deja de participar por los cooperativistas? ¿Cuáles fueron las razones? ¿Existen evidencias que al mencionarlas sean prueba de la extinción del pensamiento y la organización cooperativa?	Las familias que no tuvieron participación en las comisiones ni en la mesa directiva.	Encuestas
Actualización de la información	Población, salario, tipo de trabajo, número de habitantes por vivienda, construcción, número de familias que viven en la casa.	Todas las casas de la cooperativa.	Censo

Preguntas para las entrevistas a integrantes de la cooperativa.

¿Cómo se enteró del grupo de personas que se interesaban por una vivienda?

¿Cuál fue su participación en la actividad inicial de la cooperativa? Ir a otras cooperativas, ir a FONHAPO, al municipio, a alguna marcha, asambleas, faenas, etc.

¿Qué impresión le causó el tener que asistir a una asamblea, a una faena, cada ocho días y a alguna comisión entre semana?

¿Cree usted que pudiese haber obtenido una vivienda de otra manera?

¿La vivienda cumplió sus expectativas?

¿La vivienda es suficiente para el tamaño en que ha crecido la familia en la actualidad?

Económicamente, ¿qué diferencia observa entre hace treinta años y hoy?

¿Qué piensa usted de la asesoría que obtuvieron de COPEVI?

En la actualidad ¿vendería su vivienda?

¿Cuáles fueron los criterios para asignar la vivienda?





Cuadro número 12. Plan de actividad para el ordenamiento de la información resultado del Censo, la entrevista y la observación directa.				
Número de habitantes del asentamiento	Realizada	Pendiente	Instrumento de colección de información	Instrumento de interpretación
Número de familias que habitan una vivienda	X		Censo	Plano
Número de habitantes por vivienda	X		Censo	Plano
Niveles construidos en cada vivienda	X		Observación directa	Plano
Etapas de construcción	X		Entrevista	Plano
Etapas de adjudicación	X		Entrevista	Plano
Nivel económico al iniciar la cooperativa	X		Encuesta	Gráfica
Nivel económico actual	X		Encuesta	Gráfica
Número de viviendas del asentamiento	X		Observación directa y entrevista	Plano
Nivel cultural al inicio del asentamiento	X		Encuesta	Gráfica
Nivel cultural actual	X		Encuesta	Gráfica
Necesidad de vivienda inicial	X		Encuesta	Gráfica
Si la cooperativa logró el objetivo			Entrevista	Gráfica

	Cuadro No 13. Lista de preguntas para hacer el ordenamiento y a qué orden pertenece, cual es su naturaleza.	Organizativo	Filosofía	Política	Declinación	Acceso
1	Género					
2	Edad					
3	Tiempo de vivir en el lugar					X
4	Nivel escolar					X
5	Ocupación					X
6	Ingreso mensual al inicio de la cooperativa					X
7	Para conseguir un crédito	X				
8	¿Considera que el préstamo de FONHAPO fue necesario?					X
9	¿Tenía posibilidad de adquirir una vivienda de otra forma que no sea la cooperativa?			X		

10	¿Por qué se interesó usted en este tipo de vivienda?			X		
11	¿Participó en las actividades de la cooperativa?			X		
12	¿Los integrantes de la cooperativa, participaban en la toma de decisiones?			X		
13	¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias de bajos recursos económicos?			X		
14	¿Por qué fue necesario buscar asesoría?		X			
15	¿La gente tenía confianza en esta forma de agrupación para adquirir la vivienda?		X			
16	¿Qué tipo de apoyo dio el municipio para el desarrollo de la cooperativa?		X			
17	¿Considera que todos los socios, se sentían parte de este proyecto?		X			
18	Después de obtener la vivienda ¿la gente siguió participando igual?	X				
19	Actividades realizadas por la cooperativa.	X				
20	¿El trabajo para introducir los servicios fue?	X				
21	¿Una decisión importante para la cooperativa cómo se tomaba?	X				
22	El trabajo en comisiones y faenas	X				
23	Actualmente ¿la gente participa en actividades colectivas en la cooperativa?				x	
24	Al recibir la vivienda y los servicios ¿se considera que la cooperativa termina su objetivo y debe desaparecer?				x	
25	¿Actualmente existe solidaridad y compañerismo?				x	
26	¿Actualmente conoce el reglamento de la cooperativa?				x	

A continuación se presentan los reactivos que conforman la encuesta.



**INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL**  
**ESCUELA SUPERIOR DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA**  
**UNIDAD TECAMACHALCO**  
**SECCIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN**



La finalidad de esta encuesta es la obtención de datos para la investigación **“EL ACCESO A LA VIVIENDA PARA LAS FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS ECONÓMICOS”** la cual se desarrolla en la Sección de Estudios de Posgrado por el alumno **José Guadalupe Oviedo González**. Dicha investigación está desarrollada en el contexto de la cooperación para fines de información educativa. Agradezco de antemano el tiempo dedicado a contestar esta encuesta.

Sexo: Masculino ( ) Femenino ( )

Edad: 18 a 25 ( ) 26 a 35 ( ) 36 a 45 ( ) 46 a 55 ( ) Más de 56 ( )

**1.- Tiempo de vivir en el lugar.**

- a) de 0 a 5 años. ( )      c) 11 a 20 años. ( )      e) 26 años en adelante ( )  
b) 6 a 10 años ( )      d) 21 a 25 años ( )

**2.- Nivel escolar.**

- a) No terminó la primaria. ( )      d) Preparatoria. ( )  
b) Primaria. ( )      e) Licenciatura. ( )  
c) Secundaria. ( )      f) Otro
- 

**3.- Ocupación**

- a) Comerciante ( )      f) Obrero ( )  
b) Ama de casa ( )      g) Jubilado ( )  
c) Trabajo eventual ( )      h) Trabajador del estado ( )  
d) Albañil ( )      i) Otro \_\_\_\_\_

**4.- Ingreso mensual al inicio de la cooperativa.**

- a) Un salario mínimo ( )      c) Hasta 5 salarios mínimos ( )  
b) Hasta 3 salarios mínimos ( )      d) Más de 5 salarios mínimos ( )

**5.- Para conseguir un crédito:**

Las personas se organizaban en comisiones para visitar otras cooperativas y buscar información. ( )

Confiaban en el consejo de administración ( )

Confiaban en que COPEVI lo lograra. ( )

**6.- ¿Considera que el préstamo de FONHAPO fue necesario?**

---

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| 1) ¿Sí, por qué? ( )                             | 2) ¿No, por qué? ( )       |
| a) No se tenía la solvencia económica ( )        | a) Era mucho dinero ( )    |
| b) Solo con el préstamo se podría construir. ( ) | b) No tenía para pagar ( ) |
| c) Por las facilidad de pago ( )                 |                            |
| d) Otro _____                                    | c) Otro                    |

**7.- ¿Tenía posibilidad de adquirir una vivienda de otra forma que no sea la cooperativa?**

Si ( ) No ( )

**8.- Porqué se interesó usted en este tipo de vivienda**

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| a) No tenía otra posibilidad ( ) | c) Era más rápido obtener la vivienda ( ) |
| d) Por qué todos se ayudan. ( )  | d) Me gustan las asambleas ( )            |

**9.- ¿Participó en las actividades de la cooperativa?**

---

- |  |                        |
|--|------------------------|
| 1).- ¿Sí, por qué? ( )                             | 2).- ¿No, por qué? ( ) |
| a) Por decisión de la asamblea ( )                 | a) No me gustaba ( )   |
| b) Por convicción ( )                              | b) No fui elegido ( )  |
| c) Porque tenía conocimiento para esa comisión ( ) | c) No sabía ( )        |

**10.- ¿Los integrantes de la cooperativa, participaban en la toma de decisiones?**

1).- Si participaban ( ) 2).- No participaban ( )

**11.- ¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias de bajos recursos económicos?**

1.- INFONAVIT, FOVISTE, ETC, ( ) 2.- No tiene ( )

**12.- ¿Por qué fue necesario buscar asesoría?**

a) Era un requisito ( ) c) Por qué no se tenía el conocimiento ( )  
b) Por qué el costo era bajo ( ) d) Otro

**13.- La gente tenía confianza en esta forma de agrupación para adquirir la vivienda**

Si ( ) No ( )

Si, ¿Por qué?

a) Por qué conocían otras cooperativas ( ) c) Han visto resultados ( )  
c) No existe otra posibilidad ( )

**14.- ¿Qué tipo de apoyo dio el municipio para el desarrollo de la cooperativa**

1.- Técnico ( ) 2.- Social ( ) 3.- Legal ( ) 4.- Ninguno ( )

**15.- ¿Considera que todos los socios, se sentían parte de este proyecto?**

1.- Si ( ) 2.- No ( )

**16.- Después de obtener la vivienda la gente siguió participando igual**

1.- Si ( ) 2.- No ( )

**17.- Actividades realizadas por la cooperativa.**

a) Culturales como bailables ( ) b) Festejos del 10 de mayo ( )  
c) Eventos de rock ( ) d) Ayuda a los que no tienen para pagar. ( )  
e) Todo lo anterior ( ) e) otros

**18.- ¿El trabajo para introducir los servicios fue?**

- a) Hecho por el municipio ( ) b) Por la cooperativa. ( )  
c) Se contrató gente de fuera de la cooperativa. ( ) e) Otros

