

CAPITULO II VIVIENDA ECONOMICA EN EL ESTADO DE PUEBLA

La vivienda es el espacio en el que la familia encuentra estabilidad, seguridad, consolidación patrimonial, sentido de pertenencia y el entorno necesario para el desarrollo integral del ciudadano, de la pareja y de los hijos. Es por ello uno de los indicadores básicos del desarrollo humano de las naciones.

Las necesidades de vivienda de la población son un desafío permanente en toda sociedad. Y lo son porque el ritmo al que se multiplica los hogares y los requerimientos de conservación habitacional, no siempre corresponde a los recursos de inversión disponibles, al potencial productivo de la industria y a la capacidad de compra de las familias.

Desde principios de siglo, el sector de la vivienda registra una importante reactivación que la convirtió en una actividad moderna y en expansión sostenida. Hoy sus tres mil empresas registradas aportan 2.4 por ciento al Producto Interno Bruto total y 61.3 al de la construcción¹. Para la presente administración (2006-2012) se estima que a los 24.8 millones de hogares existentes se agreguen alrededor de 16 millones que plantearán necesidades de vivienda², con lo que el número de hogares llegará a casi el doble de los registrados en el año 2000. Su ritmo promedio de incorporación oscilará por los 650 mil hogares por año³.

2.1. Fundamentos Legales de la Vivienda en México

La Política de Vivienda tiene su sustento jurídico en los artículos cuarto y veintiséis de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, donde se establece el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, así como la determinación de los mecanismos para la planeación del desarrollo armónico del país.

Para el tema sector de la vivienda, el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 establece en el objetivo 17 “Ampliar el acceso al financiamiento para vivienda de los segmentos de la población más desfavorecidos, así como para emprender proyectos de construcción en un contexto de desarrollo ordenado, racional y sustentable de los asentamientos humanos.”

La Ley de Planeación, la Ley de Vivienda y el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012 constituyen el marco normativo de la acción habitacional del gobierno federal.

En el Programa Nacional de Vivienda 2008-2012 se encuentra definidos los objetivos, estrategias, líneas de acción y metas para impulsar los temas de suelo, financiamiento, productividad y calidad de la vivienda, así como la realización de acciones para eliminar los posibles obstáculos que frenen su desarrollo. Para ello, establece los siguientes objetivos estratégicos⁴:

1. Incrementar la cobertura de financiamientos de vivienda ofrecidos a la población de menos ingresos, preferentemente a la que se encuentra en situación de pobreza.
2. Impulsar un desarrollo habitacional sustentable.
3. Consolidar el Sistema Nacional de Vivienda a través de mejoras a la gestión pública.
4. Consolidar una política de apoyos del gobierno federal que facilite a la población de menores ingresos, preferentemente a la que se encuentra en situación de pobreza, acceder al financiamiento de vivienda, y que fomente el desarrollo habitacional sustentable.

La visión moderna del desarrollo de nuestras ciudades no sólo busca elevar los niveles de bienestar de la sociedad, sino que también se preocupa por la posibilidad de heredar a las generaciones futuras un país con aceptables niveles de salud ambiental y económica. Por esta razón, resulta una obligación modificar actitudes y redefinir las tendencias que apuntan hacia un deterioro irreversible de nuestro entorno, además de incidir sobre la creación de mejores opciones para el uso sustentable de la energía dentro de las viviendas.

2.2. Problemática Actual de la Vivienda en México

Derivado del crecimiento acelerado en los últimos diez años (2000-2010), la falta de un correcto ordenamiento territorial derivado de la desvinculación de la política pública en los tres órdenes de gobierno, distorsiones en el mercado de suelo que incrementan su precio y propician la especulación, el alojamiento de los nuevos desarrollos de vivienda de los centros de las ciudades, la cual complica la dotación de infraestructura urbana y servicios básicos, y esto repercute negativamente en la población, pues eleva los costos y el tiempo de traslado.

