



**Universidad Michoacana de  
San Nicolás de Hidalgo  
Facultad de Economía "Vasco de Quiroga"  
División de Estudios de Posgrado**

**La cooperativa para la vivienda de interés social desde la perspectiva del  
desarrollo local**

**T E S I S**

*Para obtener el grado de*

***Maestra en Ciencias en Desarrollo Local***

P R E S E N T A

**Brenda Merlos González**

Director de Tesis

**Dra. Rosalía López Paniagua**

Morelia, Michoacán. Febrero 2013



# Índice

<b>Introducción .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo I. Desarrollo Local .....</b>	<b>15</b>
<b>1.1. Desarrollo Local: teoría y críticas .....</b>	<b>16</b>
1.1.1. <i>La modernización .....</i>	17
a. <i>Teoría de la economía internacional .....</i>	19
b. <i>Modelo de Sustitución de importaciones .....</i>	20
c. <i>Estado como idea-fuerza del desarrollo .....</i>	21
1.1.2. <i>La dependencia .....</i>	22
1.1.3. <i>Críticas al desarrollo .....</i>	24
<b>1.2. Desarrollo local: conceptualización y enfoques .....</b>	<b>25</b>
1.2.1. <i>Conceptualización del desarrollo local .....</i>	26
a) <i>Enfoques ortodoxos .....</i>	26
b) <i>Enfoque heterodoxos .....</i>	29
<b>1.3. Atributos del desarrollo local .....</b>	<b>33</b>
1.3.1. <i>Multidimensionalidad .....</i>	34
1.3.2. <i>Territorio .....</i>	34
1.3.3. <i>Identidad y cultura .....</i>	36
1.3.4. <i>Agentes, actores y sociedad local .....</i>	38
1.3.5. <i>Innovación, cooperación y redes .....</i>	42
1.3.6. <i>Medio ambiente .....</i>	43
<b>1.4. La vivienda bajo el enfoque del desarrollo local .....</b>	<b>44</b>
<b>Capítulo II. El desarrollo de vivienda de interés social: en el contexto político, económico y social. ....</b>	<b>48</b>
<b>2.1. Aspectos generales de la política de vivienda de interés social .....</b>	<b>50</b>
2.1.1 <i>Marco jurídico .....</i>	51
2.1.2 <i>Regulación .....</i>	52
2.1.3 <i>Mecanismos de acceso a la vivienda .....</i>	53
2.1.4 <i>El papel del INFONAVIT y FOVISSSTE en el acceso a la vivienda .....</i>	56

2.1.5	<i>Limitaciones de la política de vivienda de interés social</i> .....	57
<b>2.2</b>	<b>La producción y el mercado de vivienda en México</b> .....	59
<b>2.3.</b>	<b>Desarrollo de vivienda de interés social en México: caracterización del fenómeno de producción</b> .....	61
2.3.1.	<i>Caracterización de la producción de vivienda de interés social</i> .....	63
2.3.2.	<i>Las desarrolladoras de vivienda</i> .....	66
<b>Capítulo III.</b>	<b>La edificación residencial y las cooperativas de vivienda en España.</b> .....	<b>69</b>
<b>3.1.</b>	<b>Aspectos generales de la vivienda en España</b> .....	69
3.1.1.	<i>La vivienda social</i> .....	71
<b>3.2.</b>	<b>Mercado de la vivienda y principales formas de acceso</b> .....	73
<b>3.3.</b>	<b>El cooperativismo en la vivienda</b> .....	75
3.3.1.	<i>Aspectos básicos de las cooperativas de viviendas en España</i> .....	78
3.3.2.	<i>Contribución de las cooperativas de viviendas al desarrollo local en España</i> ....	81
<b>Capítulo IV.</b>	<b>Análisis comparativo del desarrollo de vivienda social en México - España: realidades y alternativas</b> .....	<b>85</b>
<b>4.1.</b>	<b>Comparación del contexto político-económico del desarrollo de vivienda México-España</b> .....	85
▪	<i>Análisis comparativo de vivienda social México vs. España</i> .....	88
<b>Cuadro 1.</b>	<b>Elaboración propia con base en revisión documental.</b> .....	89
<b>4.2.</b>	<b>Formas de producción y acceso a la vivienda social: Desarrolladoras de Vivienda vs. Cooperativas de Viviendas</b> .....	89
▪	<i>Análisis comparativo desarrolladoras de vivienda vs. cooperativas de vivienda</i> .....	91
<b>4.3.</b>	<b>La cooperativa como alternativa para la vivienda de interés social</b> .....	93
4.3.1.	<i>Como forma de producción y de acceso a la vivienda social</i> .....	96
4.3.2.	<i>Como instrumento para el desarrollo local</i> .....	97
<b>4.4.</b>	<b>Alcances y limitaciones para el desarrollo de cooperativas de viviendas en México</b> .....	99
<b>Conclusiones</b>	.....	<b>103</b>
<b>Bibliografía</b>	.....	<b>106</b>
<b>Anexos</b>	.....	<b>117</b>

## Introducción

El desarrollo de vivienda constituye en la actualidad un pilar fundamental de la política gubernamental mexicana, su impulso ha sido un tema central en la agenda pública, sobre todo en los últimos dos sexenios de la administración pública federal, pero más que por su importancia social, dicha política ha cobrado importancia por los factores económicos implícitos en el desarrollo residencial.

En otras palabras, ha sido considerado como palanca de desarrollo económico, propiciando con ello que las acciones en esta materia se centren en los aspectos de orden económico, es decir, en la promoción de la inversión de capital privado en actividades productivas, la promoción del crecimiento de la industria de la construcción, el impulso al mercado inmobiliario y de valores y la generación de empleos, que sí bien son factores importantes para el desarrollo del país, no excluyen las obligaciones gubernamentales en el ámbito social, como proveer de vivienda digna y adecuada así como garantizar el acceso para todos, pero sobre todo a los sectores más vulnerables de la sociedad, pues con ello también se contribuye a abatir la pobreza y el rezago habitacional que prevalecen y se profundizan cada vez más en nuestro país.

Al observar el desarrollo habitacional en México, encontramos que para el 2010 la industria de la construcción representó el 6.4% del PIB, generando 2.6 millones de empleos directos, estimándose adicionalmente que por cada empleo directo en dicha industria se generaron aproximadamente 7 empleos indirectos, según datos del INEGI.

Específicamente en el rubro de vivienda de interés social<sup>1</sup>, fueron edificadas 1,004,942 viviendas durante dicho año, de las cuales el 66% fueron construidas por

---

<sup>1</sup> Según la Ley de Vivienda, deberá entenderse por vivienda de interés social aquella cuyo valor, al término de su edificación, no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general elevado al año, vigente en la zona de que se trate.

empresas desarrolladoras y para las cuales fueron otorgados 628 mil financiamientos directos provenientes de los institutos de los fondos de vivienda para los trabajadores (INFONAVIT, FOVISSSTE y SHF) y 425 mil cofinanciamientos en diferentes modalidades.

Pese a estas cifras y al incremento observado en la producción residencial en el país en los últimos años y sin importar los recursos invertidos en otorgamiento de créditos para su obtención, el tema de la vivienda digna y adecuada así como el acceso universal a ésta, aun son asignaturas pendientes en la agenda gubernamental mexicana, el rezago habitacional aún presenta una muy alta cifra estimándose para 2010 en 8.9 millones de viviendas según datos de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).

Para contextualizar el problema de la vivienda es indispensable revisar el cambio en la orientación política del gobierno mexicano, el cual hasta la década de los setenta había asumido el rol de proveedor frente a las necesidades sociales y económicas que se presentaban entonces en el país, de manera particular en cuanto al tema de vivienda, fueron creadas múltiples instituciones, como los de los fondos para la vivienda de los trabajadores, el Fondo Nacional Para La Vivienda Popular y Comisión Nacional De Vivienda, también fueron diseñados diversos mecanismos para garantizaran el acceso a la vivienda, centrándose principalmente en la población de menores ingresos.

Sin embargo, a partir de 1980 y con la adopción del modelo neoliberal, el gobierno modificó sustancialmente la política social y económica del país, la participación del Estado fue ajustándose paulatinamente hasta quedar reducida al rol de promotor de la participación de los capitales privados en los diversos ámbitos productivos del país, se observa entonces una fuerte ola de privatizaciones y propiciando con ello que sectores, como el de la vivienda, quedaran abiertos al libre juego del mercado.

De la misma forma, los institutos antes encargados de proveer y garantizar el acceso a la vivienda para los sectores más desprotegidos, fueron transformados en meras

instituciones financieras, concretando en ellos instrumentos que en la actualidad favorecen el desarrollo de vivienda en términos mercantiles, propiciando que la vivienda social, sea en la actualidad uno de los negocios más lucrativos del país, estimándose hasta en 40% los márgenes de utilidad para las empresas desarrolladoras de vivienda<sup>2</sup>.

Así pues, como resultado del cambio en la orientación de la política gubernamental y de la creciente participación del sector privado en el desarrollo de vivienda, principalmente la de interés social, al día de hoy es posible observar en todo el territorio mexicano la construcción de un sinnúmero de conjuntos habitacionales, que a simple vista se perciben homogéneos en cuanto sus características, muchas de las cuales se sitúan por debajo de los estándares mínimos de habitabilidad establecidos en consensos internacionales tales como los establecidos para los países de la Comunidad Europea.

Esta forma de desarrollo habitacional no distingue características territoriales, ambientales, culturales o sociales, mostrando una clara tendencia en la producción de vivienda de interés social; la cual se caracteriza por la disminución progresiva de las dimensiones físicas de la vivienda, específicamente de la superficie de terreno y los metros de construcción, se observa también el detrimento en la calidad de los materiales empleados y en los sistemas constructivos. Los conjuntos habitacionales de manera casi general presentan un alto volumen de viviendas en una acotada superficie y un limitado equipamiento urbano, su localización se ha trasladado a zonas en dónde el costo del suelo es relativamente bajo, principalmente a las zonas periféricas de las ciudades, dificultando con ello el acceso de sus habitantes a la infraestructura y servicios urbanos incidiendo de manera negativa en el modelado territorial.

---

<sup>2</sup> Son empresas que integran los servicios de construcción, comercialización y administración de conjuntos habitacionales, principalmente de vivienda de interés social.

La producción de vivienda social bajo estas características no solo no representa una solución a los complejos problemas del hábitat<sup>3</sup> en nuestro país, sino que trae consigo nuevas problemáticas; la insustentabilidad a largo plazo o el abandono de vivienda, el endeudamiento familiar y en consecuencia la pérdida del patrimonio familiar.

Pero el problema del hábitat social no solo se remite a sus condiciones de producción, los mecanismos y la garantía de acceso también son temas álgidos de la política gubernamental en materia de vivienda. Así pues al hablar de mecanismos de acceso encontramos que los esfuerzos gubernamentales se han enfocado en el financiamiento y el otorgamiento de subsidios que complementen la capacidad de compra, pero estos mecanismos se encuentran subordinados a otros factores de orden económico, es decir, para tener acceso al financiamiento se requiere contar con acceso a la seguridad social y cumplir con las condiciones salariales y de antigüedad que imponen los institutos de vivienda como requisito; en cuanto a los subsidios estos también están condicionados a un cierto tope en los ingresos. La conjunción de estos factores en combinación con las dificultades de acceso al suelo por su elevado costo y la escasa capacidad de ahorro por las limitaciones en el ingreso per cápita, encontramos casi como única alternativa para los trabajadores, la de adquirir una vivienda con cualquiera de las desarrolladoras que actualmente operan en el territorio nacional. Bajo estas circunstancias, una decisión tan compleja como es el hábitat queda supeditada a las capacidades económicas frente al financiamiento y no a la satisfacción de las necesidades individuales.

Ante tales circunstancias la presente tesis se justifica en la necesidad de explorar alternativas para la producción y acceso a la vivienda de interés social, que estén encaminadas a satisfacer las necesidades humanas por encima de los intereses de capital y a su vez posibiliten la materialización del derecho a una vivienda digna y

---

<sup>3</sup> Entendido cómo el espacio que reúne las condiciones adecuadas para que la especie pueda residir y reproducirse, perpetuando su presencia. Un hábitat queda así descrito por los rasgos que lo definen ecológicamente, distinguiéndolo de otros hábitats en los que las mismas especies no podrían encontrar acomodo.

adecuada y que cumplan también con el objetivo del acceso a la vivienda en condiciones más favorables; alternativas como las observadas en otros países tales como las cooperativas de vivienda, que ante las condiciones impuestas por las economías de mercado ha logrado contribuir con el objetivo de proveer y garantizar acceso a la vivienda en mejores condiciones y que a su vez han contribuido significativamente al desarrollo de las regiones en dónde han logrado constituirse.

Bajo esta premisa, el objetivo fundamental de la presente investigación es determinar si en el contexto de la actual política pública en materia de vivienda de interés social, es posible plantear a la cooperativa como forma de desarrollo de vivienda, pero también como mecanismo de acceso a ésta y como instrumento de desarrollo local, planteando como base comparativa la experiencia española en el desarrollo de vivienda cooperativa.

El contenido se encuentra estructurado en cuatro capítulos:

- En el primero se presenta la revisión teórica de los planteamientos del desarrollo local desde su actual discusión teórica, a partir de ello y en función de sus atributos se determinaron categorías que posibiliten el análisis del desarrollo de vivienda, para lo cual se realizara también un acercamiento teórico al concepto de vivienda, bajo la premisa de qué en ésta pueden verse reflejados materialmente elementos sociales, económicos, culturales e identitarios que permiten una valoración directa de las condiciones de vida y bienestar social fundamentales para el logro desarrollo local.
- En el segundo capítulo se caracterizó el desarrollo de vivienda de interés social en el contexto de la política gubernamental mexicana: sus aspectos fundamentales, sus principales instrumentos así como los mecanismos predominantes en el acceso a la vivienda, en función de perfilar el desarrollo de vivienda de interés social en México. Esta caracterización tiene el objetivo de proporcionar elementos mediante los cuales definir los factores que limiten

o posibiliten la implementación de otras formas de producción y acceso a la vivienda, como el cooperativismo.

- En el tercer capítulo se presenta un breve análisis sobre el desarrollo de vivienda en el marco de la política pública española, en el cuál se abordarán sus aspectos generales, los instrumentos de promoción y los mecanismos establecidos para acceso a la vivienda; particularmente, se destaca también la experiencia española en cuanto al desarrollo de cooperativas de viviendas, en tanto constituyen una forma de producción de y un mecanismo de acceso a la vivienda, y con ello identificar los factores que posibilitan su funcionamiento en el contexto de una economía de libre mercado. Este análisis también se plantea, del mismo modo que en el capítulo anterior, en función de obtener elementos para determinar las posibilidades de replicar las formas cooperativistas como solución alternativa al problema habitacional del segmento de interés social en el contexto mexicano.
- En el cuarto capítulo se presenta el análisis comparativo de los contextos político, económico y social de la vivienda social en México y España, en el cual se establecen los puntos de convergencia y divergencia en ambos países para determinar cuáles son los factores que han posibilitado el desarrollo de alternativas en la producción de vivienda social como el de las cooperativas de vivienda en el caso español y con ello poder determinar la factibilidad en cuanto al establecimiento de la cooperativa de vivienda como forma de desarrollo de vivienda para México, en función de su actuación como edificadora de vivienda y como mecanismo de acceso a ésta y por ende como instrumento para el desarrollo local, se abordan también las limitantes interpuestas por el diseño de la política gubernamental, que refieren a la contraposición de intereses de carácter económico vs. carácter social, que dan pie a las formas de producción de vivienda de interés social (oferta de vivienda) y por las necesidades aun insatisfechas de vivienda en el sentido de la baja calidad de la vivienda producida y sus limitaciones en la cobertura de los programas (demanda) o por las condiciones socioeconómicas, culturales y

territoriales en nuestro país para la adopción del modelo cooperativo como solución alternativa al problema habitacional.

En conclusión, la presente tesis pretende exponer los factores que se identifican como esenciales para el planteamiento de una propuesta que permita ajustar el modelo cooperativista al contexto mexicano de la vivienda de interés social, observando las condicionantes que implica el ejercicio de la política pública en materia habitacional, así como las condicionantes socio-económicas de los sectores que hasta ahora solo cuentan con la alternativa de vivienda a través de las desarrolladoras de vivienda privada.

En función de lo anterior, la realización de la presente investigación se plantea a través de tres ejes fundamentales que son el desarrollo local, la economía social y solidaria y la política de vivienda de interés social.

Desde el enfoque del desarrollo local, se plantea una crítica a las bases economicistas de los modelos de desarrollo, establecidos principalmente en América Latina, asumiendo la necesidad de abordar la problemática de los países desde un enfoque multidimensional que considere no solo la dimensión económica, más bien, que sea capaz de articular las dimensiones de lo social, lo ambiental, lo político, lo territorial y lo espiritual en aras de lograr un desarrollo integral de vivienda y la contribución al bienestar colectivo. Así pues y pese a que no hay un consenso generalizado sobre lo que es el desarrollo local, encontramos una serie de atributos que permiten diferenciar al desarrollo local de las concepciones "tradicionales" del desarrollo, es decir, el desarrollo local se plantea desde una perspectiva transdisciplinar, que lo liga fuertemente al territorio, a las especificidades culturales, a la valoración de los recursos endógenos, a una continua búsqueda de alternativas que posibiliten una mayor equidad, bienestar y calidad de vida para las sociedades.

Se asume pues, que uno de los propósitos fundamentales del desarrollo local es lograr mejores condiciones sociales a través del planteamiento y ejecución de una política pública orientada al bienestar general. Algunas aproximaciones teóricas

refieren al logro del “conjunto de condiciones mínimas necesarias para lograr un desarrollo integral” (Sen, 2000). Sin embargo estas condiciones también refieren de forma específica a las expectativas que los sujetos tienen y a la satisfacción experimentada en torno al logro de éstas. Cabe destacar que el bienestar también refiere a un ámbito de aplicación y a la forma de evaluar condiciones de vida en las sociedades en función de sus necesidades y sus satisfactores. En este sentido, el bienestar colectivo como propósito del desarrollo local requiere de una valoración de las condiciones de vida en contextos específicos y en torno a problemáticas específicas, como las de la vivienda de interés social y del hábitat.

Bajo la óptica del desarrollo local, la vivienda puede ser analizada como objeto de la representación social de bienestar, pudiendo asumirse como reflejo material de las condiciones sociales, culturales, económicas y políticas en un territorio específico. La política vivienda de interés social, en forma particular, permite visualizar con claridad algunos aspectos de la política gubernamental, como el matiz económico que priva en su determinación o la poca regulación que impone el Estado en torno al desarrollo de los procesos productivos y de acumulación capitalistas, lo que ha derivado en la transformación de derechos sociales y sus satisfactores en mercancías, propiciando que grandes sectores de la población carezcan de una vivienda adecuada<sup>4</sup> y sean remitidos a condiciones de vida limitadas, precarias y deficientes ante el objetivo del logro del bienestar individual y colectivo.

Ante tales circunstancias, la economía social y solidaria plantea “un nuevo modo de organización de la economía y de la sociedad humana” (RBSS, 2004, citado en Collin, 2009). La economía social y solidaria parte de un sistema diferenciado de valores: solidaridad, diversidad, equidad, autogestión, ecumenismo, comunidad; que tienen como eje rector la satisfacción de las necesidades y el incremento de la calidad de

---

<sup>4</sup> De acuerdo con la definición propuesta por Habitat International Coalition: “vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse, significa también disponer de un lugar privado, espacio eficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción, y ventilación suficientes, infraestructura básica adecuada que incluya agua, saneamiento y eliminación de desechos, emplazamiento adecuado, acceso al trabajo, todo ello a un costo razonable...”

vida. De este modo, la economía social y solidaria puede entenderse como un sistema de relaciones de producción, redistribución y consumo orientado por la satisfacción de necesidades de todos, legitimadas democráticamente en cada situación histórica; así al tener como premisa la integración y la creación colectiva, se favorecen formas de asociación cooperativas y solidarias, que no niegan la necesidad de acumulación de capital, pero la subordina a la reproducción de la vida (González y Barkin, 2009)

En este sentido, al observar un sistema económico centrado en el mercado y donde las empresas de capital privado son actores privilegiados, resulta necesario pensar en la reorganización de las actividades económicas para superar la exclusión estructural, pero también para posibilitar la construcción de sistemas orgánicos de producción y reproducción con base territorial (Coraggio, 2009).

Es en función de ello, que el cooperativismo se ha venido constituyendo como una forma de reorganización de la actividad productiva, que al asumirse como una fórmula asociativa y participativa ha resultado ser una vía adecuada para la activación de procesos de transformación socioeconómicos en los ámbitos locales. De manera particular, el cooperativismo en el ámbito de la vivienda ha resultado ser, en muchos países y particularmente en la experiencia española, una vía alterna para el logro del objetivo de proveer de vivienda digna y adecuada, además de contribuir a la democratización de procesos productivos y de promoción de la participación social, incluso en contextos donde predomina la economía de mercado.

Por lo expuesto previamente, la presente investigación se aborda a través de un enfoque cualitativo, cuya finalidad es explicar cómo la política gubernamental ha venido determinando ciertas tendencias en el desarrollo de vivienda social en México, para ello se establecieron una serie de categorías analíticas derivadas de los atributos propios del desarrollo local, para también determinar una base comparativa entre el desarrollo de vivienda en México y en España, definiendo parámetros en lo político, económico y social, con la finalidad de poder determinar si en el contexto

socioeconómico y político mexicano es posible proponer el cooperativismo como una alternativa más para la solución del complejo problema del hábitat social.

Los instrumentos definidos para la presente investigación son: el análisis documental, la observación directa y las entrevistas semiestructuradas con actores clave.

El análisis documental pretende la construcción de un marco teórico y conceptual que permita visualizar la discusión sobre los ejes que soportan la presente investigación así como la posterior determinación de categorías analíticas para la valoración del desarrollo de vivienda de interés social, tanto a nivel macro por el carácter federal que tiene la política en materia de vivienda como a nivel meso por su operativización, y que posibiliten la identificación y determinación de los factores que condicionan las formas de desarrollo de vivienda tanto en el caso mexicano como en el español en sus contextos económicos, territoriales, culturales y sociales específicos.

La observación directa, propuesta para la exploración de las condiciones y características tanto en los conjuntos habitacionales de interés social en México así como en cooperativas de vivienda en España, tendrá como objetivo establecer una base de comparación de la dimensión física y urbana de la vivienda es decir, de la edificación y el entorno entre ambas formas de producción de vivienda, para poder determinar cómo cada una de estas formas cumple con el objetivo de provisión de vivienda adecuada y su contribución al desarrollo local.

Por último se llevaron a cabo entrevistas semiestructuradas con actores clave, relacionados con el desarrollo de vivienda social en ámbitos tanto públicos como privados, éstas se realizaron con la finalidad de recoger la noción que tienen dichos actores sobre la política pública en materia habitacional, sobre los modelos de desarrollo de vivienda predominantes así como su contribución al desarrollo local, dichas entrevistas tuvieron el objetivo de argumentar desde la práctica y desde los distintos ámbitos cómo se define y cómo se ejecuta la política pública, también tuvieron el objetivo de abonar a la valoración del desarrollo de vivienda social y con ello facilitar la comparación entre la tipología de interés social en México y la de las

cooperativas de viviendas en España, para determinar la capacidad de estas últimas para constituirse como una alternativa en la solución del problema de la vivienda social, ya sea como instrumento para el desarrollo o como forma de producción y acceso.

## **Capítulo I. Desarrollo Local**

La reconstrucción del mundo al término de la Segunda Guerra Mundial fue planteada en términos de "crecimiento, desarrollo, industrialización y modernización, que fueron expresiones de una fe renovada en el progreso universal" (Arocena, 1995).

Estos planteamientos que fueron consolidados como formas universales para lograr sociedades más equitativas y con mejores condiciones de vida, que sí bien trajeron consigo crecimiento, esto fue a costa de la una profunda crisis social, económica y de la pérdida del equilibrio ecológico, a consecuencia de ello, hoy en día presenciamos mayores desigualdades sociales, aumento de la pobreza y la marginación, así como una fuerte dependencia económica, tecnológica y científica frente a los países desarrollados.

Bajo esa misma perspectiva desarrollista los países latinoamericanos fueron adoptando, durante la década de los años ochenta, modelos económicos neoliberales, en torno a los cuales fueron definiéndose políticas de ajuste y de reforma estructural, tendientes al adelgazamiento del aparato estatal así como al impulso al del libre mercado, mismas que hasta nuestros días continúan generando constantes crisis, no sólo en el ámbito económico sino en los ámbitos de lo social, ambiental, cultural, etc. Así pues, como resultado de las recurrentes crisis, de la inestabilidad económica, de la creciente polarización social, de la cada vez más grave crisis ecológica y de un sinnúmero de procesos de depredación, devastación y exclusión ha quedado expuesta la necesidad de replantear el desarrollo desde perspectivas distintas al ámbito puramente económico (Reyes, 2007) .