**19.- ¿Una decisión importante para la cooperativa se tomaba?**

- a.- Por COPEVI ( )  
b.- Por la persona involucrada. ( )  
c.- Por la asamblea general. ( )  
d.- Por el consejo de administración. ( )

**20.- El trabajo en comisiones y faenas:**

- a.- Era voluntario ( )  
b.- Obligatorio. ( )  
c.- Por orden de lista ( )  
d.- asignado ( )

**21.- Actualmente ¿la gente participa en actividades colectivas en la cooperativa?**

- Si ( ) No ( )

**22.- Al recibir la vivienda y los servicios ¿se considera que la cooperativa termina su objetivo y debe desaparecer?**

- Si ( ) No ( )

**23.- ¿Actualmente existe solidaridad y compañerismo?**

- Si ( ) No ( )

**24.- ¿Actualmente conoce el reglamento de la cooperativa?**

- Si ( ) No ( )

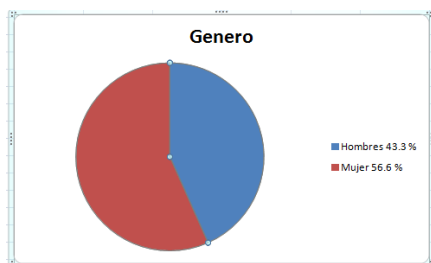
## Presentación de la información obtenida de las encuestas y el censo y las entrevistas aplicadas en la cooperativa San Rafael Chamapa, Naucalpan de Juárez Estado de México.

### 1.- Género

Cuadro No 14. Genero	
Hombres	13
Mujer	17

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica número 6 Género.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

En la cooperativa San Rafael Chamapa, en la encuesta aplicada, el 56.6 % fueron mujeres y el 43.3 % fueron hombres. Cabe señalar que el total de viviendas para esta encuesta fueron 110 y que el total de encuestas aplicadas representa el 27.2 %.

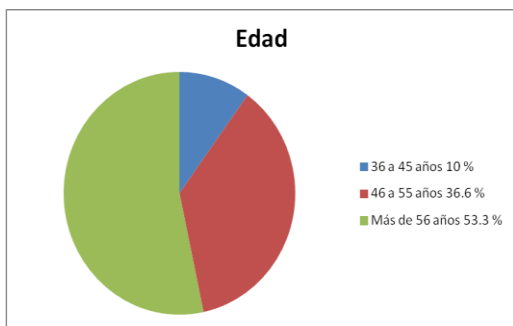
### 2. Edad

Cuadro No 15.	Edad
36 a 45 años	3
46 a 55 años	11
Más de 56 años	16

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.



Gráfica número 7. Edad



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

La edad predominante de las encuestas aplicadas fue del 53.3 % de más de 56 años. La edad que le sigue representa el 36.6 % de 46 a 55 años y finalmente de 36 a 45 años el 10 %

### 3. Tiempo de vivir en el lugar

Cuadro No16.	Tiempo de vivir en el lugar
Menos de 21 años	0
21 a 25 años	8
Más de 26 años	22

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica número 8. Tiempo de vivir en el lugar.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

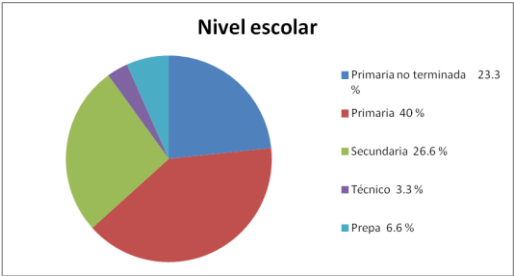
El 73.3 % de los encuestados tiene más de 26 años viviendo en la cooperativa, el 26.6 % tiene de 21 a 25 años de vivir en la cooperativa. La cooperativa fue registrada en julio de 1982, según consta en el acta constitutiva. La cooperativa tiene 34 años de existencia.

**4. Nivel escolar**

Cuadro No 17.	Nivel escolar
Primaria no terminada	7
Primaria	12
Secundaria	8
Técnico	1
Prepa	2

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 9. Nivel escolar.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

La escolaridad en la mayoría de los encuestados, es menor de secundaria. La información colectada indica que el 90 % de los cooperativistas tenían estudios menores a bachillerato.

Primaria no terminada 7 que representa el 23.3 %.

Primaria terminada 12, el 40 %.

Secundaria 8, 26.6 %

Técnico 1, 3.3 %.

Preparatoria 2, 6.6 %.

**5. Ocupación**

Cuadro No 18.	Ocupación
Comerciante	3
Albañil	2
Trabajo eventual	2
Trabajador del estado	3
Empleado de confianza	1
Ama de casa	8
Obrero	11

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 10. Ocupación.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

29 personas que representan el 96.6 %, refieren trabajos parecidos al de obrero, los comerciantes venden en tianguis y no tienen recursos comprobables. La gran mayoría contaba con empleos de salarios bajos. Las personas que trabajan en fábrica representan el 36 %. Las amas de casa, que representan el 26.6 % no contaban con empleo, pero sus esposos tenían el ingreso familiar menor a cuatro salarios mínimos, los comerciantes son de salarios no comprobables. 29 (96.6 %) personas de las encuestadas estaban por debajo de tres salarios mínimos.

## 5. Ingreso mensual al inicio de la cooperativa

Cuadro Número 19.	Ingreso mensual al inicio de la cooperativa
1 salario mínimo	20
3 salarios mínimos	9
5 salarios mínimos	1

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica No 11. Ingreso mensual al inicio de la cooperativa.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

La información obtenida es; 29 personas, que representan el 96.6 %, ganan menos de 3 salarios mínimos. De ese total el 66.6 % ganaba un salario mínimo.

Un salario mínimo 20, 66.6 %.

Tres salarios mínimos 9, 30 %.

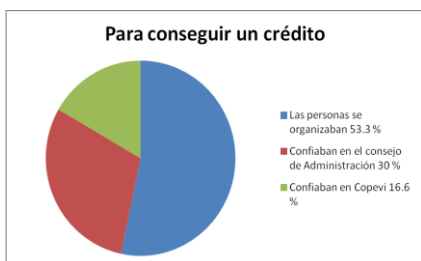
5 salarios mínimos 1, 3.3 %.

## 7. Para conseguir un crédito

Cuadro No 20.	Para conseguir un crédito
Las personas se organizaban	16
Confiaban en el consejo de Administración	9
Confiaban en Copevi	5

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 12. Para conseguir un crédito.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Las personas que se organizaban conscientemente son el 53 %. Pero la forma organizativa que se adopta, integraba a la mayoría de los cooperativistas. Esta información obtenida muestra que los cooperativistas se organizaban para el conjunto de su actividad. En la encuesta aplicada se encontró que las personas:

Que se organizaban representa el 53.3 %

Confiaban en el consejo de Administración el 30 %

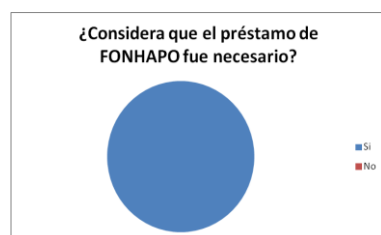
Confiaban en COPEVI el 16.6 %

### 8. ¿Considera que el préstamo de FONHAPO fue necesario?

Cuadro No 21.	¿Considera que el préstamo de FONHAPO fue necesario?
Si	30
No	0

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

### Gráfica Número 13 el crédito de FONHAPO



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Una familia de bajos recursos económicos, para poder construir una vivienda, requiere de un crédito en alguna institución de gobierno, en el caso de esta cooperativa, la institución a la que se podía recurrir fue FONHAPO.

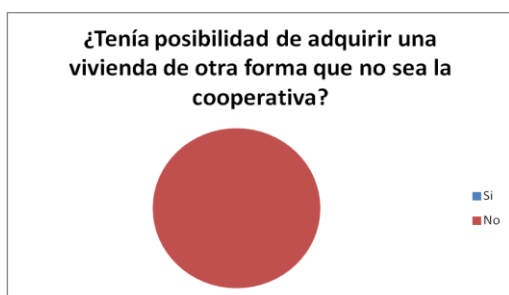
En relación al crédito de FONHAPO, la mayoría de los encuestados estuvieron de acuerdo. En su totalidad, dijeron que era necesario.

## 9. ¿Tenía posibilidad de adquirir una vivienda de otra forma que no sea la cooperativa?

Cuadro No 22	¿Tenía posibilidad de adquirir una vivienda de otra forma que no sea la cooperativa?
Si	0
No	30

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 14 otra forma de adquirir vivienda



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

La mayoría refiere no poder conseguir la vivienda de otra forma.

## 10. ¿Por qué se interesó usted en este tipo de vivienda?

Cuadro No 23.	¿Por qué se interesó usted en este tipo de vivienda?
No tenía otra posibilidad	28
Porque todos se ayudaban	1
Era más rápido obtener una vivienda	1

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 15.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

28 personas que representan el 93.3 % de los encuestados, expresan que se interesaron en esta forma de adquirir una vivienda por que no tenían otra posibilidad.

