

COOPERATIVISMO DE VIVIENDA Y PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT: EL CASO DE GUENDALIZAA EN LA CIUDAD DE MÉXICO*

HOUSING COOPERATIVISM AND SOCIAL PRODUCTION OF HABITAT: THE CASE OF GUENDALIZAA IN MEXICO CITY

Luisa Corina AMBRIZ HERNÁNDEZ

INVESTIGADORA INDEPENDIENTE | Ciudad de México, México

ORCID: 0009-0001-9109-7711

Contacto: ambrizhcorina7@gmail.com

Luis Alberto SALINAS ARREORTUA

Instituto de Geografía

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO | Ciudad de México, México

ORCID: 0000-0002-0983-3629

Contacto: lsalinas@geografia.unam.mx

Resumen

En México se ha consolidado un sistema de acceso a la vivienda social en propiedad, básicamente mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de los fondos públicos de vivienda. A partir de un análisis teórico se pretende discutir propuestas alternativas, recuperando las principales características que posee la producción social del hábitat y el modelo de cooperativa de vivienda en América Latina, incluyendo una perspectiva regional en materia de políticas de vivienda enfocadas a la producción de vivienda social alternativa por medio de sus diversas variantes como son la autogestión y el cooperativismo, principalmente. Tras esto se presentan la legislación, las políticas y los programas actuales en México orientados bajo los principios de la producción social del hábitat. Se aborda la trascendencia de la Carta por el Derecho a la Ciudad y el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat como programas base para la experiencia

Abstract

In Mexico, a system of access to social housing ownership has been consolidated, primarily through the granting of mortgage loans by public housing funds. Through a theoretical analysis, this study aims to discuss alternative proposals, drawing on the main characteristics of the social production of habitat and the housing cooperative model in Latin America, including a regional perspective on housing policies focused on alternative social housing production through various approaches such as self-management and cooperativism. Subsequently, the legislation, policies, and current programs in Mexico that are guided by the principles of the social production of habitat are presented. The study examines the significance of the Charter for the Right to the City and the Community Project for the Production and Social Management of Habitat as foundational programs for the pilot experience that led to the

* Investigación realizada gracias al Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (PAPIIT) de la UNAM "IN302923 Financiarización de la vivienda. Consecuencias del proceso de financiarización en la vida cotidiana".

piloto que derivó en el estudio de caso Guendaliza'a en la Ciudad de México, empleando una metodología cualitativa con enfoque interpretativo cercano con la organización, buscando comprender las vías de los procesos alternativos en la actualidad, así como de la relevancia de estas propuestas en la búsqueda al acceso a una vivienda asequible y al derecho de habitar la ciudad.

Guendaliza'a case study in Mexico City. Using a qualitative methodology with an interpretive approach in close collaboration with the organization, the research seeks to understand the pathways of alternative processes today, as well as the relevance of these proposals in the pursuit of access to affordable housing and the right to inhabit the city.

Palabras clave: *Cooperativas de viviendas || Administración de viviendas || Asentamientos humanos || Viviendas sociales || Ciudad de México*

Keywords: *Cooperative housing || Housing management || Human settlements || Public housing || Ciudad de México*

Introducción

En México son diversos los trabajos que coinciden en que se ha implementado un mercado formal de la vivienda en propiedad (Paquette, 2014); sin embargo, resulta importante discutir otras formas de acceder a una vivienda. Tal es el caso de la producción social del hábitat y las cooperativas de vivienda. No obstante, estas alternativas suelen ser escasas ante los mecanismos formalmente establecidos que, mediante el sistema de crédito hipotecario, han dominado el mercado formal de acceso a la vivienda. Ante ello, se pretende discutir las dificultades del cooperativismo de vivienda para constituirse como un mecanismo alternativo de acceso a la vivienda. Este debate se deriva de cómo las lógicas neoliberales han detonado en procesos habitacionales excluyentes y desiguales. El panorama latinoamericano cuenta con diversas experiencias y procesos fundamentados en la producción social realizadas bajo diversas modalidades, como son las cooperativas de vivienda, el acceso a la propiedad colectiva, la autoproducción, entre otras.

De acuerdo con Di Virgilio y Rodríguez (2013), en Latinoamérica las políticas públicas siguen fomentado la regularización dominial individual, misma que se concibe como una multiplicación del derecho —individual de propiedad— en cuanto que facilitadora de la incorporación del suelo a los mercados y destinada, precisamente, a dinamizar esos procesos. Si bien en algunos países latinoamericanos se ha dado mayor

apertura a otras formas de propiedad (reconociendo la propiedad colectiva), en el resto de Latinoamérica sigue sin ser un mecanismo muy socorrido. El cooperativismo de vivienda se diferencia en su reproducción con la “autoproducción-autoconstrucción”, siendo planificado, controlado y ejecutado por sus productores; además de que cuentan con asesoría técnica integrada o articulada, se caracteriza por las decisiones colectivas, así como de la acción planificada y organizada. Cabe mencionar que el cooperativismo se desenvuelve como un proceso autogestivo: “el concepto de *autogestión* en el universo de la [producción social del hábitat] se vincula de manera más específica con formas de producción del hábitat colectivas y organizadas, sostenidas por organizaciones sociales que persiguen en forma explícita el desarrollo de distintos tipos de procesos políticos de construcción de poder popular” (Rodríguez *et al.*, 2007: 18).

