

El derecho a la ciudad. De la cooperativa de vivienda Palo Alto, Ciudad de México

The right to the city. From the Palo Alto housing cooperative, Mexico City

Resumen

El siguiente artículo aborda el conflicto por el territorio urbano entre la Cooperativa Unión de Palo Alto y el capital inmobiliario, ubicados en la zona de Santa Fe, Ciudad de México. La investigación tiene una perspectiva histórica; aborda desde el proceso de apropiación del derecho a la ciudad por parte de la cooperativa en la década de los setenta hasta la amenaza de obligarlos a vender su territorio en 2021. La investigación se enfoca en la actualización del conflicto por el territorio que se dio en 2021, bajo el escenario de conformación y profundización del proyecto de ciudad neoliberal, donde las condiciones estructurales favorecen al sector inmobiliario, amenazando el derecho a la ciudad de la cooperativa. Este proceso ha redundado en el asedio contra la primera cooperativa de vivienda en la ciudad, quien reivindica la propiedad colectiva del suelo y su democratización para habitar la ciudad.

Palabras clave: Derecho a la ciudad, Territorio, Cooperativa

Abstract

The following article addresses the conflict over urban territory between the Unión de Palo Alto Cooperative and the real estate capital, located in the area of Santa Fe, Mexico City. The research has a historical perspective; it addresses from the process of appropriation of the right to the city by the cooperative in the seventies to the threat of forcing them to sell their territory in 2021. The research focuses on updating the conflict over the territory that occurred in 2021, under the scenario of shaping and deepening the neoliberal city project, where structural conditions favor the real estate sector, threatening the right to the city of the cooperative. This process has resulted in the siege against the first housing cooperative in the city, which claims collective ownership of the land and its democratization to inhabit the city.

Keywords: Right to the City, Territory, Cooperative

Fecha de recepción: 31 de mayo de 2022

Fecha de aceptación: 30 de septiembre de 2022

El derecho a la ciudad. De la cooperativa de vivienda Palo Alto, Ciudad de México

Maribel López Santiago*

“...efectivamente nos echaron los granaderos [...] éramos puras mujeres con nuestros niñitos, con lo que teníamos, nuestros perros, un bastón, así se comenzó esta cooperativa”
(Vázquez, cooperativista de Palo Alto)

“No pasó nada porque estábamos unidos”
(De la Cruz, cooperativista de Palo Alto)

Introducción

Frente a la tendencia de la urbanización regional, donde el aumento del nivel de pobreza y desigualdad confluyen con la falta de mecanismos de acceso a suelo urbano y a una vivienda digna para la mayoría de la población, el siguiente trabajo busca aportar en el estudio sobre cómo los diferentes actores que la componen defienden su derecho a la ciudad. Específicamente analiza el conflicto por el territorio urbano entre la Cooperativa de vivienda Unión de Palo Alto y el proyecto de transformación de Santa Fe, Ciudad de México, el cual se planificó para ser un “un punto dinámico que no sólo fuera una alternativa para crear nuevas zonas de inversión en la capital, sino que además se convirtiera en un polo que asumiera funciones de articulación financiera y comercial a escala internacional” (Pérez, 2009: 33).

La intención de convertir la zona de Santa Fe en una zona exclusiva de la ciudad se llevó a cabo sin considerar que el área estaba habitada desde antes por pueblos originarios (véase Pérez, 2010), colonias populares y una cooperativa de vivienda, generando múltiples tensiones. Sin embargo, solo nos centraremos en la cooperativa de vivienda de Palo Alto.

Este conflicto tiene como telón de fondo la llegada de la ciudad neoliberal a través de distintas reformas estructurales ocurridas en 1992, las cuales son un parteaguas en la manera en que los diferentes actores, como la sociedad civil, el Estado y el capital inmobiliario, interactúan y acceden a los diferentes recursos dispuestos en la ciudad. A partir de ese periodo histórico, el Estado se retiró como productor de vivienda social y como proveedor de subsidios, que favorecía a grupos de bajos ingresos, para convertirse en proveedor de créditos habitacionales a trabajadores formales y promotor de la inversión del capital inmobiliario privado en la configuración de la ciudad. Este proceso derivó en la exclusión de los sectores más vulnerables.

Para efectos de este trabajo se retoma el concepto de ciudad neoliberal de David Harvey (2010), quien destaca la existencia de una gran pugna por absorber el capital sobre acumulado, lo que mercantiliza todo, especialmente la urbanización. En este fenómeno el autor señala la intervención de agentes estatales y privados en los procesos urbanos, a partir de “[...] dos principios básicos. Primero, en caso de conflicto entre el bienestar de una población y la tasa de retorno de las inversiones de los bancos, esta última debe privilegiarse. [...] El segundo

* Posgrado de Estudios Latinoamericanos, Universidad Nacional Autónoma de México, México. E-mail: mabel.santi6@gmail.com Este artículo fue elaborado con el apoyo económico de Conacyt.

principio es que los gobiernos deben dedicarse a la creación de un buen clima empresarial” (Harvey, 2010: 59).

La investigación trabaja con dos hipótesis: la primera consiste en que los habitantes de Palo Alto reivindican su derecho a la ciudad a través de defender la permanencia en su territorio; la segunda consiste en que el capital inmobiliario reduce su territorio a sus funciones y rasgos mercantiles. Este artículo se inscribe en el estudio del fenómeno urbano desde la crítica de la economía política, los estudios urbanos y la geografía crítica.

El trabajo se divide en cuatro secciones: en la primera el lector encontrará el contexto histórico de urbanización de la ciudad desde mediados de siglo XX hasta la implementación del neoliberalismo, con la intención de analizar cómo los grupos menos favorecidos lograron conquistar su incorporación en la ciudad a lo largo de la primera mitad del siglo XX, conquista coartada por el neoliberalismo. En la segunda sección se expone el marco metodológico con el cual se hizo el estudio de caso. Dentro de la tercera sección se aborda el marco categorial con el cual se lee la pugna por el territorio, poniendo especial énfasis al derecho a la ciudad y la producción social del hábitat. Posteriormente se presentan los resultados de la investigación dividido en dos apartados, en el primero se expone el proceso de apropiación del derecho a la ciudad de la cooperativa, dentro del segundo se aborda el conflicto, al finalizar se exponen las conclusiones.

De la invasión a la inclusión

En este apartado se construye un escenario general sobre la dinámica de urbanización en la Ciudad de México, lo que involucra un recorrido desde el fenómeno de la urbanización popular hasta la conformación de la ciudad neoliberal. No se profundizará su abordaje debido a la complejidad que representa, solo se resaltan algunas características. La principal intención es analizar la manera en que distintos grupos conquistaron su derecho a la ciudad, hasta la llegada del neoliberalismo, donde se da preferencia al capital inmobiliario en la configuración de la ciudad.

En términos generales, México tuvo un carácter más rural hasta la primera mitad del siglo XX. Según Unikel (2016), a partir de 1940, el país comenzó un proceso de desruralización, proceso que se agudizó durante la década de 1960 a 1970. Esta se vio reflejada en la expulsión de campesinos dirigidos a las grandes ciudades, en especial la Ciudad de México. Era la época en que se impuso el modelo económico de sustitución de importaciones, lo que implicó un proceso de industrialización que contribuyó con la urbanización.

En ese momento, la llegada e incorporación de esta población fue complicada, principalmente porque la propiedad privada del suelo y el acceso a espacios donde habitar fueron parámetros decisivos para integrarse a esta ciudad. Al inicio, optaron por el alquiler de una vivienda, “hasta la década de 1950 más de 75% de la vivienda en la ciudad era de alquiler” (Coulomb en Ortega, 2016: 9). Sin embargo, dejó de representar una solución adecuada, principalmente por sus altos costos. Además, recordemos que “antes de 1965 la participación del financiamiento institucionalizado en la producción habitacional en México era mínima” (Connolly, 1997: 25).

Teniendo en cuenta que la vivienda de alquiler y los nulos programas del gobierno no representaban mecanismos de acceso a un espacio habitable, funcionaban más bien como

barreras, de alguna manera tenía que ser atendida la necesidad de un lugar donde habitar. Fue la población quien resolvió su necesidad habitacional a través de los asentamientos irregulares, conformados más tarde en colonias populares, lo que incorpora un carácter progresivo de consolidación. Para dimensionar su magnitud, “en 1952, el número de colonias populares en el distrito federal era 273 y la población residente [...] un 24% de la población total de la entidad” (Connolly, 2011: 11)

Debido a la proliferación de los asentamientos irregulares se generó un nuevo escenario social urbano, provocando mucha inquietud dentro de los estudios urbanísticos, nombrado más tarde como hábitat popular o urbanización popular¹ (Duhau, 1996; Connolly, 2011). Desde una postura crítica, Connolly (2011) define el hábitat popular como “grandes extensiones de asentamientos irregulares autoproducidos de modo incremental por sus habitantes” (p. 1).