En cuanto a la problemática habitacional nacional, puede decirse que sus principales variables se reducen a tres aspectos: (1) el financiamiento, (2) la escasez de terrenos con infraestructura y/o

urbanizables y (3) la complejidad, tardanza y alto costo de los trámites legales. Todos estos aspectos encarecen la vivienda y propician que las personas de escasos recursos generalmente no puedan pagar una vivienda, aunque esta sea de interés social.

Financiamiento

- Desde el punto de vista de una "unidad familiar": El problema radica en la posibilidad de obtener un préstamo en condiciones que estén a su alcance.
- Para el "Gobierno": La falta de recursos para llevar a cabo programas de vivienda pública.
- Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS): En 1993 la falta de una instancia única de coordinación de la política nacional de vivienda que orientara hacia un mismo fin los esfuerzos del conjunto de los organismos nacionales, estatales y municipales de vivienda.

Los ONAVIS no contaban con esquemas de otorgamiento de créditos transparentes accesibles que facilitaran a la población objetivo o derechohabiente el acceso a un crédito, y los programas de subsidio a la vivienda se encontraban dispersos y no siempre llegaban a quienes más lo necesitaban.

El examen de los problemas financieros se centra en la capacidad económica y las dificultades que enfrentan las familias para lograr la propiedad de sus viviendas. Gran parte de los organismos responsables de la construcción de vivienda de "interés social" no incorpora a un sector importante de la población, que por carecer de un empleo fijo no tiene posibilidad de adquirir una vivienda a través de las diferentes instituciones oficiales, que atienden la cuestión habitacional.

Con el propósito de atender esta situación, surgió la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAVI), como instancia única del gobierno federal, responsable de definir y conducir la política nacional de vivienda, así como de impulsar los mecanismos para instrumentar y coordinar su ejecución. Asimismo, se creó una banca de desarrollo inmobiliario SHF, que representa la principal herramienta para la modernización del sistema financiero.

Suelo Urbanizable

En la actualidad, las familias de ingresos medianos y bajos están obligadas por reglamentaciones inadecuadas y falta de financiamiento a construir sus viviendas de manera ineficiente y gradual; tienen problemas importantes para obtener tenencia segura, abastecimiento de agua, saneamiento y otros servicios que, individualmente no pueden proporcionarse a sí misma

Con el objeto de reducir los efectos negativos de la especulación del suelo, la Ley General de Asentamientos Humanos a través del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, el área urbana actual de la Ciudad de Puebla cuenta con una extensión aproximada de 12,800 Has; siendo el uso del suelo habitacional el que presenta mayor porcentaje en cuanto a superficie utilizada, ya que el 56.00% del total, es decir, 7,168.00 Has, están ocupadas por habitación.

La vivienda se ha dividido de acuerdo a sus características en cuatro tipos:

- Vivienda Precaria
- Vivienda Popular y de Interés Social
- Vivienda Media
- Vivienda residencial

El grupo de Vivienda Popular y de Interés Social para ser sujetos de crédito se debe disponer de terrenos en propiedad o predios regularizados y contar con todos los servicios. El porcentaje que ocupa este tipo de vivienda es el más alto, pues representa el 43.37% del total del uso habitacional, con 3,108.76 Has. (H. Ayuntamiento de Puebla, 2006:vol. 1:76 y 77)

Legislación (Trámites de Permisos y Licencias)

El proceso de promoción, construcción y venta de vivienda implica la realización de trámites complejos, tardados y caros que generalmente se prolongan y encarecen el proceso de edificación. Los trámites deben realizarse con las dependencias y organismos de los gobiernos federal, estatal y municipal.

2.3. Estadísticas de Vivienda En el Estado de Puebla

1. ¿Cuál es la estructura típica de los Mercados de la Vivienda?
2. ¿Cuánto sabemos acerca de los Programas de Financiamiento y Subsidio?

La estructura de tres niveles de los Mercados de la Vivienda.