La producción social del hábitat (PSH) es un concepto que se ha originado en Latinoamérica, como ya se reconocía en 1976 mediante la Primera Cumbre de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I): “la mayoría de las viviendas que se construyen en el tercer mundo son suministradas por los propios ocupantes” (Grupo de Trabajo de PSH, 2017: 19). En América Latina el tema de la PSH ha sido estudiado ampliamente; se ha reconocido que la intervención estatal no sólo establece los marcos normativos, sino que también mantiene incidencia en el actuar de la producción capitalista del hábitat, privilegiando a los sectores sociales (demanda solvente) y manteniendo de este modo la función mercantil de la vivienda. Sin embargo, resulta pertinente analizar la situación actual de la legislación de vivienda en México y específicamente en la Ciudad de México, además de los actores sociales que están impulsando alternativas de acceso a la vivienda. Por tal razón, se presenta el caso Guendaliza’a como un referente para la perspectiva del cooperativismo de vivienda, considerando las problemáticas para su constitución, así como su funcionamiento. Algunos de los problemas en la actualidad son aquellos derivados del modelo del mercado formal de la vivienda basado en el acceso a propiedad mediante el crédito hipotecario, lo que ha dado como resultado la expansión de las ciudades, conjuntos habitacionales sin equipamiento e infraestructura, y la constitución de una sociedad endeudada.

El objetivo del presente artículo es analizar las principales características y problemáticas que enfrenta la producción social del hábitat y el modelo de cooperativa de vivienda a partir del caso de la cooperativa de vivienda Guendaliza’a en la Ciudad de México como proceso alternativo de acceso a la vivienda social. Una de las

principales razones detrás de la elección de este estudio de caso es la excepcionalidad del proyecto y sus particularidades, tales como su ubicación espacial dentro de un área central situada en la colonia popular Cuchilla Pantitlán (cerca del Aeropuerto Internacional de la Ciudad de México), en el oriente de la ciudad. El artículo se divide de la siguiente manera: después de la introducción se presenta una breve revisión de los contextos de producción social del hábitat en países de América Latina únicamente como una cuestión que destaca la importancia de estas alternativas, seguido de una revisión de la normativa federal y local actual sobre la vivienda en la Ciudad de México. Posteriormente se relacionan la carta por el derecho a la ciudad y el proyecto comunitario de producción y gestión social del hábitat como parte de elementos políticos que han fortalecido estas iniciativas, para finalmente cerrar con el apartado sobre la cooperativa de vivienda Guendaliza’a.

Metodología

Para este estudio se desarrolló un trabajo metodológico basado en instrumentos de recolección de información cualitativa. Se realizó una revisión de casos de cooperativas de vivienda relevantes en ciudades de América Latina, seguido del análisis en materia legislativa de la vivienda social en México y de las políticas y programas que se encuentran dentro del espectro que comprende la producción social del hábitat y el cooperativismo. Mediante un enfoque interpretativo se buscó no sólo comprender sino también interpretar el efecto que el caso de estudio ha generado. Para conocer la cooperativa Guendaliza’a se realizó un trabajo de campo que contempló diversas visitas, observación participante y la realización de siete entrevistas en profundidad a los residentes de la cooperativa. Los temas que se abordaron en las entrevistas fueron las características de la adquisición de vivienda, la importancia de la propiedad colectiva y el cooperativismo de vivienda frente a la vivienda propia y los principales conflictos habituales enfrentados. El estudio de caso se considera ejemplo crítico en cuanto al contexto en el que se inserta la cooperativa de reciente creación en la Ciudad de México, bajo esquemas neoliberales, en comparación con otras cooperativas surgidas en diferentes espacios y temporalidades de la ciudad, tales como la cooperativa Palo Alto creada en los años setenta.

Producción social del hábitat en América Latina

En la década de 1970 surgieron en Latinoamérica distintas perspectivas, algunas con influencias del materialismo histórico, que analizaron no sólo la urbanización popular, sino también cómo las políticas públicas intervenían dentro del sistema habitacional mediante la conceptualización de la vivienda como un elemento importante de la reproducción de la fuerza de trabajo (Coulomb Bosc, 2014). Las distintas políticas empleadas a lo largo y ancho de los países latinoamericanos y la planificación de las ciudades fueron caracterizadas en el siglo pasado —por lo menos hasta antes de la implementación del modelo económico neoliberal— por un enfoque “funcionalista”, racionalista y cuantitativo. Esta visión funcionalista, como explican Romero Fernández *et al.* (2007), ha reducido el proceso de habitación a una expresión cuantitativa. Las políticas de vivienda se han utilizado como un instrumento que tiene la intención de satisfacer la demanda de vivienda dentro de las ciudades latinoamericanas, y a su vez se han focalizado principalmente en reducir los déficits cuantitativos (*stock* de vivienda) y cualitativos (de las condiciones físicas —mejora/rehabilitación— de las viviendas).