De modo tal que, un asentamiento irregular se caracterizó por la falta de reconocimiento legal del predio, además de carecer de dotación de servicios urbanos, como agua, luz y drenaje, con estructuras endebles. Posteriormente, la organización de los vecinos se encargó de la gestión para mejorar las condiciones de los predios, de su regularización, y claro, del tema de la autoconstrucción de sus viviendas.

Como se observa, dentro del fenómeno del habitar popular resaltan dos elementos, el acceso al suelo y el proceso de autoconstrucción. En cuanto al primero, el contexto mexicano fue muy particular debido al régimen de propiedad ejidal y comunal. En la mayoría de los casos los asentamientos irregulares se instalaron sobre este tipo de suelo,² dichas prácticas suscitaron muchas tensiones alrededor de la posesión de la tierra. Algunos ejidatarios accedieron a vender una porción de sus tierras, sin embargo, no todos tenían esa disposición. Ante lo cual los habitantes de asentamientos irregulares optaron por la ocupación de los predios, en un intento por presionar a su acceso. Tal como señala Duhau (1996) prácticamente hubo “dos modalidades generales de acceso: la ocupación directa o invasión y la compra-venta irregular” (p. 95) Relacionadas con lo “irregular” o “ilegal” debido a que no atendían los marcos normativos.

Pasando al proceso de autoconstrucción, Ortiz (2012) señala que “en los países del sur, entre un 50 y un 75% de las viviendas y [...] componentes del hábitat, son producidos y distribuidos al margen de los sistemas de mercado controlados por el sector privado” (p. 34) Asimismo, durante la década de los setenta se dio el auge “por el impulso a los programas de autoconstrucción y de vivienda progresiva” (Duhau, 1996: 199).

Cabe resaltar que las diferentes etapas a través de las cuales evolucionaron las colonias populares están relacionadas con la apropiación de su derecho a la ciudad por parte de estos grupos.

¹ Se eligió asentamientos irregulares y colonias populares, para dar cuenta del contexto histórico-social, sin embargo, también puede ser nombrado “favelas, [...] barrios populares, [...] asentamiento urbano (o humano) irregulares, populares, [...] colonias populares [...], villas miseria, [...] urbanización popular [...] los nombres cambian de acuerdo con la ciudad, el país, la época y las preferencias epistemológicas de los investigadores, pero apelan a (más o menos) el mismo fenómeno” (Connolly, 2011: 6)

² Según Duhau (1996) los asentamientos irregulares se instalaron sobre: terrenos públicos o privados, fraccionamientos “fraudulentos” de ejidos no urbanizados y ocupando terrenos a través del pago de una renta al dueño. El mismo autor resalta el papel que jugaron las grandes extensiones de tierra ejidal.

La urbanización popular se dio desde la mitad del s. XX hasta la década de los ochenta, conformadas más tarde en colonias populares que subsisten, posteriormente comenzó a declinar porque “las tierras urbanizables fueron cada vez más difíciles de encontrar, estaban mal ubicadas y eran caras.” (Ortega, 2016: 10).

Con la llegada del neoliberalismo, la vivienda pasó a ser una esfera sumamente rentable y se cercó el acceso a suelo para las clases populares. La estructura facilitó el acaparamiento del suelo urbano por parte de los agentes inmobiliarios.

Según la investigación desarrollada por Rolnik (2017), el Banco Mundial justificó el cambio de dirección en el tema habitacional a través del siguiente comunicado:

Aconsejamos a los gobiernos abandonar su antiguo papel de productores de vivienda [...] si queremos que los problemas habitacionales sean tratados en una escala proporcional a su magnitud [...] y si queremos que el sector habitacional sea administrado como lo que es; un sector económico de gran relevancia (Capítulo 2, p. 1-2).

El impacto de estas recomendaciones fue tal que se le adjudica la inauguración del modelo de acumulación neoliberal. A partir de ese momento, los distintos gobiernos se retiraron, para dar paso a la “eficiencia” del sector habitacional en manos del mercado.

En México esta metamorfosis se dio a partir de tres eventualidades: 1) modificación al artículo 27 Constitucional, el cual permitió “incorporar suelo de propiedad social [o ejidal] al desarrollo inmobiliario” (Salinas y Pardo, 2018: 116). 2) Cambios en la operación de la industria de vivienda, “el INFONAVIT fue reestructurado para funcionar únicamente como proveedor de financiamiento hipotecario a trabajadores calificados, dejando los desarrollos y las demás actividades relacionadas al sector empresarial.” (Corporación Geo en Duhau y Giglia, 2008: 148). 3) Desmantelamiento de órganos públicos, tal como el FOVI y la FONHAPO, encargados de subsidiar mejoras y construcción de vivienda para familias con bajos recursos (Boils, 2004).

En este sentido, se dio el fortalecimiento de organismos que atienden a los trabajadores que pueden acceder a un crédito hipotecario, en detrimento de las instancias encargadas de atender a los grupos de población que no pueden acceder a un crédito de tal magnitud. Además, se generaron las condiciones para que solo los grupos inmobiliarios puedan acceder a suelo, dejando fuera a sectores populares. Como señala Boils (2004) “se establecieron restricciones [...] al otorgamiento de créditos [...] para la adquisición de terreno. Una de las ideas [...] es la de que no quiere apoyarse la construcción [...] donde los usuarios edifican sus viviendas de acuerdo con sus posibilidades” (p. 352). Actualmente el suelo urbano es un recurso escaso, acaparado por los grupos inmobiliarios, alimentando la visión dominante donde la única vía para subsanar la necesidad de habitabilidad es a través del mercado.

Por último, cabe reflexionar sobre la tarea del Estado, pues “ha quedado convertida, de manera casi exclusiva, en la de un mero propiciador o facilitador (...) para el funcionamiento de las empresas privadas, desarrolladoras de la vivienda de interés social.” (Boils, 2004: 364)

La dotación de vivienda desde el cooperativismo quedó desplazada en este nuevo modelo de ciudad. Hasta el año 2010 fue reconocida como productora de vivienda social dentro

de la Constitución de la Ciudad de México. Sin embargo, no cuenta con programas de financiamiento por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), creado en 1998 para ayudar a los sectores populares.

Metodología

Por lo que respecta al interés genuino de esta investigación, era necesario indagar cómo se han apropiado de su derecho a la ciudad los habitantes de Palo Alto. En este sentido, la investigación representó un desafío en términos de las técnicas de investigación, principalmente porque comenzó en medio de la pandemia por Covid-19.

El primer acercamiento a la comunidad se dio a través de diferentes redes sociales, se exploró su perfil en Facebook, Cooperativa Palo Alto “Página Oficial”, y se llevaron a cabo dos encuentros a través de zoom para mapear las problemáticas a raíz de su ubicación con el habitante y abogado de la cooperativa Luis Márquez. En esta primera etapa no fue posible realizar trabajo de campo presencial porque dentro de la metodología se plateó entrevistar a grupos de socios y socias fundadores, los cuales se encuentran en la tercera edad, vulnerables antes el virus de Covid-19. Se avanzó en la investigación bibliográfica.

Fue hasta el 29 de junio de 2021, cuando el Juez Quinto de Distrito en Materia Civil de la CDMX ordenó la venta parcial o total del predio, que la cooperativa retomó actividades presenciales de resistencia. En este acto político se llevaron a cabo tres entrevistas semiestructuradas a socias y socios fundadores que se movilizaron desde la madrugada del 29 de junio para impedir la entrada de la Guardia Nacional a su territorio y la venta del predio. Posteriormente, se llevó a cabo la investigación de campo de manera presencial, comenzando con la ejecución de entrevistas estructuradas a socios y socias fundadores en sus viviendas. El objetivo de elegir a este grupo, en un rango de edad que va de los 69 a 95 años, fue recobrar las fuentes orales directas que vivieron la materialización de la cooperativa, las entrevistas tuvieron la intención de recuperar las diferentes etapas de constitución de la cooperativa, conocer la lectura de los socios fundadores sobre la actualización del conflicto por su territorio, además de indagar cómo continúan defendiendo su derecho a la ciudad.

Todo el proceso de investigación se ejecutó desde abril de 2021 a marzo de 2022. Cabe resaltar que la cooperativa ya ha sido objeto de estudios académicos, sin embargo, el siguiente trabajo aporta en el análisis de la tensión alrededor del derecho a la ciudad de los habitantes de esta cooperativa, en el marco de la ciudad neoliberal que impulsó una política habitacional de mercantilización de la vivienda. La pertinencia de este enfoque radica en que la consolidación de la cooperativa la ha llevado a pugnar por políticas públicas que promuevan la multiplicación de espacios comunitarios como Palo Alto, defendiendo el acceso a vivienda social como alternativa para habitar la ciudad.

A continuación, se presenta la construcción de las categorías de análisis desde las cuales se lee el proceso de apropiación de este actor.