### 11. ¿Participó en las actividades de la cooperativa?

Cuadro No 24	¿Participó en las actividades de la cooperativa?
Si	29
No	1

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 16.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

El 96.6 % de los encuestados refiere que participó en las actividades de la cooperativa, el 3.4 % declara no haber participado.

### 12. ¿Los integrantes de la cooperativa, participaban en la toma de decisiones?

Cuadro No 25	¿Los integrantes de la cooperativa, participaban en la toma de decisiones?
Si	30
No	0

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 17.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

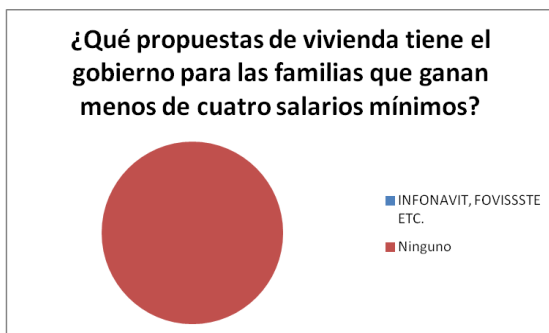
El 100% de los encuestados dice que participó en la toma de decisiones al interior de la organización cooperativa.

**13. ¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos?**

Cuadro No 26	¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias que ganan menos de cuatro salarios mínimos, y las que no trabajan en él gobierno o en fábrica y que por tanto no tienen seguridad social?
INFONAVIT, FOVISSSTE ETC.	0
Ninguno	30

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 18.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.



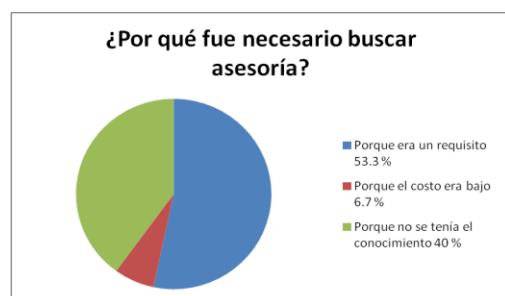
El total de los encuestados declara que el gobierno no tiene propuestas para las familias con menos de cuatro salarios mínimo y tampoco para las que no tienen seguridad social.

#### 14. ¿Por qué fue necesario buscar asesoría?

Cuadro No 27.	¿Por qué fue necesario buscar asesoría?
Porque era un requisito	16
Porque el costo era bajo	2
Porque no se tenía el conocimiento	12

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 19.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

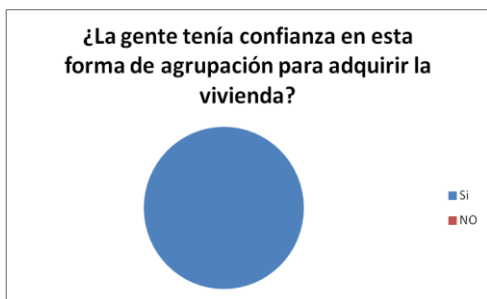
El 53.3 % refiere que se contrató a la asesoría porque era un requisito. El 40 % declara que se contrata la asesoría porque no se tenía conocimiento de lo que se debía hacer. El 6.7 considera que por que cobraban barato.

#### 15. ¿La gente tenía confianza en esta forma de agrupación para adquirir la vivienda?

Cuadro No 28.	¿La gente tenía confianza en esta forma de agrupación para adquirir la vivienda?
Si	30
NO	0

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 20.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

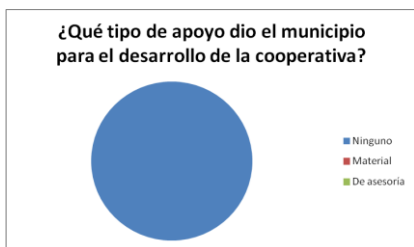
La totalidad de los encuestados, manifiesta haber tenido confianza en esta forma de organización. En las entrevistas se comentó lo importante que es el trabajo solidario para conseguir la vivienda.

#### 16. ¿Qué tipo de apoyo dio el municipio para el desarrollo de la cooperativa?

Cuadro No 29.	¿Qué tipo de apoyo dio el municipio para el desarrollo de la cooperativa?
Ninguno	30
Material	0
De asesoría	0

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 21.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

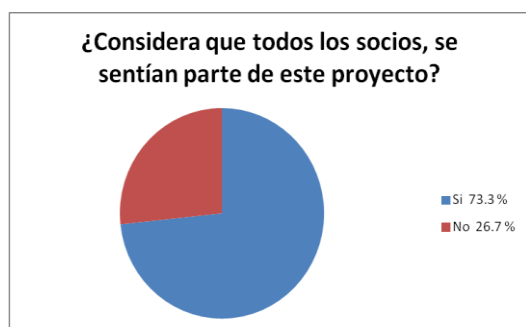
La mayoría de los encuestados, refieren que el municipio no dio apoyo alguno para el desarrollo de la cooperativa. En las entrevistas se refiere que hubo más obstáculos por parte de las autoridades municipales que apoyo.

**17. ¿Considera que todos los socios, se sentían parte de este proyecto?**

Cuadro No 30.	¿Considera que todos los socios, se sentían parte de este proyecto?
Si	22
No	8

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 22.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

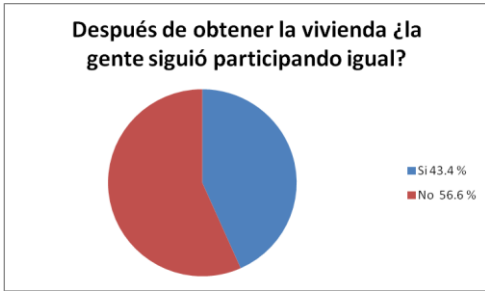
La mayoría de los cooperativistas se sentían parte de este proyecto, el 73.3 %; el restante no, pero como la participación era tomada en cuenta para conseguir la vivienda, todos participaban. En las entrevistas se hizo referencia a 30 viviendas que nunca estuvieron de acuerdo en el crédito que se pidió a FONHAPO, ello representa el 27.2 % de los cooperativistas.

**18. Después de obtener la vivienda ¿la gente siguió participando igual?**

Cuadro No 31.	Después de obtener la vivienda ¿la gente siguió participando igual?
Si	13
No	17

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 23.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

El 56.6 % de los encuestados refiere, que después de obtenida la vivienda y los servicios la participación fue disminuyendo, en las entrevistas, se refiere a que actualmente no existe participación solidaria.

### 19. Actividades realizadas por la cooperativa.

Cuadro No 32.	Actividades realizadas por la cooperativa.
Eventos de rock	3
Ayudaban a los que no tenían para pagar	1
Culturales como bailables y 10 de mayo	1
Todo lo anterior	25

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 24.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Las entrevistas refieren a actividades que permitían ayudar a las familias que no tenían para pagar la mensualidad. Esas actividades permitían obtener recursos económicos que solventaron a las familias que no los tenían. Los encuestados hacen referencia en las entrevistas, a una tienda CONASUPO administrada por los cooperativistas y un tianguis dominical que permitía recursos para poder pagar las mensualidades de FONHAPO, sobre todo a las familias que no podían hacerlo.

## 20. ¿El trabajo para introducir los servicios fue?

Cuadro No 33.	¿El trabajo para introducir los servicios fue?
Hecho por la cooperativa	30
Por el municipio	0
Por el municipio y por la cooperativa	0

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 25.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

La totalidad de los encuestado refiere que para introducir los servicios la cooperativa se valió de sus propios recursos.

## 21. ¿Una decisión importante para la cooperativa se tomaba?

Cuadro No 34	¿Una decisión importante para la cooperativa se tomaba?
Por la asamblea general	25
Por el consejo de administración	4
Por la persona involucrada	1

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 26.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Para obtener la vivienda la gente se organizó, de manera tal que las decisiones importantes se tomaban en asamblea general el 83 %. El 13.3 % refiere a que las decisiones se tomaban por el consejo de administración y el 3.3 dijo que las decisiones las tomaba la persona involucrada.

## 22. El trabajo en comisiones y faenas

Cuadro No 35.	El trabajo en comisiones y faenas
Era voluntario	30
Obligatorio	0
Por orden de lista	0
Asignado	0

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 27.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

La totalidad de los encuestados hace referencia en las encuestas a que el trabajo cooperativo era voluntario.

### 23. Actualmente ¿la gente participa en actividades colectivas en la cooperativa?

Cuadro No 36.	Actualmente ¿la gente participa en actividades colectivas en la cooperativa?
Si	0
No	30

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 28.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

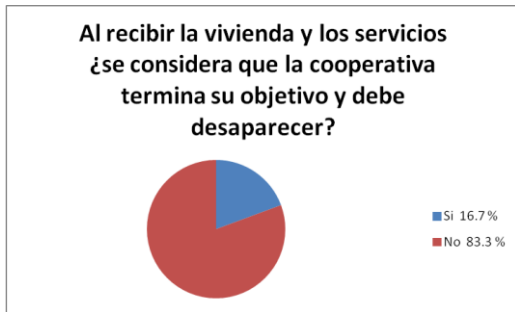
En las entrevistas se hace referencia a que la participación solidaria, en la actualidad no existe. En la encuesta se contesta que la gente ya no participa en actividades colectivas.