Una línea de investigación sobre la PSH es la forma en que la autoproducción se ha abierto camino no solamente en los sectores de bajos ingresos, sino también con los productores involucrados que incluyen a la sociedad civil, a organismos sin fines de lucro y a las entidades productoras que por medio de la PSH buscan tener alcances mayores que la producción de vivienda mercantil no cubre. El desarrollo a través de las décadas que ha tenido la PSH desde sus inicios a mediados del siglo pasado, cuando la mayoría de los países en América Latina atravesaban una gran expansión urbana, propició que la autoproducción de parte de los sectores de bajos ingresos fuese considerada y reconocida por algunas autoridades dentro de las leyes o políticas de vivienda, con las que en ese tiempo muchos países ni siquiera contaban. El impulso de la creación de las cooperativas en Uruguay logró que pocos años después se promulgara una Ley de Vivienda que reconocía la figura de las cooperativas, así como la importancia que tenían como entidades productoras de vivienda. Este tipo de experiencias incidió en que surgieran estos procesos en otros países vecinos. Argentina fue un gran promotor de la PSH, e incluso los gobiernos hasta mediados de la década de los años setenta parecían favorecer estos mecanismos; sin embargo, a causa de las reformas neoliberales en la década de los años noventa (que repercutieron en dos formas

de asentamientos humanos: por un lado, las villas miseria y, por otro, los barrios cerrados), y con la crisis económica del año 2001, fue cesando su apoyo (Fernández Wagner, 2012). Se buscó priorizar mediante la Ley 341 la promoción de la autogestión de la vivienda. Este tipo de medidas logró que se impulsaran opciones alternas de proyectos de vivienda, a los que ofrecía el mercado inmobiliario (Movimiento de Pobladores en Lucha, s.f.).

Los diversos países del llamado Cono Sur se han sumado a discutir diversas formas de autogestión del hábitat y, como resultado de esto, han crecido las organizaciones cooperativistas en países como Bolivia, en donde los preceptos de colectividad y solidaridad, entre otros, resuenan con mayor fuerza entre los pueblos originarios que han adoptado al sistema cooperativo (Arébalo, Bazoberry y Landaeta, 2012). Otros países que comparten las nociones en pro de una producción del hábitat desde la ciudadanía, o bien desde la sociedad, son Ecuador, Venezuela y algunos países de Centroamérica en donde cada vez son más los procesos de cooperativismo y autogestión (FESCOVAM, s.f.). También debe mencionarse a aquellos países en donde la PSH aún tiene grandes retos por delante en cuanto a su fomento, promoción y apoyo de parte del Estado y de las instituciones y leyes. Tal es el caso de Brasil, Colombia, Perú y México, donde la orientación de las políticas de vivienda privilegia la lógica cuantitativa y mercantil por encima de opciones no lucrativas (Vidal *et al.*, 2019).

Normativa federal y local sobre la vivienda en México

El posicionamiento actual de la vivienda en México plantea el reconocimiento de la vivienda como derecho constitucional, al igual que las leyes que enmarcan este derecho y su ejecución, las entidades e instituciones federales, estatales y locales en la planeación, a través de la promoción y desarrollo de la vivienda, así como también de los programas y las acciones en que derivan, tal como se verá a continuación. La vivienda se encuentra reconocida como derecho constitucional a través de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM, 21/05/2021), mediante el párrafo correspondiente (adicionado el 7 de febrero de 1983), el cual dice: “Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa” (art. 4). Por su parte, la Ley de Vivienda (21/05/2021) reconoce que la producción de vivienda no sólo se desarrolla

por medio de organismos nacionales de vivienda y por empresarios, sino también por medio de autoproductores y autoconstructores, mismos que operan sin fines de lucro mediante la producción social de la vivienda. En la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC, 21/05/2021, art. 26) existe una mención particular referente a las cooperativas de vivienda, considerando a las cooperativas en relación con la prestación de servicios dentro las cooperativas de consumidores. Ahí no se define la existencia de las cooperativas de productores de vivienda, lo cual resulta ambiguo y contradictorio al reconocimiento dentro de la Ley de Vivienda que sí reconoce las múltiples expresiones en las que se puede constituir una cooperativa. Del Programa Nacional de Vivienda 2019-2024 se desprende el Programa de Vivienda Social 2019, que ejecuta la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). Por su parte, la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) cuenta a su vez con tres programas: el Programa Emergente de Vivienda (PEV), el Programa Nacional de Reconstrucción Componente de Vivienda, y el Programa de Vivienda Social (PVS). Ambas instituciones cuentan con programas de vivienda social que ejecutan a nivel nacional y que tienen como objetivo atender el acceso y necesidades de vivienda, principalmente de sectores poblacionales de bajos ingresos.

Concepciones sobre la vivienda en la normativa local

La Constitución Política de la Ciudad de México (2016) es en gran parte resultado del trabajo de actores como lo son los movimientos sociales —específicamente los urbano-populares—, impulsando el derecho a la vivienda y sus distintas modalidades o formas de producción. No obstante, en esta constitución quedan fuera muchos aspectos en materia urbana, como la regulación del suelo urbano y de los precios, entre otros, que bien podrían haber contribuido a que las propuestas y derechos que defiende la constitución estuviesen mayormente apoyados. Del mismo modo que en la Ley de Vivienda, existe un reconocimiento a la modalidad de producción de vivienda por cooperativismo, pero al adjudicarse la regulación a la Ley General de Sociedades Cooperativas, que no contempla otras acciones más que las de productores y consumidores, las leyes a las que compete regir el cooperativismo de vivienda siguen quedando confusas y vagamente delimitadas.