Marco conceptual

Para el acercamiento conceptual que me permitiera explicar la manera en que los habitantes de Palo Alto se apropian del espacio urbano quisiera establecer un diálogo entre los estudios urbanos y la geografía crítica, relacionando el concepto del derecho a la ciudad y la

defensa del territorio, en un intento por generar herramientas que permitan entender la especificidad del territorio urbano. No se hará un abordaje exhaustivo de la discusión, la principal intención es tener un marco conceptual que facilite el análisis de la apropiación no solo el suelo urbano, sino del territorio urbano, en una reivindicación por permanecer en él.

Es innegable que la idea del derecho a la ciudad surgió del análisis de Henri Lefebvre (2017), condensado en *El derecho a la ciudad*. En ella, problematiza la metamorfosis del fenómeno urbano a partir del asalto de la acumulación de capital, tangible en el siglo XIX a través de la industrialización capitalista, imponiendo la racionalidad de la ganancia y dando paso a la “problemática urbana”, término que emplea para nombrar la crisis de la ciudad. A causa de esto, habitar en la ciudad resulta un horizonte lejano, su apropiación no es la intención primordial, se configura como una mediación para la generación de ganancias. La propuesta que hace Lefebvre es defender el derecho a habitar en ella, recordando la necesidad “de actividad creadora, de obra, de información, de simbolismo, de imaginación y de actividades lúdicas” que tenemos todos (p. 125), rompiendo con la “subordinación de la vida urbana al crecimiento industrial” (p. 163).

Posteriormente, otro escritor marxista que se dio a la tarea de pensar este concepto, desde la geografía crítica, es David Harvey (2013), a través del libro *Ciudades rebeldes*. Esta lectura es más afín a este trabajo porque discurre específicamente en el marco de la acumulación neoliberal, caracterizado por “perpetuar y consolidar el poder de la clase capitalista a expensas del nivel de vida de la clase obrera” (p. 29).

En las últimas décadas, según Harvey (2013), la urbanización “desempeña un papel particularmente activo [...] en la absorción del producto excedente” de capital (p. 24). De hecho, bajo el timón del sector inmobiliario está “dedicado a nuevas construcciones” (p. 30). En consecuencia, se ha dado el “inevitable desplazamiento y desposesión [de miles de personas de sus hogares], como horrorosa imagen especular de la absorción de capital excedente mediante el desarrollo urbano” (p. 39), pues no todos pueden habitar de la misma manera las ciudades. La intención es disponer de nuevos espacios, sometidos a mecanismos de revalorización para la intervención del sector inmobiliario, sin recibir compensación alguna, incluso si hay marcos legales que supuestamente defienden el bienestar general de la población. Constantemente, asentamientos caracterizados por ser “ilegales”, “irregulares” o “poco rentables” pasan por un proceso de revalorización de su suelo, despertando el interés del sector inmobiliario.

Eventualmente, Harvey (2013) sostiene que esto obliga a los grupos desposeídos a “resistir y luchar” (p. 40) por su derecho a permanecer en la ciudad, donde ellos decidan. Al respecto, el autor enfatiza el carácter colectivo y no individual de este derecho, el cual “supone reivindicar algún tipo de poder configurador del proceso de urbanización, sobre la forma en que se hacen y rehacen nuestras ciudades” (p. 21). Es muy claro al señalar que es “mucho más que un derecho de acceso individual o colectivo a los recursos que esta almacena [...] es un derecho a cambiar y reinventar la ciudad de acuerdo con nuestros deseos” (p. 20).

En este orden de ideas, surge el tema de cómo cambiar o reinventar la ciudad desde la configuración del poder colectivo del cual nos habla Harvey, bajo qué rostros puede surgir el derecho a la ciudad, de qué manera se muestra, teniendo en cuenta que nos encontramos en ciudades sumamente mercantilizadas y excluyentes. De modo que, el diálogo con la perspectiva que aborda el estudio del territorio tiene sentido en este punto.

Para autores como Haesbaert (2021), hay dos paradigmas que estudian la pugna por el territorio, el territorial hegemónico y el contra-hegemónico, ambos en constante tensión. El primero “ve al espacio como mera extensión o superficie a ser [...] explotado, la tierra-territorio como instrumento de dominación, recurso meramente funcional” (p. 55), como un recurso que puede ser vendido; ahora bien, dentro del segundo paradigma sobresale el usufructo común del territorio, “ve a éste antes que nada como un espacio vivido, densificado por las múltiples relaciones sociales y culturales que hacen del vínculo sociedad-tierra [...] un lazo mucho más denso” (p. 56), la existencia como colectividad depende del territorio. El derecho a la ciudad se inscribe en el segundo paradigma, hay una relación orgánica entre los sujetos y el territorio, generando un modo de vida que habla del acto de habitar en él, gestado a la luz de una proximidad entre la colectividad y el uso del territorio.

Por consiguiente, el poder colectivo tiene la capacidad de: fijar el lugar de residencia o de localización de la actividad económica dentro del espacio, [...] la participación en procesos de decisión sobre obras de infraestructura y servicios colectivos en espacios públicos o privados adyacentes [...] ligadas a la localización de la vivienda o la infraestructura económica, tales como la educación; la recreación, la fuente de trabajo, la atención de la salud, el transporte o los servicios públicos (Oszlak, 1991: 23-24).

La reflexión de Oszlak lleva a concebir el derecho a la ciudad como un proceso bajo el cual surge una apropiación física y social del espacio habitable, detonando un arraigo físico.³ Al respecto, en una lectura de Delgadillo (2012) a la obra de Oszlak, el derecho al espacio urbano consiste en “influir en el control de éste territorio en función de intereses colectivos, es decir, tener la capacidad de decisión sobre la transformación del territorio habitado” (p. 120). Ambas interpretaciones, permiten el diálogo entre el derecho a la ciudad y la defensa del territorio, al introducir nociones como capacidad de decisión y control por parte de una colectividad en la transformación de un territorio. Este proceso moldea directamente la composición de la ciudad.

Después de este recorrido teórico y para fines de la investigación, se propone pensar el derecho a la ciudad como una categoría que permite problematizar la dinámica de exclusión que desencadena el acaparamiento del suelo urbano por parte del sector inmobiliario, bajo el interés de la ganancia. Esta actividad puede ser interpretada bajo el paradigma territorial hegemónico, en él la ciudad representa un territorio que puede ser fragmentado y vendido. En segundo lugar, el derecho a la ciudad se inscribe en el paradigma territorial contra-hegemónico, aquel que visibiliza la apropiación del espacio urbano por parte de diversos actores políticos o colectividades, desde su arraigo, añadiendo textura a las distintas modalidades no mercantiles de apropiarse del espacio urbano. Las comunidades o colectividades tienen la capacidad de decidir y controlar la transformación de su territorio, a través de mecanismos democratizadores. El derecho a la ciudad nos lleva a reflexionar que es posible habitar el territorio urbano desde la generación de vínculos de identidad con el territorio y la comunidad. Reivindicando la existencia de diferentes modos de vida, diferentes formas de ser y estar en la ciudad.

³ Las consecuencias cuando este no puede ejercerse son: “eventual desarraigo físico, el deterioro de las condiciones de vida material en cada uno de los planos en que existían externalidades vinculadas con la localización espacial.” (Oszlak, 1991: 24)

Para caracterizar el proceso a través del cual los habitantes de Palo Alto se han apropiado de su territorio urbano es indispensable exponer la categoría Producción Social del Hábitat. Esta categoría desborda la realidad latinoamericana porque surgió desde la experiencia de proyectos comunitarios urbanos,⁴ entre habitantes de asentamientos irregulares vinculados a un conjunto de actores e intelectuales orgánicos que los acompañaron a través de asesorías técnicas. Como categoría de análisis se continúa debatiendo porque da cuenta de la capacidad auto productora que tienen los habitantes en la creación del espacio urbano⁵ y cómo mecanismo para mejorar sus condiciones de vida.

Los asentamientos irregulares se pueden presentar en dos modalidades: 1) la que “no posee [...] el carácter progresivo, en el sentido de consolidación y mejoramiento paulatino tanto de la vivienda como del hábitat en su conjunto; 2) y la que [...] posee precisamente ese carácter progresivo” (Duhau, 1996: 79-80), la Producción Social del Hábitat (PSH) está relacionada con las de carácter progresivo. Su evolución genera espacios que poseen tanto funcionamiento práctico como afectivo a sus habitantes, a lo largo del proceso de consolidación se producen espacios de vivienda que abriga a sus moradores y se detonan lazos comunitarios, ambos elementos son inseparables en la PSH.

Asimismo, la PSH se inscribe dentro de las estrategias de autoproducción de vivienda, bajo la lógica de la necesidad de habitabilidad, sin embargo, tiene matices sustanciales que la diferencian. Para Ortiz (2010), la PSH engloba “todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de autoprodutores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro” (p. 58), se puede apoyar en procesos de autogestión. Cabe aclarar que no debe ser confundida con la autoconstrucción o con la producción de vivienda social.⁶

Un elemento diferenciador de la PSH es la organización y el trabajo comunitario desplegados en la conformación del conjunto de viviendas y del hábitat. Está articulada con las cooperativas de propietarios⁷ y sus principios de ayuda mutua, autogestión y solidaridad. Por otra parte “permite relacionar sus demandas particulares con las de las comunidades del vecindario, del barrio y de la ciudad” (Romero, 2019: 5). En contraste al proceso de autoproducción introspectivo donde los habitantes solo despliegan su fuerza de trabajo en la construcción de la vivienda propia. Un punto en común es que ambos son paulatinos, se van conformando a lo largo del tiempo, dependiendo de la disposición de recursos o materiales.