La dinámica del sector habitacional conduce a un mercado de tres niveles. En primer término, en el extremo superior de la escala de ingresos tenemos unidades familiares que pueden pagar vivienda de alta calidad en barrios completamente urbanizados de baja densidad que constituyen una gran proporción de los terrenos residenciales de las ciudades. Las necesidades financieras de estos grupos se satisfacen ya sea mediante instituciones especializadas de financiamiento de la vivienda o por otros medios, dado que sus recursos son apreciables.

En segundo lugar, hay un sector relativamente limitado de hogares de ingresos medianos que son los principales usuarios de las instituciones especializadas de financiamiento de la vivienda, en especial las públicas. Este grupo es el mayor beneficiario de las subvenciones públicas y está compuesto predominantemente por funcionarios públicos o asalariados que trabajan para empresas privadas de envergadura e instituciones del sector público.

El tercer numéricamente mayor está formado por familias de ingresos bajos cuyas viviendas son proporcionadas por el sector privado a menudo de manera ilegal y clandestina en el sentido de que prescinde de las leyes relativas a urbanización y construcción.

La Ley de Vivienda de 2006 incorpora por primera ocasión disposiciones de fomento para la producción social de vivienda; establece un Sistema Nacional De Vivienda y acciones de impulso al financiamiento, suelo, calidad y sustentabilidad de la misma.

En junio de 2007, los organismos de vivienda crearon en Consejo Nacional de Organismos Estatales de Vivienda (CONOREVI), que los agrupa para favorecer acciones coordinadas ante la federación y otras dependencias. En 2010 el número de estos organismos es de 35: 25 institutos, dos inmobiliarias estatales, cuatro promotoras, dos comisiones, un consejo promotor y una subsecretaría.

CONAVI promueve la elaboración de leyes estatales en 16 entidades federativas; en 2008, se realizaron acciones coordinadas en cuatro entidades federativas, en 2009 con cuatro más y en 2010 dos entidades más inician trabajos de actualización del marco jurídico en materia habitacional, en todos los casos los interlocutores y promotores del gobierno local han sido los organismos estatales de vivienda.

En cuanto a los organismos nacionales de vivienda, INFONAVIT y FOVISSSTE han multiplicado el número de créditos que otorgan. Por ejemplo, el INFONAVIT otorgó 250 mil 110 créditos en 2000 frente a 447 mil 481 en 2009, en tanto FOVISSSTE asignó 24 mil 301 créditos en 2000, mientras que en 2009 llegó a 100 mil 082 y, más importante aún para los derechohabientes, ahora en mejor condición para decidir con mayor libertad y transparencia cómo usar su crédito disponible.

Se crearon servicios de información de la oferta de vivienda de interés social a través del sitio: www.micasa.gob.mx. Del cual se derivó el Registro Único de Vivienda (RUV), herramienta útil para la planeación de políticas públicas y las acciones de desarrolladores privados de vivienda.

Cuando aumentan las oportunidades de inversión, el financiamiento de la vivienda estimula también el crecimiento de un sector que genera entre el 15% y el 30% del total de las inversiones cada año y es el principal generador de los empleos que requieren destrezas de nivel medio y bajo y sólo un monto limitado de divisas en comparación con otros sectores de inversión.

La dinámica del mercado habitacional tiene fuertes repercusiones en las políticas de financiamiento de la vivienda del sector no estructurado. La heterogeneidad de este sector indica dos orientaciones de políticas distintas pero complementarias: en el extremo superior del mercado informal, el objetivo de la política habitacional es aumentar el campo de acción del sector legal para llegar al mercado clandestino o extralegal de ingresos.

En la actualidad, el sector privado legal controla el 34.2% de las inversiones en vivienda y produce sólo el 20.5% de las unidades; lo que es más grave, dada la función social prevista del sector público, las unidades controladas por este sector absorben el 41.2% de los recursos y representan sólo el 25.6% de todas las unidades construidas; en conjunto, el sector privado legal y el público absorben el 75.4% de los recursos para producir el 46.1% de las unidades. Si pudiera lograrse el aumento de los recursos financieros junto con la reasignación parcial de los recursos, el efecto en el número de unidades producidas sería más significativo.