Esta necesidad de abordar el desarrollo desde una perspectiva que integre su carácter social, político, económico, cultural y ambiental, es la que guía planteamientos tales como los del desarrollo local, los cuáles a través de sus diferentes enfoques ponen de manifiesto que no hay una formula única de desarrollo

aplicable a cualquier sociedad y territorio. Bajo esta premisa es posible reconocer la importancia tanto de la heterogeneidad cultural y social como de la especificidad territorial. En este mismo sentido, las capacidades humanas, los recursos endógenos y el territorio constituyen elementos fundamentales, que al integrarse bajo los principios de la solidaridad y la cooperación, posibilitan la articulación procesos de desarrollo en los cuales sea el ser humano el fin y no el medio para el logro del bienestar.

### **1.1. Desarrollo Local: teoría y críticas**

En el contexto de inestabilidad económica y social al término de la Segunda Guerra Mundial y frente a la apremiante necesidad de recomposición del orden mundial, los países se dividieron para integrar dos grandes bloques ideológicos con sus consecuentes modos de producción: el capitalista y el socialista, a partir de los cuales fueron formulados modelos económicos para la recuperación y desarrollo de los países implicados en la guerra. Este "nuevo" orden económico provocó la exclusión de un importante número de países como los latinoamericanos, los llamados "tercermundistas", cuya función en ese orden se supeditó al rol de la provisión de materias primas necesarias para la reconstrucción e industrialización de los países en Europa y América del norte, los denominados "primermundistas". Bajo esta lógica económica, los países que asumieron el rol de proveedores de materia prima fueron sumiéndose paulatinamente en una creciente dependencia en los ámbitos económicos, tecnológicos, científicos, etc., a raíz de lo cual fue concebida la noción de subdesarrollo, la cuál que se presentó como un pretexto para la intervención, la modificación y el cambio de aquello que no mostraba ser moderno y que a su vez exigía una explicación, clasificación y medición en términos únicamente cuantitativos (Reyes, 2007). El desarrollo entonces, se equiparó como un proceso indisolublemente ligado a la noción de evolución (Arocena, 1995).

Como discurso histórico, el desarrollo tiene sus raíces en los procesos históricos más profundos de la modernidad y el capitalismo, haciendo posible la creación de un vasto aparato institucional por medio del cual se constituyó en una fuerza social real y efectiva, que fue transformando la realidad económica, social, cultural y política de las sociedades. Este aparato comprende una amplia gama de instituciones como las emanadas de la conferencia de Bretton Woods: Banco Mundial y Fondo Monetario Internacional; y organizaciones internacionales como la Organización de las Naciones Unidas, hasta las agencias nacionales de planificación y desarrollo (Escobar, 2005).

En los países latinoamericanos, los esfuerzos por “alcanzar” el tan ansiado desarrollo derivaron en la concepción de diversos modelos económicos, pudiendo observarse tres momentos correspondientes a tres orientaciones teóricas contrastantes: la teoría de la modernización en las décadas de los cincuenta y sesenta, con sus teorías aliadas de crecimiento y desarrollo; la teoría de la dependencia y perspectivas relacionadas en los años sesenta y setenta; y las aproximaciones críticas al desarrollo como discurso cultural desde la segunda mitad de la década de los ochenta (Escobar, 2005).

### *1.1.1. La modernización*

Desde su origen la modernización se planteó como un proceso socio-económico de industrialización y tecnificación, un estado siempre por venir, cuyo fin era alcanzar la “modernidad”. Bajo esta perspectiva la teoría de la modernización establece que las sociedades modernas son más productivas, tienen mejor educación y reciben más beneficios sociales. Bajo esta teoría se plantean cambios estructurales básicos, identificando cuatro elementos fundamentales:

- i. Diferenciación de la estructura política (complejidad social);
- ii. Secularización de la cultura política (democratización);

- iii. Aumento de la capacidad del sistema político de una sociedad (burocratización);
- iv. Promoción de prácticas de acumulación capitalista (crecimiento y auto-dependencia). (Reyes, 2007)

Al concebirse la modernización como un proceso, ésta se llevaría a cabo mediante cinco etapas, que de acuerdo con Rostow son:

- La sociedad tradicional;
- Precondición para el despegue;
- El proceso de despegue;
- El camino hacia la madurez; y
- Una sociedad de alto consumo masivo.

*El Plan Marshall y La Alianza para el Progreso en Latinoamérica* son ejemplos de programas influenciados por las teorías políticas de Rostow, y de acuerdo con sus planteamientos la modernización es un proceso largo que se caracteriza por ser: homogeneizador, europeizador y/o americanizador, evidentemente irreversible, progresivo en el largo plazo, no sólo inevitable sino deseable (Arocena, 1995).

La teoría de la modernización, fue popular durante la década de los cincuenta en el siglo XX, pero fuertemente atacada durante la década de los sesenta y setenta. Entre las principales críticas hacia esta teoría se encuentra que: el desarrollo no es necesariamente unidireccional, ni se tiene un modelo único y universal, en contraste con esta situación se puede observar que han ocurrido avances con modelos fuertemente diferenciados, en países como China y Corea del Sur; aunque sus niveles actuales de crecimiento económico se han alcanzado con regímenes autoritarios fuertes. Un segundo grupo de críticas de la teoría de la modernización se refiere a la necesidad de eliminar los valores tradicionales, reconociendo que los éstos y los modernos no son siempre excluyentes, ni están siempre separados completamente de las condiciones de coexistencia con la modernidad (Reyes, 2007).

Al margen de los planteamientos ortodoxos de la teoría de la modernización, a finales del siglo XX, en los cuarenta y durante los años cincuenta comenzó a desarrollarse al interior de la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) un enfoque alternativo: la teoría estructuralista del desarrollo (Hidalgo, 1998). Las teorías de la CEPAL surgen frente a la preocupación intelectual y política por encontrar un camino hacia el desarrollo económico y social de América Latina, proponiendo alternativas a los modelos homogeneizadores de *la modernización*. Los trabajos de Prebisch sentaron las bases de la teoría económica estructuralista, también conocida como pensamiento cepalino, cuyos principales exponentes fueron Pinto, Furtado, Noyola, Ferrer, Sunkel y Paz, quienes aportaron a la construcción de una visión latinoamericana del desarrollo (Gutiérrez y González, 2010). El pensamiento cepalino se construyó sobre tres ejes teóricos principales:

*a. Teoría de la economía internacional*

En esta teoría se introduce la noción de condición periférica para el análisis económico, afirmando que el progreso técnico no se distribuye equitativamente entre las naciones del mundo. Prebisch realizó una diferenciación entre países industrializados y países productores de productos primarios, afirmando que se necesitan muchos más productos primarios para comprar la misma cantidad de artículos industrializados, lo cual genera una disparidad en los términos de intercambio internacional (Gutiérrez y González, 2010). El argumento principal que sustentó la teoría de la economía internacional fue la diferenciación de dos polos: el centro y la periferia. Entendiendo la condición periférica como el resultado del rezago estructural del aparato productivo que posibilita que los beneficios y los salarios se contraigan con una tendencia por debajo del ritmo de crecimiento de su propia productividad.

### *b. Modelo de Sustitución de importaciones*

El origen de este modelo responde a la corriente de pensamiento económico denominada estructuralismo o desarrollismo y a la teoría de la dependencia, ambos pensamientos infieren que los países ricos explotan a los pobres y que, en consecuencia, las relaciones económicas internacionales perjudican a éstos últimos. Se pueden citar tres pilares fundamentales de este modelo:

- Política industrial activa: subsidios y dirección del Estado para la producción de sustitutos.
- Barreras al libre comercio (proteccionismo): altos aranceles a la importación.
- Política cambiaria o monetaria: tipo de cambio elevado.

Para la CEPAL la tendencia al deterioro de los términos de intercambio de los países en desarrollo (productores de bienes primarios) era causada por el progreso tecnológico y las condiciones socioeconómicas existentes.

Este modelo económico tuvo especial auge en el período del populismo latinoamericano en los cincuentas y en el de los gobiernos desarrollistas en los sesentas. En algunos países como México, Argentina, Brasil y Chile, se logró avanzar en la producción de bienes duraderos, se generó una nueva industria con tecnología moderna e inversión extranjera directa aunque muy dependiente de los insumos importados y dirigida al mercado interno. Algunos de sus logros parciales fueron: aumento del empleo, estado de bienestar y garantías de protección al trabajador, baja dependencia de los mercados extranjeros, mejora de los términos de intercambio, nacimiento de sectores industriales nacionales, en especial la pequeña y mediana empresa, excedente de mano de obra calificada, temprana madurez del sector servicios, que llegó a proporciones similares a la de los países desarrollados y

un alto nivel de empleo entre los jefes de familia, el desempleo afecta principalmente a mujeres y jóvenes que poseen menor calificación (Reyes, 2007).

Sin embargo, no mucho tiempo después del comienzo de la aplicación de este modelo económico en distintos países en desarrollo, empezaron a evidenciarse los problemas fundamentales vinculados al mismo: la inflación y el desequilibrio externo, los ciclos de crecimiento y retroceso en períodos más o menos regulares, al contrario de lo que se pensó, el modelo requería en su fase expansiva la importación de bienes de capital e intermedios. La devaluación actuaba como un dañino mecanismo de distribución de recursos e impulsaba al consumo para evitar la desvalorización de la moneda, lo que producía una ilusión de riqueza siempre que la desocupación se mantuviera baja y el mercado laboral no exigiera una alta capacitación. Como corolario no se fomentaba el ahorro interno ni la inversión. Las industrias que nacieron con el modelo no fueron capaces de afrontar sus gastos en el mediano plazo, se transformaron en industrias que dependían de las divisas, pero no las generaban. El Estado se volvió el gran protector de la nueva industria a través de los subsidios, obteniendo divisas vía endeudamiento externo (Reyes, 2007).

### *c. Estado como idea-fuerza del desarrollo*

En la década de 1940 el proteccionismo fue uno de los pilares centrales de la política económica a nivel internacional. Basándose en las concepciones de Keynes y en la conformación del Estado del bienestar en Estados Unidos y los países más desarrollados, asignándose al Estado amplias funciones dentro de la sociedad y en la reproducción del capital. Por otra parte en América Latina, se intentaba construir un proyecto de desarrollo de orientación nacionalista. La transición entre la economía agroindustrializadora y el modelo de sustitución de importaciones, fue acompañada del surgimiento de la ideología populista, el nacionalismo y las causas antiimperialistas, las orientaciones políticas implicaban una exaltación de la burguesía

nacional, el desarrollo autónomo, la participación de las fuerzas sociales y políticas de masas policlasistas. Todas ellas condiciones que propiciaron las bases sobre las cuales se construyó la propuesta teórica de la CEPAL de un tipo de Estado entendido como una idea-fuerza del desarrollo (Gutiérrez y González, 2010).

En México, el cardenismo centrado en tales condiciones políticas y sociales consolidó la estabilidad al sistema político hasta finales de los sesenta, logrando espacios de expresión política para los movimientos populares y comenzando a clarificarse las condiciones sociales y políticas necesarias para la construcción de la democracia, de ésta forma el Estado encausaba el esfuerzo de los distintos sectores hacia la solidez socioeconómica, oportuna y equitativa. Esta propuesta dio paso a la creación del Instituto Latinoamericano de Planificación Económica y Social (ILPES), el cual tendría como objetivo especializar a los funcionarios públicos en las diferentes materias que integran la teoría del desarrollo (Gutiérrez y González, 2010).

### *1.1.2. La dependencia*

La teoría de la dependencia es una respuesta teórica elaborada entre 1950 y 1970 por científicos sociales ante la situación de estancamiento socio-económico en Latinoamérica. La Teoría de la Dependencia utiliza el análisis centro-periferia y las teorías sobre los sistemas-mundo para sostener que la economía mundial posee un diseño desigual y perjudicial para los países no-desarrollados, a los que se les ha asignado un rol periférico de producción de materias primas, en tanto que las decisiones fundamentales se adoptan en los países centrales, a los que se ha asignado la producción industrial (Reyes, 2007).

Las bases de la teoría de la dependencia surgieron como resultado de las investigaciones CEPAL, entre los principales autores de esta teoría encontramos a Frank, Dos Santos, Cardoso, Torres-Rivas, Amín y Prebisch, este último fue uno de

los autores más representativos, quien afirmaba que para crear condiciones de desarrollo dentro de un país es necesario el cumplimiento de algunas condiciones:

- Controlar la tasa de cambio monetario, con énfasis en políticas.
- Promover un papel gubernamental más eficiente en términos de desarrollo nacional.
- Crear una plataforma de inversiones, dando prioridad al capital nacional.
- Permitir la entrada de capitales externos siguiendo prioridades ya establecidas en planes de desarrollo nacionales.
- Promover una demanda interna más efectiva en término de mercados internos como base para consolidar el esfuerzo de industrialización.
- Generar una mayor demanda interna incrementando los sueldos y salarios de los trabajadores.
- Desarrollar un sistema seguro social, especialmente para sectores pobres a fin de generar condiciones para que estos sectores puedan llegar a ser más competitivos.
- Desarrollar estrategias nacionales que sean coherentes con el modelo sustitución de importaciones, protegiendo la producción nacional al imponer cuotas y tarifas a los mercados externos (Reyes, 2007).

Sin embargo, es en medio de estas condiciones justamente, en dónde surge, la teoría de la dependencia (Reyes, 2007).

Las principales críticas de la teoría de la dependencia se han centrado en que este enfoque utiliza un alto nivel de abstracción en su análisis y que éste considera perjudiciales los vínculos de estos países con las corporaciones transnacionales mientras en verdad estos vínculos pueden ser utilizados como medio de transferencia de tecnología y que además tanto la teoría de la dependencia y de la modernización basan sus supuestos en los resultados en los estados-nación (Reyes, 2007).

### *1.1.3. Críticas al desarrollo*

Durante el industrialismo, la categoría central para interpretar los fenómenos económicos locales y para pensar las vías del desarrollo fue la de acumulación de capital. Tal centralidad fue compartida por un amplio espectro ideológico desarrollista, aunque la vertiente crítica mostraba la imposibilidad de resolver las necesidades de todos a través de la producción capitalista (Coraggio, 1999).

De modo tal que, tras los fracasos de los diferentes modelos de desarrollo, aparecen nuevas aportaciones teóricas orientadas a los fines de desarrollo más que a los medios, resurge la preocupación por aspectos como la distribución del ingreso, la erradicación de la pobreza, la calidad de vida, el acceso a la salud y a la educación en un contexto de fuerte crisis que acentuaba las diferencias entre el mundo desarrollado y subdesarrollado.

Una de las primeras críticas fue realizada por Amartya Sen (2001), quien señalaba que desde que surgiera por vez primera la cuestión del "desarrollo" al término de la segunda guerra mundial, habían tenido lugar muchos cambios tanto en el ámbito de la experiencia como en el de la teoría. Algunos sucesos ocurridos justificaban el replanteamiento, evaluación y revisión de las primeras observaciones acerca de la naturaleza del desarrollo económico y social, conduciendo a nuevas reflexiones. De esta forma Sen (2001) realiza una comparación de las concepciones BLAST (blood, sweat and tears) y GALA (getting by, with a little assistance).

El principio del "sacrificio necesario" para la consecución de un futuro mejor es característico de la retórica BLAST. En esta etapa el desarrollo pasa por asumir la existencia de ciertos males contemporáneos, adoptando formas variadas dependiendo de los "sacrificios" a efectuarse, relacionados con prestaciones sociales reducidas, gran desigualdad social, autoritarismo, etcétera. Abundan los ejemplos de los diferentes "sacrificios necesarios"; y aunque las teorías difieran en cuanto a sus preferencias institucionales y políticas, todas ellas comparten una concepción poco

benévola del desarrollo, así como la convicción de que una política “laxa” haría descarrilar a largo plazo el proceso del desarrollo (Sen, 2001).

En este contexto, la concepción GALA del desarrollo armoniza de una forma natural la interdependencia existente entre mejorar el bienestar social y estimular la capacidad productiva y el desarrollo potencial de una economía. Y aunque las compensaciones intertemporales y la acumulación de capital perviven en la fórmula presente, al incorporar el factor de interdependencia entre calidad de vida y productividad económica se elimina en parte la rígida dicotomía entre el bienestar y la acumulación (Sen, 2001).

Los trabajos de Sen (2001), retoman la relevancia de las capacidades humanas cuestionando el énfasis que se ha asignado al capital humano – en particular al desarrollo de la destreza y la capacidad productiva de toda la población – contribuyendo a suavizar y humanizar la concepción del desarrollo. A pesar de ello, cabe preguntar si el hecho de reconocer la importancia de las capacidades humanas ayudará a comprender la relevancia de los seres humanos en el proceso de desarrollo.

## **1.2. Desarrollo local: conceptualización y enfoques**

En la continuidad de la crítica a los sistemas del desarrollo económico fueron formulándose nuevos planteamientos teóricos, abordando el tema específicamente desde el ámbito “local”. Pensar el desarrollo desde lo local, desde lo territorial, desde las especificidades, plantea una ruptura epistemológica frente a los planteamientos tradicionales del desarrollo, situándonos frente a la disyuntiva de un cambio de paradigma.

De esta forma, cuando se habla de *desarrollo local*, se habla de planteamientos encaminados al logro del bienestar del ser humano, que implican respuestas a las crisis provocadas por el capitalismo y la modernidad, dichos planteamientos se

presentan como alternativas a los enfoques meramente economicistas del desarrollo y que parten del reconocimiento de las grandes fallas de los modelos de desarrollistas. Estos enfoques alternativos se fundamentan en las diversas formas de interacción de las dimensiones: social, económico, cultural, político, espiritual y ambiental; y en la centralidad del ser humano como fin y no como medio en los procesos de desarrollo.

### *1.2.1. Conceptualización del desarrollo local*

Aun cuando no existe un consenso generalizado sobre lo que es y lo que implica el desarrollo local, éste ha sido abordado desde múltiples disciplinas del conocimiento proponiendo en sus planteamientos teóricos énfasis en elementos diversos, pero que en suma proponen un cambio ideológico de fondo y de forma frente a los planteamientos tradicionales del desarrollo. Estas propuestas, casi de forma general, consideran al desarrollo local como un paradigma multidimensional, que implica la articulación de factores de naturaleza económica, social y territorial para el logro y sostenimiento del bienestar, de acuerdo con esto, se puede identificar dos corrientes teóricas a partir de las cuales se fundamenta y se caracteriza al desarrollo local:

#### *a) Enfoques ortodoxos*

Bajo este enfoque encontramos autores que definen al desarrollo local como un proceso, una dinámica o una política que se centra en territorios específicos, en la valorización de los recursos endógenos y en los esfuerzos de la sociedad local, con el objeto de mejorar su calidad de vida y el bienestar de la comunidad (Rosales, 2007). Este enfoque presenta como elemento fundamental la definición de una base económica, que resalta la importancia las vocaciones productivas y los sistemas productivos locales, sumando a ellas las especificidades sociales y territoriales en la búsqueda de una mejora significativa en la calidad de vida. Este enfoque supone la

definición de métodos y procesos en respuesta y como solución a la problemática económica y social de un territorio o región determinada.

Así, por ejemplo, Sforzi (2005), plantea que los estudios respecto de los distritos industriales pueden ser aprovechados para teorizar el desarrollo local, ya que éste no tiene una definición, dado que nace del campo de la investigación económico-social, y por tanto no pertenece a ninguna disciplina en específico por ello está a merced de quien lo usa. En su enfoque teórico manifiesta que lo local se identifica como territorio y la característica esencial en la que se basa son las capacidades humanas, específicamente en "la capacidad de los individuos de colaborar para producir bienes colectivos que enriquezcan las economías externas", por otra parte este enfoque también asume como necesaria "la valoración bienes colectivos como patrimonio ambiental e histórico-artístico" (Trigilia, 2005 en Rosales 2007: 40).

Por su parte, Vázquez-Barquero (citado en Boisier, 1999) concibe el desarrollo local como:

*"un proceso de crecimiento económico y de cambio estructural que conduce a una mejora en el nivel de vida de la población local, en el que se pueden identificar tres dimensiones: una económica, en la que los empresarios locales usan su capacidad para organizar los factores productivos locales con niveles de productividad suficientes para ser competitivo en los mercados; otra sociocultural en la que los valores y las instituciones sirven de base al proceso de desarrollo; y finalmente una dimensión político-administrativa en la que las políticas territoriales permiten crear un entorno económico local favorable, protegerlo de interferencias externas e impulsar el desarrollo local".*

Para Albuquerque (2007) el desarrollo local supone un planteamiento integral y contextualizado sobre el funcionamiento de las economías. Dicho enfoque conduce a una estrategia que debe acompañar los esfuerzos del ajuste macroeconómico y el

ajuste externo con actuaciones orientadas a lograr la introducción de innovaciones tecnológicas, de gestión y socioinstitucionales en el conjunto de los diferentes sistemas productivos locales y tejido de empresas existente, tomando como unidad de actuación el territorio. Este enfoque incluye una consideración integrada de la funcionalidad entre lo rural y lo urbano. Considera además que la estrategia de desarrollo local debe orientarse, en suma, a asegurar mejores condiciones de vida de la población local, tratando de centrarse fundamentalmente (aunque no exclusivamente) en la mejor utilización de los recursos locales, a fin de promover nuevas empresas y puestos de trabajo locales.

Los planteamientos de Boisier (1999) sostienen que:

*“La **endogeneidad** del desarrollo regional habría que entenderla como un fenómeno que se presenta en por lo menos cuatro planos que se cortan y se cruzan entre sí. Primero, la endogeneidad se manifiesta en el plano político, en el cual se le identifica como una creciente capacidad regional para tomar las decisiones relevantes en relación a diferentes opciones y estilos de desarrollo, y en relación al uso de los instrumentos correspondientes, es decir, a la capacidad de diseñar y ejecutar políticas de desarrollo, y sobre todo, la capacidad de negociar. En segundo lugar, la endogeneidad se manifiesta en el plano económico, y se refiere a la apropiación y reinversión regional de parte del excedente a fin de diversificar la economía regional, dándole al mismo tiempo una base permanente de sustentación en el largo plazo... En tercer lugar, la endogeneidad es interpretada en el plano científico y tecnológico, es decir, se observa como la capacidad interna de un sistema –en este caso de un territorio organizado— para generar sus propios impulsos tecnológicos de cambio, capaces de provocar modificaciones cualitativas en el sistema. En cuarto lugar, la endogeneidad se plantea en el plano de la cultura, como una suerte de matriz generadora de la identidad socio-territorial”.*

### *b) Enfoque heterodoxos*

Dentro de este enfoque ubicamos a las teorías sobre el desarrollo local basadas en el reconocimiento de la centralidad del ser humano, destacando aspectos como las necesidades, la identidad, la territorialidad, las especificidades, las alteridades, que desde distintas dimensiones abonan a la construcción de sociedades, comunidades, localidades más equitativas y con mejores condiciones de vida, entre estas propuestas encontramos planteamientos como el ecodesarrollo, el desarrollo integrado, el desarrollo a escala humana, la economía social y solidaria y el buen vivir, entre otros, cuya orientación hace frente a los desequilibrios en las múltiples dimensiones del desarrollo local y que a su vez implican un total rompimiento con el paradigma del desarrollo.

Un cambio en la concepción del desarrollo es lo planteado por Manfred Max-Neef, Antonio Elizalde y Martín Hopenhayn (2000) quienes sostienen que el desarrollo se refiere a las personas y no a los objetos como el postulado básico del Desarrollo a Escala Humana, por ello las necesidades humanas deben entenderse como un sistema en que las mismas se interrelacionan e interactúan. Este enfoque pretende lograr la transformación de la persona-objeto en persona-sujeto del desarrollo y apunta hacia una necesaria profundización democrática. En esta propuesta se combinan dos criterios de desagregación: según categorías existenciales y según categorías axiológicas, esta combinación permite operar con una clasificación que incluye, por una parte, las necesidades de *ser, tener, hacer y estar*, y, por la otra, las necesidades de *subsistencia, protección, afecto, entendimiento, participación, ocio, creación, identidad y libertad* (Max-Neef, Elizalde y Hopenhayn, 2000).

Una política de desarrollo orientada hacia la satisfacción de las necesidades humanas, trasciende la racionalidad económica convencional porque compromete al ser humano en su totalidad. Las relaciones que se establecen y que pueden establecerse entre necesidades y sus satisfactores hacen posible construir una filosofía y una política de desarrollo auténticamente humanista. De este modo un proceso interactivo

que va desde lo local hasta lo nacional, pasando por lo regional, exige elaborar metodologías apropiadas que permitan compatibilizar en una articulación armónica las visiones, aspiraciones y propuestas surgidas de los distintos espacios. El rescate de la diversidad es el mejor camino para estimular los potenciales creativos y sinérgicos que existen en toda sociedad (Max-Neef, Elizalde y Hopenhayn, 2000).