La Ley de Vivienda para la Ciudad de México (2017) surge un año después del decreto de la Constitución Política de la Ciudad de México. Ambos documentos marcan precedentes por contener una perspectiva incluyente y buscar enaltecer la pluralidad y diversidad de la Ciudad de México. En esta ley, el artículo 70 trata de las acciones que se implementen para apoyar la producción social de vivienda y, por su parte, el artículo 71 declara que el gobierno de la ciudad debe fomentar el reconocimiento de sociedades cooperativas de vivienda para la producción social del hábitat y la vivienda (Ley de Vivienda para la Ciudad de México, 21/05/2021). Ambos artículos resultan trascendentales al reconocer la propiedad colectiva y, a su vez, el apoyo de la educación cooperativa y la búsqueda e impulso de los principios que rigen el cooperativismo. Tomando en cuenta el marco jurídico que reconoce tanto la PSH como el cooperativismo de vivienda en ambas constituciones y leyes de vivienda, si bien es un gran paso para los habitantes de la ciudad que buscan solucionar sus necesidades habitacionales por medio de alternativas diferentes a las que ofrece el mercado formal de vivienda, quedan pendientes aspectos clave y fundamentales para que se conformen procesos cooperativistas. Algunos de éstos radican en la configuración de un movimiento o proyecto cooperativista que debe regirse principalmente por la Ley General de Sociedades Cooperativas pero que a su vez tiene distintas y mayores atribuciones dentro de la Constitución Política de la Ciudad de México —como en las leyes de vivienda.

Por esta razón es imperativo que exista una reforma a la Ley General de Sociedades Cooperativas que establezca que el cooperativismo de vivienda puede constituirse en múltiples formas y no únicamente en producción y consumo. Debe retomarse lo planteado en la Ley de Vivienda (21/05/2021) que considera que el cooperativismo de vivienda puede y debe constituirse con objeto de “construir, adquirir, arrendar, mejorar, mantener, administrar o financiar viviendas, o de producir, obtener o distribuir materiales básicos de construcción para sus socios” (art. 92). De acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México (21/05/2021), el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) tendría que elaborar el Programa Institucional de Vivienda de Interés Social y Popular, el cual debe contener el “Programa de Vivienda en Conjunto, Programa de Mejoramiento de Vivienda, Rescate de Cartera Hipotecaria, Programa de Vivienda en Riesgo, Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, y Vivienda en Uso” (art. 13, I).

Sería conveniente un programa específico a la producción de vivienda de interés social y popular que a su vez contenga otros programas especiales. Asimismo, llama la atención el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, pues, hasta el momento de realizarse esta investigación, el INVI no se encuentra ejerciendo ninguno de los programas que, de acuerdo con la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, tendría que elaborar y ejecutar. No obstante, tal parece que la política pública de vivienda no contempla como prioridades la creación de estos programas, lo que tiene relación con la política de vivienda nacional, que se ha enfocado en priorizar la producción de vivienda masiva en aéreas periféricas para los sectores de medios y bajos ingresos de la ciudad, así como de mantener una política de redensificación (Ziccardi, 2016). A pesar de que algunas leyes y reglamentaciones establecen el deber de usar la vivienda, en realidad nadie fiscaliza el incumplimiento de esa obligación, lo que perpetúa las formas de acumulación y apropiación del suelo urbano para el disfrute y goce de otros sectores de la sociedad que no formen parte tanto del sector de la construcción como de los actores que se favorecen de esa industria, así como los sectores privados y de altos ingresos.

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

A principios del siglo XXI la perspectiva de la producción social de la vivienda y el hábitat tomó fuerza, en parte, porque se realizaron cambios dentro de los marcos legales e institucionales que sirvieron para impulsar la producción social de la vivienda. Precisamente en la Ciudad de México han sido las organizaciones sociales y el Movimiento Urbano Popular (MUP) quienes han impulsado la participación de la sociedad dentro del desarrollo de la ciudad; inclusive el MUP se involucró en el enfoque de algunos programas (Cruz Rodríguez y Díaz Marielle, 2020). Por medio de la creación de la *Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad* (2011), el gobierno de la ciudad se comprometió a cumplir o seguir los lineamientos plasmados en la propia carta y a su vez promover y diseñar junto con las organizaciones sociales un nuevo programa que contemplara la PSH llamado Programa Comunitario

de Producción y Gestión Social del Hábitat. Ambas iniciativas (la carta y el proyecto) están articuladas e impulsan y negocian una forma paralela, a la par que se cuenta con la acción promotora de varios actores (Ortiz, 2010).