En el extremo inferior de la escala de ingresos la situación es cuantitativa y cualitativamente diferente. En estos casos, la prioridad del sector público se orienta a movilizar recursos y preparar programas específicos que se centran principalmente en la infraestructura pública urbana y en el rápido suministro de terrenos urbanizados, y al mismo tiempo permitan que se efectúen arreglos privados de financiamiento formal o informal con respecto a las unidades habitacionales mismas.

Se prevé que la política pública fomentará el crecimiento de las asociaciones de crédito rotatorio, las cooperativas de crédito y los movimientos cooperativos que surgen de las actuales redes interpersonales basadas en el intercambio comercial, la familia, la religión y el lugar de origen.

De acuerdo al Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla, existen cuatro factores que caracterizan la vivienda:

- El ingreso
- El tamaño de la Ciudad
- La tasa de Crecimiento Urbano y Poblacional
- El contexto de Políticas

El más importante es el ingreso ya que determina la capacidad familiar para acceder a un tipo de vivienda y poder pagarla.

Para los asalariados hay opciones de cofinanciamiento y uso de las subcuentas de vivienda, en tanto que para no asalariados se han creado productos financieros que se ajustan a las características y formas de comprobar ingresos. Por parte de los intermediarios financieros privados, la banca comercial retornó a la actividad hipotecaria, tanto en forma directa como a través de la compra de Sociedades Financieras de Objeto Limitado o creando Sociedades Financieras de Objeto Múltiple (SOFOLES Y SOFOMES, respectivamente)

En el tema de subsidios para vivienda.

La atención a la población en situación de pobreza se realiza a través de diversos programas:

- SEDESOL cuenta con el Programa de Desarrollo de Zonas Prioritarias.
- FONHAPO, para apoyar a su población objetivo, que es la que se encuentra en pobreza patrimonial y carece de un empleo formal cuenta con: Tu Casa y Vivienda Rural.

Estos programas se complementan con el Programa de Esquemas de Financiamiento y Subsidio Federal para la Vivienda Esta es tu casa, a cargo de CONAVI.

Para la actual administración (2006-2012), la vivienda tiene múltiples alcances: es una actividad contra cíclica que impulsa la economía en momentos de crisis, demanda insumos nacionales en su mayoría; genera empleos; cumple roles importantes para la dinámica social, familiar y urbana, y sirve como vehículo para impulsar la sustentabilidad.

2.3.1. Demanda efectiva de vivienda

El Estado de Puebla está integrado por 124 Municipios. Cuenta con una población total de 5,383,133 habitantes al año 2005 (II Censo de población y vivienda 2005. INEGI); presenta una tasa de crecimiento poblacional del 5% para el periodo 2000-2010.

En la siguiente tabla se observa la distribución de la población de acuerdo al nivel socioeconómico del estado y el tipo de vivienda que en relación con su ingreso tiene la capacidad de adquirir.

Tabla 1. Tipo de vivienda por rango de ingreso

S.M.D	Ingreso mensual	Tipo de vivienda	Distribución
Mayor a 10	Mayor a \$15,987	> \$1 millón de pesos	4%
De 5 a 10	De 7,994 a 15,987	< \$1 millón de pesos	8%
De 2 a 5	De 3,197 a 7,994	< \$500 mil pesos	32%
Menos de 2	Menor a 3,197	< \$210 mil pesos	56%
TOTAL			100%

Datos calculados con el salario diario integrado de \$52.59 correspondiente a la Zona A.

Fuente: Secretaría del Trabajo y Previsión Social. Comisión de los Salarios Mínimos. Salarios mínimos vigentes 2008

La demanda de vivienda denota la creciente necesidad en el estado, la cual equivale al 5% del total en el país (731,584 viviendas anuales a nivel nacional 2000-2010). La conjunción de la distribución de hogares según ingreso y las necesidades anuales de vivienda permiten determinar la segmentación de la demanda según ingreso por hogar.