Otra alternativa en la concepción del desarrollo local es la enunciada por José Luis Coraggio (1999) en la Economía Social y Solidaria, que plantea como eje fundamental la categoría de la de *reproducción ampliada de la vida humana*, la cual implica un proceso, en que se verifica durante un período prolongado un desarrollo sostenido en la calidad de vida de sus miembros. Se argumenta también que la reproducción de la vida en una sociedad capitalista ha sido usualmente teorizada como consumo de mercancías y entendida como subproducto automático de una acumulación que no reconoce sentidos exteriores a sí misma.

Poner en el centro la reproducción ampliada de la vida humana no supone negar la necesidad de la acumulación sino subordinarla a la reproducción de la vida, estableciendo otro tipo de unidad entre la producción (como medio) y la reproducción (como sentido), este tipo es la *unidad doméstica (UD)* entendida como un grupo de individuos, vinculados de manera sostenida, que son --de hecho o de derecho-- solidaria y cotidianamente responsables de la obtención (mediante su trabajo presente o mediante transferencias o donaciones de bienes, servicios o dinero) y distribución de las condiciones materiales necesarias para la reproducción inmediata de todos sus miembros, puede abarcar o articular uno o más hogares (entendiendo por "hogar" el grupo que comparte y utiliza en común un presupuesto para la alimentación, la vivienda y otros gastos básicos), coresidentes o no, basados en la familia o no, y participar en una o más redes contingentes comunitarias (de reciprocidad) o públicas (de redistribución social) presentes en la sociedad local (Coraggio, 1999).

Así pues,

*"hablar de economía social y solidaria (ESS) implica afirmar que los valores de esta otra economía deben consolidar comportamientos solidarios. Esto no implica la anulación del individuo o su disolución en una comunidad impuesta, sino un efectivo despliegue de su identidad y capacidades, en el contexto de comunidades voluntarias o ancestrales y de una sociedad incluyente, donde quepan todos, donde el yo no puede desplegarse ni enriquecerse sin el otro. Una economía donde no sólo luchamos asociados, cooperando y asumiendo lo público como patrimonio común para lograr una mejor reproducción de nuestras vidas, sino que somos parte de un proyecto socio-cultural y político de construcción de una economía que debe incluir a todos. En ese sentido, no alcanza con la solidaridad interna de colectivos particulares, sino que es necesaria una solidaridad ad-extra, de cada "nosotros" particular con todos los demás" (Coraggio, 1999)*

La ESS no excluye al *mercado* ni al *Estado* como instituciones de coordinación de lo complejo; pero para el primero hay un programa de regulación y control consciente de sus efectos indeseables –sociales o ecológicos– y para el segundo, un programa de democratización, donde la democracia representativa se redefine y se generalizan las formas participativas de decisión política y de gestión (Coraggio, 1999).

El proceso de construcción paulatina de otra economía (pensada como una transición que llevará algunas generaciones) supone revalorizar, extender, desarrollar, entrelazar y complejizar nuevas y viejas prácticas socioeconómicas, coherentes con esos objetivos estratégicos. Esta valora altamente procesos simples que garantizan el sustento de hombres y mujeres, pero también busca desarrollar formas cultural y técnicamente complejas de producción, distribución, circulación y consumo. Antes que designar un sujeto histórico predeterminado, supone la emergencia de múltiples sujetos y actores en un movimiento de experimentación, acción, reflexión y aprendizaje colectivo, sin modelos fijos de organización; admitiendo y valorando las

diferencias culturales, los momentos históricos de cada pueblo; atendiendo a principios orientadores más que a instituciones predeterminadas e idealizadas, consideradas generalizables a toda actividad humana. (Coraggio 2009).

Otra propuesta, teórica y política para desarrollo local es planteada por Gonzáles Butrón y Barkin (2009) quienes afirman que expresiones como la de *Otra Economía Posible* parten de referentes empíricos, de prácticas económicas transformadoras muy significativas y con impactos diferenciados en el desarrollo local a lo largo y ancho de toda la región, de allí su importancia en la actualidad. Así pues, se plantea la propuesta de la economía ecológica (EE) la cual se enfoca en la construcción de una sociedad más justa y mejor posicionada hacia la sustentabilidad, con principios éticos y metodológicos que posibilitan un análisis diferente de los problemas económicos. Estos principios incluyen, los éticos: *equidad intergeneracional; justicia social; y gestión sustentable;* y los metodológicos: *la multidisciplinariedad; el pluralismo metodológico; y la apertura histórica.*

La EE propone cuatro principios: autonomía, auto-suficiencia, diversificación productiva y gestión sustentable de ecosistemas. Estos principios incluyen no sólo las actividades productivas y culturales, sino también nuevas formas de organización social congruentes con la necesidad de un auto-gobierno local, así como la habilidad de negociar con autoridades regionales y nacionales. Esta alternativa se identifica con la convicción de que *un mundo diferente es posible* a condición de responder a la pregunta *¿la Vida o el capital?* La EE, tiene implícito en sus metodologías un modelo de comportamiento social que confronta directamente al modelo de la economía neoclásica, rechaza la idea de un mundo homogéneo, progresando en una sola dirección hacia la urbanización y la industrialización. Así pues la EE promueve la implantación concreta de instituciones económicas y políticas y de maneras de actuar alternativas y, en esto, un reordenamiento del régimen de propiedad que supere la ideología privatizadora desempeña un papel central (Gonzáles y Barkin, 2009).

Una propuesta que se ha venido desarrollando en los últimos años en algunos países latinoamericanos como una alternativa al desarrollo, cuestionando las ideas tradicionales de la modernidad, el desarrollo y su consecuente búsqueda del crecimiento económico así como su incapacidad para resolver los problemas de la pobreza, sin olvidar que sus prácticas desembocan en severos impactos sociales y ambientales ha sido *el buen vivir* (Gudynas, 2004).

Esta alternativa ha sido llevada al orden de lo constitucional en Ecuador y Bolivia, y de acuerdo con Gudynas (2004) este planteamiento pone el acento en la calidad de vida, pero no la reduce al consumo o la propiedad, y se aparta de la idea de que todo deba ser valorado de acuerdo a la utilidad. Estos planteamientos proponen un cambio radical en cómo se interpreta y valora la Naturaleza, convirtiéndola en sujeto de derechos, abandonando la pretensión del dominio y la manipulación tanto de personas como de la naturaleza. Asume la necesidad del reconocimiento de los saberes indígenas y de la diversidad cultural, sus especificidades y sus alteridades, así como asume la necesidad de descolonizar el conocimiento. Apela a la necesidad de las relaciones entre personas y el ambiente, dando espacio para el sentir, del mismo modo que abandona la idea de que el fin justifica los medios desligándose de la racionalidad instrumental, siendo un paradigma que se plantea desde la alteridad y la recuperación de la dignidad.

### **1.3. Atributos del desarrollo local**

En el contexto histórico, la revisión de las teorías y modelos de desarrollo así como sus críticas se observa una aparente continuidad en el paradigma del desarrollo. Sin embargo, el desarrollo ha estado inscrito en términos de una visión puramente económica y predominantemente capitalista, homogeneizador y globalizante, que ha profundizado los grandes desequilibrios sociales, ambientales y económicos, en los que pareciera que el ser humano se ha convertido en su propio depredador, en tal contexto el planteamiento del ser humano como centro del proceso de desarrollo

implica una visión radicalmente diferente de asumir la realidad, así pues el desarrollo local permite considerar la multiplicidad de dimensiones, dentro de las cuales se permite la recuperación de identidad, de la cultura, de las redes de cooperación, del equilibrio medioambiental, de la confianza y la armonía.

En este contexto, cabe resaltar que al analizar los planteamientos propios del desarrollo local, encontramos que sí bien enfatizan diferentes dimensiones también concuerdan en un conjunto de atributos específicos.

### *1.3.1. Multidimensionalidad*

La perspectiva multidimensional de los planteamientos teórico-metodológicos del desarrollo local es un punto de quiebre con las teorías de la modernidad y también constituye una base fundamental para el análisis y la comprensión de los fenómenos, las realidades y las problemáticas en territorios y temporalidades específicas, por ejemplo, Boisier (1999) bajo el enfoque positivista, identifica tres dimensiones que al articularse pueden propiciar el desencadenamiento de procesos de desarrollo local: Económica, Política-Administrativa, Socio-Territorial y Científica-Tecnológica, estas dimensiones son comunes a otros planteamientos como los de Vázquez Barquero quien plantea una dimensión económica, una social y una político administrativa. Sin embargo bajo el enfoque sistémico del desarrollo local se puede identificar de formas diversas seis dimensiones: social, económica, política, espiritual, cultural y ambiental, las cuales están inscritas en un espacio temporal y un territorio determinados, y cuya interacción resulta indispensable en la búsqueda de mejores condiciones de vida para la sociedad.

### *1.3.2. Territorio*

Para Arocena (1995), la definición de local no tiene otro camino más que en su correlación con lo global, es decir, no se puede analizar un proceso de desarrollo local

sin referirlo a la sociedad global en la que está inscrito, por lo que términos como *glocal* adquieren relevancia para ubicar la escala territorial, asumiendo que globalización y localización son dos caras de una misma moneda. Sin embargo, lo local va mucho más allá de la una escala, puede considerarse también como unidad de análisis, que corresponde al *lugar de vida* o puede definirse como una característica electiva que define la identidad de un recorte territorial, es decir un grupo de localidades integradas por características físico-territoriales o bien por determinada cadena productiva, una característica étnico-cultural, por último se puede aseverar que lo local puede entenderse como un criterio de agregación (Sforzi, 2005; citado en Rosales, 2007)

Rosales (2007) destaca el cambio en el énfasis de lo funcional (sectores económicos) a lo territorial, en cuanto que es el lugar donde se desarrolla la producción, el desarrollo se analiza como consecuencia de la interrelación entre factores económicos y extraeconómico (instituciones, cultura, valores y relaciones sociales).

De esta forma, se muestra el creciente interés por comprender los procesos regionales y los espacios sociales como una práctica inter y multidisciplinaria que implica una compleja articulación y una compleja carga cultural, con tales elementos realiza una nueva conceptualización del territorio dándole un sentido más amplio y complejo, a partir de 3 orientaciones: la económica (explica la localización de la industria y actividades terciarias), la urbana (estudia los procesos sociales y demográficos de las ciudades) y la cultural (intenta dar respuestas a problemas como identidad, imaginario, sentimiento de pertenencia, movilidad en relación al espacio y las repercusiones de organización cultural que resultan de prácticas sociales específicas) (Ramírez, 2003).

El "territorio", es pues, en la noción de uso cotidiano hacer referencia al lugar donde pasan las cosas, donde está lo concreto-real, en contraposición a la especulación teórica, los modelos abstractos que simulan la realidad. Cabe destacar dos importantes aproximaciones al territorio: la que ve al territorio como un todo

complejo-natural, que incluye a la población humana y sus asentamientos como una especie particular de la vida, y otra que, puesta a entender los comportamientos de los seres humanos, incorpora los conceptos de comunidad y sociedad como componentes del territorio, que se vuelve así una categoría abarcadora y abarcada, donde procesos naturales y sociales se interpenetran. Su significado está construido desde las comunidades o sociedades humanas, que lo experimentan como su ambiente, aunque asignen su debida importancia y asuman como un valor el respeto a la naturaleza y su lógica propia (Coraggio, 1999).

En el desarrollo local, las experiencias más relevantes, están fuertemente ligadas a un territorio, con una búsqueda intensa de formas de desarrollo que posibiliten su permanencia. De esta forma:

*"La identificación de un grupo humano con un trozo de tierra se vuelve un factor en la medida que potencie sus mejores capacidades y lo proyecte hacia el futuro, superando inercias y creando nuevas formas de movilización de los actores humanos y de los recursos materiales" (Arocena, 1995: 25).*

Así pues, es conveniente resaltar que, para el desarrollo local el territorio constituye una construcción social que tiene una base material, en ese sentido los procesos de desarrollo local siempre están inscritos al territorio y es un elemento fundamental para determinar las especificidades de dichos procesos.

### *1.3.3. Identidad y cultura*

La identidad es para muchos discursos un término superfluo, pero desde el punto de vista de los científicos sociales es un término que encierra elementos críticos, fundamentales para la comprensión de las sociedades. La identidad se reconoce en una primera aproximación como la exaltación de la diferencia ligada con la debilitación del modelo Estado-nación, como un reflejo de autodefensa ante los procesos de homogenización de la política y la globalización. La identidad puede

entenderse como “el conjunto de repertorios culturales interiorizados (representaciones, valores, símbolos), a través de los cuales los actores sociales (individuales o colectivos) demarcan sus fronteras y se distinguen de los demás actores en una situación determinada, todo ello dentro de un espacio históricamente específico y socialmente estructurado” (Giménez, 2002).

La identidad implica una construcción social del sujeto en relación con los demás, que requiere a su vez el conocimiento y reconocimiento de los demás actores, esta condición implica también una relación con quienes tienen el poder de *reconocer*. Otro de los elementos característicos de la identidad es el valor, es decir, la identidad puede también implicar un juicio de valor para el sujeto, en torno al cual organiza sus relaciones con el mundo y los demás sujetos. Aunado a estos elementos encontramos la plasticidad, que implica la capacidad que tiene la identidad de variar, reacomodarse, modularse y manipularse, presentándose como medio para alcanzar un fin y planteándose el concepto de estrategia identitaria (Giménez, 2002).

La dimensión más estrechamente ligada a la identidad es la cultura, ésta puede entenderse términos simbólicos como “la organización social de significados, interiorizados de modo relativamente estable por los sujetos en forma de esquemas o de representaciones compartidas, y objetivados en formas simbólicas, todo ello en contextos históricamente específicos y socialmente estructurados”, por lo que resulta fundamental para el desarrollo local asumir que la cultura nunca debe entenderse como un repertorio homogéneo, estático e inmodificable de significados y que por el contrario, puede tener a la vez “zonas de estabilidad y persistencia” y “zonas de movilidad” y cambio. El reconocimiento de la cultura nos permite entender las especificidades, y las motivaciones, los arraigos, pero también las limitaciones en el ejercicio de las propuestas de desarrollo local. De lo dicho anteriormente, se desprende que la cultura es ubicua: se encuentra en todas partes. Es como una sustancia inasible que se resiste a ser confinada en un sector delimitado de la vida social, porque es una dimensión de *toda* la vida social. De esta forma Michel Bassand (1981), afirma que “ella penetra todos los aspectos de la sociedad, de la economía a

la política, de la alimentación a la sexualidad, de las artes a la tecnología, de la salud a la religión” por lo que al referirnos al desarrollo local ésta por sí misma constituye una dimensión (Giménez, 2009).

#### *1.3.4. Agentes, actores y sociedad local*

El replanteamiento del desarrollo implica reconocer la heterogeneidad de las sociedades, la cultura y las identidades de actores, agentes y sujetos del desarrollo local, para ello la sociedad local se aborda desde dos niveles fundamentales: socioeconómico y cultural.

En el nivel socioeconómico, la sociedad conforma un sistema de relaciones constituido por grupos interdependientes, y puede ser llamado “sociedad local” cuando lo que está en juego en las relaciones entre los grupos es principalmente de naturaleza local. Dicho de otro modo, la producción de riqueza generada en el territorio es objeto de negociaciones entre los grupos socioeconómicos, convirtiéndose en el estructurante principal del sistema local de relaciones de poder. En el nivel cultural, la pertenencia se expresa en términos de identidad colectiva. Para que exista “sociedad local” es necesario que el conjunto humano que habita un territorio comparta rasgos de identidad comunes, es decir, muestren una “manera de ser” determinada que los distingue de otros individuos y grupos, encuentra su máxima expresión colectiva cuando se plasma en un “proyecto” común (Arocena, 1995: 20).

Así pues, “una forma de definir un actor, es relacionándolo con la escena social en la que desarrolla su acción. En este caso nos estamos refiriendo a individuos, grupos o instituciones cuyo sistema de acción coinciden con los límites de la sociedad local” (Arocena, 1995: 25).

En este contexto los actores locales se pueden definir según Fernando Barreiro (citado en Arocena, 1995) como “motor y expresión del desarrollo social” y asume

para ellos tres categorías los ligados a la toma de decisiones (político-institucionales), los ligados a técnicas particulares y los ligados a la acción por lo cual la planificación local reconoce la existencia de actores locales con iniciativa. En estos términos es necesario también clarificar a la "iniciativa local", considerándola como la movilización del conjunto de actores locales, e identificándola como parte esencial de los proyectos de desarrollo (Arocena, 1995).

La importancia de los agentes locales resulta fundamental para la organización de las localidades y el fortalecimiento de las instituciones. El desarrollo exige instituciones locales fuertes capaces de desencadenar dinámicas específicas de los distintos territorios y resalta la participación de los gobiernos locales como promotores de desarrollo, en la apertura a la diversidad de políticas sociales y económicas, lo cual implica contar con los medios y las herramientas necesarias para incidir en la vida de la comunidad.

En este punto es conveniente considerar al tercer sector, conceptualizado como el ámbito real de todas aquellas actividades y procesos sociales, se encuentren éstos organizados o no, que producen bienes que no son negociados en un mercado y actúan según roles no involucrados bajo ninguna forma de subordinación al Estado (Tobar y Fernández, citado en Buenavista y Gonzáles, 2007).

De esta forma se puede identificar cuatro tipos de definición de las organizaciones que integran el tercer sector: a) legal; b) económico-financiera; c) funcional y, d) estructural-operacional. La gran mayoría de estas organizaciones están tratando de explicitar su identidad, los valores que unen a sus miembros y las prioridades de su acción social, como parte de la sociedad civil. Así encontramos, organizaciones de: derechos humanos, indígenas, mujeres, jóvenes, de atención a la niñez, de incidencia en la construcción de la democracia y las políticas públicas, de vivienda, de alimentación, de lucha por la paz, etc., que en lugar de Organizaciones No Gubernamentales (ONG) se prefiere llamarlas Organizaciones Civiles de Promoción del Desarrollo (OCPD) o simplemente Organizaciones Civiles (OC), las cuales, con

base en su propia imaginación del futuro, y para responder colectivamente a los retos planteados por la crisis y por las políticas globalizadoras, se fueron coordinando en redes (Buonavista y Gonzáles, 2007).

En las organizaciones civiles, el modelo de gestión presenta procesos y mecanismos que difícilmente se hallan en organizaciones lucrativas o estatales. Los modelos de gestión son más próximos a la gerencia social que a la empresarial. La palabra solidaridad es la que mejor expresa el potencial latente de las organizaciones de "gerencia social". Una organización solidaria es aquella en la que nadie se siente por encima de nadie. Donde resulta casi tan importante lo "que" se hace, el "cómo" se lo hace y en especial, el "con quién" se lo hace (Tobar y Fernández, citado en Buonavista y Gonzáles, 2007).

El abordaje del llamado tercer sector, requiere pensar en la esencia misma de la sociedad civil. Sociedad civil es un espacio en el cual participan las asociaciones que proyectan su acción hacia la construcción de ciudadanía participativa y otros actores sociales individuales que se constituyen en referentes sociales o que conforman colectivos transitorios o permanentes, movimientos sociales, coaliciones, foros, etc. En la sociedad se construye poder y se hace política en diálogo o enfrentamiento con el poder político y el poder económico. Ni separado ni aislado de la esfera de lo político y lo económico, es el escenario del conflicto y del consenso social. Las organizaciones civiles son actores fundamentales del ejercicio institucional, político, económico y tienen una influencia decisiva en el desarrollo local.

Para Reygadas y Zarco (2005) es posible identificar tres ejes conceptuales:

- a. La construcción de sujetos de la sociedad civil, ya sea individuales o colectivos, es vista como uno de los elementos principales y que da sentido al quehacer de las organizaciones. Los sujetos colectivos se autoconstruyen en la conjunción de: la formulación de sus anhelos y esperanzas (utopía), definición de un proyecto y por la expresión de su poder (fuerza) para cambiar situaciones. Cada uno de estos aspectos derivan en acciones y construcciones

reflexivas de diversos tipos que van conformando una determinada identidad, mostrando una clara centralidad en la ética y el servicio a los más desfavorecidos, en el sentido más amplio de la solidaridad.

- b. Construcción de proceso de ejercicio y redistribución del poder, traducido como el ejercicio de la propia fuerza para cambiar una situación, esa experiencia de fuerza propia, de poder, amplía los horizontes de la utopía la proyección de incidencia. El tipo de poder más frecuentemente asociado a las organizaciones de la sociedad civil es el integrador, sin poder prescindir de la acción política en el sentido de incidencia en las lógicas predominantes de poder y en las lógicas económicas. La reflexión sobre poder también tiene que ver con relaciones internas en las organizaciones y el tipo de liderazgo. Así pues una organización con procesos participativos e información tendera a expresar mayor poder.
- c. Construcción de procesos de incidencia en el entorno socioeconómico local, desde un enfoque de derechos, se hace incidencia para favorecerlos, no solo para ayudar, sino para afirmar una nueva relación entre el gobierno y la sociedad y para mejorar los marcos legales y las políticas y programas. La incidencia pública tiene que dirigirse por lo menos a tres ámbitos: el cultural (ideas, concepciones y valores), el institucional (marcos legales e instituciones del Estado) y el técnico (diseño, evaluación ejecución de políticas y programas dirigidos a resolver problemas específicos de la sociedad) (Reygadas y Zarco, 2005)

De esta forma se afirma que el rol de las organizaciones civiles y sociales no se reduce ni a la asistencia ni a la influencia técnica en las políticas públicas, las organizaciones de la sociedad civil, son capaces de incidir en múltiples esferas públicas para la construcción de una mejor sociedad, mejores instituciones y un mejor país.

### *1.3.5. Innovación, cooperación y redes*

Rosales (2007) asume en su planteamiento la innovación como factor indiscutible del desarrollo, pues éste es producto de un continuo intercambio y discusión de la información, promovido por la cercanía espacial y cultural de las interrelaciones sociales e históricamente integradas, se asume dentro de esta propuesta que el medio local facilita y promueve el vínculo entre empresas, fomenta la cooperación y disminuye el comportamiento oportunista, por ende la considera a la conformación de redes susceptibles de construirse por su proximidad física, funcional y cultural como elementos de un medio innovador. Pero esta innovación no se remite al avance tecnológico, sino a la recuperación de saberes y formas de producción en las que el capital no es el elemento central, en las que se posibilita producir sin destruir.

En la búsqueda de alternativas al desarrollo, se reconoce a la solidaridad y la cooperación como formas de relación para propiciar el desarrollo local, las redes sociales fomentan un ambiente de confianza donde riesgo y beneficios son compartidos de forma que los actores locales pueden encarar de mejor forma las exigencias del aprendizaje y adaptación continua, características de la economía mundial contemporánea, así como impulsar el desarrollo de sus territorios. Uno de los factores de relieve de las redes radica en que estas favorecen el intercambio de conocimiento y la coordinación entre distintos actores. De esta forma el término de heterarquía, puede contribuir a un mejor entendimiento de la solidaridad y la confianza en las redes pues implica que no hay un sistema dominante y cada subsistema ejerce cierta influencia sobre los demás, a través de múltiples accesos, múltiples vínculos y múltiples determinaciones. El desarrollo local es un proceso de concertación, donde es necesaria la vinculación entre sus diferentes actores para alcanzar su objetivo fundamental que es la mejora continua y sostenida la calidad de vida de la población de un territorio (Enríquez, 2005)

### *1.3.6. Medio ambiente*

El desarrollo local también adopta la preocupación por traducir la responsabilidad colectiva de velar por el bienestar del planeta y al mismo tiempo construir un mundo capaz de satisfacer las necesidades humanas, así pues, en el sentido de la necesidad de restaurar los sistemas naturales deteriorados asume que nosotros mismos somos parte de ese sistema y por tanto nos obliga a buscar la sostenibilidad del mismo, de esta forma, dentro de lo que es la economía ecológica se propone estrictos límites en los consumos para recuperar ecosistemas deteriorados y detener el agotamiento de recursos naturales, sistematizado los reclamos por pagos de reparación de los daños como "la deuda ecológica" (Max-Neef, Elizalde y Hopenhayn, 1986).

La preocupación por el medio ambiente se retoma desde el desarrollo sustentable, y aún cuando el discurso de la sustentabilidad está siendo asimilado por la racionalidad económica y por las políticas de capitalización de la naturaleza, los principios de la sustentabilidad se están arraigando en el ámbito local a través de la construcción de nuevas racionalidades productivas, sustentadas en valores y significados culturales, en las potencialidades ecológicas de la naturaleza, y en la apropiación social de la ciencia y tecnología. De forma que las políticas de la localidad están construyendo una globalidad alternativa desde la especificidad de los ecosistemas, la diversidad cultural y la autonomía de las poblaciones locales, sustentadas en una racionalidad ambiental (Leff, 2000).