De acuerdo con una integrante de una organización perteneciente al MUP, se buscaba a través de la Carta por el Derecho a la Ciudad el “usufructo equitativo de las ciudades”. De la PSH como proceso de unificación social (ayuda mutua) y del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat se derivaban en dos propuestas: 1) Apoyo a la gestión, que buscaba romper con organizaciones corruptas, lucro, entre otras malas prácticas, y 2) Apoyo del gobierno a este tipo de proyectos. El 19 de febrero de 2010 se firmó el convenio de colaboración del proyecto (GDF-MUP-CND); sin embargo, actualmente el Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat no se lleva a cabo pese a que la Ley de Vivienda de la Ciudad de México establece que dicho programa, entre otros, sería operado por el INVI. A pesar de que el gobierno que firmó el convenio para que se llevara a cabo no pudo concretar la puesta en práctica, sería hasta el periodo de 2012-2018 cuando se materializaron los principios y fundamentos del proyecto (Moreno Galván, 2013). El derecho a la ciudad (Lefebvre, 1969), los movimientos sociales y las políticas urbanas se encuentran estrechamente relacionadas en la actualidad; esto se debe a que el concepto forma parte de las consignas de parte de los movimientos sociales y de su lucha en diferentes partes del mundo, en la búsqueda de justicia social y espacial.

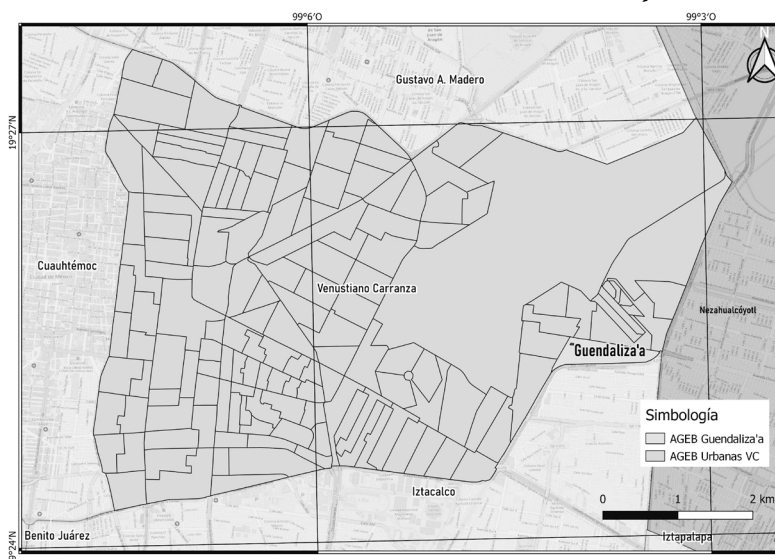
Cooperativa de vivienda Guendaliza’a como propuesta alternativa

El proyecto de Guendaliza’a contó con el apoyo y colaboración de movimientos sociales, como lo son el MUP y, principalmente, la Sociedad Organizada en Lucha (SOL) que respaldó a Guendaliza’a como figura asociativa durante su proceso de constitución. El proceso inició en 2011, cuando se conjuntaron dos grupos solicitantes de vivienda provenientes de las colonias Arenal y Villa de Aragón (Ciudad de México) en búsqueda de un terreno y fusionaron sus ahorros para adquirir el mismo. Desde ese momento se planteó la posibilidad de realizar un proyecto distinto a los que impulsa el INVI, no sólo porque buscaban que la obra fuese gestionada por los solicitantes

sino porque además tenían la firme intención de generar cohesión social con los vecinos y mejorar las relaciones barriales (Grupo de Trabajo de PSH, 2017).

Debido a que la ideología de la propiedad privada como única alternativa de acceso a la vivienda ha imperado con mayor fuerza desde los años noventa, tuvo que ser combatida no sólo a nivel institucional, sino también internamente en el grupo. El nombre de Guendaliza'a fue adoptado por el colectivo en 2014 y significa 'hermandad' en idioma zapoteca. El proceso de la obra se desarrolló entre 2015 y 2017, con fondos del "programa de vivienda en conjunto del INVI", a través de la modalidad de autoadministración, que exige la conformación de una plantilla técnica integrada por algunos beneficiarios (Grupo de Trabajo de PSH, 2017). Guendaliza'a consta de 48 departamentos distribuidos en dos edificios; el diseño de los edificios fue realizado por el arquitecto Eduardo Mújica, acorde a las necesidades de los habitantes; las dimensiones de los departamentos varían entre 54 y 58m² (Grupo de Trabajo de PSH, 2017). En la Figura 1 se visualiza el mapa de Guendaliza'a, ubicado dentro de la Alcaldía Venustiano Carranza, mientras que en la Figura 2 se aprecian los exteriores de los edificios.

Figura 1
Ubicación de Guendaliza'a a nivel Alcaldía y AGEB



Fuente: elaboración propia

Figura 2

Vista del conjunto habitacional de Guendaliza'a



Fuente: fotografía de la autora

Las personas entrevistadas en un principio provenían de diversos lugares, aunque algunos habitantes eran vecinos de colonias aledañas: lo que tenían en común era la necesidad y búsqueda de una opción alterna a las ofertadas por el mercado habitual. Otro rasgo común es que los entrevistados conocieron el proceso de Guendaliza'a por conocidos que los invitaron a formar parte del proceso, ya sea al inicio o terminada la edificación de los departamentos. Cabe destacar que las razones por las que los entrevistados buscaban acceder a una vivienda varían de acuerdo con la edad de las personas. Por ejemplo, una persona entrevistada mencionó haber recurrido previamente a la “autoconstrucción”, y que inclusive contaba con un crédito de vivienda por parte del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), pero estas opciones no cumplían sus necesidades. Por otro lado, dos de las personas entrevistadas más jóvenes indicaron que venían de rentar y que debido al incremento de las rentas buscaban un lugar más asequible y de mayor accesibilidad y conectividad dentro de la ciudad. Las dos habitantes jóvenes que residen en Guendaliza'a desde 2021 rentaban previamente en distintos sitios de la ciudad; ambas personas