Tabla 2. Demanda Anual de Vivienda según ingreso por Hogar

Municipio	< 2 vsm	< 5 vsm	< 12 vsm	> 12 vsm	Totales
Amozoc	638	364	329	51	1,382
Coronango	160	79	56	9	304
Cuatlancingo	264	172	193	16	675
Juan C. Bonilla	69	31	18	3	122
Ocoyucan	80	33	14	1	129
Puebla	4,602	3,209	3,975	1,587	13,372
San Andrés Cholula	251	124	91	39	505
Atzompa	27	15	14	4	60
Xoxtla	34	21	21	4	80
San Pedro Cholula	349	192	177	68	786
Total ZM Puebla	6,474	4,241	4,888	1,813	17,415
San Martín Tex	503	265	220	56	1,044
San Salvador El Verde	133	57	27	4	221
Tehuacán	1,121	670	674	171	2,635
Atlixco	273	133	98	29	533

Huauchinango	180	82	51	16	329
Teziutlan	318	160	123	33	635
Izucar de Mat.	100	49	35	9	193
Xicotepec	270	111	46	12	439
Zacatlán	115	49	25	7	195
Resto del Edo.	8,161	3,225	1,103	254	12,743
Total Estatal	18,679	5,059	6,512	2,029	36,230
Tipo de Vivienda	Económica	Económica, Social	Social, Interés Medio	Media, Residencial	

La tabla presentada muestra la demanda de vivienda nueva según datos de la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CANAFOMVI). Sin embargo debe tomarse en cuenta el rezago habitacional que existe en el país, el cual al año 20000 era de 1,810,930 viviendas. De este total, el estado de Puebla presenta un rezago de 90,873 viviendas nuevas equivalentes al 5% del total nacional.

Otro factor que debe tomarse en cuenta respecto a la demanda de vivienda es que, aún cuando existen diversos esquemas de financiamiento en ningún caso, estos esquemas cubren el 100% del costo total de la vivienda. Esto significa que aquellos que quieren hacerse de una vivienda deben tener ahorrado, por lo menos, entre el 10 y el 20% del precio de una vivienda nueva.

2.3.2. Características de la oferta

En Puebla se han realizado importantes esfuerzos para la construcción de viviendas a través de diferentes sistemas de producción

- Producción por parte del Estado
- Autoconstrucción
- Producción por encargo
- Promoción promocional privada
- Construcción de vivienda por arrendamiento

Como veremos el Estado puede actuar de dos maneras: como agente financiero, aportando capital para las otras formas de producción de vivienda o asumiendo también el papel de promotor, es decir, organizando la producción de viviendas en terrenos de su propiedad y financiando al mismo tiempo la operación.

Son muchos los mecanismos y las formas como el Gobierno interviene directamente en la solución de los problemas de vivienda. Ha participado en la construcción de viviendas, ha creado organismos que edifican o construyen viviendas, ha fomentado la autoconstrucción y ha creado organismos que financian la construcción de viviendas.

En los programas habitacionales de las últimas décadas, la asignación de las viviendas se ha llevado a cabo bajo ciertas formas de tenencia que restringen la capacidad de los beneficiarios para vender o arrendar sus viviendas, con lo cual se ha tratado de impedir que el subsidio que reciben se convierta en una ganancia a costa de otros que necesitan vivienda. Tal criterio ha sido paulatinamente abandonado hasta llegar a la situación en la que la vivienda se entrega en plena propiedad, con lo cual puede circular legalmente en el mercado a un precio superior al que cubre el beneficiario. Esto significa que, si bien el Gobierno sigue otorgando un subsidio en su acción habitacional, también ha ido perdiendo capacidad para vigilar el destino social de ese subsidio.

Otra forma importante de producción de vivienda es mediante la autoconstrucción. En este caso, el usuario y propietario de la vivienda es, al mismo tiempo, el productor. La dirección técnica de la construcción puede estar a cargo del mismo propietario o puede darse también el caso en que el usuario y propietario construya parte de la vivienda y encargue las partes difíciles a un agente constructor.