La racionalidad ambiental pone en juego el valor de la teoría, de la ética y de las significaciones culturales en la invención de una nueva racionalidad social, donde prevalecen los valores de la diversidad y de la diferencia, frente a la homogenización del mundo, la ganancia económica, el interés práctico y la sumisión de los medios a fines trazados de antemano por la visión utilitarista del mundo. El saber ambiental orienta una nueva racionalidad hacia los "fines" de la sustentabilidad, la equidad y la justicia social. Esta racionalidad está sustentada por valores (calidad de vida, identidades culturales, sentidos de la existencia) y plantea la cuestión de la diversidad

cultural en el conocimiento de la realidad, pero también el problema de la apropiación de conocimientos y saberes dentro de diferentes racionalidades culturales e identidades étnicas (Leff, 2006).

Esta defensa de medio ambiente local no solo depende de la valoración económica de la naturaleza y de la cultura, sino de la actualización y reconfiguración de las identidades y la emergencia de nuevos actores sociales que puedan construir una nueva racionalidad productiva, basada en los potenciales ecológicos de la naturaleza y en los significados culturales de los pueblos (Leff, 2000). La consideración de valores propios en la naturaleza consiste en aceptar que las formas de vida revisten valores en sí mismas, derivando de ese reconocimiento el aceptar que poseen derechos a desarrollar sus propios procesos vitales. Asumir que *la Naturaleza* es sujeto de valor implica abandonar una ética antropocéntrica y pasar a una perspectiva biocéntrica (Gudynas, 2004).

#### **1.4. La vivienda bajo el enfoque del desarrollo local**

Al abordar el tema de la vivienda resulta necesaria la revisión de su construcción teórico-conceptual ya que esta constituye uno de los ejes conceptuales sobre los que se apoya la presente investigación. De esta forma, puede establecerse como definición mínima: que es el espacio delimitado de forma permanente para el uso de sus habitantes (Del Pino, 2003) y, que en el cumplimiento de sus funciones más básicas, se constituye en su refugio (Bachelard, 1975).

Muchos han sido los aportes de las distintas disciplinas en la construcción del concepto de vivienda, mismos que resulta conveniente revisar en el sentido de establecer una noción del mismo.

La arquitectura habitacional, por ejemplo, afirma que la ésta es la expresión material del hombre y su sociedad, como dimensión de la experiencia humana, como una forma concreta del mundo que posibilita la acción humana, como producto colectivo y

social (Norberg-Schultz 2000, en García, 2010); en la ámbito de la geografía se vincula a la teoría social con el concepto de espacio, abandonando la idea de la vivienda sólo como contenedor y considerándolo la representación objetiva y subjetiva de la sociedad (Santos, 2000, en García, 2010).

A través de la sociología de la vivienda es posible establecer una relación directa de ésta con el bienestar, profundizando en el planteamiento, el bienestar que se experimenta al interior de la vivienda será reproducido en las sociedades, en sentido inverso, una sociedad reflejará su bienestar en las múltiples formas de desarrollo de vivienda.

Se afirma pues, que el hábitat reproduce las estructuras sociales al dar continuidad en el interior de la casa a hechos que provienen de la sociedad en la que se ubica, ya sea a través de las soluciones arquitectónicas adoptadas o del sistema de construcción de viviendas; y que también en sentido inverso, la vivienda reproduce las estructuras sociales, al dar continuidad social a la acción de sus habitantes, como la socialización en el espacio, traslación de cambios sociales a través de la modificación de vivienda, envejecimiento de un vecindario, etc.

Pese a que, en principio el aspecto productor de la vivienda puede parecer limitado a la traslación espacial de estructuras sociales forjadas en otros ámbitos, como el laboral, el económico, el sistema de valores; o a su reforzamiento por su capacidad de anclaje en función de la restricción física del espacio, es conveniente reconocer que la vivienda, también puede generar estructuras por sí misma (Rapoport, 1972 en Del Pino, 2003).

Desde la perspectiva urbana, en su función de estructura, la vivienda implica elementos relativos a los cambios en las políticas habitacionales del Estado, la creación de los fondos financieros y los movimientos sociales para el acceso a la vivienda así como la demanda, el mercado y el desarrollo de políticas institucionales que facilitan su consumo colectivo.

Un enfoque preponderante en su análisis es el económico, a través del cual la vivienda ha sido vista como una mercancía, ofreciéndose en el mercado, permitiendo la máxima ganancia del productor, y la elección más conveniente del demandante, en tanto que representa una mercancía clave para la reproducción de la fuerza de trabajo local (Villavicencio, Duran y Esquivel, 2000). Al mismo tiempo, y dado que se establecen diversas tendencias de reproducción de la ciudad, en relación con su producción, consumo y distribución, la vivienda puede ser considerada como un factor de segregación, lo cual abunda en una mayor polaridad social puesto que es el nivel de renta el factor determinante en la localización de la vivienda y en la determinación de zonas económicas (Carrasco y Hena, 2003).

Por otra parte al considerar la función que la vivienda desempeña, puede ser considerada también como un objeto de gestión urbana o como una expresión simbólica o cultural o una manifestación de necesidades sociales, especialmente familiares, que al ser considerada un satisfactor la vivienda se vincula directamente con las condiciones y la calidad de vida de quienes la habitan (Villavicencio, Duran y Esquivel, 2000).

Una vez establecidos los aspectos fundamentales para la comprensión de la vivienda en los ámbitos sociales, económicos, urbanos, políticos, etc., puede también establecerse cómo desde el desarrollo local la vivienda observa la materialización de las condiciones de vida de una sociedad, incidiendo directamente sobre el bienestar individual, familiar y colectivo.

El modo de hacer y de habitar una vivienda es un reflejo de la identidad social y de un sinnúmero aspectos culturales, en este sentido el desarrollo de vivienda en el *deber ser* tendría necesariamente que involucrar la participación social en su determinación física, urbana y arquitectónica, como medio para obtener soluciones al problema habitacional, reconociendo las especificidades en cada una de esos ámbitos y no de forma homogénea como se observa actualmente en la vivienda de interés social, sino acorde con las especificidades territoriales y sociales, destacando

particularmente que sí bien la vivienda constituye un elemento que puede dinamizar la economía esta no puede ser su única determinante.

## **Capítulo II. El desarrollo de vivienda de interés social: en el contexto político, económico y social.**

Desde la perspectiva gubernamental mexicana, la vivienda ha sido tratada como un factor determinante para el desarrollo económico del país, con capacidad de incidir directamente en el mercado inmobiliario, la industria de la construcción, la inversión en mercados de capitales y la constitución de reservas territoriales, además de ser un elemento de definición del costo y acceso al suelo; siendo por sí misma un motor para la generación de empleo tanto directo como indirecto. Sin embargo, más allá de los factores económicos que involucra, la vivienda representa un factor de suma importancia en la construcción del bienestar social, de la calidad de vida y el desarrollo humano, por tanto la política pública en este ámbito no debiera ser en ningún caso ser ajena a la estructura social.

Por la relevancia de la multiplicidad de factores y ámbitos que involucra el hábitat, es que la intervención del Estado resulta indispensable, lo que supondría el diseño de políticas públicas que fomentarán el desarrollo de vivienda adecuada, en concordancia con las necesidades sociales, en otras palabras requiere de la creación de políticas capaces de mejorar las condiciones de vida de la población. En este sentido, la política pública en materia de vivienda debería proveer de instrumentos congruentes para la solución de la problemática habitacional prevaleciente en el país, garantizando en un primer momento el acceso a una vivienda digna, es decir, en condiciones de habitabilidad, situada en un entorno que permita el desarrollo del individuo y que propicie una mejor calidad de vida (Bobadilla, 2005).

Sin embargo, en México como en la mayoría de los países latinoamericanos, la transición entre el Estado benefactor proveedor directo de bienes y el Estado promotor de la iniciativa privada, ha dejado bienes, como la vivienda, al libre juego del mercado (Samuelson, 1954) y como consecuencia se puede observar que en los últimos dos sexenios de gobierno, la política gubernamental para la vivienda,

específicamente la de interés social, ha sido definida por el peso económico de la industria de la construcción y de la producción de vivienda, dejando en manos de las grandes constructoras de vivienda la definición del tipo y características de vivienda. Derivado de ello la concepción de la vivienda de interés social se ha venido modificando, ajustándose en función de producir un alto volumen de vivienda a un bajo costo, sin que medie la regulación del Estado en favor de garantizar mínimos aceptables para una vivienda, ni reglamentación específica en cuanto al entorno y las condiciones en que se edifica.

Como consecuencia de esta falta de regulación, el desarrollo de vivienda de interés social se ha inscrito bajo una clara determinación económica y la lógica del libre mercado, afectando contundentemente la forma de producir vivienda en nuestro país. En este contexto, es posible observar tendencias generales en la producción habitacional, como la reducción de las dimensiones físicas de la vivienda y el aumento en el volumen de viviendas por conjunto habitacional, lo que redundará en el aumento de la densidad, el hacinamiento y la precariedad habitacional. La dimensión urbana de la vivienda también se ha visto afectada por esta forma de producción de vivienda, en aspectos como el modelado territorial, pues cada vez es más común encontrar conjuntos urbanos de interés social en las periferias de las ciudades, lo que modifica significativamente las dinámicas urbanas de movilidad, equipamiento y acceso a los servicios.

Esta forma de producción de vivienda conlleva un proceso homogeneizador, de producción en serie, que responde a intereses de naturaleza económica y cuyo objetivo fundamental es la obtención de una mayor ganancia a un menor costo, pudiendo observar en todo el territorio nacional una cuantiosa producción de viviendas, que resultan en suma inadecuadas para las necesidades básicas del ser humano, generando el deterioro constante y progresivo de las condiciones de vida al obviar un sinnúmero de factores culturales, familiares, identitarios, biológicos y medioambientales a los cuales debería responder en un primer momento la producción de vivienda.

La justificación para tales formas de producción de vivienda refiere aspectos como la inmediatez en la provisión de vivienda para un elevado número de familias, pretendiendo con ello hacer frente al creciente rezago habitacional en tanto que se amplían las coberturas de los programas sociales de vivienda. Sin embargo no se puede pasar por alto que también ha implicado un aumento considerable en la rentabilidad de la producción de vivienda para las grandes desarrolladoras de vivienda y que ha desencadenado complejas problemáticas como la segmentación y la exclusión de amplios sectores de la población.

## **2.1. Aspectos generales de la política de vivienda de interés social**

La adopción en México del modelo económico neoliberal implicó la transformación del Estado, lo que a su vez modificó las formas de intervención gubernamental en los ámbitos económico y social, dando como resultado un notorio incremento en los índices de pobreza así como en el deterioro general del bienestar social. Las políticas de ajuste estructural puestas en marcha en los años ochentas generaron que los presupuestos más amplios del gasto público se destinaran a rubros eminentemente económicos tales como el pago de la deuda externa, en tanto que los presupuestos en gasto social se vieron disminuidos considerablemente, lo que demostraba la prioridad de los intereses de mercado muy por encima del bienestar social y un ejemplo de ello ha sido la política de vivienda (López Paniagua, 2004).

Como resultado de los procesos de ajuste, la política en materia habitacional sufrió importantes cambios en su definición, enfocándose sustancialmente en factores de naturaleza económica, lo que a su vez provocó la modificación de los roles que habían venido desempeñando las instituciones así como en las directrices de los planes y programas de vivienda, se observa también un cambio en el ejercicio de los recursos destinados para promover y proveer vivienda, tales ajustes condujeron, por ejemplo, a la disminución del presupuesto empleado para la promoción directa de la

vivienda al tiempo que se incrementó considerablemente los presupuestos para financiamiento hipotecario.

Aunado a lo anterior, tenemos la centralidad en la determinación de la política habitacional, es decir, que ésta es definida en el ámbito federal atendiendo aspectos macroeconómicos, sin que exista un plan local estatal o municipal que atienda las especificidades territoriales, culturales y sociales, pudiéndose observar que la aplicación de los programas es indistinta en cualquier región del país. En este mismo sentido los recursos destinados para los programas de vivienda provienen del presupuesto federal y su principal determinante es la cobertura de seguridad social, lo que significa que los estados con mayor número de trabajadores insertos en el mercado laboral formal obtienen los mayores presupuestos para el financiamiento de vivienda. En este sentido la garantía de acceso a una vivienda depende de pertenecer al mercado laboral formal y de calificar como sujeto de crédito y no así de las necesidades de vivienda que presentan los estados o municipios.

### *2.1.1 Marco jurídico*

En México el derecho a la vivienda se reconoce en el artículo 4º constitucional que señala el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, que la Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo. Este artículo se reglamenta a través de la Ley de vivienda, esta ley expresa la obligación social en cuanto a la vivienda y mediante ella se establece y regula la política en dicha materia, así como los instrumentos, programas y apoyos gubernamentales que en teoría tienen el objetivo de garantizar a todos los mexicanos una vivienda digna y decorosa.

Según el artículo segundo de esta ley se considera que una vivienda digna y decorosa a la que cumpla con las disposiciones jurídicas aplicables en materia de asentamientos humanos y construcción, habitabilidad, salubridad, cuente con los

servicios básicos y brinde a sus ocupantes seguridad jurídica en cuanto a su propiedad o legítima posesión, y contemple criterios para la prevención de desastres y la protección física de sus ocupantes ante los elementos naturales potencialmente agresivos.

Sin embargo, pese a lo expresado en el marco jurídico vigente, la practica muestra que hoy en día la garantía de vivienda para un trabajador depende de factores netamente económicos, es decir que, los apoyos para el acceso a la vivienda, como el crédito hipotecario y los subsidios que constituyen los principales mecanismos para el acceso a la vivienda, se condicionan a una serie de requisitos socioeconómicos, que se enfocan en la recuperación del capital invertido, en este sentido el INFONAVIT, al establecer sus requisitos señala como necesario el contar con una relación vigente, cuya estabilidad (antigüedad superior a dos años) garantice el pago durante el tiempo de vida del crédito, de esta manera el derecho a la vivienda se condiciona al reconocimiento del trabajador como sujeto de crédito.

Con respecto a la provisión de una vivienda digna, se puede afirmar con base en la observación en los fraccionamientos de interés social que sí bien se cumple con algunas de las condiciones materiales que se establecen en el marco normativo para la vivienda de interés social, los factores relativos a la habitabilidad se dejan a la libre determinación de las desarrolladoras de vivienda, en ese sentido, su diseño y funcionalidad se remite principalmente a la inversión requerida para su construcción y no así a la creación de condiciones que garanticen la satisfacción de las necesidades ni a los requisitos mínimos de habitabilidad.

### *2.1.2 Regulación*

La normativa existente en torno a la vivienda de interés social, se refiere básicamente a la propiedad de la vivienda, o bien a la reglamentación de la construcción, se observa casi como regla general que las características definidas para este tipo de

vivienda son las contenidas en los mínimos establecidos en los reglamentos de construcción municipales, mismos que carecen de un análisis específico en torno a los requerimientos sociológicos, biológicos, culturales relativos a la vivienda. Más bien obedecen a parámetros generales de carácter urbano.

Por ende, una asignatura pendiente en nuestro país, es la definición de una reglamentación específica para la vivienda de interés social, pues aun cuando existe una compleja estructura normativa y jurídica en cuanto a los aspectos técnicos del desarrollo de vivienda de interés social no hay una clara definición en cuanto a las características mínimas que tendría que observar dicha vivienda para satisfacer las necesidades humanas, por lo que muchos de sus atributos quedan a consideración de los desarrolladores de vivienda, siendo quienes finalmente han establecido los parámetros y las tendencias de la edificación de residencial así como su valor en el mercado sin que medie ningún tipo de intervención o regulación institucional.

En estos procesos han sido las denominadas “desarrolladoras de vivienda”, las que mediante una intensa participación en la producción de vivienda han generalizado un estándar de vivienda, caracterizado principalmente por ser de de “mala calidad”, en lo que se refiere al diseño, tamaño, sistemas constructivos y tipo de material empleado, pero también en lo relativo a la función de habitabilidad de una vivienda, siendo evidente que todo esto parte de la falta de regulación capaz de definir aspectos mínimos requeridos que posibiliten la creación de espacios de vivienda adecuados tanto en lo individual como en lo colectivo, y que a su vez este acorde con los propósitos del desarrollo urbano de las ciudades (Cervantes, Maya y Martínez, s/a).

### *2.1.3 Mecanismos de acceso a la vivienda*

En México, los mecanismos de acceso a la vivienda son pocos y muy limitados derivado de los objetivos predominantemente económicos que se persiguen, lo que contradice fundamentalmente lo establecido en la Constitución Política de los Estados

Unidos Mexicanos sobre la obligación del Estado de proveer los mecanismos necesarios para garantizar el acceso universal a la vivienda.

La acción gubernamental se ha concentrado en mecanismos específicos que coadyuvan a los propósitos economicistas de la política actual del país en torno a la vivienda de interés sociales, mecanismos como el financiamiento a través de los institutos de los fondos de vivienda para los trabajadores (INFONAVIT y FOVISSSTE) y el otorgamiento de subsidios a través de instituciones como el Fondo Nacional para la Habitación Popular (FONHAPO) y la Comisión Nacional para la Vivienda (CONAVI), siendo conveniente resaltar que en el caso de estos últimos, el objetivo es complementar la capacidad de compra de los créditos otorgados por el INFONAVIT y/o FOVISSSTE.

Fuera de estos mecanismos no se observa en las acciones gubernamentales ningún otro mecanismo que contribuya sustancialmente con el objetivo proveer vivienda y de abatir el rezago habitacional del país, en este sentido, la concentración de la acción gubernamental y de los recursos destinados a la vivienda en mecanismos como el financiamiento o el subsidio, ocasiona que se excluya a un segmento importante de personas con necesidades de una vivienda. Visto de esta forma, cualquier persona que no cuente los recursos monetarios suficientes para la compra o autoconstrucción de una vivienda tendrá necesariamente que contar con una relación laboral vigente en el sector de la economía formal para que a través de la seguridad social pueda ejercer su derecho a una vivienda.

En este mismo sentido, aun cuando el trabajador goce de una relación laboral en el sector formal y tenga acceso a la seguridad social tendrá que sujetarse a una serie de condicionantes socioeconómicas que estos mecanismos imponen, de forma tal que será su ingreso, su edad y su estabilidad laboral y no sus necesidades las que determinen el tipo de vivienda a que tendrá acceso.

Este tipo de mecanismos y sus condicionantes propician que hoy en día el 80% de los derechohabientes de dichos institutos ejerzan su derecho a la vivienda mediante el

financiamiento, se observa un importante volumen de créditos ejercidos en la compra de una vivienda nueva terminada ofertada en el mercado por desarrolladoras (HIC, 2010).

Para dar una idea de las limitaciones de estos mecanismos en cuanto al tipo de vivienda a que se podrá acceder, se tiene por ejemplo que de acuerdo con lo establecido por el INFONAVIT, un trabajador menor de 35 años de edad, que percibe entre 2.2 salarios mínimos mensuales (\$4,168.63 pesos) tendrá derecho a un crédito máximo de 114 veces salario mínimo mensual vigente en el Distrito Federal (VSMMVDF) equivalente a \$216,010.85 pesos, lo que propiciará que dicho trabajador sólo pueda acceder a una vivienda económicas cuyo valor máximo en el mercado es de 118 VSMMVDF (\$223,590.17 pesos) y cuyas características físicas difícilmente superarán los mínimos establecidos para vivienda en los reglamentos de construcción en cada Estado y que en promedio tendrán una superficie de 45 metros de terreno y entre 33 y 43 metros cuadrados de construcción, en tanto que un trabajador que se encuentra en el rango salarial más alto permitido por el INFONAVIT para el otorgamiento de un crédito, que es de 11.0 salarios mínimos mensuales (\$20,843.15 pesos) será de 190 VSMMVDF, equivalentes a \$360,018.08 pesos, lo que le permitirá calificar en vivienda popular para la cual el valor máximo permitido es de 350 VSMMVDF (\$663,191.20 pesos), las dimensiones físicas de la vivienda para este rango salarial y de vivienda tienen en promedio 96 metros cuadrados en superficie y entre 60 y 72 metros cuadrados de construcción (CIDOC-EVAM, 2011).

Contextualizando en las cualidades de la vivienda en cuanto a la habitabilidad, encontramos que *Habitat International Coalition* y *la Organización de las Naciones Unidas* establecen 60 metros cuadrados como espacio mínimo para el establecimiento de un entorno social, familiar y biológico adecuado. Lo que implica que en México más del 60% de la vivienda ofertada por desarrolladoras está muy por debajo de los criterios mínimos establecidos en consensos internacionales (HIC, 2010).

Por su parte la modalidad de subsidio, funciona como complemento a la capacidad de compra de los créditos otorgados, pero para el otorgamiento de estos hay condicionantes mucho más severas, es decir, estos se destinan al rango más bajo de ingresos que va desde 1 hasta 2.2 VSM, pero no amplían considerablemente la capacidad de compra de un derechohabiente, puesto que la suma del crédito y el subsidio no rebasan los 118 VSMMVDF establecidas para el rango de vivienda económica, por lo que los derechohabientes en estas condiciones solo tienen la alternativa de acceso a la denominada vivienda económica, misma que es desarrollada de acuerdo con los criterios mencionados en el párrafo anterior, sin importar la composición familiar del derechohabiente y sus necesidades.

#### *2.1.4 El papel del INFONAVIT y FOVISSSTE en el acceso a la vivienda*

Se estima que desde el 2000 y hasta el año 2010, en el país se habían producido por las desarrolladoras más de 1 millón de viviendas, de las cuales aproximadamente el 93% fueron adjudicadas a los trabajadores a través del crédito hipotecario otorgado por instituciones públicas y privadas (según datos de la CONAVI y del INEGI), entre dichas instituciones el INFONAVIT ocupa el primer lugar en cantidad de créditos hipotecarios otorgados con el 66% de dichos créditos (Maycotte, 2009).

Al término del año 2010, se registró un total de 1 millón 762 mil 408 financiamientos en sus diversas modalidades, de los cuales el 48% correspondieron a adquisición de vivienda y el 52% restante a mejoramientos y otros tipos de créditos, ejercidos también para el pago de pasivos hipotecarios contraídos con anterioridad con instituciones financieras del sector privado. Una vez descontados los cofinanciamientos, se tiene que 1 millón 506 mil 455 equivalen a unidades de vivienda. De éstas, el 43.1% correspondió a adquisición de vivienda y el 56.9% a mejoramientos y otros tipos de créditos. Asimismo, el conjunto de organismos

financieros de vivienda ejercieron durante ese año, casi \$247 mil 848 millones de pesos (CIDOC-EVAM, 2011).

Yendo más allá de las cifras, se puede afirmar que los institutos de vivienda son un claro reflejo de la transición experimentada por el Estado y pudiendo afirmar que como consecuencia de la política de ajuste y reforma estructural los institutos de vivienda fueron transformados en meras instituciones financieras, centrando sus acciones en la simplificación para el otorgamiento de créditos para la adquisición de vivienda, lo que favoreció contundentemente la producción de vivienda en el país y particularmente la vivienda de interés social, pero estas acciones esto sólo condujeron hacia el incremento en los volúmenes de producción de vivienda, lo que en teoría amplía la cobertura de los programas de vivienda pero que en la práctica profundiza los procesos de exclusión y la precariedad en la vivienda.

La articulación de los procesos de otorgamiento de crédito de los institutos a los procesos de adjudicación de la vivienda de las desarrolladoras se ha convertido en un factor decisivo para el ejercicio de un financiamiento en favor de la compra de una vivienda, pues en términos prácticos el derechohabiente deja en manos de la desarrolladora toda la gestión de los trámites legales, notariales, etc., referentes a la compra-venta y ejercicio del crédito a la desarrolladora, viendo su participación reducida a la firma de la escritura ante notario público, sin participar y en ocasiones sin ser informado de las obligaciones que contrae financiera y legalmente, lo que en el peor de los escenarios conlleva a la futura pérdida del patrimonio o al endeudamiento familiar.

#### *2.1.5 Limitaciones de la política de vivienda de interés social*

Pese a la importancia en el desarrollo humano el desarrollo de vivienda ha quedado supeditado a las reglas del mercado y con ello se ha dejado de cubrir las necesidades

sociales que requiere la población para acceder a una vivienda digna y adecuada, y por ende a mejores condiciones de vida (Cervantes, Maya y Martínez, s/a).

Bajo esta lógica es posible determinar "cinco elementos que explican las contradicciones de la vivienda y su expresión en el territorio: primero, los usos del suelo inciden en la apropiación privada y que dependen de las condiciones de mercado; segundo, los niveles salariales de una gran masa de la clase obrera no les permite un acceso relativamente fácil para la adquisición del bien-mercancía-vivienda; tercero, el territorio destinado para la construcción habitacional no es exclusivo para la vivienda propiamente dicha, sino para, la construcción o expansión de la ciudad más allá de sus límites físicos políticos y administrativos que, se subordina al valor de uso y cambio del espacio urbano; cuarto, la apropiación del suelo, independientemente de las condiciones objetivas urbanizadas o no, la determina el mercado inmobiliario y los diferentes frentes del capital: bancario, industrial y financiero; y quinto, la transición existente entre la conformación del territorio, (Unikel, L., 1988, 333)

Aunado a estos elementos, existen factores como la poca intervención estatal en el desarrollo de vivienda, la falta de regulación o la determinación economicista en el diseño de mecanismos de acceso, han propiciado la profundización de la exclusión y de segmentación de la población a la vez que han conducido a la aparición de nuevas problemáticas como: la sustentabilidad de los conjuntos habitacionales, el acelerado deterioro de la vivienda, la transformación en muchos casos negativa del entorno urbano, el creciente abandono de vivienda y de endeudamiento social, elementos donde la política gubernamental no ha sido capaz de incidir.