Se propone entender la PSH como un sistema de producción social de vivienda y hábitat organizado, donde la colectividad sostiene el control integral del mismo, por ejemplo, la aportación de mano de obra o su retribución, adquirir el conocimiento de manera asistida o la

⁴ Además de Palo Alto, Rodríguez (2007) habla del proceso cooperativista en Uruguay en los setenta y en Buenos Aires en los noventa, procesos vigentes.

⁵ La PSH también puede darse en la esfera rural, sin embargo, para fines de la investigación se enfoca en el estudio de la ciudad.

⁶ Para Ortiz (2012) la producción de vivienda social es aquella “producción pública o privada mercantil de vivienda de interés social”, en cuanto a la autoconstrucción es “la práctica de edificar vivienda y otros componentes del hábitat por sus propios usuarios y puede realizarse bajo procesos individuales-familiares (autoayuda) o colectivos-solidarios (ayuda mutua). Puede ser la opción que asume una organización o grupo familiar, pero esta opción sólo implica una fase del proceso productivo y no necesariamente el control integral del mismo” (p. 26).

⁷ En las cooperativas de propietarios se “otorgan al socio el derecho de propiedad individual sobre la vivienda adjudicada y la copropiedad sobre las partes comunes del inmueble” (Ortiz, 2012: 37).

búsqueda de mecanismos de financiamiento. En ella la vivienda es vista como un satisfactor social, responde a la necesidad de habitabilidad, no a su mercantilización. Desplegando la formación de procesos comunitarios a partir del involucramiento en las fases de “diseño, ejecución, distribución y uso” del espacio que van a compartir (Rodríguez, 2007: 6). Como se observa el proceso de conformación es sustancial y no concluye con la materialización de las viviendas, también involucra el momento posterior de uso y gestión del entorno.

En el siguiente apartado se presentan los resultados de la investigación, tratando de dar voz a los actores en acción, transformando su realidad.

De trabajadores a habitantes

El caminar de los habitantes de Palo Alto es muy largo, en ella se entretuje muchas historias, cada una de ellas compleja y a la vez fascinante. Lo cierto es que han logrado materializar el sueño de tener una vivienda propia y un espacio donde sentirse seguros, cercanos a sus compañeros de lucha al cual llaman familia. Hoy en día esta cooperativa es un testimonio de que se puede hacer ciudad desde lo comunitario y desde la solidaridad. A continuación, se presenta lo que nos compartieron en términos de cómo luchan y resisten por defender su derecho a la ciudad.

Aquí se aborda de dónde vienen los habitantes de Palo Alto, las sendas que tuvieron que andar y las problemáticas que tuvieron que vencer, con la intención de exponer el momento en que se encontraron como comunidad, finalmente todos carecían de un lugar seguro donde permanecer.

El comienzo de Palo Alto se remonta a la década de los treinta, cuando un gran número de familias migrantes, originarias de Michoacán, Hidalgo, Puebla y Tlaxcala, llegaron a instalarse en las minas de la familia Ledesma, despojados de sus medios de reproducción, sólo portaban su mano de obra. Este contexto corresponde a la etapa de expansión del área urbanizada que caracterizó a la ciudad hasta la década de los sesenta. Entre sus principales necesidades se encontraban la búsqueda de trabajo y de un lugar donde vivir. La mayoría de ellos trabajaban en la mina y rentaban en el mismo predio con sus familias, sin embargo, también hubo familias que arribaron para poder rentar en él, quienes trabajaban como albañiles, lavanderas o trabajadoras del hogar.

Eran los tiempos en que Santa Fe representaba una periferia olvidada de la ciudad, dedicada a la actividad minera a “cielo abierto, donde se adquirían materiales para la construcción”⁸ (Kunz, 2012: 11). En cuanto al tema habitacional, fue común⁹ que la población optara por vivir en colonias de renta ofrecidas por ejidatarios.¹⁰ A pesar de carecer de estructura urbana representaba una reducción en los gastos habitacionales, de modo que no contaban con servicios urbanos como agua, luz, drenaje, etcétera.

Sin contar con la propiedad oficial del suelo la población ejercía la apropiación simbólica de él, construyendo sus viviendas. Como señala la socia fundadora Felipa María

⁸ El crecimiento de la ciudad requería materiales para la construcción.

⁹ “En 1940, el número de habitantes que vivía en este tipo de asentamientos llegaba [...] casi el 6% del total de los habitantes del Distrito Federal” (Perló, 1981: 61).

¹⁰ “la relación que se establecía entre el propietario territorial y el colono con respecto al suelo era de arrendamiento y no de compra-venta” (Perló, 1981: 58).

Vázquez, “aquí tenías que hacer tu casita de lámina, tenías que pagarles a los señores Ledesma. Tu renta, tu piso, te marcaban el piso, pues hazlo como puedas, de lámina, de cartón, de ese que le prendes fuego y se prende” (Vázquez, 27 de febrero, 2022). Estas comunidades permanecieron en condiciones de pobreza extrema hasta la década de setenta, época en que las clases populares pugnaron por mejores condiciones de inclusión social. La ciudad de México se configuró a partir de la confrontación social y la lucha políticas que sostuvieron estos grupos, la primera conquista fue el acceso a suelo urbano, tema del siguiente apartado.

¡No tenemos a donde ir!

En este apartado se exponen los mecanismos de acceso a la propiedad del suelo de la cooperativa. Este es un tema crucial porque la ubicación geográfica instó a pensar en estrategias que los protegieran del proyecto inmobiliario, interesado en adquirir el predio. Desde un inicio se manifestaron posturas que reproducen la segregación socioeconómica¹¹ en detrimento de estas comunidades.

Las comunidades estaban asentadas sobre suelo de carácter ejidal, propiedad de la familia Ledesma. Sin embargo, desde los setenta Santa Fe comenzó a tener grandes cambios. A lado de las minas se asentó un conjunto residencial llamado Bosques de las Lomas, coincidieron “las constantes quejas de los residentes debido a las detonaciones” (Olivera, 2013: 165) y la valorización del suelo, pues la inmobiliaria quería adquirir el área para expandirse, cerrando las canteras en 1969.

Con el cambio en el uso del suelo, los ejidatarios se propusieron desalojar a las familias, pues habían decidido venderlo. Como señala la socia fundadora Paula Hernández, “no querían que viviéramos aquí a pesar de que les pagamos renta por el piso [...], y pues nadie tenía a donde irse” (Hernández, 4 de marzo, 2022). Ante el posible escenario de desalojo la población decidió no marcharse, “el primer objetivo era tener donde quedarnos” (Ibídem). De modo tal que fue crucial la vinculación que lograron con otros actores sociales, nombrado Grupo auxiliar.¹²

Su colaboración fue muy amplia y los apoyaron iniciando un juicio legal en 1970, para que se les permitiera adquirir el predio, habían decidido comprar el terreno. Sin embargo, la familia Ledesma se negaba argumentando que eran “terrenos para ricos”. Según Perló (1981), la formalización de estas colonias fue muy conflictiva, “se traducían en [...] enfrentamientos entre colonos y propietarios. El problema no surgía [...] fundamentalmente por la negativa del propietario a vender, sino por el precio que pretendía imponer” (p. 59).

Aunado al fondo de ahorro, se siguieron dos estrategias más, la conformación de una asamblea permanente, “como instrumento central en la toma de decisiones y [...] registrarse en cooperativa como instrumento operativo de la asamblea” (Ortiz, 2016: 54), esta se conformó el 3 de mayo de 1972, sin embargo, aún no contaban con la propiedad del suelo.

¹¹ Para Schteingart (2010) la segregación hace alusión “al grado de proximidad espacial de las familias que pertenecen a un mismo grupo social y la distancia con otros grupos (étnicos, raciales o socioeconómicos)” (p. 349). En la investigación se observa la segregación socioeconómica, pues los grupos más afluentes buscar el uso exclusivo de la zona.

¹² Estuvo conformado por hermanas ursulinas y el sacerdote Carlos de Anda del Colegio Merici, cercano a los poblamientos; miembros del Secretariado Social Mexicano: Rodolfo Escamilla, sacerdote que venía de experiencias cooperativistas en otros estados, las trabajadoras sociales Graciela Martínez y Luz Lozoya, y Jorge Aranda.

A raíz de que la familia Ledesma no tenía documentación que comprobara la propiedad del ejido, los habitantes ganaron el juicio en 1973. No satisfechos con los resultados, intentaron desalojar por la fuerza a las familias. Vendría uno de los momentos más álgidos de la lucha, de tal importancia que podría calificarse como fundacional, el cual tuvo lugar el 31 de julio de 1973.

En ese momento las mujeres bloquearon los accesos al predio, formando una valla con sus cuerpos, se recostaron para impedir el paso. Vázquez comparte:

se oía tenemos que estar aquí porque van a venir y nos van a correr [...] entonces ahí venimos todas las mujeres que nos pudimos juntar en la noche, jovencitas, ancianas, todo, [...] nos sentamos en esa parte en la noche, con nuestros niños abrazando, otros cargando, pero sentadas en el piso, efectivamente nos echaron los granaderos [...] éramos puras mujeres con nuestros niñitos, con lo que teníamos, nuestros perros, un bastón, así se comenzó esta cooperativa (Vázquez, 27 de febrero, 2022).

La socia fundadora Alvina de la Cruz explica: “no pasó nada porque estábamos unidos” (De la Cruz, 5 de febrero, 2022). A este acontecimiento lo nombran “la toma de la tierra” y es celebrado cada año, conmemorando la resistencia a pesar del miedo que había infundido los granaderos.

La toma de la tierra puede ser interpretada como la reivindicación de su derecho a la ciudad a través de una auto invasión, pues ya llevaban viviendo ahí. También fue un mecanismo para presionar al Instituto Nacional para el Desarrollo Cooperativo (INDECO), instancia gubernamental que se encargaba de intervenir en la regulación de suelo ejidal, problema característico de la urbanización popular. La unión de vecinos ejerció presión, esto hizo que se acelerara la formalización. Como señala el socio fundador Anastasio García, “hicimos la invasión para demostrarle a los señores que nosotros también teníamos derecho a una vivienda digna” (García, 4 de marzo, 2022). Con esta serie de acciones lograron formalizar la compra del terreno a la familia Ledesma, no fue ni concesión ni son “paracaidistas”.

Hasta 1974 los colonos lograron consolidar las escrituras, bajo la figura de propiedad colectiva, en el marco de la Ley de Cooperativas de 1938. Tal como señala Ortiz (2016):

Para evitar cualquier otro intento de desalojar a la comunidad [...] se requería alguna forma de propiedad que lo impidiera. [Se] propuso el modelo de uso y goce, [...] en la que la propiedad absoluta la tiene la cooperativa, pero el uso es otorgado a los socios, quienes incluso pueden heredarla, pero están imposibilitados para venderla o rentarla directamente a terceros. Además de impedirse así el lucro individual a costa del esfuerzo colectivo (p. 86)

Este mecanismo fue ideado para protegerse de la amenaza inmobiliaria, pues Santa Fe había dejado de ser una periferia, poco a poco se dio la revalorización de toda la zona, factor que explica el conflicto actual. Por otra parte, una vez formalizada la posesión del suelo continuaron con la apropiación del suelo, tema de la siguiente sección.

¡A trabajar todos!

La urbanización del predio se dio desde la propuesta de la Producción Social del Hábitat, esta modalidad fue pionera en varios rubros, pues significó ser la primera experiencia de edificación de un conjunto habitacional cooperativista en la ciudad, compartiendo la propiedad del suelo y respetando la vivienda individual. Aunado a estas características, “la cooperativa se hizo con autofinanciamiento y mano comunal” (García, 4 de marzo, 2022), con casi nulo financiamiento estatal, siendo un parteaguas en este rubro.

La primera tarea fue rehabilitar el predio, pues la actividad minera había dejado huellas y el terreno era muy irregular. Además, la ubicación del predio promovió constantes hostigamientos por parte de grupos inmobiliarios. Concretamente la inmobiliaria Bosques de las Lomas, encargada del fraccionamiento residencial con el mismo nombre, ubicada al norte de Palo Alto, “había valorizado el suelo de esa zona con la edificación aledaña de lujosas residencias en ese suburbio al poniente de Lomas de Chapultepec” (Olivera, 2013: 165-166). Ambos fraccionamientos residenciales dirigidos a sectores de ingresos muy altos.

A raíz de esta intimidación se decidió “construir casas sin servicios, pues lo importante era consolidar las construcciones, ya los servicios vendrían después” (Ortiz, 2016: 87) Esto rompía con el esquema del Banco Mundial, actor que “promovía su programa de lotes y servicios” (Ibídem). Prácticamente el contexto motivó a los colonos avanzar en la apropiación física del predio.

Para el diseño y construcción de las viviendas se contó con la asistencia técnica a cargo del Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (Copevi)¹³, la colaboración entre su conocimiento especializado y el involucramiento de la comunidad dieron como resultado el diseño y construcción de vivienda social.¹⁴

El tipo de vivienda se eligió a partir de dos necesidades, la primera que el costo pudiera ser accesible para las familias, y la segunda, que permitiera su construcción progresiva. “El área inicial construida consta de 52 m² misma que podría crecer en 3 etapas hasta alcanzar una superficie final de 102 m² en dos plantas y en un lote de 108 m² (9m*12m), superando notablemente la vivienda que el gobierno y el sector privado proporcionan para este tipo de familias” (Lombera y Páez, 1987: 31)¹⁵ En la Figura 1 se puede apreciar el diseño de la vivienda.

Figura 1

¹³ Asociación civil que acompaña procesos de construcción de vivienda de corte cooperativista. En Palo Alto el proceso estuvo a cargo de Enrique Ortiz y de Tito Acuña, arquitectos y activistas sociales.

¹⁴ Según Osorio (2021), “el precio de una vivienda [...] está calculado en \$354,018.60” (p. 46) dentro de la cooperativa. Al respecto Márquez (2022) compartió: “En la actualidad la vivienda social y popular se define por el costo en el mercado. La social tiene precio máximo de venta de 5,400 UMA´s vigentes [aproximadamente \$519,588]; y la popular cuyo precio de venta es superior a 5,400 UMA´s vigentes y no exceda las 9,000 [entre \$519,588 y \$865,980] Por lo que respecta al tamaño, el mínimo de vivienda habitable es de 55m²”

¹⁵ Según la agencia de noticias Notimex (2 de junio, 2019), hasta el año 2019 el Instituto del Fondo Nacional de la vivienda para los trabajadores (INFONAVIT), organismo público tripartita, con la participación del sector de los trabajadores formales, empresarial y del gobierno, reglamentó otorgar “créditos a casas con por lo menos 42 metros cuadrados de construcción”, ya que con anterioridad dio “créditos para adquirir viviendas de 26 metros cuadrados de construcción, lo que realmente eran unas mini-viviendas que en ocasiones condenaban a sus compradores al hacinamiento”.

Fotografía de la vivienda social en Palo Alto



Fuente: Perfil de Facebook Cooperativa Palo Alto “Página Oficial”

La materialización de las viviendas comenzó en un momento histórico donde no había programas habitacionales dirigidos a sectores de bajos ingresos. Conforme el gobierno desarrolló órganos públicos y programas para atender esta necesidad, Palo Alto pudo acceder a ellos. Es posible observar una transformación del gobierno como proveedor de financiamiento tomando en cuenta las condiciones de pago que tenían estas familias, el bienestar de ellas estaba sobre el retorno de ganancia que tales financiamientos pudieran representar.

En relación a lo anterior, la dotación de vivienda se dio a lo largo de tres etapas. En la primera Palo Alto accedió a un pequeño financiamiento, con el cual “adquirieron materiales de construcción” (Olivera, 2013: 171). Sin embargo, no era suficiente, la comunidad proporcionó la mano de obra que requería la producción de las viviendas a través de tequios y autofinanciamiento, apoyados en el establecimiento de una fábrica de tabicón y un taller de herrería para las puertas y ventanas, empleados en su construcción. El resultado fue la dotación de los primeros 75 pies de casa.

En una segunda etapa, “entre 1976 y 1979 la cooperativa comienza la realización de 57 viviendas, 38 de ellas financiadas por una institución no lucrativa, FOMVICOOP, construyéndose las restantes por autofinanciamiento” (Lombera y Páez, 1987: 32).

Para la tercera etapa, en 1980, gestionaron la construcción de 34 pies de casa con “la obtención de un crédito del Instituto Nacional para el desarrollo de la Comunidad, INDECO, para la realización de 30 acciones de vivienda, construyéndose los 4 restantes con financiamiento de FOMVICOOP” (Lombera y Páez, 1987: 32). Todas estas acciones estuvieron dirigidas a dotar de vivienda a los socios fundadores, produciendo 166 pies de casa. En la Figura 2 se observa una vista panorámica de los pies de casa de Palo Alto.

Figura 2

Fotografía pies de casa en Palo Alto



Fuente: Perfil de Facebook Cooperativa Palo Alto “Página Oficial”

Según Ortiz (2010) esta y otras experiencias de la época fueron un precedente muy importante:

en la formulación de las políticas, estrategias e instrumentos que se integraron en el primer Programa Nacional de vivienda decretado en 1979. Una de las decisiones importantes que se derivaron de este Programa fue la creación del Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO), organismo encargado de financiar la vivienda de los sectores de más bajos ingresos del país (p. 63)

La lucha de la comunidad de Palo Alto evidencia la falta de programas enfocados en dotar de vivienda a la población más desprotegida hasta nuestros días.

En 1986 la comunidad acordó dirigir esfuerzos en la dotación de 120 viviendas para hijos de socios fundadores, a través del “Fondo Nacional de Habitaciones Populares, FONHAPO, solicitando un crédito” (Lombera y Páez, 1987: 33) Sin embargo, solo se edificaron 35 viviendas con este crédito. La intención por seguir dotando de vivienda a sus habitantes quedó truncada con la salida de socios disidentes, tema que se abordará en los siguientes apartados.

De manera general, el acceso a una vivienda bajo la modalidad de cooperativa no ha sido una solución muy concurrida en México. “Solo el (...) FONHAPO financió numerosos proyectos de vivienda cooperativa entre 1981 y 1986, 27 proyectos con 2,082 acciones de vivienda que resultaron insuficientes para cubrir la demanda” (Coulomb en Quiroz, 2016: 6). A pesar de este panorama, es posible señalar que representan una alternativa para la producción de vivienda social.

Regresando al caso de Palo Alto, estas viviendas no solo representan abrigo para las familias, también significa la materialización del trabajo comunitario a lo largo de años,

esfuerzo y sacrificios de todos. Ellas hablan de la memoria colectiva de esta comunidad y de su capacidad creadora.

De esto nos hablan los siguientes testimonios, “los señores se dedicaban a la construcción y las señoras a acarrear el agua, los niños el tabique, a subir cubetitas de mezcla, cubetitas de agua [...] ¡A trabajar todos!” (Vázquez, 27 de febrero, 2022). Esto generó sentimientos de pertenencia y de cohesión colectiva con el proceso, tema del siguiente apartado.

“Nosotros llegamos primero”

Como se ha podido observar, ante los diferentes problemas los habitantes de Palo Alto siempre han respondido desde la organización y la unión. En un inicio los motivó tener un lugar donde permanecer, después fue tener “una casita”. Conforme fue evolucionando la edificación de la cooperativa estas familias vieron “su sueño hecho realidad”. Esto explica como reinventan la ciudad desde la configuración del poder colectivo.

La identidad que han generado con la cooperativa y con el suelo donde se encuentra, pues sin él, no hubiera sido posible emprender el camino, es parte de la comunidad, han generado un sentimiento de arraigo con él.

Dentro del arraigo con el territorio surge el tema de la vivienda. Todos deberían de tener una vivienda, como medio de reproducción, sin embargo, la trayectoria de Palo Alto interpela la postura que solo se limita a defender su acceso, agrega que tiene que ir acompañada de la creación de tejido urbano. La visión de no ser vivendistas proviene de su identidad con el cooperativismo. Como enuncia la socia fundadora: “las cooperativas, algo que tienen muy positivo es que se hace comunidad, como conocen a cada uno de los socios porque los ves en cada junta” (Hernández, 4 de marzo, 2022).

En los acontecimientos que ocurren en Palo Alto alrededor de la propiedad o apropiación del predio contrasta dos posturas, la visión que reduce el territorio a su costo monetario y aquella que lo ve como valor de uso, “este terreno para nosotros tiene un valor económico, tiene un valor social e histórico, pero para cualquier persona que vea en nuestro terreno todo menos una cooperativa, va a representar una ganancia ilimitada” (Márquez, 2 de julio, 2021). Desde su punto de vista los quieren obligar a vender e irse porque no pertenecen al mismo estrato que los rodea, sin embargo, ellos defienden “nosotros llegamos primero” (Valdespino, 18 de marzo, 2022).

¡La cooperativa no se vende, se ama y se defiende!

A continuación, se reconstruye el escenario del conflicto por el territorio entre Palo Alto y el proyecto de ciudad que representa Santa Fe. Así pues, surge la pregunta ¿cómo sería la cooperativa si no estuviera en esta zona? Posiblemente no tendría una confrontación directa con el sector inmobiliario, pero sí otro tipo de amenazas porque la ciudad neoliberal trata de erradicar los proyectos que impugnan por el sentido común de la vida.

La urbanización popular sería desplazada por el sector privado, el suelo urbano dejaría de ser un bien social para ser considerado bien “escaso”, lo que justifica su intervención. Sin

embargo, los sectores populares demostraron la capacidad creadora que tienen para defender su derecho la ciudad, dando paso a la consolidación de las colonias populares, como Palo Alto.

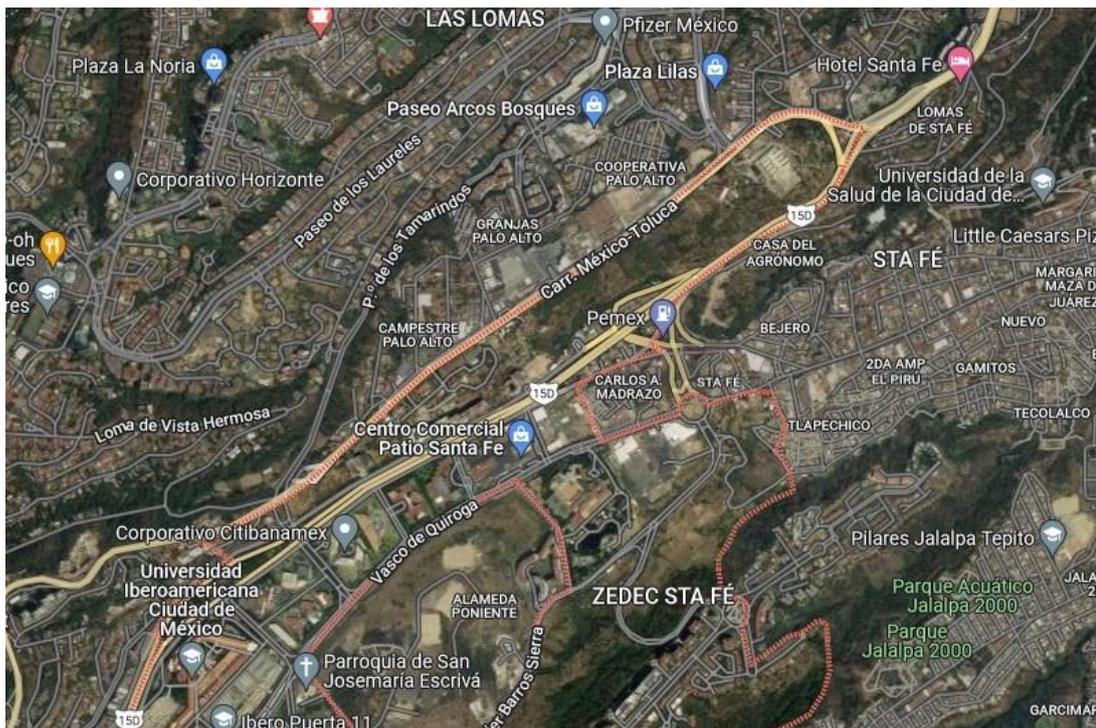
Desde la mirada del sector estatal y privado se acordaron zonas estratégicas de intervención para la renovación de la ciudad. Una de ellas fue Santa Fe, delegación Cuajimalpa, periferia poniente de la ciudad que se dedicó a la actividad minera, dejando hoyos a su paso, los cuales fueron rellenados como basureros de la ciudad.

Al respecto, Barraza (2020) ubica la transformación de la zona en 1984, cuando “el gobierno [...] emite un decreto presidencial de expropiación de 426 hectáreas¹⁶” (p. 4), pues el nuevo proyecto necesitaba grandes extensiones de suelo urbano. Para 1988, este bien social fue concesionado a Servicios Metropolitanos S.A. de C.V (SERVIMENT) “empresa paraestatal [actualmente privada] que adquirió y administro los predios de Santa Fe” (Pérez, 2010: 60). Desde este órgano institucional se impulsó la Zona de Desarrollo Controlado Santa Fe (ZEDEC), de giro residencial, corporativo y financiero, para sectores nacionales e internacionales con alto poder adquisitivo.

Uno de los problemas sociales de este proyecto de transformación consiste en que se edificó vivienda, pero para sectores con altos ingresos. Además, como se dijo en la introducción, se implementó como si no estuviera habitado desde antes, según Pérez (2010), había “espacios habitados previamente [...] alrededor de Santa Fe hay zonas que contrasta abruptamente con el progreso que pretende exhibir” (p. 31) Esto explica la pugna por el suelo de Palo Alto, rodeada por el capital inmobiliario, quien no tardó en interesarse en las 4.6 hectáreas donde se extiende. En la figura 3 se puede apreciar que el territorio de Palo Alto no quedó dentro de área destinada a la ZEDEC de Santa Fe, delimitada por la línea roja, pero es muy cercana, prácticamente solo se cruza la carretera México-Toluca y se está dentro de este punto dinámico de inversión inmobiliaria. Como señala Valdespino, el conflicto comenzó “cuando se dio ese crecimiento aquí de gente de mucho dinero, empezaron a ver que valía mucho el lugar donde estamos” (Valdespino, 18 de marzo, 2022).

Figura 3
Fotografía satelital con la delimitación de la ZEDEC Santa Fe y la ubicación de Palo Alto

¹⁶ La expropiación de suelo urbano continuó avanzando, hasta “931.64 [...] en [...] 2012” (Barraza, 2020: 4)



Fuente: Elaboración propia a partir de Google Maps.

En este sentido, vale la pena describir visualmente cómo la cooperativa quedó rodeada de grandes rascacielos, a pesar de no estar dentro de la ZEDEC. En la Figura 4 se pueden observar numerosos techos color café de las casas cooperativistas en medio de tres grandes construcciones:

- 1) La primera en construirse fue “Torres Arcos Bosques I” o mejor conocido como *El pantalón*, desarrollado por el corporativo DINE, grupo inmobiliario que surgió en 1978 a raíz del impulso de Bosques de las Lomas como área habitacional y comercial. Este edificio oferta oficinas a corporaciones multinacionales, el costo de arrendamiento de las oficinas se cobra en dólares por cada metro cuadrado.
- 2) El segundo edificio es nombrado Torre Arcos Bosques II, ubicado a la izquierda de *El pantalón*. Este incluye un hotel de cinco estrellas, un centro comercial y oficinas. Según Malkin (13 junio, 2017), cuando se edificaron estas dos torres la inmobiliaria comprar el predio de Palo Alto, empero, la cooperativa rechazó tal oferta.
- 3) El último es nombrado Agwa Bosques, a cargo de la Desarrolladora del parque. Consiste en “dos torres de departamentos de 45 pisos, un edificio de oficinas de 25 pisos y ocho niveles subterráneos de estacionamiento (...) Más de 668 departamentos” (Negro, 5 diciembre, 2017). En la página de la inmobiliaria se ofertan los departamentos con precios que oscilan entre \$7.7 y \$15 MDP.

Figura 4
Fotografía de complejos inmobiliarios alrededor de Palo Alto



Imagen tomada de:
https://www.youtube.com/watch?v=v3pHpdV7WbA&ab_channel=EdificiosdeMexico

Cuando comenzó la cooperativa la posesión del predio se percibía como un logro colectivo, se proyectó crecer internamente para las nuevas generaciones, jamás se pensó en su venta. Sin embargo, en 1989 todo cambió, iniciaron “222 socios aproximadamente, de los cuales 42 son disidentes” (Morales, 29 de junio, 2021), ya no querían continuar, “el pretexto fue que ellos querían su escritura individual [...] ¿Qué significaba la escritura individual? pues terminar con la cooperativa” (Valdespino, 18 de marzo, 2022).

Debido a la tensión que generaban los disidentes dejaron la cooperativa, era insostenible que siguieran viviendo ahí, bajo la intervención del gobierno, se ordenó el tapiado de sus casas, esas casas que los había llevado años de esfuerzo. Desde afuera comenzaron a presionar, el primer acto de ataque fue cancelar el registro de la cooperativa. “A nosotros nos cancelaron el registro de funcionamiento en 1994, más o menos en octubre, antes de la reforma neoliberal”¹⁷ (Valdespino, 18 de marzo, 2022). En relación a esto Valdespino declaró, “eso no decía nada, no decía nada de lo que son nuestras asambleas, de lo que es nuestra vida, de lo que es nuestra organización, nuestro trabajo” (Valdespino, 29 de junio, 2021) Esto explica que la cooperativa siga funcionando con normalidad, es decir, la mayoría de los socios fundadores y sus familias siguen habitando sus viviendas, la asamblea continúa siendo el principal órgano organizativo en la toma de decisiones, cada año se celebra la toma de la tierra y la constitución de la cooperativa, quien este año cumple 50 años de seguir resistiendo.

¹⁷ Como señala Márquez (2021), “el contenido social que tenía la vivienda en la del 38 cambio con la ley de 1994, las cooperativas fueron dirigidas al ala mercantil”.

Por otra parte, se dieron cambios institucionales que favorecieron estructuralmente el acaparamiento del suelo por parte del sector inmobiliario, en detrimento de la multiplicación de colonias populares. Actualmente existen programas de gobierno enfocadas al fortalecimiento de las colonias populares, pero no para que se generen más de ellas, dificultando que se den más experiencias como Palo Alto.

Debido a que Palo Alto está registrada como colonia popular, el cobro de los servicios no es igual en las áreas residenciales. Sin embargo, la mesa liquidadora, representante de los disidentes, impulsa su venta como residencial. “Presentan un avalúo, el terreno de la cooperativa, [...] vale 1300 millones de pesos” (Valdespino, 18 de marzo, 2022). Ante esta situación decidieron

buscar un valuador, que hiciera el mismo ejercicio, [...] pero que lo viera desde el enfoque de una colonia popular, para que el juez tenga un contraste [...], el más barato costaba 250 mil pesos, pero llega [...] hasta 500 mil pesos, [...] entonces te preguntas ¿De dónde sacaron 400 mil pesos? para pagar solo el avalúo (Valdespino, 18 de marzo, 2022).

Esto hace inferir a Palo Alto que hay grupos externos financiando a los socios disidentes en el juicio de liquidación, motivados por adquirir el predio a bajo costo. Pues a pesar de que intentan poner en venta y comprar el suelo como residencial, no se compara con el nivel de ganancias que traería para los grupos inmobiliarios interesados en construir grandes edificaciones en el actual territorio de Palo Alto.

El proyecto de la ZEDEC continuó avanzando en 1996 a través de los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, multiplicando las áreas especiales de intervención del capital inmobiliario. Por otra parte, según Barraza (2020) “se escindió el atributo de las organizaciones a desarrollar actividades que corresponden exclusivamente a la autoridad, como los permisos para el uso de suelo” (p. 6). Esto se puede interpretar como la descentralización estatal de los permisos para uso de suelo, cediendo más poder al sector inmobiliario.

Finalmente, el juicio de liquidación se reactivó en el contexto de la pandemia por COVID-19, en junio de 2021, cuando el Juez Quinto de Distrito en Materia Civil de la CDMX, declaró ejecutar la liquidación parcial o total del predio de Palo Alto, sin el consentimiento de sus habitantes. Bajo una estrategia de miedo, similar a la ejecutada por la familia Ledesma, amenazó con enviar a la Guardia Nacional, para verificar el resguardo de las casas tapiadas, vacías hasta la actualidad. El 29 de junio de 2021, Palo Alto convocó a la población civil a participar como observadores de derechos humanos, a medios de comunicación, académicos, actores políticos, para reafirmar su postura ¡la cooperativa no se vende, se ama y se defiende!

La respuesta fue la reactivación de la organización interna de la cooperativa y la impugnación de tal orden a través de numerosos amparos. Por su parte Luis Márquez, abogado y habitante en la cooperativa comenta “todos los socios le han dicho al juez que no quieren vender, que quieren seguir en el proceso cooperativo, disfrutar de sus viviendas y quieren seguir como cooperativa”. (Márquez, 2 de julio, 2021) La imposición de venta expone el carácter ilegal de dicha orden.

Al respecto Valdespino (18 de marzo, 2022) compartió que dentro de una asamblea se preguntó si se quería continuar siendo cooperativa, según su balance “la mayoría sigue

manteniéndose, hubo casi 120 gentes y todos dijeron “yo por la cooperativa”. Actualmente los habitantes de Palo Alto continúan resistiendo ante la amenaza por desaparecer e incorporar su territorio a los activos del capital inmobiliario desde varios frentes. El primero es el proceso legal impugnado por los disidentes. También resisten a través de impulsar mesas de diálogo para que se reconozca a las cooperativas de vivienda como productores de vivienda social ante el gobierno, siendo sujetas de financiamiento que ayude a multiplicar su experiencia. El último frente de resistencia es el que ha acompañado la conformación de más cooperativas de vivienda en la ciudad, tal como la Cooperativa Lic. Joaquín Mendizábal y Cooperativa Matzhi; dos en proceso de planeación y obtención de suelo: Cooperativa Xochiquetzalli y Equidad y Desarrollo; y una de reciente formación: Cooperativa Yolizcan. Además de vincularse con más procesos en América Latina, tal como la Federación Salvadoreña de Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (FESCOVAM), la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), entre otras.

Conclusiones

Después de este recorrido podemos concluir que la primera hipótesis se sostiene, los habitantes de Palo Alto se apropian y reivindican su derecho a permanecer y configurar la ciudad a través de defender y luchar por permanecer en su territorio. Teniendo en cuenta que su territorio está conformado por vivienda social y por el espacio urbano que han trabajado de manera colectiva, pues habla de su proceso histórico de reivindicación por permanecer en la ciudad. Su caminar habla del acceso a suelo urbano y a la vivienda digna desde la creación de tejido social, donde las características de la propiedad colectiva y su democratización son vitales. En términos temporales han ejercido su derecho a la ciudad desde la década de los setenta, sin embargo, con la llegada de la ciudad neoliberal las condiciones que permitieron la materialización de esta cooperativa de vivienda son muy diferentes. En este sentido, Palo Alto resiste ante el embate del capital inmobiliario que amenazada con desaparecer a esta experiencia y ante condiciones estructurales que dificultan su multiplicación como alternativa para habitar la ciudad, teniendo como prioridad el derecho a la ciudad y bienestar de la mayoría de sus habitantes.

La segunda hipótesis también se sostiene: el capital inmobiliario reduce el territorio de Palo Alto a una función mercantil, bajo su visión representa una oportunidad rentable de inversión y ganancia, es suelo urbano con alto valor y constituye, un bien escaso. Esto sin importar que está legalizado y habitado, lo que atenta contra esta experiencia de habitación popular que defiende su permanencia. De igual manera, el conflicto por el territorio viene desde la década de los años sesenta, mismo que se intensificó con el proyecto de Santa Fe como zona especial de intervención, desde el impulso de la ciudad neoliberal. También se pudo analizar cómo se ve favorecido el capital inmobiliario en el acceso a suelo urbano para su crecimiento, a través de grandes concesiones. Por otra parte, los sectores populares han visto reducida la oportunidad de acceder a él y replicar experiencias como Palo Alto.

Referencias

Barraza, Cecilia (2020): “Santa fe city. Zonificación, jurídica urbana y controversias sociales”, *UAM-C* [en línea]. Consultado el 22 de abril 2022. Disponible en línea en: https://ort.cua.uam.mx/?page_id=1748

Boils, Guillermo (2004): “El Banco Mundial y la política de vivienda en México”, *Revista Mexicana de Sociología*, N°2, Vol. 66, pp. 345-367

Connolly, Priscilla (1997): “El financiamiento de vivienda en México”. *Infonavit*. Consultado el 7 de mayo 2022. Disponible en línea en: <http://infonavit.janium.net/janium/UAM/Documentos/19752.pdf>.

Connolly, Priscilla (2011): “La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano”, ponencia presentada en *el Seminario Teorías sobre la ciudad contemporánea en América Latina*, Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco, México DF.

Delgadillo, Víctor Manuel (2012): “El derecho a la ciudad en la ciudad de México. ¿Una retórica progresista para una gestión urbana neoliberal?”, *Andamios*, N°18, Vol. 9, pp. 117-139.

Duhau, Emilio (1996): *Urbanización popular, formas de acceso al suelo y política urbana*. Tesis de doctor. Universidad Nacional Autónoma de México, México.

Duhau, Emilio y Giglia, Ángela (2008): *Las reglas del desorden: habitar la metrópoli*, Siglo XXI, México.

Haesbaert, Rogerio (2021): *Vivir en el límite. Territorio y multi/transterritorialidad en tiempos de in-seguridad y contención*, Siglo XXI, México.

Harvey, David (2010): “La ciudad neoliberal”, en Miriam Alfie, Iván Azuara, Carmen Bueno, Margarita Pérez Negrete y Sergio Tamayo (coords.), *Sistema mundial y nuevas geografías*, UIA/UAM, México, pp.45-62.

Harvey, David (2013): *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la Revolución Urbana*, Akal, España.

Kunz, Gustavo (2012): *La constitución urbana y espacial de la ZEDEC Santa Fe: origen y desarrollo producto de la reestructuración urbana, y símbolo del proyecto neoliberal mexicano*. Tesis de licenciatura. Universidad Iberoamericana, México.

Lefebvre, Henri (2017): *El derecho a la ciudad*, Capitán Swing, España.

Lombera, Rocío y Páez, Leonardo (1987): *Palo Alto, esfuerzo colectivo y organizado*. Centro Operacional de vivienda y Poblamiento, Hábitat International Coalition, México.

Malkin, Elisabeth (13 junio, 2017): “Palo Alto, la comunidad mexicana que se resiste a los corporativos”, *The New York Times*. Consultado el 5 de octubre 2022. Disponible en línea en: <https://www.nytimes.com/es/2017/06/13/espanol/america-latina/cooperativa-palo-alto-ciudad-mexico.html>

Negro, Virginia (5 de diciembre, 2017): “Palo Alto: donde está la vida buena”, *NEXOS*. Consultado el 8 de octubre 2022. Disponible en línea en: <https://labrujula.nexos.com.mx/palo-alto-donde-esta-la-vida-buena/>

NOTIMEX (2 de junio, 2019): “Infonavit pretende que sus créditos ya no se usen para ‘mini viviendas’”, *El Economista*. Consultado el 4 de octubre 2022. Disponible en línea en: <https://www.economista.com.mx/sectorfinanciero/Infonavit-pretende-que-sus-creditos-ya-no-se-usen-para-mini-viviendas--20190602-0058.html>

Olivera, Patricia (2013): “Palo Alto: participación colectiva en la construcción de un espacio habitable digno”, en Patricia Olivera (coord.), *Polarización social en la ciudad contemporánea. El re-escalamiento de los espacios del neoliberalismo*, UNAM, México, pp. 157-184.

Oszlack, Oszlak (1991): *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio público*. Hymantitas - CEDES, Argentina.

Ortega, Iliana (2016): *Autoconstrucción de vivienda, espacio y vida familiar en la Ciudad de México*, FLACSO, México.

Ortiz, Enrique (2010): “Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México”, *Hábitat y sociedad*, N° 1, pp. 55-70.

Ortiz, Enrique (2012): “Producción social de vivienda y hábitat: bases conceptuales para una política pública”, en Martha Arévalo, *et al.*, *El camino posible. Producción social del hábitat en América Latina*, Centro Cooperativo Sueco y Ediciones Trilce, Costa Rica, Uruguay, pp. 13-40.

Ortiz, Enrique (2016): *Enrique Ortiz Flores. Hacia un hábitat para el buen vivir. Andanzas compartidas de un caracol peregrino*, Rosa Luxemburg Stiftung, México.

Osorio, Daniela (2021): *La defensa del territorio por parte de los habitantes de la cooperativa Palo Alto en contra de las grandes inmobiliarias*. Tesis de Licenciatura, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

Perló, Manuel (1981): *Estado, vivienda y estructura urbana en el cardenismo. El caso de la Ciudad de México*, Repositorio Universitario Digital Instituto de Investigaciones Sociales UNAM. Disponible en línea en: <http://ru.iis.sociales.unam.mx/jspui/handle/IIS/4904>

Pérez, Margarita (2009): “Santa Fe: ¿Cómo se materializa la utopía de la transformación urbana?”, *Iberóforum. Revista de Ciencias Sociales de la Universidad Iberoamericana* [En línea], N° 7, Vol. IV, pp. 30-47. Consultado el 8 de octubre de 2022. Disponible en línea en <https://www.redalyc.org/pdf/2110/211014858002.pdf>

Pérez, Margarita (2010): *Santa Fe: ciudad, espacio y globalización*, Universidad Iberoamericana, México.

Quiroz, Moisés Alejandro (2016) *Memoria, identidad y participación de los jóvenes de la cooperativa de vivienda de Palo Alto, Ciudad de México*. Tesis de maestría, Universidad Autónoma Metropolitana, México.

Rodríguez, María Carla, *et al.* (2007): “Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros”, *Documentos de Trabajo*, N° 49. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires [En línea], disponible en línea en <http://biblioteca.clacso.edu.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf>

Rolnik, Raquel (2017): *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*, LOM, Santiago de Chile.

Romero, Gustavo (2019): “La producción social del hábitat: reflexiones sobre su historia, concepciones y propuestas”, *HIC-AL* [En línea]. Disponible en línea en https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/01/Texto_Gustavo.pdf

Salinas, Luis y Pardo, Ana (2018): “Urbanismo neoliberal en la expansión de las ciudades. El caso de Ciudad de México”, *Bitácora*, N° 1, Vol. 28, pp. 113-119.

Schteingart, Martha (2010): “División social del espacio y segregación en la ciudad de México. Continuidad y cambios en las últimas décadas”, en Martha Schteingart y Gustavo Garza (coords.), *Los grandes problemas de México*, El Colegio de México, México, pp. 345-378.

Unikel, Luis (2016): *El desarrollo urbano de México. Diagnóstico e implicaciones futuras*, El Colegio de México, México.

Fuentes testimoniales

De la Cruz, A. (5 de febrero, 2022) Entrevista presencial

García, A. (4 de marzo, 2022) Entrevista presencial

Hernández, P. (4 de marzo, 2022) Entrevista presencial

Márquez, L. (17 de mayo, 2022) Comunicación telefónica

Márquez, L. (2 de julio, 2021) Comunicación telefónica

Morales, M. C. (29 de junio, 2021) Entrevistas presencial

Valdespino, G. (18 de marzo, 2022) Entrevista presencial

Valdespino, G. (29 de junio, 2021) Entrevista presencial

Vázquez, F. (27 de febrero, 2022) Entrevista presencial