A partir del explosivo crecimiento de la ciudad de Puebla, se presentó la modalidad de autoconstrucción de viviendas unifamiliares en las zonas periféricas. Si bien esta forma de procurarse una vivienda requiere una gran cantidad de trabajo, como consecuencia de la utilización de formas atrasadas de producción y de que en la mayoría de los casos la construcción se realiza gradualmente, a medida que la familia dispone de dinero para comprar los insumos requeridos, representa una interesante posibilidad para las personas de ingresos más bajos, ya que la vivienda llega a constituir una forma de ahorro y, eventualmente, de ingresos adicionales (estas viviendas autoconstruidas son, ocasionalmente, rentadas).

El principal problema que enfrenta la autoconstrucción es la compra o la toma de posesión de un terreno y, aunque el Gobierno ha intervenido proporcionando tierras pertenecientes al estado, su acción también ha provocado la especulación, la incertidumbre y la improvisación en esta forma de asentamiento humano. Empero, a medida que el área ocupada por la Zona Metropolitana del Estado crece, y los lugares donde se pueden continuar los procesos de autoconstrucción quedan muy alejados de los principales centros de trabajo, con lo que disminuye mucho del atractivo que esta opción tuvo en el pasado.

En el caso de la producción por encargo, el usuario adquiere el terreno y encarga la construcción de una vivienda según sus especificaciones. La utilización de técnicas de construcción relativamente atrasadas, aplicadas por pequeñas empresas o a través de la contratación de trabajadores

directos, ha originado que los costos resulten elevados y, en un ambiente inflacionario impredecibles. Esto ha hecho que la producción de viviendas por este medio haya perdido importancia relativa en los últimos años.

La producción promocional privada implica la producción de vivienda para su venta. Esta forma de producción generalmente emplea técnicas de producción más complejas, con lo que logra un mayor control sobre los costos de producción. Esta forma se vio impulsada por la creación del Programa Financiero de Vivienda.

Por último tenemos la construcción de viviendas para arrendamiento. Sin embargo, ya hace tiempo que el arrendamiento de viviendas se considera un rubro de inversión no atractivo por lo complicado de su manejo y el alto índice de gravámenes.

2.4. Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares; una solución para el problema de la vivienda en Puebla.

En Puebla, 54 municipios registran un grado Alto re rezago social y 8 un Muy Alto grado de rezago social. Además, el municipio de la capital se encuentra entre los 10 municipios urbanos del país que presentan un elevado porcentaje de pobreza patrimonial, pues registra 36.6% (Consejo Nacional de Evaluación con base en las Encuesta Nacional de Ingresos y Gasto en los Hogares 2005 e INEGI, Censo Nacional de Población y Vivienda, 2005). Donde el porcentaje de la población en situación de pobreza patrimonial es superior al porcentaje nacional, el objetivo del FONHAPO es realizar el mayor número de acciones en esos 63 municipios, y en todos aquellos en los que se requiera la construcción de Unidades Básicas de Vivienda (UBV), así como mejoramiento y ampliaciones en zonas urbanas y semiurbanas.

El Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), que es una entidad sectorizada de la Secretaría de Desarrollo Social, financia programas de vivienda popular con recursos del gobierno federal.

Misión: Otorgar subsidios para que la población que vive en condiciones de pobreza patrimonial adquiera, construya o mejore su vivienda, y consolide así un patrimonio familiar que contribuya a mejorar su calidad de vida.

A través del Programa Tu Casa del FONHAPO, el gobierno federal otorga subsidios a los hogares mexicanos en situación de pobreza patrimonial para que adquieran, construyan, amplíen o mejoren sus viviendas.

El Programa tiene cobertura nacional, pues opera en zonas urbanas, semiurbanas y rurales de los 32 estados de la República. Las Unidades Básicas de Vivienda (UBV) tienen un mínimo de 25 m² construidos.

Participación Conjunta: El Gobierno Federal aporta el 45 al 90% del valor total de la acción de vivienda.

Gobiernos Locales: Aportan desde 5 hasta 45% del valor total de la acción de vivienda. (Reservan recursos para participar en los programas del FONHAPO).

Beneficiarios: Aportan al menos 5% del valor total de la acción.