Así pues, bajo el enfoque actual de la política gubernamental, la vivienda ha dejado de ser un derecho para convertirse en un negocio, que ha resultado bastante lucrativo para unas cuantas empresas, que hoy en día conforman un oligopolio con capacidad suficiente para establecer directrices en cuanto al desarrollo de vivienda en el país.

## **2.2 La producción y el mercado de vivienda en México**

A partir de la transición del Estado a un papel de facilitador, la participación del sector privado en la producción de vivienda se ha incrementado significativamente, esta participación se ha concentrado en la producción masiva de vivienda, se observa a lo largo y ancho del territorio nacional la aparición de conjuntos habitacionales, que en términos territoriales, por su volumen y densidad equivalen nuevas ciudades.

Esta participación ha dado lugar a un mercado de vivienda con una oferta sobredimensionada y sobrevaluada, de baja calidad, precaria, insustentable en términos urbanos y medioambientales. Este mercado ha sido convenientemente soportado por el otorgamiento de créditos hipotecarios originados con recursos federales. Sin embargo este mercado, pese a su sobreoferta no ha tenido capacidad para hacer frente a problemáticas como el hacinamiento o como la garantía de acceso a toda la población a una vivienda, menos aun si se plantea en términos de vivienda digna y adecuada.

La demanda de vivienda para el 2010, estimada con relación a la estructura y crecimiento poblacional, la constitución de nuevos hogares, los niveles de ingreso y los créditos otorgados mostró que la demanda efectiva por nivel de ingreso, ubicación geográfica y acceso a la seguridad social que según la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos en los Hogares (ENIGH) en 2010 fue:

- De 319 mil 029 y representa 31.7% del total. El aumento respecto a 2009 es de 6 por ciento en cuanto a la formación de nuevos hogares
- De 587 mil 400 viviendas, lo que significa un aumento de 6.7% respecto a 2009. La demanda por rezago constituye el 58.4% del total por Rezago habitacional

- De poco más de 77 mil viviendas por Movilidad habitacional, desatacando que el deterioro del ingreso y la incertidumbre en el empleo que se observaron durante el 2009 redujeron en 2% este tipo de demanda en 2010.
- Y de 21 mil 505, por curas de originación, cifra que disminuyó en 40% comparada con 2009

En función de estimar el peso económico de la industria de la construcción, es necesario revisar las cifras macroeconómicas al respecto. Así pues, encontramos que en el segundo trimestre de 2011 el Producto Interno Bruto (PIB) registró un incremento a tasa anual real de 3.3%. El PIB de las actividades secundarias (minería, electricidad, construcción y manufacturas) mostró un crecimiento de 3.4%, el de las terciarias (comercio y servicios) de 3.6%, en tanto que en las primarias (agropecuaria, silvicultura y pesca) disminuyó (-) 3.7 por ciento (ENIGH, 2010).

En términos generales la industria de la construcción tuvo un peso relativo de 6.4%, del cual la edificación de vivienda representó el 52%. Actividades correlacionadas al sector de la vivienda como son la industria de la construcción y servicios financieros, seguros, actividades inmobiliarias y de alquiler mostraron crecimientos diferentes, el primero aumentó 3.4%, mientras que las actividades financieras 2.4% y las inmobiliarias 2.0%, en términos reales y a tasa anual. Considerados conjuntamente estos grandes sectores representan 21.1% de la economía mexicana a precios constantes del 2003 (ENIGH, 2010).

Como resultado de las medidas emprendidas por el Ejecutivo Federal, durante 2010 se logró que la inversión en el sector de la vivienda se mantuviera en 2%, como proporción del Producto Interno Bruto (PIB) (ENIGH, 2010).

Al 2010 el parque habitacional contaba con 28.5 millones de viviendas particulares habitadas. De éstas, 20.2 millones (71.2%) son propias o están siendo pagadas por los propietarios. De las viviendas propias, 5.2 millones (25.9%) fueron compradas ya

hechas, el resto las mandaron construir, la construyó el propietario o la adquirieron de otra forma (ENIGH, 2010).

De las viviendas hechas, las usadas representan el 49.9% de las transacciones o 2.6 millones 47 de unidades. La mayoría de las usadas son adquiridas con recursos propios de las familias (55.3%), a diferencia de las nuevas, que en más de la mitad de los casos son por créditos del INFONAVIT, el FOVISSSTE o el FONHAPO (ENIGH, 2010).

En lo que respecta a la calidad de la vivienda, considerando los materiales de edificación acordes con la definición de rezago habitacional, se observa que el porcentaje de viviendas con materiales en deterioro o regulares es mayor en viviendas usadas que en nuevas, 27.8% y 5.1%, respectivamente (ENIGH, 2010).

Todas estas cifras pueden ilustrar el importante auge que ha experimentado el desarrollo de la industria de la construcción y de la edificación residencial en nuestro país. Sin embargo pese tales resultados mostrados, son la calidad de la vivienda, el tipo de vivienda y la cobertura real de los programas, los temas pendientes respecto del desarrollo de vivienda de interés social.

### **2.3. Desarrollo de vivienda de interés social en México: caracterización del fenómeno de producción**

La vivienda de interés social es un fenómeno que por su creciente importancia ha sido causa de múltiples estudios que han posibilitado la construcción de nociones teóricas que han permitido explicar dicho fenómeno, en este sentido y ante el objetivo de explicar el desarrollo de vivienda de interés social resulta necesaria una revisión de su conceptualización teórica.

Villavicencio, Duran y Esquivel (2000) plantean que la vivienda de interés social es la que se produce con la participación de organismos públicos, que generalmente se

ofrece con tipologías casi homogéneas, normalmente reunidas bajo la tipología de conjuntos habitacionales, la mayoría bajo el régimen en condominio, lo que propicia la definición de dos tipos de espacio, es decir, el espacio habitacional privado y su entorno colectivo o espacio de uso social.

Sin embargo, la vivienda de interés social implica múltiples acepciones: como bien de uso, que debe satisfacer las necesidades habitacionales de sus ocupantes; como un bien económico que depende de un valor de producción y de un precio de adquisición o compra. (Cervantes, Maya y Martínez, s/a)

Por ende, sí bien es posible afirmar que la vivienda de interés social, es una manifestación de las necesidades sociales, familiares, que en teoría está concebida para garantizar el acceso a la vivienda de los sectores de la clase trabajadora de más bajo ingreso, esta se constituye al mismo tiempo como un satisfactor, por lo que resulta pertinente aclarar que la vivienda no puede ser solo concebida como una necesidad individual constituye también un problema público (Villavicencio, Duran y Esquivel, 2000).

La valoración de los elementos anteriores es por demás subjetiva, por lo que no es posible tener una definición común y fija de lo que es una vivienda digna, se requiere construir de manera clara y explícita el concepto en un contexto sociocultural determinado. Es por ello que se precisa tener una definición de las condiciones mínimas que garanticen la satisfacción de las necesidades familiares, sociales, económicas, culturales, etc., pero sin olvidar las especificidades territoriales.

En este orden de ideas, asumiendo que *vivienda digna* es una construcción social, condicionada por valores, ideas e intereses, podríamos precisar que esta debería contemplar al menos cuatro conceptos: *protección y abrigo*; *funciones de la vivienda* (descanso, sustento, reproducción y socialización); *elementos decorativos* que trascienden la sobrevivencia y la existencia y actúan como indicadores de relaciones y conciencia social; y el *acto de consumo* que supone hablar de mercados, créditos, salarios, etc. El conjunto de estos componentes tiene también implicaciones en lo

cultural y social, así como en las tradiciones, ideología y el hábitat específicos de cada localidad, región o país (Kunz y Romero, 2008).

De esta forma, al profundizar sobre la situación de la vivienda de interés social en nuestro país, es necesario considerar algunos factores: el déficit de vivienda provocado por el aumento de la población genera la exigencia de la construcción masiva de la misma, sobre todo en el rubro de "interés social". Sin embargo el mayor problema del desarrollo masivo de vivienda se presentan por la reducción de espacios, que en el caso de algunos Estados llega hasta los 31.3 metros cuadrados, encontrándose a lo largo del país urbanizaciones enteras de estas dimensiones, urbanizaciones que pueden llegar a ser de hasta 20,000 viviendas, lo que sumado a la ubicación periférica que en promedio llega a ser de hasta 15 km de distancia de los centros urbanos y la baja calidad de la construcción, conduce a la formación de asentamientos deficitarios, insustentables en el largo plazo, incapaces de mantener la vida y actividad urbanas o de satisfacer las necesidades de sus habitantes, quienes en muchos casos no cuentan con acceso adecuado a los servicios (educación, comercio, salud, etc.) o con problemáticas específicas y preocupantes como la disposición de fuentes de agua y equipamiento (áreas verdes, deportivas, religiosas, etc.), que resulta en absoluto necesarios para la habitabilidad, viéndose obligados a improvisar tiendas, guarderías, talleres, contribuyendo al deterioro de su calidad de vida, de la imagen urbana de los conjuntos y a la pérdida de valor del patrimonio familiar (Moreno, 2008).

### *2.3.1. Caracterización de la producción de vivienda de interés social*

Al abordar el tema de los factores que propician que la vivienda en México se lleve de acuerdo con las tendencias arquitectónicas, urbanas y económicas ya enumeradas anteriormente destacan factores como la centralidad del diseño de la política habitacional, el énfasis económico y la promoción de la iniciativa privada en la producción social de vivienda.

En México, el problema de la vivienda, es un claro reflejo de desigualdad económica y las asimetrías sociales, al subordinar el acceso a la vivienda a la capacidad adquisitiva se ha venido gestando un modelo muy excluyente de acceso a la vivienda (Boils, 2007).

Un elemento fundamental y que define en gran medida la situación actual de la vivienda es el modo de producción, en función de los cambios tecnológicos, hoy en día es posible apreciar un gran volumen de producción, que sí bien podría hacer frente en número al rezago habitacional, también conlleva aspectos muy negativos como la precarización física de la vivienda, la disminución de la calidad de la edificación y las condiciones de habitabilidad. Esta situación también es un reflejo de la libertad de las grandes desarrolladoras en la ejecución de las estrategias públicas de vivienda (Coulomb, 2007).

La forma preponderante en el desarrollo de vivienda de interés social es el conjunto habitacional, esta forma de producción se presenta en muchas ciudades obviando no las especificidades de la región en dónde se emplaza, sino igualmente el país; siendo posible observar que esta tipología de vivienda, aparece en todo México pero también en Latinoamérica, en Estados Unidos y en Europa, por lo que puede decirse que se trata de un fenómeno global (Ickx, 2002).

Este modelo ha sido adoptado por la mayoría de los desarrolladores, puesto que es un modelo que permite obtener las máximas ganancias, la optimización de los recursos productivos y tecnológicos. Como consecuencia de esta homologación en la producción habitacional encontramos que la gran mayoría de esas viviendas son unifamiliares y están asentadas de manera expansiva en las periferias de las grandes ciudades en grandes bolsones residenciales con muy pocos lotes para actividades económicas y de servicios. (Maycotte, 2009)

En este mismo sentido, los estándares de vivienda de interés social se apegan en un sentido más estricto a los metros cuadrados posibles de construir con un techo

financiero preestablecido, que a los metros cuadrados en los que es adecuado vivir con bienestar y un techo seguro” (Cervantes, Maya y Borja, s/a).

En la mayoría de los desarrollos de vivienda, el sentido social de la vivienda se diluye en el peso económico de los aspectos financieros, lo que provoca que el bienestar social se deseche o minimice. De esta manera la vivienda queda reducida a su función de mercancía, a la que la población accede obligadamente ante la falta de alternativas más acordes con sus necesidades, “lo que los convierte en espacios de conflicto, focos de malestar social que se expresa en transformaciones del diseño original de la vivienda, inseguridad, violencia y rechazo de las ordenanzas mínimas de convivencia” (Cervantes, Maya y Borja, s/a).

Para contextualizar adecuadamente la problemática de vivienda, también es necesario abordar sus aspectos urbanos, principalmente en lo que se refiere a la localización de los conjuntos habitacionales, el cual ha quedado supeditado a la obtención de un mayor margen de ganancias para la desarrolladora, puesto que el costo del suelo es inferior en las periferias, así pues al aumentar la plusvalía por la urbanización la ganancia es mayor aun. Sin embargo no se puede omitir el hecho de que este tipo de acciones provoca un mayor desorden territorial, generando a su vez un impacto muy negativo en el desarrollo urbano de las ciudades y sin duda alguna en lo ambiental (Coulomb, 2007).

Un aspecto más a considerar en el problema de la vivienda de interés social, es el referente al financiamiento, que durante las últimas décadas ha estado a cargo de los fondos de vivienda (INFONAVIT y FOVISSSTE), pero al revisar los procedimientos para asignación de vivienda se puede observar que el grueso en el otorgamiento de créditos no corresponde con la población económica y socialmente más vulnerable, más bien corresponde con niveles salariales altos. Las modalidades de crédito definidas por los institutos de vivienda y la participación de entidades de financiamiento privadas privilegian el otorgamiento de créditos a la población que

ofrece mejores garantías de pago y esto genera muchas más limitaciones en cuanto al tipo de vivienda que un derechohabiente de dichos institutos puede acceder.

Sin embargo, asumir que el problema de la vivienda de interés social se limita al volumen y la capacidad constructiva y al financiamiento es una visión muy corta de la problemática, esto podría en el mejor de los escenarios ofrecer una solución en el corto plazo, pero en el mediano plazo puede advertirse la generación de problemas sociales, urbanos y políticos, que traen consigo, fuertes deseconomías de escala, que afectan el nivel y la calidad de vida de los habitantes de los conjuntos y de los entornos locales e incluso regionales como los de las grandes metrópolis. Deseconomías que progresivamente todos empezamos a pagar y que ponen en entredicho la sustentabilidad de la economía urbana. Ante tal situación, la respuesta social poco a poco se hace más crítica y siendo necesario que en el futuro cercano, se empiecen a dar los cambios legislativos que inicien la recuperación del poder de la gente para exigir que la vivienda cumpla los estándares de calidad que la Constitución Mexicana establece como "*derecho a una vivienda digna*", para lo cual la opinión de la población, deberá impulsarse la participación social y la organización colectiva, otorgando a estos elementos un peso paritario y justo (Cervantes, Maya y Borja, s/a).

### *2.3.2. Las desarrolladoras de vivienda*

En México un volumen importante de la vivienda social es producida a través de empresas privadas que integran los servicios de construcción, comercialización y adjudicación, estas empresas son comúnmente llamadas *Desarrolladoras de vivienda*.

Estas empresas han sido actores privilegiados en la producción de vivienda, la política gubernamental y las acciones en materia de vivienda han conducido a la creación de un vasto mercado de vivienda. Para valorar el peso de su participación en el desarrollo económico del país, de la industria de la construcción y de la edificación

residencial es conveniente repasar algunas cifras. Se estima que Corporación Geo, Desarrolladora Homex, Urbi, Consorcio Ara, Sare Holding y Consorcio Hogar, (las cuales además conforman el Índice Hábita (IH) de la Bolsa Mexicana de Valores) con su volumen de ventas representan el 1.4% del PIB de la edificación de vivienda (casas solas, en condominios y departamentos) al segundo trimestre de 2011 (CIDOC-EVAM, 2011).

Estas cifras dan una idea de la alta concentración del capital y de la inversión en tan solo seis empresas, constituyendo un oligopolio en cuanto a la edificación residencial, y son estas empresas las que han determinado con su forma de producción el modo de hacer vivienda social en nuestro país.

En este sentido, la estrategia de incrementar el los fondos para el otorgamiento de créditos beneficia directamente a las desarrolladoras pues es a través de estos financiamientos que tienen el mayor número de adjudicaciones, así tenemos que tan solo para el segundo trimestre de 2011, Geo fue la empresa con más viviendas escrituradas: 14 mil 724 y concentra más de un tercio del total, Homex con 12 mil 576 viviendas, agrupa el 30.0%, seguido por Urbi que escrituró casi 9 mil viviendas. En orden descendente se ubican Ara, Sare y Hogar con 4 mil 387, 837 y 477 (CIDOC-EVAM, 2011).

En cuanto a la constitución de reservas territoriales, Homex es la que cuenta con el mayor número de hectáreas (8 mil 20), seguida por Geo con 7 mil 167, Urbi y Ara con 5 mil 690 y 4 mil 450 hectáreas, respectivamente. Por su parte, las empresas con menos reservas son Sare (862 ha.) y Hogar con 726 ha. Entre los cuatro grandes desarrolladores concentran más del 90% de las reservas territoriales en manos de los participantes en el IH (CIDOC-EVAM, 2011).

Bajo este contexto es posible afirmar que el desarrollo de vivienda ha consolidado un oligopolio, con un peso considerable en la economía nacional. Sin embargo su participación no ha aportado soluciones acordes con la problemática nacional en torno a los aspectos sociales, culturales y territoriales de la vivienda, pudiendo

afirmar incluso que su participación y las tendencias que han propiciado en el desarrollo han profundizado en muchos de los problemas de la vivienda en México y sumado otros tantos más.

## **Capítulo III. La edificación residencial y las cooperativas de vivienda en España.**

### **3.1. Aspectos generales de la vivienda en España**

El acceso a la vivienda es reconocido en el ámbito internacional como un derecho, en este sentido, además de ser un factor condicionante del bienestar social, este derecho ha sido reconocido expresamente en el ámbito constitucional de muchos países como México y España, así como en acciones concretas y en la creación de instituciones y organismos cuya tarea es dar solución al complejo problema de garantizar el hábitat, de forma digna y adecuada para toda la población.

De forma particular en España, el reconocimiento a éste derecho se encuentra establecido desde la Constitución Española de 1978, en su artículo 47, señalando que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, para lo cual ordena puntualmente la responsabilidad de poderes públicos para promover las condiciones necesarias y determina su obligación de establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación, por último, señala específicamente la intención de que la comunidad participe de las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Sin embargo, en el ejercicio de los derechos, la vivienda, a diferencia de derechos como la salud o la educación, no cuenta con mecanismos de exigibilidad imposibilitando que éste se haga efectivo en forma directa, y por tanto lo expresado constitucionalmente "*se concreta en un mandato a los poderes públicos para que realicen un conjunto de actuaciones — normativas y administrativas— que hagan posible para todos disfrutar de una vivienda digna y adecuada*" (Borgia, Fernández y Navau, 2011: 177).

En este sentido, la actuación de los poderes públicos ha sido enfocada en ámbitos muy concretos como la creación de un marco normativo de la edificación de vivienda,

pero sobre todo en el uso del desarrollo inmobiliario como palanca para el desarrollo económico. Como consecuencia, la formulación de las políticas públicas observa un doble objetivo, en el ámbito social el de procurar una vivienda digna para todos los españoles, y en el ámbito económico impulsar la economía a través de la construcción residencial (Rodríguez, 2010).

Bajo este enfoque la vivienda se asume como un bien duradero, heterogéneo, inamovible, cuyos costos son fuertemente condicionados por diversos factores tal como los de financiación, sujeta a la fuerte intervención del sector público, lo que se justifica en el sentido de su naturaleza de bien social, pero que al mismo tiempo ocasiona una elevada asimetría entre la oferta y la demanda, su peso en la economía deriva de ser considerada como un activo de inversión (Salas, 2003).

Esta marcada tendencia a privilegiar el objetivo económico, por encima del social, ha derivado en la creación de un vasto mercado de vivienda, pero cuyo valor y condiciones de financiamiento excluyen a un vasto sector de la población, originando marcados procesos de exclusión y segregación de la población en relación con la renta percibida. En este sentido puede observarse como la producción de vivienda cumple con el propósito el fomento de la inversión, en función de lo cual es el sector privado quien determina a quien enfocar el mercado obviando la importancia de esta para el bienestar y el desarrollo social.

Todos estos factores han incidido de manera fundamental en el desarrollo de la vivienda, de forma que en las últimas décadas, es posible apreciar la fuerte inversión de capital en el sector inmobiliario, misma que ha traído consigo el desarrollo acelerado en la edificación residencial, provocando un importante incremento en el volumen de viviendas en existencia; sin que este volumen de viviendas edificadas signifique la garantía de acceso a una vivienda para toda la población.

En el mercado inmobiliario español, la sobreproducción de vivienda en combinación con sus elevados costos y las limitaciones que suponen los niveles de renta de algunos sectores de población para acceder a ella, han propiciado la existencia de un

gran número de viviendas en condición de habitabilidad que no han sido adjudicadas, propiciando un número cada vez mayor viviendas en abandono, lo que ha derivado en la constitución de un parque de viviendas sobredimensionado, infrautilizado y sobrevalorado (Rodríguez, 2010).

Ante tal situación, la actuación de los entes públicos ha resultado insuficiente en el ámbito social, por lo que aun cuando la vivienda se desarrolló en concordancia con la idea de creación de un hábitat digno y adecuado, la creación de mecanismos que posibiliten el acceso a la vivienda para *todos* continúa siendo una asignatura pendiente.

Cabe destacar que sí bien el desarrollo de vivienda constituye un sector clave para el desarrollo económico, no se puede obviar que el acceso a la vivienda es un factor determinante para reducir la desigualdad social así como para la mejora del bienestar social (Fernández, 2004)

### *3.1.1. La vivienda social*

La vivienda es considerada habitualmente como un bien preferente, es decir esencial para el desarrollo de una vida digna (Albi, et al., 2000, citado en Fernández 2004), el atributo de social que se aplica a la vivienda viene de los ideales de solidaridad, justo equilibrio y transferencia social (Dunowicz, 2007). Así pues la vivienda social es la respuesta ante la necesidad de proveer una vivienda a todos, es también un mecanismo para afrontar los procesos de exclusión que se generan a partir de asumir a la vivienda como un bien más en el libre juego del mercado.

El desarrollo de vivienda social en su concepción se asocia con el estado de bienestar. Sin embargo la orientación mercantilista de la política de vivienda ha provocado que las acciones de fomento a la vivienda favorezcan la inversión de capital privado en la "producción eficiente" de vivienda y no así la garantía de acceso para toda la población, obviando también la calidad en la edificación de la vivienda.

El parque de vivienda social en este país es de apenas del 1% del total de la vivienda ofertada en el mercado, la constitución de dicho parque es producto de gestiones tanto de entidades públicas como privadas, sin que haya una clara diferencia en relación con la vivienda comercial (Rodríguez, 2010).

En este sentido, puede decirse que la vivienda social en este país está directamente vinculada a la vivienda de protección oficial o vivienda de producción tasada, y que éstas constituyen el instrumento más representativo y de más larga tradición de la política de vivienda, constituyen una transferencia en especie (Piedra y Jaén, 2008).

Las viviendas de protección oficial son aquellas cuya tipología, dimensiones y precios están regulados por la administración, estableciendo condiciones para poder acogerse a determinados beneficios económicos y fiscales, restringida al uso de habitacional y con la condicionante de ser de domicilio permanente para sus beneficiarios. Los beneficiarios de los programas de viviendas de protección oficial están obligados a reunir una serie de requisitos establecidos para efecto de la titularidad de dichas viviendas, referentes principalmente a su condición socioeconómica. (BOE)

Cabe destacar que al respecto de la vivienda de protección oficial existe una rigurosa normatividad, lo que permite al menos en el sentido de habitabilidad el desarrollo de espacios adecuados, regulando aspectos como la determinación de espacios mínimos de habitación, calidad en la edificación, localización, precio entre otros no menos importantes.

Esta reglamentación define cuestiones aspectos específicos de la edificación de viviendas para clasificarlas como de protección oficial, por ejemplo, establece que el mínimo de superficie útil de 30 metros cuadrados para un máximo de dos personas, debiendo ampliarse 15 metros cuadrados más por cada persona que habite el inmueble hasta un máximo de 90 metros cuadrados, pudiendo en cualquier caso destinar a superficies anexas hasta 25 metros cuadrados como garaje y 8 metros cuadrados como espacio de almacenamiento. Otro aspecto que define la normatividad es la facultad de la administración pública para la asignación de precios,

y establece que dichos precios serán determinados con base en un Módulo Básico Estatal que es la cuantía de euros por metro cuadrado de superficie útil.