### 24. Al recibir la vivienda y los servicios ¿se considera que la cooperativa termina su objetivo y debe desaparecer?

Cuadro No 37.	Al recibir la vivienda y los servicios ¿se considera que la su objetivo cooperativa termina y debe desaparecer?
Si	6
No	25

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 29.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

El 83.3 % de los encuestados considera que la cooperativa no debe desaparecer. Los entrevistados comentaron que la participación de los cooperativistas, continuo en lo que la vivienda se consolidaba (es decir se construye las ampliaciones programadas), y, los servicios como la pavimentación, el agua y el teléfono son introducidos, después de ello, ya no habrá razón para alguna comisión. El 16.7 refiere que la cooperativa ya no debe existir al obtenerse la vivienda

## 25. ¿Actualmente existe solidaridad y compañerismo?

Cuadro No 38.	¿Actualmente existe solidaridad y compañerismo?
Si	0
No	30

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 30.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.



La totalidad de los encuestados refiere que en la actualidad ya no existe la solidaridad ni compañerismo.

## 26. ¿Actualmente conoce el reglamento de la cooperativa?

Cuadro No 39.	¿Actualmente conoce el reglamento de la cooperativa?
Si	0
No	30

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 31.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

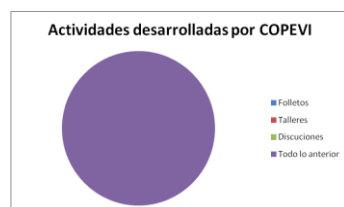
En su totalidad aluden a que en la actualidad, nadie conoce el reglamento de la cooperativa.

## 27. Actividades desarrolladas por COPEVI

Cuadro No 40.	Actividades desarrolladas por COPEVI
Folletos	0
Talleres	0
Discusiones	0
Todo lo anterior	30

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 32.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

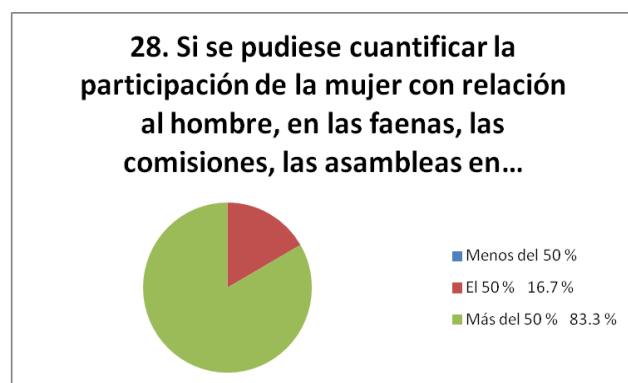
El cien por ciento de los encuestados menciona que COPEVI realizaba talleres, publicaba folletos, promovía discusiones y la participación en las asambleas.

**28. Si se pudiese cuantificar la participación de la mujer con relación al hombre, en las faenas, las comisiones, las asambleas en términos de porcentaje ¿qué calificación le pondría?**

Cuadro No 41.	28. Si se pudiese cuantificar la participación de la mujer con relación al hombre, en las faenas, las comisiones, las asambleas en términos de porcentaje ¿qué calificación le pondría?
Menos del 50 %	0
El 50 %	5
Más del 50 %	25

Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

Gráfica Número 33.



Fuente: Encuesta aplicada a la cooperativa San Rafael Chamapa en julio del 2013.

El 83.3 % de los encuestados menciona que en la construcción de la cooperativa la mujer participo en más del 50 % que el hombre.

El 16.7 dice que la participación de la mujer fue en misma proporción que la del hombre.

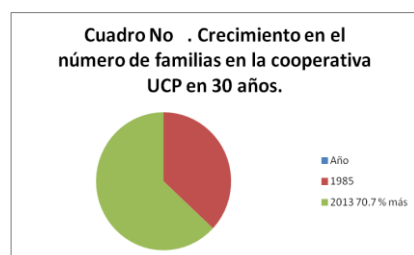
**29. El crecimiento en el número de familias en la cooperativa San Rafael Champa en el período de 1985-2013**

La siguiente información es producto del censo de abril del 2013

Cuadro No . Crecimiento en el número de familias en la cooperativa UCP en 30 años.	
Año	Número de familias
1985	116
2013	198

Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

**Cuadro No 34.**



Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

La vivienda de la cooperativa fue diseñada para una familia de cuatro personas. Es una vivienda progresiva, donde se ha entregado un pie de casa y el habitante tiene la oportunidad de construir totalmente la vivienda.

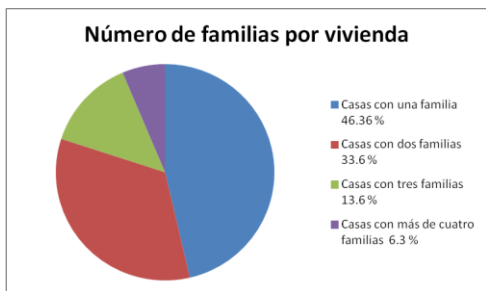
En 30 años de vida de la cooperativa San Rafael Chamapa, el número de familias se incrementó en un 70.7 %. De 116 en 1985 a 198 en 2013

**30. Número de familias por vivienda.**

Cuadro No 43.	Número de familias por vivienda
Casas con una familia	51
Casas con dos familias	37
Casas con tres familias	15
Casas con más de cuatro familias	7

Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

**Gráfica No 35 Número de familias por vivienda**



Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

La información recabada muestra 7 viviendas con más de cuatro familias 6.3 %.

15 viviendas con tres familias 13.6 %.

37 viviendas con dos familias 33.6 %.

51 viviendas con una familia 46.36 %.

**31. El crecimiento en el número de habitantes en la cooperativa San Rafael Chamapa en el período de 1985-2013**

Crecimiento en el número de habitantes en la cooperativa UCP en 30 años.	
Año	Número de habitantes
1985	512
2013 28.7 % mas	659

Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

**Gráfica No 36. Crecimiento en el número de habitantes.**



Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

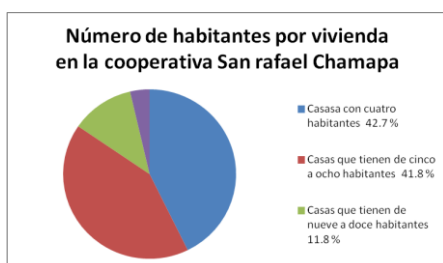
En un censo aplicado en la cooperativa en abril del 2013, se contó 659 Habitantes. El padrón en 1984, contaba 512 habitantes, habiendo una diferencia de 147 habitantes, lo que representa un crecimiento del 28.7 %.

### 32. Número de habitantes por casa

Cuadro No 45.	Número de habitantes por vivienda en la cooperativa San Rafael Chamapa
Casas con cuatro habitantes	47
Casas que tienen de cinco a ocho habitantes	46
Casas que tienen de nueve a doce habitantes	13
Casas que tienen de trece habitantes y más	4

Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

Gráfica No 37. Número de habitantes por vivienda



Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

Casas con cuatro habitantes 47 que representan el 42.7 %

Casas que tienen habitando de 5 a 8 habitantes 46 que representan el 41.8 %

Casas que tienen habitando de 9 a 12 habitantes 13 11.8 %

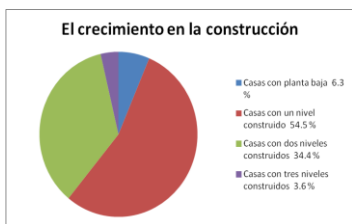
Casas que tiene trece habitantes y más 4, 3.6 %

### 33. El crecimiento en la construcción

Cuadro No 46.	El crecimiento en la construcción
Casas con planta baja	7
Casas con un nivel construido	60
Casas con dos niveles construidos	39
Casas con tres niveles construidos	4

Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

Gráfica No 38. El crecimiento en la construcción



Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

Casas que tienen construida sólo la planta baja 7 y representan el 6.3 %

Casas que tiene construida la planta baja y un nivel 60, 54.5 %

Casas que tiene construida la planta baja y dos niveles 39, 34.4 %

Casas que tiene construida la planta baja y tres niveles 4, 3.6 %

**Número de personas que ya no están en la cooperativa, los que han vendido y los que han fallecido.**

Cuadro No 47.	Número de personas que ya no están en la cooperativa
Personas que nunca habitaron en la cooperativa	5
Fallecidos	12
Personas que han vendido su casa	19
Personas que no estuvieron de acuerdo en el crédito de FONHAPO	30
Total de personas que ya no están de acuerdo en la existencia de la cooperativa	66

Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

Gráfica No 39 Número de personas que ya no están en la cooperativa



Fuente: censo aplicado en la cooperativa San Rafael Chamapa en abril del 2013

Personas que nunca habitaron en la cooperativa, 5, que representan el 4.5 %

Fallecidos, 12, 10.9 %

Personas que han vendido su casa, 19, 12.2 %

Personas que no estuvieron de acuerdo en el crédito de FONHAPO, 30, 27.2 %

Total de personas que ya no están de acuerdo en la existencia de la cooperativa, 66, 60 %

## **Entrevistas**

Para esta investigación se llevaron a cabo siete entrevistas, de las cuales se publica una, que se llevó a cabo en abril del 2013.