Sociedad Civil: Cuando participa aporta: Conocimiento, asistencia técnica, recursos financieros y materiales, supervisión y vigilancia, trabajo voluntario, capacitación.

2.4.1. Aportaciones del Programa Tu Casa.

El monto de los subsidios que otorga el gobierno federal a través del Programa Tu Casa del FONHAPO y las aportaciones del resto de los participantes varía. Así:

- **Esquema 1.** Zonas Urbanas y Semiurbanas: Tiene una población mayor a 2 mil 500 habitantes y no pertenecen a municipios clasificados con un índice de Rezago Social Alto o Muy Alto.

GOBIERNO FEDERAL: 45% del costo total de la acción de vivienda sin exceder los 53 mil pesos para vivienda nueva.

MUNICIPIOS: Al menos 45% del costo total de la acción de vivienda.

BENEFICIARIOS. 10% del costo total de la acción de vivienda.

SOCIEDAD CIVIL: (Fundaciones). La aportación opcional realizada ha alcanzado un promedio de 28 centavos por cada peso otorgado por el gobierno federal.

- **Esquema 2.** Zonas Rurales. Tiene una población menor a 2 mil 500 habitantes.

GOBIERNO FEDERAL: 65% del costo total de la acción de vivienda sin exceder los 53 mil pesos para vivienda nueva.

MUNICIPIOS: Al menos 30% del costo total de la acción de vivienda.

BENEFICIARIOS: 5% del costo total de la acción de vivienda.

Existen diferentes alternativas de organización, entre ellas se encuentran cooperativas, la cual en su forma de propiedad y administración colectiva de bienes y servicios es una de las posibilidades de solución para dar respuesta a uno de los problemas urgentes que afectan a la población de escasos recursos económicos como es la vivienda.

2.4.2. La Sociedad Cooperativa, alternativa de solución.

El objetivo principal de las Cooperativas es obtener acceso más fácil a recursos estrictamente regulados, tales como terrenos urbanizados o financiamiento profesional.

Etapas para la organización de una cooperativa

Organización

- Reunión con líderes de la comunidad, que ésta sienta la necesidad de organizar una cooperativa para poder resolver los problemas que estén frenando el proceso del pueblo.
- Reunión con diferentes sectores de la comunidad; con el fin de apreciar el entusiasmo y posible apoyo que tendrá la futura organización. Para conocer mejor las necesidades y problemas que afectan a la población.
- Estudios preliminares. Investigar las posibilidades de la comunidad en relación con el proyecto cooperativo.
 1. Conocer la zona y su extensión
 2. Conocer el volumen de producción
 3. Obtener el número promedio de personas que integrarán la cooperativa
 4. Analizar el capital necesario para ésta y el capital que aportarán los interesados.
 5. Organigrama para la organización administrativa
 6. Elaborar presupuestos de inversión, ingresos y egresos
 7. Determinar el origen de los recursos
 8. Medios de transporte
 9. Investigar las tradiciones y el nivel cultural de la gente

10. Conocer el éxito o el fracaso de experiencias cooperativas.

11. Determinar los posibles obstáculos que pondrán los intereses creados como: usureros, caciques, comerciantes, terratenientes, etc.

- Comités de organización; entre los integrantes, para iniciar una serie de trabajos indispensables a la organización previa a la sociedad.

Deben estar informados acerca de la historia del movimiento cooperativo; naturaleza y propósito de la cooperación; principios y métodos cooperativos; obligaciones y deberes; los contratos, su importancia; legislación cooperativa; y necesidad de unión entre los integrantes de la comunidad. Formando paulatinamente los comités.

- a) Comité de educación
- b) Comité de socios y propaganda
- c) Comité de finanzas a asuntos económicos
- d) Comité de asuntos legales
- e) comité central de organización.

La administración de una sociedad cooperativa también cuenta en su estructura bien definida:

- a) Asamblea general de socios
- b) Consejo de administración
- c) Comités especiales
- d) Comité de vigilancia
- e) Administrador general o Gerente.