entrevistadas buscaban un lugar asequible para habitar, y la opción se presentó cuando personas conocidas les informaron sobre el proceso y les propusieron rentar un departamento. Respecto a la propiedad colectiva, los entrevistados que contaban con mayor tiempo dentro del proceso se encontraban más informados, reconociendo que la función colectiva de la propiedad había sido una de las razones principales que buscaban obtener por medio de Guendaliza'a, pero la legislación en México no reconoce la propiedad colectiva. Pese a esto, continuaron pugnando y solidarizándose a su vez con otros procesos cooperativistas que perseguían el mismo objeto.

Los entrevistados resaltan los aspectos positivos del cooperativismo, como son la participación comunitaria y la solidaridad por encima del individualismo, mencionando que consideran que el cooperativismo puede ser una vía en materia urbana: “es una buena opción para el rescate de propiedades; por ejemplo, en el centro hay un montón de vecindades donde justo los privados han entrado a gentrificar” (Rosa, 27 años, comunicación personal, 2022). Al igual que las ventajas que han percibido mediante el modelo de “autoayuda”, bajo el cual se fundamentó su experiencia, los entrevistados precisamente buscaban que su proceso sirviera para que se desarrollen más procesos de cooperativismo en México.

Por su parte, el INVI fue la institución encargada de llevar a cabo el proyecto de Guendaliza'a, mediante el programa Vivienda en Conjunto, bajo el cual, según testimonio de los entrevistados, había dos tipos de crédito: uno fue un crédito colectivo para adquirir el terreno, y la segunda modalidad fueron los créditos individuales para la construcción de vivienda, para así edificar lo que sería Guendaliza'a. Por medio del acompañamiento de la Sociedad Organizada en Lucha (SOL) —que prestó su figura asociativa para cubrir los requerimientos que solicitaba el INVI— se desarrolló el proyecto. El proceso fue arduo y en ocasiones conflictivo: los habitantes tuvieron que sortear diversas problemáticas como la falta de apoyo y empatía por parte del INVI, que no reconocía sus necesidades para llevar a cabo un proceso cooperativista. Los entrevistados denunciaron las malas prácticas de parte de la institución, atribuyéndoles a su vez la división interna del colectivo entre los habitantes que querían la propiedad colectiva y los que optaron por la propiedad individual, convencidos por el INVI, de acuerdo con testimonios de los entrevistados.

Del proceso destaca, según las impresiones de los entrevistados, la autogestión, la formación y educación cooperativista, la búsqueda por producir vivienda de forma

distinta a las modalidades habituales, el impacto en la comunidad, y la reconstrucción del tejido urbano, por lo menos a nivel local. Si bien sabían desde el inicio del proceso que en México no se reconoce legalmente a las cooperativas de vivienda, creían firmemente que podían ser posibles otros mecanismos, pese a la existencia de programas de vivienda que contemplan la producción social del hábitat y el cooperativismo.

Guendaliza'a cómo caso de inspiración

La PSH como proceso lleva trabajándose bajo distintas modalidades desde hace varios años en países latinoamericanos. En realidad, ha sufrido cambios desde sus inicios, o por lo menos desde que se tiene registro de los primeros proyectos de vivienda social colectiva. Desde la lucha y búsqueda por satisfacer la demanda de habitación y de la poca o nula participación y apoyo por parte del Estado en establecer instituciones que atiendan directamente dicha necesidad, incluyendo la carencia en la instrumentación de los marcos legales y políticas enfocadas a la vivienda, muchas de estas medidas no se lograron en diversos países de Latinoamérica sino hasta mediados del siglo pasado, o inclusive después de este periodo.

Detrás de lo que parecieran ser sólo luchas por la mejora de los derechos humanos, existe también una pugna por generar una sociedad consciente, conocedora y transformadora. Los habitantes de Guendaliza'a buscan incidir directamente en las relaciones sociales y la cotidianeidad de las personas; pese a que su objetivo pareciera inalcanzable, mas no imposible, no se han dado por vencidos porque reconocen que siempre les ha tocado ir contra corriente, y continuarán haciendo su labor y desempeñando su lucha social para conseguir todo aquello que persiguen como actores sociales. Por otro lado, y a pesar de que Guendaliza'a fue un proceso producido bajo el programa de vivienda en conjunto del INVI, en realidad esta institución tampoco les apoyó ni buscó la forma de modificar y ajustar sus reglas de operación acorde con las demandas y necesidades del colectivo de Guendaliza'a. Al contrario, a lo largo del proceso intentaron disuadirlos para no considerar ni otorgarle el reconocimiento a la PSH bajo el modelo cooperativista de vivienda y de la propiedad colectiva. Por su parte, los habitantes de Guendaliza'a fueron partícipes de un proyecto planeado y respaldado por muchísimos actores y organizaciones; ellos mismos se transformaron en

actores sociales, en comunes urbanos, conscientes e informados de las problemáticas del acontecer diario, y por medio de la educación cooperativa que recibieron se les brindó una apertura colectiva para incidir y buscar cambiar su situación, puesto que existen vías alternas que, pese a ir contra corriente o contra el sistema, buscan generar interés y repercutir socio-espacialmente en su comunidad y en la sociedad.