En cuanto a los beneficiarios de la vivienda de protección oficial, los requisitos se refieren principalmente a la renta percibida o la pertenencia a grupos de población vulnerables, por lo que para el caso de la propiedad de una vivienda el ingreso familiar total debe ser inferior a los 2.5 veces el indicador público de la renta de efectos múltiples (IPREM)<sup>5</sup>.

Este tipo de vivienda puede ser pueden ser tanto de promoción pública, es decir gestionadas y edificadas por la propia administración, como de promoción privada, es decir por desarrolladoras inmobiliarias de capital privado, siendo el segundo tipo de promoción la que se presenta con mayor frecuencia. La vivienda de protección oficial también puede ser promovida mediante empresas sociales como es el caso de las cooperativas de vivienda, teniendo éstas la función única de garantizar la posesión u ocupación de una vivienda a sus socios, contribuyendo significativamente al desarrollo social.

### **3.2. Mercado de la vivienda y principales formas de acceso**

Hasta el 2007 el mercado de la vivienda en España presentó un auge importante en la construcción residencial creciendo a un ritmo anual promedio del 7.7%, suponiendo una participación del 4.7% del PIB. Sin embargo a partir de la crisis económica del 2007, presentó un descenso de 17.3% impactando el PIB con un decrecimiento del 1.6% (Rodríguez, 2011).

Al observar la participación de la construcción o mercado de vivienda en la economía española es posible aseverar que ésta ha resultado decisiva en la evolución de dicha

---

<sup>5</sup> El indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) es el ingreso mínimo percibido, lo que en México equivale al Salario Mínimo.

economía en los últimos años. Sin embargo a partir de los ajustes planteados por la política pública a partir de la crisis económica del 2007, se observa una disminución considerable en la inversión de la construcción residencial, no obstante encontramos que para el 2010 el parque de vivienda está constituido por 25.5 millones de viviendas aproximadamente, esto de acuerdo con el Censo de Viviendas del mismo año, lo que implica una sobreoferta equivalente a 1.47 viviendas por hogar. En cuanto al monto de los créditos otorgados para vivienda en la misma temporalidad, tiene un valor aproximado del 102.4% del PIB de la economía española (Rodríguez, 2010).

El financiamiento de la banca para la adquisición de vivienda, el alquiler y las ayudas gubernamentales (a la vivienda de protección oficial), ya sea mediante estímulos fiscales o subvenciones, son los principales mecanismos de acceso a la vivienda. Sin embargo estos mecanismos han resultado insuficientes y deficitarios dado que aún es posible observar déficit en la cobertura de vivienda para este país.

Aún cuando el mercado de vivienda en España, se caracteriza por contar con un alto volumen de viviendas edificadas en condiciones de habitabilidad, existen aún factores como la sobrevaluación de dichas viviendas y las limitantes socioeconómicas (bajos niveles de ingreso familiar, pérdida de empleo, situación migratoria, etc.) de un importante sector de la población española para el acceso al financiamiento, que dificultan enormemente las posibilidades de acceso a una vivienda.

En este sentido se estima que para la adquisición de una vivienda de 90 metros cuadrados cuyo valor promedio asciende a los 161,000 euros sea necesario un ingreso promedio de 1,900 euros por mes tan solo para acceder al financiamiento, pero de forma general los hogares de nueva creación presentan ingresos inferiores a dicho salario lo que condiciona de origen la posibilidad de acceder a una vivienda, aunado a ello es pertinente aclarar que en las zonas metropolitanas el valor de la vivienda puede ser superior dadas las condiciones de localización específica de la vivienda a la que se pretenda acceder (Rodríguez, 2010).

También resulta conveniente clarificar que las políticas públicas en materia de vivienda han venido haciendo énfasis en la promoción del alquiler como medio de acceso a la vivienda, planteando la posibilidad de compra al cabo de un tiempo determinado, considerando para ese fin los montos erogados como pago de alquiler, sin que ello haya repercutido de forma importante en la solución del problema de acceso a la vivienda. Sin embargo a partir del 2008 la política de vivienda en España, se ha concentrado en la reducción del inventario de viviendas de nueva construcción terminadas y en condiciones de habitabilidad.

El acceso a la vivienda por medio de la vivienda protegida o vivienda de protección oficial ha supuesto alrededor del 10% de las adjudicaciones y el 20% de las nuevas promociones habitacionales<sup>6</sup>, el régimen de vivienda protegida supone convenios entre la administración central, las autonomías y las entidades financieras que permiten obtener condiciones preferenciales y de menor coste para quienes pueden hacer uso de dichas ayudas, condición que también se ha visto afectada por la crisis económica que prevalece en dicho país.

Por todo lo anterior, es posible afirmar que la política de vivienda se centra en los objetivos inminentemente económicos. Sin embargo este objetivo no excluye la condición de la vivienda como prestación social y por tanto no puede perderse de vista que el objetivo de dicha política siempre será lograr el acceso a la vivienda, sobre todo para la población más desfavorecida o en condiciones de desventaja y que la reducción de inventarios y la reactivación del mercado inmobiliario no son acciones suficientes para solucionar el problema habitacional.

### **3.3. El cooperativismo en la vivienda**

En el auge del mercado inmobiliario y la construcción residencial, la importancia de la vivienda ha quedado supeditada a factores económicos, específicamente a la

---

<sup>6</sup> Las promociones habitacionales son el equivalente a la gestión de conjuntos habitacionales de interés social para el caso mexicano.

consecución de los objetivos fomentar la inversión, impulsar a la industria de la construcción y a la generación empleo. El énfasis en estos aspectos ha generado un mercado que se caracteriza por el alto volumen de vivienda disponible y el alto costo que supone acceder a ellas, lo que excluye a un importante sector de la población en relación con el nivel de ingreso *per cápita*.

Frente a este modelo economicista, prevaleciente no solo en el desarrollo de vivienda sino en la política y en la empresa, encontramos al cooperativismo. El cooperativismo permite integrar los intereses sociales, comunitarios y particulares de quienes participan de él. El cooperativismo permite la democratización económica, legitimando y permitiendo la creación de mecanismos efectivos de participación social. (Divar y Gadea, 2007)

En este sentido, el cooperativismo facilita la aplicación de procesos participativos, proveyendo de una metodología para incorporar a los excluidos en procesos democráticos y transparentes a un tiempo que permite y genera la cohesión social y familiar, promoviendo alternativas para la solución de problemáticas específicas, como el del hábitat, y permite el aprovechamiento de los recursos endógenos disponibles.

La promoción de cooperativas de vivienda ha constituido mecanismo eficiente para resolver el grave problema habitacional existente en muchos países tanto en Europa como en América Latina, tal es el caso de países como Italia, Portugal, Suecia, Alemania y Uruguay, por mencionar algunos, permitiendo abonar al complejo problema del hábitat, el contexto de sus especificidades históricas, culturales y económicas. Es pues, un mecanismo que ha posibilitado la articulación de procesos para la producción social del hábitat a través de la integración social y participación de los diferentes actores gubernamentales y de la sociedad civil.

Particularmente en España, las cooperativas de vivienda son un fenómeno que se originó a principio del siglo XX, y que durante décadas han constituido una alternativa al problema de acceso a la vivienda en diferentes épocas y situaciones económicas y

sociales. Dichas cooperativas presentaron un crecimiento significativo en los años sesenta, ligadas directamente a la legislación protectora de la vivienda social y la producción de vivienda protegida; durante los años ochenta presenciaron un proceso de fuerte expansión, impulsado por las políticas de vivienda de gobiernos municipales y autonómicos que apoyaron explícitamente este modelo de promoción inmobiliaria (Gómez Aparicio, 2004).

Se estima que en la actualidad contribuyen significativamente a la promoción de vivienda con una participación aproximada del 10% en el sector inmobiliario (CONCOVI, 2011), lo que permite afirmar que éstas se han constituido como mecanismo adecuado para resolver problemas de vivienda, además de colaborar con el desarrollo de los planes y programas de vivienda en las diferentes regiones del territorio español.

Pueden también considerarse como un instrumento para las administraciones públicas en la medida que propician la organización eficaz de los mercados, como agentes correctores y dinamizadores en el mercado inmobiliario. Destacando su contribución a regular los precios y las condiciones de las zonas en dónde actúan (Gómez Aparicio, 2004)

Cuando las sociedades cooperativas funcionan adecuadamente, aportan ventajas de orden económico, financiero, técnico y social en la promoción de vivienda creando una competencia significativa frente a las formas de promoción convencionales, sean cuales sean los tipos de vivienda, pudiendo incluir a cualquier sector de la población en sus procesos. La sociedad cooperativa de viviendas es una empresa de participación dentro del sector inmobiliario, en la medida que son los propios usuarios de las viviendas los responsables de la toma de decisiones en la promoción inmobiliaria (Gómez Aparicio, 2004).

De esta forma, la vivienda desarrollada bajo este mecanismo, posibilita a sus socios acceder a una vivienda a un menor costo y acorde con sus necesidades personales y familiares, al ser el socio el responsable de la toma de decisiones pueden ser

considerados factores de índole cultural y social, además de los económicos, pudiendo con ello aproximarse de forma tangible a la noción de vivienda digna.

### *3.3.1. Aspectos básicos de las cooperativas de viviendas en España*

La alianza cooperativa internacional define a las cooperativas como “personas colectivas, autónomas, de libre constitución, con capital y composición variables, que a través de la cooperación y contribución de sus miembros, con obediencia a los principios cooperativos, tienen por cometido, sin fin de lucro, la satisfacción de las necesidades y aspiraciones económicas, sociales y culturales de aquellos”.

Según Pilar Gómez Aparicio (2004), las cooperativas de vivienda son “una clase específica dentro de las cooperativas de consumidores, la cual es regulada con una «clase» diferenciada en las leyes, que presenta particularidades, es decir constituyen entidades con un lugar propio dentro del sector inmobiliario con una participación importante en la promoción de vivienda”.

Según Ciurana (1968), las cooperativas de vivienda “son aquellas que están constituidas por los futuros usuarios de las mismas, y que con ayuda de los capitales que ellos aportan, de las subvenciones oficiales y demás medios de financiación, logran la construcción de sus viviendas a precio de coste y sin beneficio para el propietario o promotor”.

En términos actuales y una concepción flexible Fernando Elena Díaz (1978) las define como “una cooperativa de consumidores especializada en el suministro a sus socios de un lugar donde vivir en unión de sus familias”.

Drimer y Kaplan (1985) las delimitan como “aquellas que proporcionan a sus asociados las unidades de vivienda que ellos y sus familias necesitan ocupar, empleando al efecto los sistemas de propiedad, locación o utilización cooperativa

Lluís (1972) afirma que una cooperativa de vivienda se determina conceptualmente por su fin: construir viviendas para suministrarlas a sus socios.

Al revisar las diversas concepciones sobre las cooperativas se puede concretar que las cooperativas de viviendas son entes con personalidad jurídica, con objetivo social específico, que es el de garantizar a sus socios una vivienda, son al mismo tiempo una forma de organización social, democrática, de libre participación y sin fines de lucro, con una importante participación en el desarrollo del sector inmobiliario, son también un mecanismo efectivo en garantizar el acceso a la vivienda, lo que a efecto de la presente investigación servirá como guía para la valoración de dicho mecanismo, en función del acceso a la vivienda y como instrumento para el desarrollo local.

En este sentido, el cooperativismo como instrumento socio jurídico ofrece soluciones a las necesidades económico sociales como el problema del hábitat HUMANO (Magriña, 1981).

En el contexto internacional, la denominación «cooperativa de viviendas» puede referirse a otro tipo de organizaciones, aunque todas ellas relacionadas con la vivienda, pero en ocasiones también vinculadas con el sector de la construcción y con el crédito hipotecario.

Sin embargo en España la actividad productiva de la sociedad cooperativa de viviendas se desarrolla en los ámbitos definidos, tales como:

- La promoción de viviendas.
- La construcción de viviendas.
- La administración y conservación de las viviendas y de los lugares comunes.
- La rehabilitación de viviendas.
- La promoción de locales y plazas de garaje.
- La adjudicación de las viviendas a los socios suele ser hecha en régimen de propiedad individual, pero también puede hacerse en régimen de alquiler o

«cedidas mediante cualquier título admitido en derecho». (Gómez Aparicio, 2004)

En su rol de promotor, las sociedades cooperativas de viviendas poseen un lugar sobresaliente en el sector inmobiliario, contribuyendo significativamente en la gestión y adjudicación de vivienda en España

Según la legislación española, la cooperativa de viviendas es una entidad que asocia personas por que comparten la necesidad de vivienda y que se organizan para acceder a ella mediante la autopromoción procurando en lo posible la calidad de la vivienda y la disminución en los costos de su producción y financiamiento.

En este mismo sentido, las sociedades cooperativas de vivienda involucran particularidades a través de las cuales se diferencian de otras sociedades cooperativas pudiendo destacar las siguientes (Gómez, 2004):

- a) Particularidades en cuanto a la actividad cooperativizada y a su objeto social.
- b) Particularidades en cuanto a las relaciones con los socios.
- c) Particularidades en cuanto a la estructura y medios para el desarrollo de su objeto social.

El objeto social, de una cooperativa de viviendas es muy concreto y predeterminado por dicha ley, lo que limita su participación en actividades de otras áreas de actuación comercial, industrial, de transformación y de servicios. La función principal de dichas limitaciones es proteger a los socios. Sin embargo también derivan en la rigidez de la gestión. Asimismo su actividad productiva presenta un conjunto complejo y diverso de operaciones, dentro y fuera del sector inmobiliario, lo que también puede implicar con un largo período de gestación de las mismas.

En España es frecuente observar que una vez cumplido el objeto social y al finiquitar las operaciones de adjudicación de vivienda, este tipo específico de cooperativas la sociedad se disuelva, lo cual puede explicarse por el tipo de vínculo, principalmente económico, del socio con la sociedad cooperativa, lo que a su vez implica una menor

carga ideológica y social, y lo que también marca una significativa diferencia de éstas respecto de otros tipos de sociedades cooperativas (Gómez Aparicio, 2004).

Por otra parte, la propia naturaleza de esta entidad influirá en la cohesión de la sociedad y del proyecto por lo que suele ser necesario un ente aglutinador que permita reunir en un proyecto común al número de socios suficiente para que pueda desarrollarse la promoción, considerando que implica la erogación económica y que es una entidad que no genera recursos propios (Gómez Aparicio 2004).

Cabe señalar que para su desarrollo territorial, la cooperativa tendrá que sujetarse a las particularidades de las Leyes cooperativas autonómicas, definidas por cada una de las Comunidades Autónomas que conforman el territorio español, estas leyes ofrecen directrices relativas con aspectos como el ordenamiento territorial.

Cabe mencionar que, sí bien el marco jurídico español promueve la figura de las sociedades cooperativas, para el caso de la cooperativa de vivienda la reglamentación en materia de ordenación territorial constituye también un elemento que puede condicionar su desarrollo, es decir, una cooperativa de vivienda se ve condicionada a ciertas externalidades, como el cumplimiento de una serie de requisitos en cuanto a la urbanización y a la normativa técnica, pudiéndose retrasar los proyectos por mucho tiempo, en este sentido la inmediatez en el goce del beneficio de una vivienda se ve seriamente afectado.

### *3.3.2. Contribución de las cooperativas de viviendas al desarrollo local en España*

Es un hecho que la vivienda es un factor de peso en el desarrollo local, mediante ella se puede abonar en aspectos como el desarrollo humano, la calidad de vida, el desarrollo económico además de qué está directamente relacionada con una serie de factores como el territorio, la cultura y la identidad, por mencionar algunos.

Durante las últimas décadas España, ha experimentado un fuerte cambio en la composición demográfica, el aumento en el volumen de población, ocasionados por la presencia de un mayor número de jóvenes y la inmigración han provocado un aumento considerable en la demanda de habitacional, impulsando con ello la construcción de un mayor número de viviendas.

Sin embargo, la producción de residencial no corresponde con la demandada por estos grupos poblacionales, el tipo que se produce es enfocada a grupos de rentas elevadas ofertándose con precios elevados, incluso por encima de la media nacional, sin que se observe mayor regulación al mercado inmobiliario por parte de los entes públicos. Aunado a ello, el mercado residencial denota la escasez de vivienda social, lo que genera mayores limitaciones en el acceso.

En este sentido la necesidad habitacional en un enfoque economicista puede verse reducida a la satisfacción de un mercado mediante la producción residencial masiva de, que para el caso español se ha constituido en un bien de difícil acceso, situación ante la cual las sociedades cooperativas han significado la posibilidad de vivienda para un considerable número de familias.

Los orígenes del movimiento cooperativo español se remontan a las postrimerías del siglo XIX. En 1930, aún antes de que legislativamente se enmarcara jurídicamente a las cooperativas como sociedades con características propias, funcionaban ya en España, 40 asociaciones de vivienda que albergaban a 2 mil 500 familias. Sin embargo, el cooperativismo en este ámbito no se desarrolló suficientemente debido a que las cooperativas no contaron con un organismo nacional que les ofreciera servicios comunes, coordinándose sus esfuerzos y sus recursos y defendiera sus intereses.

Por el contrario, las cooperativas surgieron como empresas independientes unas de otras, debiendo enfrentarse aisladamente a todos los problemas de financiamiento y técnicos. El presidente de la Unión Nacional de Cooperativas de Vivienda de España Alfonso Álvarez Fraile señala que el cooperativismo de vivienda español inició una

etapa de eficaz actividad promotora hasta los primeros años de la década de los sesenta, en los que se organizan en distintas provincias españolas instituciones federativas con la denominación de "Uniones Territoriales de Cooperativas de Viviendas", las que a su vez se agruparon en la Unión Nacional en el año 1963. A partir de entonces y hasta la fecha se han construido un aproximado de 1 millón 450 mil viviendas.

Así pues, el desarrollo cuantitativo de dichas cooperativas arroja una media de unas 30 mil viviendas por año, según datos de la CONCOVI, lo que representa aproximadamente el 10% de la oferta de vivienda de dicho país.

#### Viviendas cooperativas (protegidas y libres)

- Construidas 1 millón 452 mil
- En construcción 24 mil 202
- En proyecto 3 mil 200

#### Sociedades cooperativas

- Constituidas 14 mil 184
- Registradas y no disueltas 8 mil 408
- Con actividad en la actualidad 421

#### Socios

- Familias cooperativas 1 millón 516 mil 611

La conformación de sujetos colectivos permite fortalecer las estructuras sociales al mismo tiempo que redundan en su capacidad para incidir en múltiples campos de forma que es posible potencializar los alcances en la solución de problemáticas en diversos ámbitos, tales como los económicos y sociales, como es el caso del desarrollo de vivienda. El desarrollo del cooperativismo, particularmente de vivienda, presenta una tendencia de continuidad en la organización social lo que posibilita que al término del objetivo de provisión de vivienda puedan incursionar en la gestión y

fortalecimiento comunitario mediante mantenimientos de espacios accesorios a las viviendas, a la promoción de actividades culturales, servicios de comercio comunitario incluyendo en algunos casos iniciativas educativas y de protección social para poblaciones vulnerables como el caso de los adultos mayores (Carreira, 2002).

Aun con los resultados obtenidos y la importancia cobrada por las sociedades cooperativas de vivienda, también pueden observarse serias dificultades en temas específicos como el acceso al suelo o como la falta de medidas financieras adecuadas para las familias de menores rentas, lo que ha provocado que la mayoría de las estas cooperativas operen principalmente en estratos sociales medios.

## **Capítulo IV. Análisis comparativo del desarrollo de vivienda social en México - España: realidades y alternativas**

En relación con el objetivo central de la presente investigación de determinar la factibilidad para el establecimiento del modelo cooperativista para la vivienda de interés social en nuestro país, este último capítulo presenta el análisis comparativo del modo de desarrollo de vivienda tanto en México como en España partiendo de contextualizarlo económica y políticamente, para determinar cuáles han sido los factores que incidieron en la determinación de formas tan específicas de producción y acceso a la vivienda como las que se observan en tales países, es decir, en el caso concreto de las cooperativas de viviendas del caso español y el de las desarrolladoras de vivienda del caso mexicano. Suponiendo que esta caracterización posibilita evaluar de forma general sus contribuciones y sus limitaciones en el cumplimiento del objetivo constitucional de proveer de vivienda digna y adecuada a toda la población.

### **4.1. Comparación del contexto político-económico del desarrollo de vivienda México-España**

El contexto económico español es, sin duda, significativamente diferente al mexicano. Sin embargo la lógica inminentemente económica bajo la que se diseñan las políticas de desarrollo observa ciertas similitudes en ambos países, un ejemplo de ello, es el uso de la edificación residencial para potenciar el crecimiento económico.

Tal como sucede en México, la vivienda en España ha sido desarrollada bajo una lógica preponderantemente economicista. Sin embargo al focalizar sobre aspectos particulares del desarrollo de vivienda, es posible aseverar que la economía social y de forma particular las cooperativas de vivienda han representado una importante alternativa para dar solución a los problemas del hábitat y a los procesos de exclusión derivados de la mercantilización de la vivienda.

En origen, tanto para México como para España, el derecho a la vivienda está constitucionalmente reconocido. Sin embargo, para ambos países dicho

reconocimiento ha constituido más que una guía de acción una declaración de buenas intenciones, en este sentido, traducir el derecho a la vivienda en acciones concretas ha significado un reto difícil de sortear para sus gobiernos, así pues, al operacionalizar la política de habitacional se observan ciertas tendencias a privilegiar lo económico en la definición de planes y programas y lo que origina deficiencias sobre todo en relación con el cumplimiento del objetivo social de proveer de una vivienda digna y adecuada a toda su población.

En el reconocimiento constitucional de este derecho también se estipula la obligación que del Estado de crear instrumentos y mecanismos suficientes para garantizar acceso, de este mandato constitucional se deriva la creación del Plan Nacional de Vivienda para el caso mexicano y el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación y, siendo estos los principales instrumentos de la política habitacional de dichos países y, es a través de éstos que se establecen las directrices del desarrollo de residencial. En ambos países, los planes plantean como objetivo fundamental garantizar el acceso a una vivienda adecuada para toda la población. Sin embargo el diseño de instrumentos y mecanismos refiere en primera instancia a incentivar la producción residencial así como a fortalecer el mercado inmobiliario, ejemplo de ello son los subsidios, subvenciones, condiciones preferenciales de financiamiento o incentivos fiscales, todos ellos relacionados con adquisición.

Un aspecto fundamental para entender el desarrollo de habitacional en ambos países es la centralidad del diseño de la política pública, que al ser determinada a nivel nacional/estatal en relación con los aspectos macroeconómicos como su contribución al PIB, el fortalecimiento de la industria de la construcción, el incremento de los volúmenes de inversión nacional y la generación de empleo, propicia que difícilmente se consideren las especificidades locales para la implementación de planes y programas. En el caso particular de México, la subordinación del desarrollo de vivienda a tales objetivos ha propiciado tal homogeneidad en el diseño de planes y programas de vivienda que se puede observar cómo estos se aplican sin mayor

consideración de los aspectos territoriales y socioeconómicos que matizan la problemática local/regional de la vivienda.

Éste enfoque en la política habitacional también ha propiciado que la industria de la construcción cobre un peso importantísimo para ambas economías, el desarrollo de vivienda ha sido potencializado como palanca para el desarrollo económico, la tendencia a la liberalización económica que experimenta tanto nuestro país como España remite a la vivienda a su consideración como un bien más en el mercado y que por tanto la intervención Estatal deje de mediar en la consecución de su objetivo social. En este mismo sentido, la sobrevaluación y la sobreoferta que caracterizan el mercado de la vivienda tanto en España como en México, también han sido consecuencia de la liberalización económica, factores que propician que la vivienda sea un bien de muy difícil acceso sobre todo para los segmentos de la población más vulnerables.

La ausencia de la intervención Estatal en el mercado de la vivienda también ha favorecido la acumulación de capital en el sector privado, lo que en el caso de México se acentúa más dramáticamente, pues el desarrollo de vivienda ha sido acaparado por seis grandes empresas, las cuales constituyen en la actualidad un oligopolio con fuerte poder económico y una alta incidencia en la determinación de la política gubernamental y procesos de desarrollo de vivienda de interés social.

Un aspecto en el que el desarrollo de vivienda en España se presenta diametralmente opuesto, o diferenciado al de nuestro país es en relación a la construcción de espacios más próximos al concepto de vivienda adecuada, el establecimiento de mínimos de vivienda sustentados en factores biológicos, culturales y sociales ha permitido la determinación de un código técnico para la edificación de vivienda que regula la edificación, por lo que ya sea bajo la lógica del costo beneficio o en el sentido social se conserva la condición de habitabilidad.

En el ámbito Español un aspecto fundamental es el ordenamiento territorial de sus ciudades, en función de dicho ordenamiento es que la edificación de vivienda queda

supeditada a la urbanización y equipamiento total del polígono de crecimiento en el que se localice la promoción. Sí bien el seguimiento puntual de las directrices urbanas permite un modelado territorial mejor estructurado, la estricta reglamentación en torno al ordenamiento territorial puede ocasionar retrasos importantísimos en los periodos de gestión de forma ilimitada, llegando incluso a retrasar la fase de la edificación por años.

▪ *Análisis comparativo de vivienda social México vs. España*

Caracterización	Vivienda en México	Vivienda en España
Política pública	Reconoce el acceso a la vivienda como derecho	Reconoce el acceso a la vivienda como derecho
	Enfoque economicista	Enfoque principalmente economicista pero contempla algunos rasgos sociales
	Centralizada	Centralizada
	Se operacionaliza mediante el Plan nacional de vivienda	Se operacionaliza mediante el Plan estatal de vivienda y rehabilitación
	Otorga financiamiento gubernamental y subsidios para el acceso a la vivienda de interés social	Otorga estímulos para el acceso a la vivienda social: subvenciones y estímulos fiscales
	Promueve la inversión privada en la edificación de vivienda	Promueve la inversión privada en la edificación de vivienda
	No contempla mecanismos relacionados con la participación social	Promueve la participación y la organización social para el acceso a la vivienda
Regulación	Escasa regulación	Excesiva regulación
	la edificación se regula mediante el Reglamento de construcción estatal	La edificación se regula por la Ley de Ordenamiento Urbano y Territorial

Mecanismos de acceso	Los mínimos refieren al Reglamento de construcción estatal	Específicas condiciones mínimas para la edificación de vivienda
	La reglamentación urbana es enfocada en aspectos como usos de suelo y equipamiento a nivel básico al interior de los conjuntos habitacionales	Atiende aspectos relativos al ordenamiento territorial integral por polígonos de desarrollo
	Favorecen la adquisición de vivienda nueva	Promueven la adquisición de vivienda nueva y usada; y el alquiler
	Adquisición directa	Adquisición directa
	Financiamiento gubernamental	Financiamiento privado
	Otorgamiento de subsidios	Otorgamiento de subvenciones públicas y estímulos fiscales
	Financiamiento privado (bancos, sofoles)	Cooperativismo
Mercado	Autoconstrucción	
	Sin intervención estatal	Sin intervención estatal
	Elevada oferta de vivienda	Sobre oferta de vivienda
	Sobre valuación de la vivienda	Sobre valuación de la vivienda
		Oferta social de vivienda

**Cuadro 1. Elaboración propia con base en revisión documental.**

#### **4.2. Formas de producción y acceso a la vivienda social: Desarrolladoras de Vivienda vs. Cooperativas de Viviendas**

Una vez establecidos los aspectos del desarrollo de vivienda tanto en México como en España resulta conveniente realizar una comparativa específica sobre la forma de

producción y de acceso en cada uno de estos países, con el fin de establecer elementos que permitan la evaluación de su contribución al desarrollo local.

Al puntualizar sobre los aspectos más relevantes de la forma de producción de vivienda de interés social en México, se puede aseverar que la orientación de la política gubernamental, la escasa reglamentación y la casi nula intervención gubernamental han propiciado que la producción de vivienda se concentre en unas cuantas empresas las cuales han propiciado que la vivienda social se aleje de la noción de vivienda digna y adecuada y más bien se conciba como una mercancía de fácil comercialización, de grandes escalas de producción, de baja calidad en función de tener bajos costos de producción y grandes márgenes de utilidad.

La producción masiva de vivienda de interés social en México ha sido convenientemente articulada a procesos de financiamiento federal sumamente simplificados, lo que ha permitido la ampliación de la cobertura de los programas gubernamentales de vivienda. Sin embargo, la problemática actual de la vivienda no refiere al número de viviendas producidas, sino al tipo de vivienda producida, a sus limitaciones cualitativas en el aspecto físico, urbano, social; y a la problemática asociada a dichas limitaciones como el endeudamiento social, la pérdida de patrimonio familiar, la exclusión social y la segmentación económica, etc.

En el caso de España, se observan dos formas preponderantes producción y acceso a la vivienda, a través de empresas constructoras de capital privado, que acaparan el 90% del mercado inmobiliario similares a las establecidas en México; y a través de cooperativas de viviendas, cuya participación se estima en un 10% pero que muestra una importante tendencia a la disminución. Ambas pueden participar de la edificación de vivienda social y de mercado abierto presentando tipologías similares, la diferencia más significativa entre ambas formas refiere al objetivo de la utilidad sobre la inversión por parte de la iniciativa privada, en tanto que la cooperativa privilegia el objetivo de hacer asequible la vivienda.

La promoción de la inversión privada en la edificación residencial en España ha llevado a la conformación de un parque habitacional sobrevaluado y sobredimensionado, lo que supone un sinnúmero de viviendas ofertadas cuyos precios se sitúan muy por encima de los niveles de renta per cápita, lo que ha supuesto una limitante para segmentos importante de la población, (principalmente jóvenes, inmigrantes y adultos mayores).

Bajo este contexto, las cooperativas suponen una forma de acceso a la vivienda en condiciones mucho más accesibles, en cuanto a lo económico implican la disminución del costo de producción de la vivienda puesto que no persiguen el lucro, así mismo significan una disminución en los costos de financiamiento dado que la cooperativa requiere de montos menores de financiamiento puesto que existe la obligación por parte de los socios de la constitución de un capital social mediante el cual pueden cubrir parcial o totalmente el costo de la gestión y edificación, dándose algunos casos en los que las aportaciones sociales llegan a cubrir el total de la inversión para el desarrollo de la promoción habitacional.

- *Análisis comparativo desarrolladoras de vivienda vs. cooperativas de vivienda*

Aspectos:	Desarrolladoras de viviendas	Cooperativas de viviendas
De la producción de vivienda	Producción de vivienda con fines de lucro	Producción para la satisfacción de las necesidades de vivienda los socios
	Sin participación social	Promueve e integra la participación social organizada
	Tipología de vivienda definida en relación con su costo de producción	Tipología de vivienda definida colectivamente y en relación con las necesidades
	Producción masiva en serie	Producción en serie o específica limitada a al número de socios

De conjuntos/promociones habitacionales		definidos en asamblea
	Baja calidad constructiva	Posibilita mejoras significativas en la calidad de la edificación
	Alto volumen de vivienda por conjunto	Volumen de viviendas acotado a la cantidad de socios que participan en la promoción habitacional
	Producción en serie de vivienda	Producción de vivienda con características definidas por proyecto
	Localización en periferias	Posibilidad de mejor localización
De las viviendas	Escaso equipamiento urbano	Urbanizados y equipados en su totalidad
	Espacios definidos por la lógica costo-beneficio	Espacios acordes con las necesidades individuales y colectivas
	Viviendas de entrega inmediata, con inversión inicial mínima	Viviendas proyectadas a largo plazo, requiere de la aportación continua de recursos
	Alta incidencia en abandono de vivienda	Baja incidencia en el abandono de vivienda
	Elevado costo de financiamiento	Disminución de costos de financiamiento
Desde la perspectiva del DL	Elevado costo de edificación	Disminución de costos de edificación
	Se plantea desde la dimensión económica	Se plantea multidimensionalmente
	Altera el orden urbano y territorial	Se plantea como mecanismo de desarrollo territorial y pretende encuadrar en las dinámicas urbanas
	Su tipología responde a un proceso industrial de producción y reducción de costos	Pretende abordar los rasgos socio-culturales de la vivienda regional
	No involucra a la sociedad civil	Promueve la participación conjunta de

	instituciones, organismos y sociedad civil
Solo comprende algunos aspectos de tecnología verde	Busca la sustentabilidad ecológica y social

**Cuadro 2. Elaboración propia con base en análisis documental y observación.**

### **4.3. La cooperativa como alternativa para la vivienda de interés social**

Las cooperativas han sido ubicadas en diversos sectores de la economía, en el caso europeo se ubican tradicionalmente en el sector de la economía social, en países como estados unidos han sido clasificadas como parte del tercer sector al igual que las organizaciones no gubernamentales o sin fines de lucro, en el caso de Latinoamérica el cooperativismo se ubica en el contexto de la economía social y solidaria. Sin embargo más allá del sector de la economía en el que se clasifican mantienen principios y valores semejantes (Lara, 2009).

La denominada economía social “se ha convertido en un medio a partir del cual se concreta la lucha contra la exclusión social, canalizando y convocando la participación activa de las personas excluidas, creando instancias de diálogo y concertación que posibiliten dicha participación, procurando la organización de los individuos con el fin de llevar a cabo diversas actividades destinadas a mejorar sus ingresos, acceder a los servicios sociales, hacer valer sus puntos de vista, defender sus intereses y negociar sus relaciones frente a terceros y al Estado, potenciando así los canales de acceso al desarrollo de sus propias familias y localidades, logrando su inclusión en el sistema productivo de los países” (Osta, Mendoza y Giraldo, 2005:426).

El cooperativismo concibe, en cualquier ámbito, un modelo un desarrollo económico incluyente y equitativo, cuya finalidad es el logro del bienestar de las personas y la satisfacción de sus necesidades mediante prácticas basadas en un sistema de valores y principios (Lara y Urbiola, 2009).

El cooperativismo se caracteriza por ser esencialmente humanista, prioriza la organización del trabajo del hombre para fines comunes, estimulando la solidaridad, el apoyo mutuo y el esfuerzo propio. El cooperativismo crece y se desarrolla en compromiso con la comunidad (nacional e internacional), no a costa de la comunidad, construye la democracia económica para poder influir en la práctica de la democracia en nuestras respectivas sociedades, se orienta hacia un modelo de desarrollo donde la ciencia y la tecnología, hermanados con la ecología, sirven fundamentalmente para el desarrollo del ser humano y no para su destrucción (Delgado y Soriano, 2006).

Las cooperativas se basan en los valores de la autoayuda, la autoresponsabilidad, la democracia, la igualdad, la equidad y la solidaridad. En la tradición de sus fundadores, los socios cooperativos hacen suyos los valores éticos de la honestidad, la transparencia, la responsabilidad y la vocación social.

Los principios que rigen el cooperativismo son:

- i. Adhesión Voluntaria y Abierta
- ii. Gestión Democrática por Parte de los Socios
- iii. Participación Económica de Los Socios
- iv. Autonomía e Independencia
- v. Educación, Formación e Información
- vi. Cooperación entre Cooperativas
- vii. Interés por la Comunidad

El actuar de las cooperativas bajo tales principios implica la creación de mejores oportunidades de vida para todos los seres humanos, lo cual se acerca a una nueva concepción de producción para el mercado, se aboga por la emergencia de una nueva sociedad civil organizada, la aparición del poder local y la afirmación de las identidades locales y regionales, pero, fundamentalmente, el desarrollo se postula como una posibilidad para todos (Delgado y Soriano, 2006).

El cooperativismo ha sido capaz de propiciar procesos de desarrollo territorial en diversos países del mundo, en México, los orígenes del cooperativismo se remontan a 1876 con la constitución de la primera cooperativa de consumo constituida por los trabajadores Ferroviarios de la Estación Buenavista en el Distrito federal. Sin embargo el auge en la promoción cooperativista se dio hasta el sexenio del Presidente Lázaro Cárdenas, quién en 1938 promulgó la Ley General de Cooperativas a partir de la cual se fueron constituidas un importante número de cooperativas. Esta ley fue modificada para 1994,

El cooperativismo ha posibilitado la creación de un vasto número de empresas sociales, principalmente en los ámbitos de producción y de ahorro, la Alianza Cooperativa Internacional (ACI), estima que en México alrededor de 10 millones de personas están relacionadas a la actividad cooperativa. Sin embargo en lo referente a vivienda son pocos los casos que se observan. La mayoría de las cooperativas de vivienda en nuestro país se derivan de cooperativas de producción, es decir, creándose solo para la satisfacción de las necesidades de los socios de dichas cooperativas, tal es el caso de la cooperativa de vivienda de los trabajadores de la cementera Cruz Azul.

En nuestro país se han observado pocos pero importantes esfuerzos de organización civil para la producción y el acceso a la vivienda. Sin embargo tal como sucede con el caso de las cooperativas de vivienda derivadas de cooperativas de producción, estos esfuerzos se han dado a través de organizaciones sindicales o gremios, cuya particularidad es que están constituidas por grupos organizados en torno objetivos diferentes a la producción propiamente de vivienda, tal es el caso de la cooperativa Palo Alto, en la Delegación Cuajimalpa, en el Distrito Federal, derivada de la organización de los trabajadores de la minería.

En la experiencia española, el cooperativismo en el desarrollo de vivienda ha resultado ser una alternativa eficaz en para el desarrollo de vivienda frente a las limitaciones impuestas por los mecanismos tradicionales diseñados bajo un enfoque

predominantemente económico de política pública, significando una contribución de al menos el 10% en la edificación y acceso a la vivienda. Posibilitado además, una forma de acceso a la vivienda congruente con las necesidades sociales, culturales y territoriales; y que sí bien aun enfrentan un problemas para su desarrollo en función de la regulación, de la gestión legal y urbana, éstas han sido capaces de proveer y consolidarse como una alternativa para el acceso a la vivienda, lo que ha significado para las comunidades autónomas una forma de enfrentar las necesidades de vivienda a escala local-territorial.

En este orden de ideas, el cooperativismo en el desarrollo de vivienda conlleva ventajas en el orden económico, social y productivo, las cuales es conveniente recuperar y puntualizar.

#### *4.3.1. Como forma de producción y de acceso a la vivienda social*

Las cooperativas presentan una serie de ventajas de orden económico pues al constituirse jurídicamente como sociedades tienen la capacidad de reemplazar a la industria privada en las funciones de construcción y comercialización de viviendas.

Al reemplazar a la empresa privada en la construcción y comercialización de viviendas es posible la reducción del costo de la vivienda, la eliminación del margen de utilidad sobre el costo del suelo, la edificación y la comercialización. Así pues la vivienda producida bajo el modelo del cooperativismo incide directamente como un elemento capaz de regular tanto el costo del suelo como la vivienda.

En este mismo sentido la constitución de un capital social permite absorber directamente costos, parciales o totales del suelo, de la gestión legal o de la edificación, permitiendo así que disminuyan los montos de financiamiento. Al reducirse los montos de financiamiento hipotecario, se reduce automáticamente el nivel de endeudamiento de los trabajadores y la vida del crédito.

En relación con los aspectos de la edificación de la vivienda, la cooperativa implica la participación de sus socios en la determinación de las dimensiones físicas de una vivienda, es decir, sobre las superficies de terreno y metros construidos, sobre los materiales de construcción y los procedimientos constructivos, sobre las dimensiones de las promociones habitacionales, de esta forma se posibilita el acceso a una vivienda en función de las necesidades y no del margen de ganancia esperado por una empresa.

La vivienda desarrollada bajo el modelo cooperativo implica además la consideración de la sustentabilidad social y ambiental.

Así pues, el desarrollo de cooperativas de vivienda, como forma de acceso a la vivienda también ha logrado constituirse como una alternativa que permite hacer frente a las grandes fallas que presenta el mercado en la garantía de acceso a la vivienda, en este sentido, el cooperativismo supone un modelo incluyente, democrático y participativo, lo que posibilita la incorporación de cualquier persona con necesidades de vivienda, incluidos sectores de la población excluidos por condiciones socioeconómicas (salariales, laborales, migratorias, etc.) que supone el acceso a la vivienda en la lógica del libre mercado.

#### *4.3.2. Como instrumento para el desarrollo local*

Bajo esta perspectiva, "el desarrollo debe ser visto como el resultado que se genere del esfuerzo organizado del conjunto de la comunidad y muy particularmente para el aspecto económico, de la capacidad de conformar algo más que una simple aglomeración de empresas por industrias o sectores, donde se adopten nuevos modelos de organización que impulsen la flexibilidad y la descentralización operativa, favoreciendo la constitución de unidades estratégicas de actuación o de negocios y donde se priorizan acciones colectivas sobre las individuales, a través de la conformación de redes que promuevan la dinamización empresarial, el estímulo a las

innovaciones y la utilización más eficaz posible de todo el potencial de desarrollo disponible o incorporable al territorio” (Narváez, Fernández y Senior, 2008:76).

En este sentido, las organizaciones cooperativas juegan un rol fundamental en los procesos de desarrollo local, Da Silva y Salanek (2009:59), afirman que “las cooperativas actúan en regiones delimitadas y crean un fuerte vínculo con la comunidad local; sus contribuciones con el desarrollo local son oriundas de la propia cultura e ideología de las cooperativas, puesto que esas organizaciones se forman por la gente que busca en la cooperación solidaria y conjunta, obtener mejores resultados para su actividad individual”. De esta forma, es posible afirmar que “para que los procesos de desarrollo fluyan en una localidad es necesaria la presencia de relaciones de confianza y de cooperación, que permitan el logro de objetivos comunes, elementos que convergen en el concepto de capital social” (Fernández, Narváez y Senior, 2010:94).

El capital social desde la perspectiva de Fukuyama (1995), está constituido por las normas y valores compartidos que promueven la confianza y la cooperación social y constituye una forma utilitaria de ponderar la relevancia del factor cultural en el proceso de desarrollo. De esta forma, el capital social remite a la necesidad de incluir y revalorizar en el proceso de desarrollo, valores como la confianza interpersonal, la asociatividad, la conciencia cívica, la ética y los valores autóctonos predominantes en una sociedad (Fernández, Narváez y Senior, 2010).

En este orden de ideas y en el sentido del aporte al desarrollo local, el modelo cooperativista constituye una forma de organización participativa que permite potenciar el capital social por encima del financiero, posibilitando el planteamiento de iniciativas de carácter colectivo que en suma resulten productivamente eficientes, útiles socialmente y fundados sobre una gestión solidaria dirigida al desarrollo de la comunidad local (Fernández, Narváez y Senior, 2010).

De acuerdo con García Gutiérrez (2007), las cooperativas, favorecen el desarrollo local al ser asociaciones que se encuentran particularmente ligadas al territorio, ya

que están vinculadas directamente a las personas que las integran y estas lo están al territorio, es decir, que existe un alto grado de pertenencia entre los socios y tejido local, además de que en ellas se conjuntan las potencialidades personales, que al coordinar recursos en forma colectiva contribuyen al bienestar en su entorno (Cuñat y Coll, 2007).

Finalmente al analizar la cooperativa de vivienda como un agente para el desarrollo local es posible afirmar que estas contribuyen al fortalecimiento del tejido social al coordinar recursos para satisfacer la necesidad de vivienda en el territorio en el cual están inscritas. La vivienda desarrollada bajo procesos de participación y democratización es un elemento que promueve condiciones de equidad social y contribuye a la solución del problema del hábitat a través del acceso a una vivienda adecuada, además de incidir directamente sobre los precios del mercado, pues en términos de oferta y demanda de vivienda esta constituye una oferta de mucho menor costo.

#### **4.4. Alcances y limitaciones para el desarrollo de cooperativas de viviendas en México**

Después de más de tres décadas de políticas de corte neoliberal, las promesas de progreso, desarrollo y bienestar no sólo no se han cumplido, sino más bien parecen haberse desvanecido. Los derechos económicos sociales y culturales, como la alimentación, la vivienda, la salud, la educación se han convertido en un listado de buenas intenciones, se observa la puesta en marcha de iniciativas carentes de mecanismos que puedan traducir las "buenas intenciones" que enuncian en realidades contundentes. Bajo este contexto el derecho a la vivienda se ha convertido en una transacción de naturaleza comercial en el libre mercado.

En México la política habitacional no considera la participación social en la edificación de vivienda, en este sentido, los instrumentos y mecanismos para el acceso a la vivienda están fuertemente articulados a las desarrolladoras de vivienda, lo que

supone muchas limitantes a cualquier planteamiento alternativo para el desarrollo de vivienda.

Aun cuando las cooperativas de vivienda ofrecen una serie de ventajas en los órdenes económico, social, cultural y territorial, para el desarrollo de vivienda, requieren articularse a los mecanismos institucionales, es decir, bajo las condiciones socioeconómicas que imperan en el país y al observar el caso del modelo cooperativista español difícilmente podrían constituirse como una forma de acceso generalizada.

En este sentido replicar el modelo cooperativo, en los mismos términos que se desarrolla en España, posibilitaría el acceso a la vivienda, pero sólo a los segmentos de la población que contaran con un ahorro previo suficiente para la constitución del capital social, y que su nivel de ingreso les permitiera la realización de aportaciones continuas en el proceso de gestión-edificación de la vivienda.

En este orden de ideas, para un trabajador afiliado a la seguridad social, acceder a una vivienda de interés social a través de una desarrolladora y mediante un crédito hipotecario implica una serie de aparentes ventajas de orden económico, suponen un desembolso mínimo, la disposición casi inmediata y la propiedad individual de la vivienda, en tanto que una cooperativa de vivienda conlleva un proceso de constitución, de gestión y de ejecución del proyecto que implica un periodo de tiempo considerable y requiere de un importante volumen de inversión.

Al observar algunos de los aspectos del desarrollo de vivienda, se tiene por ejemplo que, en España la constitución legal de una sociedad cooperativa de vivienda así como la gestión legal-urbana en torno a la promoción habitacional implica un tiempo considerable, que puede llegar a extenderse por años, implica también la erogación directa y constante de recursos monetarios en la constitución del capital social y el pago de cuotas, recursos que resultan indispensables para la adquisición de suelo, gestión y edificación de la promoción residencial, que bajo las condiciones económicas generales puede sortearse con pocas dificultades. Sin embargo, en

nuestro país las condiciones salariales suponen una clara desventaja tanto para la constitución del capital social como para la aportación continua del socio, en este sentido, un trabajador cuya percepción salarial es baja, difícilmente podrá aportar sumas considerables o por tiempo prolongado, como las requeridas para la adquisición de suelo, la gestión legal o la edificación de una vivienda.

Otro factor de consideración es el acceso al suelo, la competencia de las desarrolladoras en la constitución de reservas territoriales ha ocasionado su escasez y encarecimiento, lo que supone en origen un obstáculo para una cooperativa de vivienda. Aunado a lo anterior la política pública de vivienda no contempla instrumentos que permita o faciliten el acceso al suelo, lo que implica disponer de recursos suficientes para su adquisición.

Bajo este contexto, se puede afirmar, en México aun se requiere, en el sentido de necesidad, de los diversos recursos, financieros, legales, administrativos que se proveen institucionalmente para el acceso a la vivienda. En función de ello es que el desarrollo de vivienda a través de cooperativas requeriría de una serie de ajustes que van desde el ámbito cultural, de organización y participación social, y de política pública.

El desarrollo de cooperativas de vivienda en el ámbito institucional ha favorecido el individualismo, en el ámbito de la vivienda todos los mecanismos están diseñados para operar en contextos individuales, imposibilitando de facto la organización social, en este sentido la cooperativa requiere de la creación de instrumentos y mecanismos que permitan la organización social y el acceso colectivo a recursos financieros, técnicos, materiales que se proveen actualmente para el acceso a la vivienda.

Las cooperativas de vivienda por su naturaleza se vinculan a los ámbitos sociales y territoriales locales. Sin embargo para poder incidir significativamente en el desarrollo de vivienda las cooperativas de vivienda en México requieren de los mecanismos y de los instrumentos de apoyo que se brindan para la adquisición de vivienda en el

sector privado y de ajustes sustanciales en ellos, ajustes que posibiliten el acceso al suelo, y que permitan la simplificación de los proyectos de edificación.

- Requiere del diseño de política de vivienda focalizada territorial y socialmente
- Instrumentos de apoyo diversificados (adquisición de suelo, edificación de vivienda, financiamiento, etc.)
- Fomentar la organización civil en desarrollo de vivienda
- Democratización en la producción de vivienda

## Conclusiones

En estricto sentido, el desarrollo de cooperativas de vivienda en México presenta severas condicionantes en los ámbitos legislativos, organizacionales, económicos, etc.

Sin embargo, la posibilidad de la construcción de sujetos colectivos tiene la capacidad de potencializar la solución a diversas problemáticas, de forma particular la presente tesis refiere a la de vivienda social, esto se puede argumentar con base en los resultados observados en otros países, tal es el caso de España, en la conformación de sociedades cooperativas como solución al acceso a la vivienda, a la garantía de una vivienda digna y en con una mejor calidad.

El desarrollo de cooperativas de vivienda en México requiere de una serie de ajustes en diversos ámbitos;

- requiere de mayores capacidades de organización social.
- requiere procesos de adquisición, adjudicación y goce de la vivienda en términos de inmediatez pues los niveles de ingreso difícilmente permitirían la contribución al capital social por periodos prolongados.
- requiere de la creación de figuras como la gestora de cooperativas del modelo español, que faciliten la organización en términos legales y la administración financiera y del conjunto habitacional.

Más allá de la satisfacción de la demanda de vivienda sea capaz de proveer una vivienda adecuada a las necesidades de la población, que atienda los aspectos culturales, territoriales y ambientales.

Si las cooperativas quieren ser competitivas y conseguir ventajas económicas y sociales a largo plazo tienen que mostrarse eficaces en tres ámbitos bien diferenciados:

- Con sus clientes y socios, suministrándoles los servicios que esperan de ellas;

- Con las instituciones, mostrándose económicamente viables y socialmente eficaces;
- Con quienes las financian (desde el exterior y entre los socios), porque a menos que satisfagan sus intereses no podrán obtener el financiamiento necesario.

Para ser eficaces en estos tres ámbitos se necesitan varias cosas, que dependen del entorno o del sector de qué se trate. Sin embargo, las teorías económicas explican la ventaja comparativa que las cooperativas mantienen sobre otros tipos de organización, tales como:

- Tienen flexibilidad y adaptabilidad ante la evolución de las situaciones del mercado;
- Pueden producir con éxito para mercados especializados (o influir en el desarrollo de su demanda) por su pequeño volumen;
- Su fuente de financiamiento es barata, movilizandolos recursos de sus socios (Martínez, 2007).

En atención a lo expuesto, el principal desafío que se plantea para estas organizaciones es contribuir de manera sostenida a los procesos de desarrollo local, a través de la realización de actividades que transformen los factores productivos del territorio en la búsqueda del bienestar social.

Pues tal como expone Romero (2002:151), "es necesario determinar cuáles son los sectores sociales capaces de dirigir el desarrollo endógeno y buscar algunas formas de articulación entre los sectores socialmente existentes y los proyectos de acción que se puedan realizar. Exigencias de reestructuración productiva y adaptación institucional, concertación estratégica de actores y creación de un entorno innovador, precisan ser comprendidos en su mutua significación". Siendo así, no basta con la mera identificación de los recursos y potencialidades endógenos a nivel local, pues los cortes que se pueden establecer en la estructura social solo tienen sentido en

términos de acciones que se puedan atribuir a los sectores que allí se distinguen. De la misma manera, las alternativas y proyectos de acción solo se comprenden en relación con la existencia de agentes sociales capaces de llevarlos a cabo.

## **Bibliografía**

Alburquerque, Francisco (2007), *Teoría y práctica del enfoque del desarrollo local*, Observatorio iberoamericano del desarrollo local y la economía social, en Revista académica Grupo eumed.net, Año 1, Núm. 0, Abril-junio de 2007, Universidad de Málaga, España.

Alcalá Pallini, L. (2007), "Dimensiones urbanas del problema habitacional. El caso de la ciudad de Resistencia, Argentina". *Boletín del Instituto de la vivienda INVI*, 22 (59), 35-68.

Andrade Sánchez, Eduardo (1991), Origen y sentido del derecho a la vivienda como garantía constitucional, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Aspectos Jurídicos de la vivienda, núm. 18 septiembre-diciembre, UNAM, México.

Aristondo Martín, Graciela Laura (2003) "Cooperativismo, autoayuda y autogestión. Una alternativa uruguaya para la vivienda de interés social", en Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencia, Vol. VII, núm. 146, agosto 2003, Universidad de Barcelona, España.

Arocena, José (1995), *El desarrollo local: un desafío contemporáneo*, Centro Latinoamericano de Economía Humana – CLAEH, Universidad Católica del Uruguay, Editorial Nueva Sociedad, Uruguay.

Barkin, David (1998), *Riqueza, pobreza y desarrollo sustentable*, Editorial Jus y Centro de Ecología y Desarrollo, México.

Barrona Díaz, Edgar y F. Sánchez, (2005) Características de la vivienda de interés básica, social y económica urbana en Puebla-México. Revista e-Gnosis, vol. 3, Universidad de Guadalajara. México.

Bobadilla Bolívar, Leonel F. (2005) La política de vivienda en México: una reflexión sobre su aplicabilidad, en Revista Hitos de Ciencias Económico Administrativas, núm. 30, mayo agosto, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, México

Boisier, Sergio (1999), *Desarrollo (local): ¿De qué estamos hablando?*, artículo publicado en revista Transformaciones globales, instituciones y políticas de desarrollo local (2001), Editorial Homo Sapiens, Chile.

Borgia Sorrosal Sofía, Ma. Ángeles Fernández López y Pilar Navau Martínez-Val (2011) "La vivienda en alquiler en España: pasado, presente y futuro de la política legislativa estatal", en Revista Jurídica de Castilla y León, Núm. 24, mayo, Consejería de Educación de la Junta de Castilla y León, España.

Buenavista Roa, Jorge y María A. Gonzáles (2007), *Desarrollo local y "Tercer Sector" en revista Economía y Sociedad*, Año 10, núm. 13, octubre 2007, Facultad de Economía "Vasco de Quiroga", UMSNH, México.

Cabrero Mendoza, Enrique (2006), *Acción pública y desarrollo local*, Fondo de Cultura Económica, México.

Cabrero Mendoza, Enrique (coordinador) (2002), *Innovación en Gobiernos Locales: Un panorama de experiencias municipales en México*. Eds. CIDE, Fundación Ford y Centro Nacional de Desarrollo Municipal / Instituto Nacional para el Federalismo y Desarrollo Municipal. México

Carrasco Aquino, Roque Juan (2003) "La vivienda como elemento de segregación o lógica de su reproducción", en Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencia, Vol. VII, núm. 146, 1 de agosto de 2003, Universidad de Barcelona, España.

Carreira, Gonçalo (2002), "Las sociedades cooperativas de vivienda y construcción. El caso portugués", en Revista de estudios cooperativos, núm. 76 Escuela de estudios cooperativos de la Universidad Complutense de Madrid, España.

Cervantes Borja, Jorge, Esther Maya y J. Guadalupe Martínez (s/a), *Evaluación de la habitabilidad de la vivienda social producida industrialmente en México*, Facultad de Arquitectura. Universidad Autónoma de Yucatán. Disponible en: <http://www.uady.mx/~arquitect/sacEVALUACION%20DE%20LA%20HABITABILIDAD.pdf>

Centro de Investigación y Documentación de la Casa A. C., (2010) Estado Actual de la vivienda en México 2010, CIDOC-SHF, México.

Centro de Investigación y Documentación de la Casa A. C., (2011) Estado Actual de la vivienda en México 2011, CIDOC-SHF, México.

Ciurana, José Ma. (1968), *Curso de cooperación*, Bosh, Barcelona, España-

Collin Harguindeguy, Laura (2009), "La economía social y solidaria", en Gonzáles B. María A., Rosalía López P. e Hilda Guerrero G. R. (coordinadoras), *Economía Social y desarrollo local*, Eds., UMSNH, UNAM y UNGS, México.

Coraggio, José Luis (1999), Una perspectiva alternativa para la economía social: de la economía popular a la economía del trabajo, en Coraggio, J. L. *Política Social y economía del trabajo, Alternativas a la política neoliberal para la ciudad*, UNGS, Miño y Dávila Editores, Argentina.

Coraggio, José Luis (2009), *Territorio y economías alternativas*, en Gonzáles B., María A., Rosalía López P. e Hilda Guerrero G. R., *Economía Social y desarrollo local*, Eds., UMSNH, UNAM y UNGS, México.

Coraggio, José Luis (2009), *Los caminos de la economía social y solidaria*, en Iconos. Revista de Ciencias Sociales, Núm. 33, Enero 2009, Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales, Sede Académica de Ecuador, Ecuador.

Del Pino Artacho, Julio A. (2003) "Aproximación sociológico a la vivienda secundaria litoral", en Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencia, Vol. VII, núm. 146, agosto 2003, Universidad de Barcelona, España.

Delgado Pruneda, Francisco y Jesús Soriano Fonseca (2006), "Perspectivas de las cooperativas en Monterrey, Nuevo León, ante los retos de la globalización. Una aproximación desde los ámbitos jurídico, demográfico y de pertinencia social", en revista Ra Ximhai, septiembre-diciembre, vol. 2, núm. 003, Universidad Autónoma Indígena de México,

Elena Díaz, Fernando (1978) *Las tendencias actuales del Cooperativismo de viviendas*, Jornadas de Estudio sobre Cooperativismo, Dirección General de cooperativas y Empresas Comunitarias, Ministerio de Trabajo, Madrid, España.

Enríquez, Alberto (2005), *Desarrollo económico local: enfoque, alcances y desafíos*, Revista Alternativas para el desarrollo, núm. 92 Enero-Marzo 2005, Universidad Autónoma de Guerrero, México.

Escobar, Arturo (2005), *El "postdesarrollo" como concepto y práctica social*, En Daniel Mato (coord.), *Políticas de economía, ambiente y sociedad en tiempos de globalización*, Caracas, Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad Central de Venezuela, Venezuela.

Fernández, Gladys Mercy Narváez y Alexa Senior (2010) *Organizaciones cooperativas en el contexto del desarrollo local: una aproximación para su estudio*, en Revista Venezolana de Gerencia, Vol. 15, Núm. 49, 2010, pp. 87-102, Universidad del Zulia, Venezuela.

García del Castillo, Rodolfo (coordinador) (2004), *Gestión Local Creativa: Experiencias Innovadoras en México*. Eds. CIDE, Fundación Ford y Centro Nacional de Desarrollo Municipal / Instituto Nacional para el Federalismo y Desarrollo Municipal. México.

García Espinoza, Salvador (2010), *Michoacán en transformación. Arquitectura, turismo y migración*. CONACYT, Gobierno del Estado de Michoacán, COECyT, UMSNH, instituto de Geografía UNAM. México.

Giddens, Anthony (2006), *La constitución de la sociedad. Bases para la teoría de la estructuración*, Amorrortu Editores, Buenos Aires, Argentina.

Giménez Montiel, Gilberto (2002), *Paradigmas de Identidad*. En Chiu Amparán, Aquiles (Coord.) (2002), *Sociología de la Identidad*. Editorial Miguel Ángel Porrúa, México.

Giménez, Gilberto (2009) *Cultura, identidad y memoria*. Materiales para una sociología de los procesos culturales en las franjas fronterizas, en revista *Frontera Norte*, Núm. 41, enero-junio, El Colegio de la Frontera Norte, A.C., México.

Gómez Aparicio, Antonia Pilar (1993) Análisis de los aspectos financieros de la sociedad cooperativa de vivienda en España. (Especial referencia al marco financiero que la condiciona: el mercado hipotecario y la financiación privilegiada en materia de vivienda. Un estudio de administración de empresas). Universidad Complutense de Madrid, España.

Gómez Aparicio, Antonia Pilar (2004) "Las sociedades cooperativas de vivienda. Especial referencia al País Vasco", en *Cuadernos de Gestión* Vol. 4. núm. 2 (Año 2004), Escuela de Estudios Cooperativos. Universidad Complutense de Madrid, España.

Gómez-Vela, María y Eliana Sabeh (2002), *Calidad de vida. Evolución del concepto y su influencia en la investigación y la práctica*, Instituto Universitario de Integración en la Comunidad, Facultad de Psicología, Universidad de Salamanca. España

Gonzáles Butrón, María A. y David Barkin (2009), "Otra economía posible para el desarrollo", en Gonzáles B. María A., Rosalía López P. e Hilda Guerrero G. R. (coordinadoras), *Economía Social y desarrollo local*, Eds., UMSNH, UNAM y UNGS, México.

Gonzáles Butrón, María Arcelia, Rosalía López Paniagua e Hilda R. Guerrero García Rojas (coordinadoras) (2009), *Economía Social y Desarrollo Local*. Eds. UMSNH y CIICYH de la UNAM, México; Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS) de Argentina, México.

González Garza, Estela y Edgar González (2010), *De teorías del desarrollo al desarrollo sustentable*, Universidad de Nuevo León, México.

Gudynas, Eduardo (2004), "Impactos y condiciones ambientales del crecimiento económico" En: Gudynas, Eduardo. *Ecología, Economía y Ética del Desarrollo Sostenible*. Coscoroba Ediciones, Uruguay.

Gudynas, Eduardo (2011) *Buen Vivir: Germinando alternativas al desarrollo*, en revista *América Latina en Movimiento*, núm. 42, febrero. ALAI, Ecuador.

Hernández Sampieri, Roberto, Carlos Fernández y Pilar Baptista (2003), *Metodología de la investigación*, Ed. Graw Hill, México.

Hidalgo Capitán, Antonio L (1998), *El pensamiento económico sobre desarrollo*, de los mercantilistas al PNUD, Universidad de Huelva, España.

Hinkelammert, Franz J (2002) *El sujeto negado y su retorno*, en revista *Pasos*, Departamento Ecuménico de Investigaciones, núm. 104, noviembre, diciembre. San José, Costa Rica.

Ibáñez, Alfonso (2001), *Pensando desde Latinoamérica. Ensayos sobre modernidad, democracia y utopía*. Ed. Universidad de Guadalajara, México.

Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social (ILPES) (1998), *Manual de Desarrollo Local*. Ed. ILPES - CEPAL. LC/IP/L.155, Santiago de Chile.

Kaplan de Drimer, Alicia y Drimer, Bernardo, *Compendio de cooperativas*. Buenos Aires: Intercoop, 1985.

Kunz Bolaños, Ignacio e Irma Romero Badillo (2008), "Naturaleza y dimensión del rezago habitacional en México", en revista *Economía, Sociedad y Territorio*, núm. 26, El Colegio Mexiquense, México.

Lambea Rueda, Ana (1999) Aspectos civiles de las cooperativas de viviendas. La adjudicación de la vivienda al socio. Universidad Complutense de Madrid, España.

Lara Gómez, Graciela (2009), Cooperativas: entre economía social, economía solidaria y tercer sector, en Lara Gómez, Graciela y Alejandra E. Urbiola Solís (coordinadoras), Plaza y Valdez Editores, México.

Leal Maldonado, Jesús y Marta Domínguez Pérez (2009) "*Pasado y futuro del parque de viviendas de Madrid: despejando incertidumbres*", en Revista Urban, Núm. 14, Universidad Politécnica de Madrid, España. Disponible en: <http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=3762334>

Lluis Navas, Jaime (1972) Derecho de cooperativas, Bosh. Barcelona, España.

López Paniagua, Rosalía (2004) Pobreza urbana y neoliberalismo en México. Formas de acceso a la vivienda y alternativas de política social. UNAM-Centro de Investigaciones interdisciplinarias en ciencias y humanidades, México.

Lozano Uvario, Katia M. (2007). El desarrollo local: la medición de sus elementos teóricos y empíricos, en Rosales, R. (coord.). Desarrollo Local: Teoría y prácticas socioterritoriales, UAM Iztapalapa y M.A. Porrúa, México.

Lugo Goytia, Manuel (1991), Política de vivienda del estado mexicano, Cuadernos del Instituto de Investigaciones Jurídicas, Aspectos Jurídicos de la vivienda, núm. 18 septiembre-diciembre, UNAM, México.

Magriña, Josep (1981), La cooperativa de viviendas, Colección Biblioteca CEAC de cooperativismo, Barcelona, España.

Martínez Flores, Bertha Verónica y Claudia Campillo (2009) Oportunidades y restricciones para la acción colectiva en la lucha por la vivienda en México, en Revista Perspectivas Sociales, primavera-otoño 2009. Vol.11, Núm. 1 y 2, Universidad Autónoma de Nuevo León, University of Texas of Austin, University of Texas of

Arlington, University of Tennessee, University Texas-Pan American, Universidad de Colima, Universidad Juárez del Estado de Durango, México.

Max-Neef, Manfred, A. Elizalde, y M. Hopenhayn (1986), *Desarrollo a Escala Humana*, Una opción para el futuro, CEPUR y Fundación Dag Hammarskjöld, Proyecto 20 Editores, Medellín, Colombia.

Maycotte Pansza, Elvira (2009) Espacios abiertos y calidad de vida en conjuntos habitacionales organizados en condominio: el caso de la vivienda de tipo económico en Ciudad Juárez, Chihuahua, INFONAVIT, Universidad Autónoma del Estado de México, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, México.

Morales Barragán, Francisco (2007), *Los conceptos de jerarquía, heterarquía en el análisis del desarrollo local*, en Rosales, R (coord), Desarrollo Local: Teoría y prácticas socioterritoriales, UAM Iztapalapa y M.A. Porrúa, México.

Moreno Olmos, Silvia H. (2008), La habitabilidad urbana como condición de la calidad de vida, en Revista Palapa, núm. II, julio-diciembre, Universidad de Colima, México.

Núñez Miranda, Beatriz (2007), Grandes desarrollos habitacionales en la zona conurbada de Guadalajara, en Revista Espiral, núm. 39, mayo-agosto, Universidad de Guadalajara, México.

Ortiz Flores, Enrique (2008), Políticas de vivienda en México, impactos y perspectivas, Habitat International Coalition, México.

Osta, Karelys, Ermelinda Mendoza y Marisela Giraldo (2005), "La actividad cooperativa en Venezuela", en Revista Venezolana de Gerencia, Año 10 Núm. 31 páginas 424-439., Facultad de Ciencias Económicas y Sociales, Universidad del Zulia, Venezuela.

Paquette Vassalli, Catherine y Mabel Yescas (2009), "Producción masiva de vivienda en Ciudad de México: dos políticas en debate", en revista *Centro-h*, Núm. 3, abril, Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos Ecuador. Ecuador.

Piedra Muñoz, Laura y Manuel Jaén García (2008) "Estimación de los beneficios y costes de un programa de vivienda oficial" en Revista Ekonmiaz, Núm. 67 Primer Cuatrimestre 2008, Universidad de Almería, España.

Pradilla Cobos, Emilio y Lisett Márquez López (2008) "Presente y futuro de las metrópolis de América Latina", en revista Territorios, Núm. 18-19, enero-diciembre 2008, Universidad de los Andes, Colombia.

Ramírez Velázquez, Blanca R (2003), *Modernidad, posmodernidad, globalización y territorio*, UAM Xocimilco y M. A. Porrúa, México.

Ramírez Velázquez, Blanca R (2007), *El desarrollo local como método de análisis*, en Rosales, R (coord), *Desarrollo Local: Teoría y prácticas socioterritoriales*, UAM Iztapalapa y M.A. Porrúa, México.

Reygadas Robles-Gil, Rafael y Carlos Zarco Mera (coordinación general) (2005), *Horizontes del desarrollo local: Aportes de las organizaciones civiles en México*. Eds. Consejo de Educación de Adultos de América Latina, A.C., México

Rodríguez A., Raquel (2010) "La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos", en Revista INVI, Vol. 25 Núm. 69, Agosto 2010, Universidad de Chile, Chile. Disponible en: <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=25816625004>

Rodríguez López, Julio (2010), "Mercado y política de vivienda en España", en revista Ciudad y territorio: Estudios territoriales, Num. 167, Ministerio de vivienda, España. Disponible en: [http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG\\_CASTELLANO/DIRECCIONES\\_GENERALES/ARQ\\_VIVIENDA/SUELO\\_URB/CIUDAD\\_TERRITORIO/](http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/SUELO_URB/CIUDAD_TERRITORIO/)

Rosales Ortega, Rocío (coord), (2007), *Desarrollo Local: teoría y prácticas socioterritoriales*, UAM Iztapalapa y M.A. Porrúa, México.

Rosales Ortega, Rocío y Pablo M. Chauca Malásquez (coordinadores) (2010), *Desarrollo Local: Teorías, políticas y experiencias*. Eds. Plaza y Valdés Editores, UAM – Iztapalapa y UMSNH. México.

Rueda, Salvador (1997) "Habitabilidad y calidad de vida", en *Ciudades para un futuro más sostenible*, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Samuelson, P. A. (1954), "The pure theory of public expenditure", *The Review of Economics and Statistics*, 36, Harvard University's Kennedy School of Government, Cambridge, Massachusets, pp. 387-389 Disponible en: <http://www.jstor.org/discover/10.2307/1925895?uid=3738664&uid=2&uid=4&sid=56256913903>

Sandoval, Georgina (2000), "Los derechos humanos y la situación de la vivienda en México", en Revista *El Cotidiano*, vol. 16, enero-febrero, UAM Azcapotzalco, México.

Sen, Amartya (2000), *Desarrollo y Libertad*, Editorial Planeta, España.

Sforzi, Fabio (2007), *Del distrito industrial al desarrollo local*, en Rosales, R (coord), *Desarrollo Local: Teoría y prácticas socioterritoriales*, UAM Iztapalapa y M. A. Porrúa, México.

Torres Bolaños, Enzo R. (2005), *La producción social de vivienda en México. Su importancia nacional y su impacto en la economía de los hogares pobres*, UAM Xochimilco, México.

Vázquez Barquero, Antonio (2000), *Desarrollo Endógeno y Globalización*, en revista *Eure*, núm. 79, diciembre, Pontificia Universidad Católica de Chile, Santiago de Chile.

Vigo, Martha (2005), "Habitabilidad en la construcción de viviendas. Condiciones mínimas en barrios estatales de Catamarca, Argentina", en revista *BuenaVal*, núm. 5. Universidad Iberoamericana Laguna. México. Disponible en: <http://www.lag.uia.mx/buenaVal/buenaVal5/b05HabitabilidadEnLaConstruccion.pdf>

Villar Calvo, Alberto J. (2007), *Políticas de la vivienda en México, de la Constitución de 1917 a la globalización*, Universidad Politécnica de Madrid, España.

Villavicencio Blanco, Judith (coord.), (2000), *Condiciones de vida y vivienda de interés social en la Ciudad de México*, Miguel Ángel Porrúa-UAM Azcapotzalco, México.

Villavicencio Blanco, Judith y Ana María Durán Contreras (2003). "Treinta años de vivienda social en la ciudad de México: nuevas necesidades y demandas", en *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencia*, Vol. VII, núm. 146, agosto 2003, Universidad de Barcelona, España.

## Anexos

### *Anexo 1. Entrevista semiestructurada para actores clave.*



UNIVERSIDAD MICHOCANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO  
**FACULTAD DE ECONOMÍA "VASCO DE QUIROGA"**  
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CIENCIAS DEL DESARROLLO LOCAL



LA COOPERATIVA PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
GUIÓN DE ENTREVISTA PARA ACTORES CLAVE

1. ¿Cuáles considera que son las directrices fundamentales de la política de vivienda social?
2. ¿Cuál es su percepción de la ejecución de la política pública de vivienda?
3. ¿Considera que las condiciones de las viviendas que construye cumplen con esa noción?
4. ¿Cuál es su percepción del cooperativismo?
5. ¿Cómo caracterizaría a la vivienda de interés social actual?
6. ¿Considera que los proyectos de vivienda que llevan a cabo son sustentables?
7. ¿Considera usted que el desarrollo de vivienda contempla factores de índole social, humana, sociológica sobre vivienda para definir la vivienda de interés social?
8. ¿Considera usted que la vivienda de interés social que se desarrolla actualmente contribuye al bienestar y la mejora de las condiciones de vida del país?
9. Desde su ámbito particular ¿considera que los mecanismos de acceso a la vivienda existentes son adecuados a las necesidades sociales de vivienda?

Anexo 2. Guía de observación de conjuntos habitacionales de interés social vs. promociones de vivienda cooperativa.



UNIVERSIDAD MICHOACANA DE SAN NICOLÁS DE HIDALGO  
**FACULTAD DE ECONOMÍA "VASCO DE QUIROGA"**  
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO  
MAESTRÍA EN CIENCIAS DEL DESARROLLO LOCAL



LA COOPERATIVA PARA LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL  
GUIÓN DE OBSERVACION

Folio \_\_\_\_\_

Conjunto habitacional: \_\_\_\_\_

Localización: \_\_\_\_\_

## I. Indicadores de la dimensión física

### 1.1. *Espacios privados*

- Construcción (materiales, antigüedad, calidad, conservación)
- Servicios y mobiliario (agua, luz, drenaje, instalaciones, equipamiento)
- Privacidad (aislamiento auditivo, visual, seguridad)

### 1.2. *Espacios de uso colectivo*

- Áreas comunes (dimensión, mantenimiento, uso)
- Riesgos en la localización del asentamiento (naturales, zonas de riesgo)
- Servicios y equipamiento (urbanización, alumbrado, señalización, mobiliario público)

## **II. Indicadores de la dimensión económica y organizacional**

### ***2.1. Desde la perspectiva económica***

- Costo de la vivienda (suelo y construcción)
- Costos de propiedad de la vivienda
- Proporción ingreso familiar mensual que se destina como pago de la hipoteca.
- Adecuaciones requeridas en espacios interiores de la vivienda

### ***2.2. En cuanto a las relaciones organizacionales***

- Organizaciones vecinales existentes
- Mantenimiento y conservación del conjunto habitacional
- Relaciones sociales
- Seguridad

## **III. Indicadores de la dimensión urbana o de localización en la ciudad.**

- Ubicación del conjunto habitacional en relación con otras áreas de la ciudad;
- Usos del suelo en la zona
- Características del medio ambiente

## **IV. Indicadores de la dimensión Socio-cultural**

- Confirmación socioeconómica de la población del conjunto habitacional
- Aspectos culturales de la utilización de la vivienda en función de su condición socioeconómica. (Uso del espacio privado, usos de suelo y funciones de la vivienda)
- Aspectos identitarios (apropiación de la vivienda, identificación con el entorno)
- Valoración de los habitantes de la vivienda respecto a la mejora de sus condiciones de vida con respecto a su situación anterior.
- Percepción de la organización colectiva