Así la cooperativa se pone en funcionamiento para el bienestar comunal.

2.5. Descripción del Proyecto (Antecedentes)

En el transcurso del año 2000 en la Junta Auxiliar de San Felipe Hueyotlipan, Estado de Puebla, se formó la Sociedad Cooperativa de Vivienda de Interés Social "Las Tres Marías", S.C.L., la cual esta constituida por diez cooperativistas integrada de la siguiente manera:

- Tres de ellos trabajan herrería artesanal.
- Dos trabajan la madera.

- Dos el tabique.
- Tres trabajan la talavera.

En su primera etapa se trabajó un programa de habitación de Interés Social, este programa fue dado a conocer, realizando la promoción necesaria, invitando de esta manera a la población que tenía ingresos inferiores a dos y medio veces el salario mínimo, y que no contara con otro bien inmueble.

Se realizó la prospección de un terreno apropiado para ser adquirido y en el cual se pudiera realizar la urbanización necesaria para sus habitantes. Hasta ahora el terreno, con sus respectivos permisos, se encuentra fraccionado en diez lotes, manteniéndolo en copropiedad durante cinco años con el fin de que quedaran como garantía del crédito y una vez cubierto éste los terrenos pasaran a ser propiedad individual de cada cooperativista.

La cooperativa contrató los servicios de una empresa privada para que diseñara un proyecto arquitectónico donde se pudiera contar con una vivienda económica y a la vez tener un espacio para trabajar, elaborando y vendiendo sus productos artesanales.

El proyecto consta de diez lotes de 102 m² cada uno, y formando unidades colectivas con dos accesos, uno para la vivienda y otro para la comercialización de sus productos. En estas unidades se contará con una área verde, destinando un espacio público en los cuales se alojará un taller bodega para la elaboración y comercialización de sus diferentes oficios. Para llevar a cabo este proyecto se está gestionando un subsidio con el FONHAPO, teniendo que adecuar el proyecto original a los requerimientos de PROGRAMA DE AHORRO Y SUBSIDIO PARA LA VIVIENDA TU CASA.

En una segunda etapa se quiere saber si este proyecto será rentable para los cooperativistas, requiriendo que se lleve a cabo todos los trámites posibles, así como el aspecto técnico, económico y financiero, hasta la ocupación de la vivienda.

La realidad y los hechos de la vida cotidiana nos demuestran que la organización es indispensable, y más en los sectores más vulnerables.

Los créditos son básicamente para cualquier acción que mejore las condiciones de la vivienda o para tener acceso a ésta, estos créditos pueden ser para tierra, servicios a la vivienda, vivienda progresiva, etc; pero la garantía fundamental para obtener un crédito es la hipoteca sobre la tierra, por lo tanto a los ejidos no se les puede prestar por su carácter de propiedad social, son inembargables.

La cooperativa es una sociedad formada por trabajadores, cuya principal aportación es su trabajo en común con el objeto de producir bienes o servicios; también pueden asociarse los trabajadores para adquirir los bienes que requiere la satisfacción de sus necesidades individuales de producción, o para satisfacer las necesidades de consumo de sus hogares.

La médula del cooperativismo radica en el esfuerzo colectivo de todos sus integrantes, los que al asociarse con objeto de satisfacer sus necesidades, tanto de orden económico como social, ayudan a satisfacer las necesidades comunes de toda la población.

Entre los principios generales de toda cooperativa pueden enunciarse brevemente, los siguientes:

1. Libre ingreso y retiro voluntario. Cualquier persona mayor de 16 años, no importa el sexo, puede integrarse o separarse libremente de la cooperativa
2. Participación democrática. Cada socio tiene los mismos derechos y obligaciones, puede votar y ser propuesto para un puesto de representación.
3. Reparto de rendimientos. Se efectúa tomando en cuenta la proporción al trabajo aportado y a la calidad de éste.
4. Educación cooperativa
5. Capacitación técnica
6. Interés limitado al capital. Los socios reciben un interés limitado sobre sus aportaciones (cooperativas de ahorro y crédito).