Reflexiones finales

La vivienda social ha modificado su función original adoptando nuevas lógicas de mercado e insertándose en la formulación de las políticas públicas, hasta llegar a la modificación de las características de lo que se entendía anteriormente como “vivienda social”, en cuanto a dimensiones y costos se refiere. Esto es sin mencionar las especificidades correspondientes a la localización de la misma, que ha dejado de producirse dentro de las áreas con mayor desarrollo y plusvalías de las principales ciudades latinoamericanas, en donde actualmente se edifican viviendas que proporcionarán mayores beneficios económicos o de uso rentable que la vivienda social.

En lo referente con la legislación en México en materia de vivienda, la situación no dista mucho con otros casos, pese a que en años recientes se hayan conseguido logros significativos relacionados directamente con alternativas de producción de vivienda. En realidad, estas modificaciones no han detonado cambios impactantes y progresivos en la legislación de la materia en la Ciudad de México. Mientras se siga privilegiando como principal mecanismo acceder a una vivienda en propiedad, y que cualquier otra forma se encuentre ya sea al margen de la ley o en peligro de brindar una certeza jurídica, se continuará perpetuando la lógica e ideología de la propiedad en las ciudades. Actualmente no existe en la Ciudad de México programa alguno enfocado en generar e impulsar procesos habitacionales por medio de la PSH, y menos mediante la vía del cooperativismo de vivienda. De esta forma, al no existir hasta el momento, no se han implementado como políticas de vivienda, y mucho menos se han insertado dentro de la política pública como mecanismos de acceso formal.

Es bajo estas premisas y líneas que con esta investigación se buscaba conocer si actualmente existen otras formas no sólo de acceder a una vivienda, sino también de habitar la ciudad. Estas interrogantes condujeron al planteamiento de analizar el

estudio de caso, el cual se desarrolló a partir de un proceso que se fundamentó básicamente desde sus inicios bajo el modelo cooperativo. Dentro de las aportaciones que brinda esta investigación se encuentra el evidenciar los casos de cooperativismo actual que ocurren dentro de la Ciudad de México, así como de las vías y redes con las que cuentan los actores sociales integrantes de las mismas: cómo se desenvuelven, retroalimentan y comparten conocimientos y experiencias con otras organizaciones, con la finalidad de detonar mayores procesos y concretar los existentes.

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

Las ventajas que brinda el cooperativismo de vivienda, según los entrevistados, son la “autogestión” del proceso, la formación y organización que compete y conforma la educación cooperativa, la generación de conocimientos que detonan directamente habilidades que les permiten comprender más su entorno y buscar mejorarlo —lo que deriva en la búsqueda de actividades y labores que contribuyan al bienestar de la comunidad que los rodea—, y la concientización de que es posible cambiar las dinámicas y planteamientos de cómo es posible acceder a una vivienda. Por lo tanto, debe considerarse que la mayor ventaja del cooperativismo de vivienda es su importancia como valor de uso, mediante la tenencia colectiva del suelo de parte de los residentes, permitiendo que el predio se encuentre fuera de toda mercantilización. De este modo, no se puede especular con el mismo, siendo la cooperativa, y no los habitantes (individualmente), los poseedores de la propiedad. De ser implementadas de manera general,

estas medidas implicarían que la vivienda social sea de nuevo una opción asequible y accesible, que buscaría posicionarse como una opción en la oferta habitacional.

Respecto a las problemáticas del cooperativismo de vivienda se considera que son procesos largos que demandan mucho compromiso y responsabilidad para que logren salir adelante. Esto no sólo compete directamente a las personas involucradas dentro de los proyectos, sino también a las instituciones que pueden brindarles apoyos para agilizar y concretar su proceso, lo que constituye que muchas veces estos grandes esfuerzos se vean frustrados, debilitados o inclusive fragmentados, como sucedió con Guendaliza'a y parte de sus integrantes. Relacionado con lo anterior se encuentra la ideología individualista que permea estos procesos, dado que las personas participantes deben educarse e informarse y sobre todo convencerse de que el modelo cooperativista, al ser alternativo, no se conforma ni se constituye como un proceso habitacional formal, donde se accede a un crédito, se asigna la vivienda, se habita y se paga. Los procesos cooperativistas exigen que quienes deseen formar parte efectivamente se concienticen e inclusive vayan contra la tradición a la que la mayoría de la sociedad se encuentra familiarizada, como es el caso de la propiedad individual. Guendaliza'a demuestra que la PSH y el cooperativismo de vivienda en México son propuestas alternas posibles y viables, siendo elemental que se cuente con la participación y apoyo de diversos actores tanto gubernamentales como sociales, simpatizantes de la causa que difundan el modelo cooperativista en conjunto con las personas conocedoras del tema y que forman parte de procesos cooperativistas hacia el resto de la sociedad o a toda aquella persona que desee acceder una vivienda social.