### **Entrevista del señor Rogelio Hernández Medina**

Pregunta. Rogelio Hernández uno, de los personajes más aguerridos de esta asociación, actualmente de acuerdo al currículum que se nos ha presentado, es el organizador de un club ciclista, está ocupando un espacio también en el horno. Bueno pues este es su taller y vamos a escuchar su opinión acerca de la colonia, de cómo a través de esta asociación se pudo conquistar y llegar a la meta de obtener una vivienda.

Respuesta Rogelio Hernández: al inicio no fue nada sencillo, no hay antecedentes a pesar de que la sociedad cooperativa es una figura pública que se contempla desde 1927. Con el régimen del presidente Lázaro Cárdenas, ya hay muchas formas de cooperativismo, afortunadamente había un antecedente, que tomamos nosotros de otras cooperativas, y fueron las que nos abrieron pauta, estaba la cooperativa de Palo Alto, y básicamente la de la Romana y en estas fue en las que nos fundamentamos para organizarnos o nos apoyamos en sus experiencias para continuar nuestro proyecto.

No fue nada sencillo para convencer a la gente después de las experiencias que se tenían. Normalmente para convencer una persona, oye vamos a cooperar y juntarnos para comprar un terreno y que dijera pues te doy mi lana y ¿Dónde está mi terreno? Entonces el convencerlos de que primero había que organizarse, y después conseguir el objetivo, de buscar un terreno dar el enganche es muy difícil, muy difícil porque la gente

está acostumbrada que quien da por adelantado pues se la tranzan. El meter a la gente a la cultura de la cooperativa, fue algo mucho, mucho muy difícil porque no se tiene antecedentes de cooperativas de vivienda, había cooperativas de producción y cooperativas de otro tipo, pero cooperativas de vivienda, pues no. Pues yo creo que hay diferentes formas de conseguir una vivienda, pero lo más difícil es construir la organización de la gente, aun cuando se muestre la figura pública la sociedad cooperativa.

En el municipio de Naucalpan fue de, enseñarles a los funcionarios, de que esta figura se contemplaba en la ley y que esta forma debería ser posible, nos pedían una gran cantidad de metros para áreas de equipamiento, y que no podían darnos un terreno que no superara los 120 metros cuadrados, de esas cosas que pues que los funcionarios por ignorancia lo manifestaban de esta forma, y yo creo, les enseñamos a esos funcionarios que ya se fueron. Si alguna cooperativa surgiera en este momento, habría que volver a reeducar no solamente a los cooperativistas si no a los mismos funcionarios. Esta experiencia no se platica en 5 minutos, el proceso que se llevó aquí, es imposible platicarlo en ese tiempo, porque de hecho el terreno haya sido un terreno muy bonito y cuando lo vieron en el municipio, que ya lo habíamos conseguido a través de FONAPO, lo querían comprar y cuando vieron que no lo vendíamos, intentaban apoderarse de él de cualquier forma negándonos servicios, de agua, luz, drenaje y fue una lucha y fueron golpes los que recibíamos del municipio para poderles enseñar y para decirles que lo que pedían era lo que nos correspondían y de acuerdo con una ley federal, una ley general de sociedad cooperativas. Yo me enteré por que veía que en la calle de Cupido se hacían reuniones y me acerque, cuando supe que era por conseguir vivienda, me interesó y aquí estoy.

**¿Cree usted que pudiese haber obtenido una vivienda de otra manera?**

Rogelio Hernández. La vivienda obtenida de esta forma tiene sus desventajas, hay que ir a juntas, dar cooperaciones, ir a marchas y a comisiones. Pero no se hubiese podido



conseguir la vivienda de otra manera, sobre todo porque las personas que formaban parte de la cooperativa eran de escasos recursos económicos. La vivienda es pequeña cuando nos la entregan, pero cada quien, la va remodelando, y la construye a su necesidad.

**¿La vivienda es suficiente para el tamaño en que ha crecido la familia en la actualidad?**

Rogelio Hernández. Aquí en la casa viven dos de mis hijos, la casa se presta para que cada uno de ellos tenga su vivienda y vive separado de los demás. La vivienda cumplió nuestra necesidad. Creo que por todo lo que esta vivienda costó, sobre todo en trabajo, la gente de la cooperativa aprecia su vivienda y son muy pocos los que han vendido.

**¿Qué piensa usted de la asesoría que obtuvieron de COPEVI?**

Rogelio Hernández. Sin la asesoría no se hubiese llevado el proyecto, ellos explicaron al principio, que era una cooperativa, como deberíamos organizarnos, adonde deberíamos ir, nos dieron varios proyectos y de ellos escogimos uno, el que se prestaba a nuestra necesidad. La organización de nosotros fue por nosotros mismos, pero la participación de COPEVI fue importante. La gente propuso tres terrenos, escogimos el que tenía menos riesgo.

**¿Cuáles fueron los criterios para asignar la vivienda?**

Rogelio Hernández. El trabajo, las comisiones, las faenas, las asambleas, las cooperaciones. Todo ello daba puntos que sumados dieron el lugar en que se podía escoger la vivienda.

**¿Hubo opiniones contrarias a la organización cooperativa?**

Rogelio Hernández. Hubo un grupo de 30 personas que siempre buscaron su interés personal, desde el principio querían un terreno más grande, nunca pagaron el

terreno, y siempre buscaron sabotear el trabajo cooperativo. Pero a pesar de ellos la cooperativa salió adelante.

**¿Cómo era la organización que construyeron?, ¿Para asuntos de importancia de la cooperativa cómo se tomaban las decisiones?**

Rogelio Hernández. Las decisiones siempre se tomaban en asamblea general, pero se formaron muchas comisiones, la de vigilancia, de educación, de materiales, de almacén. Y la participación de la gente le daba vida a cada una de estas comisiones. Si se pudiera dar un concepto de nuestra organización yo diría que participativa y combativa.

**Pregunta: quisiéramos hacerle una pregunta muy especial en el sentido de que esta cooperativa fue un punto clave para otras cooperativas, tenemos conocimiento de que aquí en el horno se les llegó a prestar un local a otras agrupaciones de personas que también formaron otras cooperativas, no sé si usted pudiera comentarnos algo relacionado a esos grupos, que fueron apoyados en su momento por ustedes.**

Respuesta Rogelio Hernández: nuestro crédito, el crédito que nosotros obtuvimos fue el crédito número 60 de FONAPO, estamos hablando que fue uno de los primeros créditos que se obtuvieron a nivel nacional, y, te comentaba que no fueron precisamente cooperativas a las que se le prestaba las instalaciones para que se pudieran organizar, hay otras formas también de conseguir vivienda, y es un patrón más o menos similar porque al fin de cuentas ellos también obtuvieron crédito con FONhAPO pero no buscaron la figura jurídica de cooperativa, ellos como asociación civil se organizaron, buscaron sacar un crédito, pues que juntaron su dinero varias personas, dieron el enganche para un terreno y ya de ahí lo siguieron a través del FONHAPO lo liquidaron, FONHAPO se quedó con sus escrituras cuando liquidaron sus escrituras, cuando liquidaron el total ya de ese predio, se les entregaron sus escrituras, ese es el rol de organizaciones sociales que están en pedregal de Atizapán y desgraciadamente el compañero Mario falleció y perdimos la pista de esta organización, porque era con ellos, con quien teníamos el contacto, pero

hay muchas formas de conseguir vivienda, les platicó la experiencia que nosotros tenemos, porque es la que nosotros vivimos, que es la de la sociedad cooperativa, sociedad cooperativa de vivienda y servicios habitacionales, porque suponía que no solamente iba a ser la cooperativa como tal, es muy difícil conseguir la gente, ya cuando tiene el fin para el que se reunieron, ya como que dejaron de lado los siguientes objetivos, que eran los servicios habitacionales, mejoras, la asesoría incluso para otras organizaciones que así lo desearan, podíamos darles una orientación.

**Pregunta: nos comentaba otro colono hace unos momentos, que una cooperativa, Calpulli del Valle está localizada en Coacalco había hecho algunas reuniones al principio aquí en sus instalaciones, también se hablaba de una cooperativa llamada el Capulín que por las señas que recibimos está de la presa hacia delante, ¿tuvo algún conocimiento de estas dos agrupaciones?**

Respuesta Rogelio Hernández: si lo que pasa es que a través de diferentes formas, la semilla se sembró, el conocimiento y lo que se puede hacer con organización se dio, muchos colonos que por diferentes medios, diferentes contactos, diferentes actividades, se aparearon con otras organizaciones y de manera solidaria empezaron con nuestras instalaciones, lo que teníamos como salón para que hicieran aquí las reuniones, pues hubo muchísimos intentos más, pero pues cada quien se fue acercando a estas cooperativas o a estas organizaciones de acuerdo a las posibilidades a las que podían ayudar.

**Pregunta: en algunos comentarios que se han hecho, sobre todo por mujeres, para nosotros suena relevante, la participación y la consolidación de esta cooperativa, jugó un papel bastante importante la mujer, sobre todo las semblanzas de que los hombres al tenerse que ir a su trabajo casi toda la carga de responsabilidad de organización fue en las mujeres. ¿Tendría alguna opinión en este punto?**

Respuesta Rogelio Hernández: no hubiera salido esta cooperativa sin la participación de las mujeres. Súper importante, y no solo la organización sino que también a través del trabajo, de verdad impresionante cuando el municipio, por poner un

ejemplo nos dice; no les damos agua, y si quieren la tienen que traer desde loma linda que esta lejísimos y les damos 3 días para que lo hagan eso nos dicen el viernes y fue de verdad impresionante hasta muy emotivo ver hasta familias completas que cada quien partiendo el pedazo de concreto y haciendo la excavación que a cada predio le correspondía y para sorpresa del municipio. Fue con la participación de la mujer, porque les entregamos la sorpresa el mismo lunes, de que ya habíamos concluido, dos días después de partir de loma linda, que estamos hablando que son alrededor, tal vez me equivoque, pero estamos hablando que son como 6 calles y partiendo concreto, haciendo la excavación y todo eso, todo eso se hizo con la familia, siempre está ahí presente la mujer y con apoyo de ella hicimos no solo la organización si no el trabajo físico, las calles, hay personas que no puede olvidar uno, por ejemplo la señora Carmen, la señora Panchita, señoras que mis respetos, de cómo trabajaban al parejo de cualquier hombre. Y gracias a ellas se hizo, no sólo el trabajo, el proyecto total. Y con el apoyo de toda la gente, se hizo el drenaje, se introdujo el agua, se pavimento. No puede pasarse por alto la participación de la mujer desde las primeras organizadoras, hay que recordar que María de los Ángeles, Adelina Godínez, que fueron de las primeras mujeres dirigentes de la cooperativa y pues todo gracias a su participación.

Bueno pues le agradecemos su cooperación, y creo que este trabajo tiene una parte importante con las expresiones presenciales que hemos tenido el día de hoy a través de su relato.

En esta parte de los anexos, se analiza la información a través de excel. Debido a que la correlación es muy débil, sólo se menciona que el procedimiento se llevó a cabo y.

Entre los hallazgos que se pueden mencionar están 4:

- 1) A más edad, mayores años de residencia. Quiere decir que las personas de mayor edad son las más antiguas en la cooperativa.
- 2) A mayor escolaridad menores años de residencia. Las personas que tienen menos edad, tienen mayor escolaridad; son las que tienen menos tiempo de vivir en la cooperativa.

- 3) Ocupación y escolaridad tienen correlación positiva y de mayor peso comparado con otras variables (0.562). Se refiere a que de la escolaridad depende el tipo de ocupación y esta tiene una relación importante con el ingreso. Escolaridad tiene relación directa con empleo y por tanto con salario.
- 4) Trabajo cooperativo y ocupación tienen correlación positiva. Es precisamente esta circunstancia de precariedad la que lleva a comprender que para tener acceso a la vivienda se debe buscar alguna forma de adquisición que no sea la compra directa en efectivo, pues se carece de él. Nuevamente, la tabla de correlaciones se encuentra en los anexos.

Hasta aquí los hallazgos sobre correlación entre variables. En seguida se presenta la interpretación de la información obtenida con las técnicas indicadas. Esta cubre las siguientes variables: Económico, social, legal, participación y declinación de la cooperativa. Para estas variables se hizo un análisis cruzado de indicadores para buscar responder a la siguiente pregunta; ¿Puede ser la cooperativa de vivienda, una alternativa para que una familia de recursos no comprobables y en general de bajos ingresos económicos obtenga un espacio para vivir? Teniendo como marco de referencia que el 11.8 % de la población económicamente activa gana menos de tres salarios mínimos y que el 65.3% de la producción total de vivienda (de acuerdo al marco teórico del presente trabajo), producen la vivienda con sus propios recursos.

### **Codificación de la información**

Buscando la covarianza y la correlación entre las variables, en un primer momento se codifica la información de la siguiente manera.

12	¿Los integrantes de la cooperativa, participaban en la toma de decisiones?	Si=1 No=2
13	¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias de bajos recursos económicos?	Ninguna=1 Alguna =2
14	¿Por qué fue necesario buscar asesoría?	Porque era un requisito=1 Otra 2
15	La gente tenía confianza en esta forma de agrupación para adquirir la vivienda	Si=1 No=2
16	¿Qué tipo de apoyo dio el municipio para el desarrollo de la cooperativa	Ninguna=1 Alguna =2
17	¿Considera que todos los socios, se sentían parte de este proyecto?	Si=1 No=2
18	Después de obtener la vivienda la gente siguió participando igual	Si=1 No=2
19	Actividades realizadas por la cooperativa	Si=1 No=2
20	¿El trabajo para introducir los servicios fue?	Por la cooperativa=1 otra forma=2
21	¿Una decisión importante para la cooperativa se tomaba?	En asamblea=1 el involucrado=2
22	El trabajo en comisiones y faenas	Voluntario=1 Forzado=2
23	Actualmente ¿la gente participa en actividades colectivas en la cooperativa?	Si=1 No=2
24	Al recibir la vivienda y los servicios ¿se considera que la cooperativa termina su objetivo y debe desaparecer?	Si=1 No=2
25	¿Actualmente existe solidaridad y compañerismo?	Si=1 No=2
26	¿Actualmente conoce el reglamento de la cooperativa?	Si=1 No=2
27	¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias que tienen salarios menores de cuatro salarios mínimos y las que no trabajan en él gobierno o en fábrica y que por tanto no tienen seguridad social?	Ninguna=1 Alguna =2
28	Actividades desarrolladas por COPEVI	Democráticas=1 Piramidales=2
27	¿Qué propuestas de vivienda tiene el gobierno para las familias que tienen salarios menores de cuatro salarios mínimos y las que no trabajan en él gobierno o en fábrica y que por tanto no tienen seguridad social?	Ninguna=1 Alguna =2
28	Actividades desarrolladas por COPEVI	Democráticas=1 Piramidales=2
29	Si se pudiese cuantificar la participación de la mujer con relación al hombre, en las faenas, las comisiones, las asambleas en términos de porcentaje ¿qué calificación le pondría?	Mas la mujer=1 Más el hombre=2

Una vez codificada la información, esta es vaciada en el cuadro No . Para buscar la covarianza.

Cuadro No vaciado de la información codificada

	1 Genero	2 Edad	3 Años_Residencia	4 Escolaridad	5 Ocupación	6 Ingreso	7 Crédito	8 Fonhpo	9 Opciones_Adquisición	11 Participación	10 Interés_Cooperativa	12 Decisiones	13 Prop_Gobierno	14 Asesoría	15 Confianza_Agrupación	16 Apoyo_Municipio	17 socio se sentía parte	18 Obteniendo la vivienda siguió par	19 Actividades coop.	20 Los servicios	21 La decisiones se toman	22 Trabajo cooperativo	23 actividades actuales	24 La cooperativa debe desaparecer	25 Hoy_Solidaridad	26 Reglamento	28 Actividades de COPEVI	27 Propuesta del gobierno	29 Participación de la mujer
E1	1	68	32	9	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	2	1	2	2	1	1	
E2	2	60	32	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
E3	1	55	25	12	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	
E4	1	55	25	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	
E5	2	61	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
E6	1	64	28	12	2	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
E7	2	58	32	9	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	
E8	2	61	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	
E9	1	62	32	9	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
E10	2	61	32	5	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
E11	1	66	25	9	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1	
E12	2	64	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
E13	1	67	32	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1
E14	2	64	20	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1
E15	2	67	32	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1
E16	1	63	32	9	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
E17	2	45	25	9	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1
E18	2	62	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	1	1	1	2	2	2	1	1	1	
E19	1	48	30	9	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1
E20	2	67	32	9	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	1
E21	1	56	32	6	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1
E22	2	64	32	6	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1
E23	2	63	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1
E24	2	68	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1
E25	1	65	27	6	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	1	2	2	1	1	1
E26	2	64	32	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	1	2	2	1	1	1
E27	1	63	32	9	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1
E28	2	48	20	12	2	3	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	2	2	2	2	2	1	1	1
E29	2	63	32	6	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1
E30	2	67	32	5	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	2	2	2	2	1	1	1	1

Fuente: resultados de la entrevista de julio 2013

En el cuadro No . Todos los indicadores que tienen una sola opinión, no tiene covarianza. Se trabaja sólo las variables que la tienen y se exponen en el cuadro No .

Cuadro No . Correlación entre indicadores.

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
	<i>1 Genero</i>	<i>2 Edad</i>	<i>3 Años_Residencia</i>	<i>4 Escolaridad</i>	<i>5 Ocupación</i>	<i>6 Ingreso</i>	<i>17 socio se sentía parte</i>	<i>18 Obteniendo la vivienda siguió part.</i>	<i>22 Trabajo cooperativo</i>	<i>24 La cooperativa debe desaparecer</i>
1 Genero	1.000									
2 Edad	0.042	1.000								
3 Años_Residencia	0.127	0.457	1.000							
4 Escolaridad	- 0.416	- 0.399	- 0.435	1.000						
5 Ocupación	- 0.181	- 0.073	- 0.296	0.562	1.000					
6 Ingreso	- 0.059	- 0.317	- 0.242	0.176	0.024	1.000				
17 socio se sentía parte	0.129	- 0.122	- 0.093	0.176	0.342	- 0.017	1.000			
18 Obteniendo la vivienda siguió part.	0.085	0.015	0.283	- 0.085	0.023	- 0.257	0.093	1.000		
22 Trabajo cooperativo	- 0.055	- 0.048	- 0.011	0.207	0.356	0.117	- 0.200	0.018	1.000	
24 La cooperativa debe desaparecer	0.085	- 0.137	0.226	- 0.148	- 0.208	0.045	- 0.071	0.139	0.296	1.000

Fuente: Resultado de las entrevistas de julio 2013.

A mas edad, mayores años de residencia

A mayor escolaridad menores años de residencia

Ocupación y escolaridad tienen correlación positiva e importante

Ingreso y escolaridad tienen correlación positiva aunque débil

Trabajo cooperativo y ocupación tienen correlación positiva



## Índice de cuadros

Cuadro No 1. Diferencia entre salarios mayores a 5 VSM y menores a 4 VSM. ....	21
Cuadro No 2. Características del Fondo Estatal de Fomento a la Vivienda de IMEVIS (2011). ....	29
Cuadro No 3. Crecimiento de la población en México entre 1950 y 1970 Comparativo de la producción de vivienda, vivienda de interés social y producción social de vivienda. ....	49
Cuadro No 4. Construcción de vivienda a finales del 2003. ....	54
Cuadro 5 Comparativo de la producción de vivienda, vivienda de interés social y producción social de vivienda. ....	62
Cuadro 6 Total de vivienda de interés social construidas en el periodo 2007-2012 .....	63
Cuadro 7 Total de vivienda de interés social, el periodo 2007-2012. ....	63
Cuadro 8 Total de vivienda de producción social que fue financiada en el periodo 2007-2012. ....	65
Cuadro 9 Porcentaje de ingresos en salarios mínimos de la población ocupada y acceso a seguridad social, 2012. ....	71
Cuadro 10. Lista de las personas entrevistadas en julio del 2013. ....	114
Cuadro No 11. Información para establecer el proceso de la cooperativa San Rafael Chamapa UCP. ....	158
Cuadro No 12. Censo aplicado a la Cooperativa UCP, San Rafael Chamapa. Colonia Nueva San Rafael Naucalpan, Estado de México. Marzo del 2013. ....	161
Cuadro número 13. Plan de actividad para el ordenamiento de la información resultado del Censo, la entrevista y la observación directa. ....	62
Cuadro No 14. Lista de preguntas para hacer el ordenamiento y a qué orden pertenece, cual es su naturaleza .....	162

## Índice de gráficas

Gráfica 1 Estructura de la producción de vivienda en México .....	64
Gráfica 2 Inversión en Producción de Vivienda Asistida en millones de pesos .....	72
Gráfica 3 Inversión anual en producción Social de Vivienda (2001-2015), en millones de pesos a precios de 2005. ....	73
Gráfica 4. Etapas del proceso de una organización cooperativa .....	81
Gráfica 5 Un ejemplo de estructura funcional de una cooperativa .....	83
Gráfica Número 6 Estructura de escolaridad en la cooperativa en el año de 1984 ....	117
Gráfica Número 7. Estructura de empleo en la cooperativa en el año de 1984 .....	118
Gráfica Número 8. Estructura de salarios en la cooperativa en el año de 1984 .....	118
Gráfica Número 9. La edad en los cooperativistas .....	120
Gráfica Número 10. La participación de la mujer .....	122
Gráfica No 11. Los cooperativistas se organizaban .....	125
Gráfica No 12. La participación en la toma de decisiones .....	126

## Índice de planos

Plano 1. Ubicación geográfica del Estado de México .....	89
Plano 2. Ubicación geográfica del municipio de Naucalpan de Juárez, Estado de México y los municipios colindantes. ....	90
Plano 3. Ubicación de la Colonia Nueva san Rafael y colonias colindantes .....	91
Plano 4. Localización del asentamiento urbano. Cooperativa San Rafael UCP. Naucalpan .....	93
Plano 5. Propuesta de encuesta para la cooperativa San Rafael UCP .....	99
Plano número 6. Fraccionamiento del predio .....	107
Plano No 7. Croquis del pie de casa elegido por la cooperativa, 38 metros cuadrados de construcción en un terreno de 68 metros cuadrados .....	108
Plano Número 8. Las casas del grupo de no crédito .....	111
Plano número 9. Casas construidas de manera convencional .....	112

Plano 10. Cuatro etapas de adjudicación .....	114
Plano No 11. Número de familias por vivienda .....	133
Plano No 12. Número de habitantes por vivienda .....	134
Plano número 13. Niveles construidos .....	136

### **Índice de fotografías**

Fotografía 1. El interior local de asambleas .....	103
Fotografía 2. El local de asambleas visto desde fuera .....	104
Fotografía 3. Limpieza del terreno se recoge desperdicio de tabique rojo para las viviendas provisionales .....	106
Fotografía 4. Medición de los límites del terreno de la cooperativa .....	106
Foto número 5. Una socia escogiendo su vivienda .....	113
Foto número 6. Festejo después de la asamblea .....	113
Fotografía No 7. Las relaciones entre personas, en la cooperativa San Rafael Chamapa	120
Fotografía No 8. Misa de aniversario de la cooperativa, 1985 .....	121
Foto No 9. Madres de familia de la cooperativa San Rafael Chamapa .....	122
Fotografía No 10 . La señora Mónica y su familia en una vivienda provisional .....	124
Fotografía número 11. Obra de teatro en la cooperativa .....	126
Fotografía No 12. El espacio antes de ser ocupado por la cooperativa .....	135
Fotografía No 13. El espacio ocupado por la cooperativa .....	135
Fotografía No 14. Una vivienda que se conserva tal y como se recibió .....	138
Fotografía No 15. Cuatro viviendas de la cooperativa con diferente grado de ampliación y a un lado de la vivienda que solo tiene construido el pie de casa .....	138

A continuación se presentan algunos documentos de la cooperativa, la escritura y el registro de la cooperativa.

- a ejecución del aduvido con el "ACREDITADO".-----
- DECIMO TERCERA.- "EL ACREDITADO" se obliga a mantener ---  
informados a los beneficiarios, de las condiciones del crédito, a través de asambleas públicas.-----
- DECIMO CUARTA.- "EL ACREDITADO" se obliga con "EL FONHAPO" a presentar los precios de venta de las viviendas a efecto de que el costo citado no rebase las políticas de financiamiento que "EL ACREDITADO" se obliga a respetar, mientras el crédito esté en vigor.-----
- DECIMO QUINTA.- "EL ACREDITADO" se obliga a incluir en los contratos que realizará con los beneficiarios del programa una cláusula que contenga el derecho del tanto en favor de "EL ACREDITADO".-----
- DECIMO SEXTA.- "EL ACREDITADO" otorga como garantía del crédito;-----
- Hipoteca a favor de "EL FONHAPO" en todo a cuanto de hecho y por derecho le corresponde al terreno y edificaciones existentes de acuerdo a la cláusula decimo segunda de este instrumento.
- Pagaré en favor de "EL FONHAPO", pagadero a la vista y a la orden del mismo, por la cantidad líquida materia del crédito, o sea la cantidad de \$56'280,027.08 (CINCUENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA MIL VEINTISIETE PESOS 08/100 M.N) conteniendo la mención de ser garantía de éste, así como de los intereses normales, y en su caso los moratorios que lleguen a causarse conforme a lo estipulado en este contrato.--
- DECIMO SEPTIMA.- Los gastos y honorarios que se causen por la formalización - del presente contrato así como la inscripción de la garantía, son por cuenta de "EL ACREDITADO" y éste a su vez podrá transferir este cargo a los beneficiarios del programa.-----
- DECIMO OCTAVA.- Son causas de rescisión del presente contr

REGISTRO FEDERAL DE CAUSANTES

12o. NACIONALIDAD: COOPERATIVA LIMITADA

13o. LUGAR Y FECHA DE NACIMIENTO DEL NUEVO PROPIETARIO: SAN JOSE 15

DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES: SN JOSE DE LOS LEONES NAUCALPAN

14o. MEDIDAS Y COLINDANCIAS: NORTE 63 30 RESTO DEL PREDIO EL TEJOCOTE EN 131 10 LUISA NAVARRO Y TIBURCIO NAVARRO SUR LINEA QUERRADA 39 70 Y 23 80 CON MOY GO... Y 101 70 CON ALBERTO HABER SUROESTE 4 10 RIO VERDE ESTE 116 30 CON... ANDRES PEREZ Y 33 20 CON FLORENCIO NAVARRO OESTE 110 95 Y 39 40 CON J - CONCEPCION CASTALEJA

15o. SUPERFICIE DEL TERRENO: 15 688 66 M2

17o. SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCION: M2

18o. VALOR CATASTRAL: 12',000,000.00

28 sept. 84.

ANEXE LOS DOCUMENTOS QUE JUSTIFIQUEN SU SOLICITUD

EN CASO DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO O CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, PROPORCIONE EL DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES DEL PROPIETARIO

ESTADO DE MEXICO 15

DE HACIENDA DEPARTAMENTO DE CATASTRO 339797

TRASLACION DE DOMINIO

19o. VALOR CATASTRAL: 12',000,000.00

20 sept. 84.

ANEXE LOS DOCUMENTOS QUE JUSTIFIQUEN SU SOLICITUD

EN CASO DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO O CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, PROPORCIONE EL DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES DEL PROPIETARIO

FRACCION DEL PREDIO TEJOCOTE SAN PABLO GRANAD

PROPIETARIO: SILVA VIOLA DE NAVARRO MARIA TERESA

SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA Y SERVICIOS HABITACIONALES UNION DE COLONIAS POPULARES, SOCIEDAD COOPERATIVA LIMITADA

15o. SUPERFICIE DEL TERRENO: 15 688 66 M2

17o. SUPERFICIE DE LA CONSTRUCCION: M2

18o. VALOR CATASTRAL: 12',000,000.00

20 sept. 84.

EN CASO DE VENTA CON RESERVA DE DOMINIO O CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, PROPORCIONE EL DOMICILIO PARA RECIBIR NOTIFICACIONES DEL PROPIETARIO

FORMA DE CONTRATO: COMPRA VENTA

FORMA DE CONTRATO: LIC LUIS IBARROLA CLAVANTES

FORMA DE CONTRATO: REV MANUEL AVILA CAMERO No 40 DESP 818 NAUCALPAN MEXICO

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD

NOTARIAS 3 y 12

LIC. J. CLAUDIO IBARROLA MURO  
 LIC. LUIS IBARROLA CERVANTES

932

SECUNDARIO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA NUMERO 23,215 VOLUMEN 404 QUE CONTIENE  
 CONTRATO DE COMPRA VENTA,  
 CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA

REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD  
 Y DEL COMERCIO  
 TLALNEPANTLA, MEX.

No. de Entrada \_\_\_\_\_  
 No. de Recibo 371488  
 Total \$ 140,700.00

30/10/14

26957

DIREC. ORAL. DE REGISTRO  
 CIENCIAS Y ORGANIZACIONES  
 TIVOS.  
 SUBDIRECCION DE ORGANIZACIONES

REG: 111822  
 4 0996

DIRECCION GENERAL DE FOMENTO  
 COOPERATIVO Y ORGANIZACION  
 SOCIAL PARA EL TRABAJO.  
 DEPTO. DE DICTAMINACION.

14/623.1(725.2)/120  
 AUT. [3814-C] 66 00544

Se emite opinión de los acuerdos  
 adoptados en la Asamblea General  
 Extraordinaria, celebrada el día  
 22 de septiembre de 1985.

México, D. F., a 23 ENE. 1986

SOCCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDA  
 Y SERVICIOS HABITACIONALES UNION DE  
 COLONIAS POPULARES, S.C.L.  
 PEDRO MORENO NO. 101  
 IV SECCION DE CHAMAPA  
 NAUCALPAN, EDO. DE MEXICO.

Se recibió en esta Dependencia, la documentación relativa  
 a la Asamblea General Extraordinaria, celebrada por ese  
 Organismo Cooperativo el día 22 de septiembre de 1985.

Con fundamento en las disposiciones contenidas en los artí-  
 culos 82 en relación con el 22 de la Ley General de So-  
 ciedades Cooperativas, 40 fracciones X y XII de la Ley Or-  
 gánica de la Administración Pública Federal y 20, fraccio-  
 nes V y VIII del Reglamento de esta Secretaría de Estado,  
 se emite opinión de los acuerdos adoptados en la Asamblea  
 al rubro citado.

Realizado el estudio y análisis de la documentación de la  
 Asamblea de mérito, se llegó al conocimiento que el Acta  
 de Asamblea contiene el número 4 progresivo, y quedó asen-  
 tada en el libro número 1 (uno) de Actas de Asambleas Ge-  
 nerales a fojas de la 17 a la 25, de conformidad con lo  
 dispuesto en los artículos 43, 58, 59 y 60 del Reglamento  
 de la Ley de la Materia.

Asimismo, se le comunica que esta Dirección toma nota de  
 los acuerdos adoptados al desahogar los puntos 3o., 3o.,  
 3o., y 6o., de la Orden del Día, relativos a: lista de asis-  
 tencia y declaración del quórum legal; designación de la  
 mesa de los debates; lectura del Acta de la Asamblea orga-  
 nizar, y clausura de la Asamblea, respectivamente.

En cuanto al desarrollo del 4o. punto de la Orden del Día,  
 esta Dirección toma nota de la decisión de los CC. Agustín

SUBDIRECCION DE ORGANIZACIONES COOP.  
DIRECCION GENERAL DE FOMENTO  
COOPERATIVO Y ORGANIZACION  
SOCIAL PARA EL TRABAJO,  
DEPTO. DE VICTIMACION.

14/623.1(725.2)/120

- 2 -

Niño Vasquez, Gonzalo Moreno Campos, Avelina Olmos Pretal, Jaime Solís Godínez, Teresa Romero Reyes, Guadalupe Guadarrama Campuzano, Andrea Luna Luanga, Sergio Oviedo González, Hilda Marcela Jato Martínez, José de Jesús Gómez García, Rogelio Montañez Serna, Rafael Hernández Valdez, Magdalena Cruz Arvizú, Juana Ortiz de Salas, Onofre Elvira Magrudo, Isabel Hernández Cruz, Petra Martínez de Sánchez, Martha Castillo-Moreno, Angelica Herrera Pérez, Norma Reyes Félix, Antonio Felipe Santiago Salazar, al seno de esa Cooperativa, en virtud de que dieron cumplimiento con los requisitos establecidos en los artículos 36 -- de la Ley General de Sociedades Cooperativas y 9o. de su Reglamento.

Por lo que hace a los CC. Santiago Palafon Hernández, -- Isidro Bautista y Raquel Reyes Pañaran, se le comunica -- que a efecto de que esta Dependencia se encuentre en posibilidad de emitir la opinión que en derecho proceda respecto de la admisión de las personas mencionadas, se necesita remitir en original o copia al carbón de sus respectivas solicitudes de ingreso que contengan sus datos generales y la indicación del número de certificados de aceptación suscritos o la cantidad exhibida a cuenta de los mismos así como su firma autógrafa y la de los dos socios que apoyan la solicitud. Toda vez que enviaron copias fotostaticas simples de las solicitudes en cuestión, en consecuencia no son documentos fehacientes del contenido de los mismos, en virtud de que de los documentos privados sólo puedan presentarse originales, acorde a lo prescrito en el artículo 136 del Código Federal de Procedimientos Civiles aplicado por supletoriedad.

En lo concerniente al desahogo del 5o. punto de la Orden del Día, esta Dirección toma nota de la pérdida en su calidad de socios de ese Organismo Cooperativo, por separación voluntaria de los CC. Gabriel Vásquez Paolino, Jesús Herrera Menchaca y Jacobo Pérez Busno, acorde a lo dispuesto en los artículos 13 fracción II, y 15 del Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas en la inteligencia de que deberán remitir copia de las liquidaciones que se les haya formulado, con la firma de aceptación por parte de los interesados de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 del Reglamento de la Ley en la Materia.

En cuanto a los CC. Irma Ramírez Carrasco, Marcela Rodríguez Sierra, Esperanza Hernández Medina, María Teresa

.....#

9. Marina Cardiel González Mexicana, de 20 años Casada. Ocupación: el hogar Bellisario Domínguez #231 Col. 6a. Sec. de Chamapa	1	\$20 000.00	\$2 000.00	
10. José Luis Pérez Hernández Mexicana, de 19 años Casado. Ocupación: obrero Bellisario Domínguez #231 Col. 6a. Sec. de Chamapa	1	\$20 000.00	\$3 500.00	\$16 500.00
11. Eric Ramírez Martínez Mexicana, de 38 años Casado. Ocupación: Pionero San José de los Leones #15 Col. San José de los Leones	1	\$20 000.00	\$3 000.00	\$17 000.00
12. Belactio Grimaldo García Mexicana, de 32 años Casado. Ocupación: obrero Amador Bucayas #288 Col. 4a. Sec. de Chamapa	1	\$20 000.00	\$4 000.00	\$16 000.00
13. Evelina Godínez Avila Mexicana, de 31 años Casada. Ocupación: el hogar Calle 5 de Febrero #27 Col. Altamira	1	\$20 000.00	\$8 000.00	\$12 000.00
14. Pánfilo Julián Salvador Mexicana, de 42 años Casado. Ocupación: obrero Francisco Márquez Sur #2 Col. 4a. Sec. de Chamapa	1	\$20 000.00	\$2 000.00	\$18 000.00
15. Daniel Morales Cordero Mexicana, de 39 años Casado. Ocupación: barrendero Rancho Millán Vereda #12 Col. Izcalli Chamapa	1	\$20 000.00	\$4 000.00	\$16 000.00
16. Virginia López de Hernández Mexicana, de 24 años Casada. Ocupación: el hogar Diagonal de las Flores #19 Col. Loma Linda	1	\$20 000.00	\$5 500.00	\$14 500.00
17. Anabel Torres Castellanos Mexicana, de 19 años Unión Libre. El hogar Filiberto Gómez #5 Col. San Luis Tlutilco	1	\$20 000.00	\$4 000.00	\$16 000.00
18. Santiago Cervantes Sánchez Mexicana, de 20 años Soltero. Ocupación: empleado San José #3 Col. Ocotpe	1	\$20 000.00	\$2 000.00	\$18 000.00