Referencias bibliográficas

- ARÉBALO, Martha; BAZOBERRY, Guillermo; LANDAETA, Graciela. (2012). "La producción social del hábitat en Bolivia". En Centro Cooperativo Sueco (Ed.), *El camino posible producción social del hábitat en América Latina* (pp. 127-147). Trilce.
- CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. (21/05/2021). <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>.
- COULOMB BOSC, René. (2014). "Las políticas de vivienda de los estados latinoamericanos". En Blanca Rebeca Ramírez Velázquez y Emilio Pradilla Cobos

- (Comps.), *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- CRUZ RODRÍGUEZ, María Soledad; DÍAZ MARIELLE, Jerónimo A. (2020). “Experiencias del cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México: un aporte a los sistemas de producción y gestión social del hábitat”. En Roberto Eibenschutz y Laura O. Carrillo (Coords.), *Repensar la metrópoli III. Tomo I: planeación y gestión* (pp. 413-428). Consejo Regional del Área Metropolitana de la ANUIES; Universidad Autónoma Metropolitana.
- DI VIRGILIO, María Mercedes; RODRÍGUEZ, María Carla. (2013). “Producción social del hábitat en las principales ciudades del Cono Sur: abordajes conceptuales, prácticas de investigación y experiencias”. En María Mercedes Di Virgilio y María Carla Rodríguez (Comps.), *Producción social del hábitat: abordajes conceptuales, prácticas de investigación y experiencias en las principales ciudades del cono sur* (pp. 21-28). Editorial Café de las Ciudades
- FERNÁNDEZ WAGNER, Raúl. (2012). “La producción social del hábitat en la ciudad injusta”. En Centro Cooperativo Sueco (Ed.), *El camino posible: producción social del hábitat en América Latina* (pp. 59-74). Trilce.
- FESCOVAM. (s.f.). “¿Quiénes somos?”. Federación Salvadoreña de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua. <https://fescovam.blogspot.com/p/cooperativa.html>.
- GRUPO DE TRABAJO DE PSH. (2017). *Utopías en construcción: experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat*. Habitat International Coalition América Latina.
- LEFEBVRE, Henri. (1969). *El derecho a la ciudad* (J. González-Pueyo, Trad.). Península. (Obra original publicada en 1968)
- LEY DE VIVIENDA. (21/05/2021). <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>.
- LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO. (21/05/2021). https://www.congresocdmx.gob.mx/archivos/transparencia/LEY_DE_VIVIENDA_PARA_LA_CIUDAD_DE_MEXICO.pdf.
- LEY GENERAL DE SOCIEDADES COOPERATIVAS. (21/05/2021). https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/143_190118.pdf.
- MORENO GALVÁN, Felipe de Jesús. (2013). *El Movimiento Urbano Popular en el Valle de México*. Universidad Autónoma Metropolitana.

- MOVIMIENTO DE POBLADORES EN LUCHA. MPL – Chile. (s.f.). Inicio [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 7 de mayo 2021 de <https://www.facebook.com/EMEPEELE>.
- ORTIZ, Enrique. (2010). “Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat: la promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México”. *Hábitat y Sociedad*, (1), 55-70. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2010.i1.04>.
- PAQUETTE, Catherine (con Jean-Marc Fournier y Marie-Noëlle Carré). (2014). “Las políticas de inversión urbana en América Latina”. En Carlos Quenan y Sébastien Velut (Coords.), *Los desafíos del desarrollo en América Latina: dinámicas socio-económicas y políticas públicas* (pp. 185-211). Institut des Amériques.
- RODRÍGUEZ, María Carla; DI VIRGILIO, María Mercedes; PROCUPEZ, Valeria; VIO, Marcela; OSTUNI, Fernando; MENDOZA, Marina; MORALES, Betsy. (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia de desencuentros*. Universidad de Buenos Aires.
- ROMERO FERNÁNDEZ, Gustavo; ENET, Mariana; OLIVERAS GÓMEZ, Rosa; MESÍAS GONZÁLEZ; ROSENDO; COIPEL DÍAZ, Manuel; OSORIO OLAVE, Daniela. (2007). “La producción del hábitat”. En Rosa Oliveras Gómez, Rosendo Mesías González y Gustavo Romero Fernández (Coords.), *Herramientas de planeamiento participativo para la gestión local y el hábitat* (pp. 15-54). Programa Iberoamericano de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo.
- VIDAL, Paula; GONZÁLEZ, Claudia; SILVA, Rodrigo; AGÜERO, Catherine; SELAMÉ, Nicolás. (2019). “Neoliberalismo y neodesarrollismo en Latinoamérica: encuentros y desencuentros ideológicos entre los gobiernos de Bachelet-Piñera y Lula-Dilma (2005-2013)”. En Paula Vidal Molina (Coord.), *Neoliberalismo, neodesarrollismo y socialismo bolivariano: modelos de desarrollo y políticas públicas en América Latina* (pp. 162-187). CLACSO.
- ZICCARDI, Alicia. (2016). “Cuestión social y el derecho a la ciudad”. En Fernando Carrión y Jaime Erazo (Coords.), *El derecho a la ciudad en América Latina: visiones desde la política* (pp. 23-40). Universidad Nacional Autónoma de México; International Development Research Centre; Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales.