

Hacer posible la vivienda asequible

Desafíos, alternativas y propuestas



Elaborado por:

RESILIENTE: Estudio de Soluciones Urbanas

Ana Kourchenko Mendoza

Adrián F. Labastida Salgado

Jorge A. Ortiz Moreno

Coordinación y revisión:

CoRe Ciudades Vivibles y Amables, A. C.

José Antonio Valdivia Peña

Zara Snapp

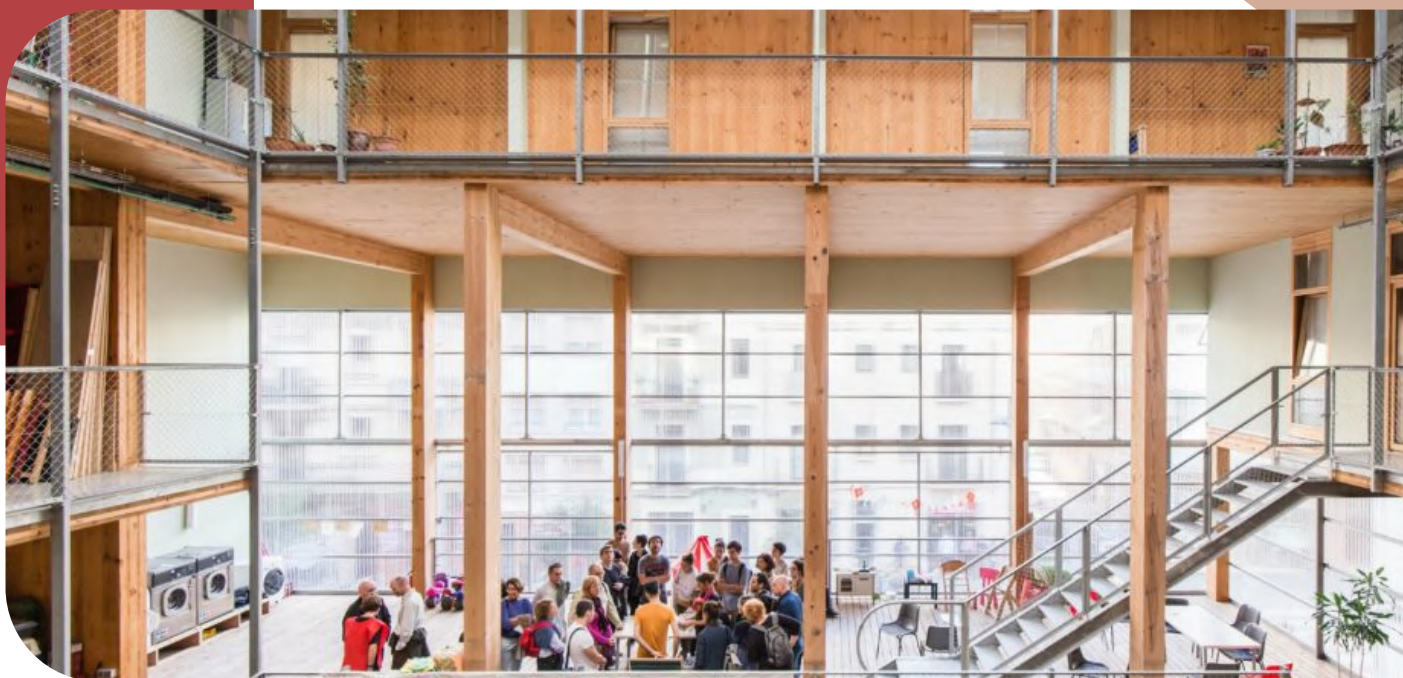
Karla Mercedes Bernal Aguilar

Ciudad de México, julio de 2025



Índice

Introducción	02
1. Vivienda asequible en el contexto urbano y socioeconómico actual, ¿es posible?	06
La vivienda en el siglo XXI: Retos contemporáneos	07
¿Por qué necesitamos nuevos modelos?	10
2. Nuevos modelos de vivienda asequible: una exploración global	13
Principales hallazgos	14
Desafíos de implementación: el rol de cada sector	57
3. Propuestas y recomendaciones	62
Recomendaciones generales para impulsar modelos alternativos de vivienda asequible	63
Propuestas de política pública para México	69
4. Consideraciones finales	79
Anexo metodológico	82
Referencias	86



Institut Municipal d'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona

Introducción

La vivienda es un componente esencial de la condición humana, ya que en ella desarrollamos nuestra vida cotidiana. Su calidad y las condiciones de acceso impactan directamente en ámbitos fundamentales como la salud, la seguridad y las oportunidades educativas y laborales. Es por ello, que desde 1948 se ha reconocido como un derecho humano a nivel internacional. Considerando que la población global se está concentrando cada vez más en ciudades, la capacidad de nuestras sociedades de generar y gestionar vivienda urbana de manera equitativa es cada vez más importante para garantizar nuestra calidad de vida y bienestar.

02

Para la Organización de las Naciones Unidas (ONU), el derecho a la vivienda constituye la base de la estabilidad de los individuos, y de las familias; además, debería ser un santuario donde vivir en paz, con seguridad y dignidad. Esto no solo implica acceder a un refugio de cuatro paredes y un techo, sino también garantizar condiciones esenciales como el acceso adecuado a servicios básicos e infraestructura, costos accesibles que no comprometan otros derechos fundamentales, ubicación cercana a oportunidades laborales y sociales, así como respeto por la identidad y diversidad cultural de sus ocupantes (OACDH y ONU-Hábitat, 2009).

Sin embargo, el acceso a una vivienda adecuada¹ se está volviendo cada vez más difícil, particularmente en ciudades donde la concentración de oportunidades económicas ha incrementado la demanda de suelo urbano y de vivienda (ONU-Hábitat, 2016). Si bien, esta es una problemática que originalmente afectaba a las poblaciones de menores ingresos, ahora ha alcanzado a los segmentos de ingresos medios, quienes están enfrentando barreras crecientes para acceder a viviendas en ubicaciones céntricas o bien conectadas a las redes de transporte público y a servicios esenciales como educación y la salud.

La falta de acceso a infraestructura y equipamiento urbano ha llevado a un número creciente de personas y familias a establecerse en zonas alejadas. En consecuencia, se ven afectados por largos desplazamientos, pérdida de tiempo productivo, aislamiento comunitario y disminución en la calidad de vida. Esta tendencia no solo deteriora la vida cotidiana de las personas, sino que exacerba las desigualdades territoriales y profundiza la segregación espacial (ONU-Hábitat e Infonavit, 2018).

Hoy en día, muchas de nuestras ciudades están experimentando una crisis de vivienda, no solo por la escasa oferta a precio asequible, sino, también, porque buena parte de la oferta no responde a las necesidades reales de la población. En México, por ejemplo, se ha documentado que la vivienda formal se ha desplazado hacia rangos de precio que resultan inalcanzables para amplios sectores sociales (de la Peña y Jaramillo, 2023). Esta problemática obstaculiza aún más el ejercicio pleno del derecho a una vivienda adecuada para grupos en situación de vulnerabilidad socioeconómica, así como personas con discapacidad, adultos mayores o minorías étnicas.

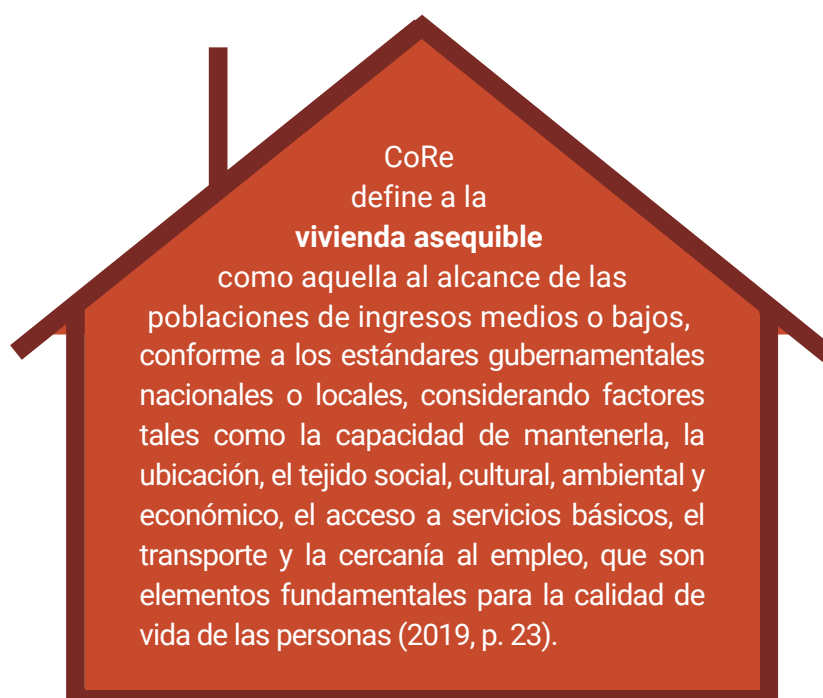
Además, los modelos convencionales de construcción masiva de vivienda han generado un crecimiento desordenado de las ciudades hacia sus periferias, con consecuencias negativas al medio ambiente. Esto implica un mayor uso de combustibles para los traslados diarios y daños a ecosistemas naturales. Entre 1980 y 2017, las ciudades mexicanas crecieron en superficie 2.3 veces más rápido que su población (ONU-Hábitat, 2018), lo que contribuyó a formas de desarrollo urbano insostenible.

¹ La ONU define la “vivienda adecuada” como aquella que garantiza condiciones esenciales, entre ellas: seguridad jurídica de la tenencia, acceso suficiente a servicios básicos e infraestructura (agua potable, saneamiento, energía), costos accesibles que no comprometan otros derechos fundamentales, habitabilidad segura y confortable, accesibilidad para grupos vulnerables o marginados, ubicación cercana a oportunidades laborales y sociales, así como respeto por la identidad y diversidad cultural de sus ocupantes (OACDH y ONU-Hábitat, 2009). La asequibilidad es uno de los elementos esenciales para la vivienda adecuada.

Por estos motivos, resulta indispensable impulsar modelos alternativos de vivienda que ofrezcan opciones asequibles, inclusivas y sostenibles, en los que la participación activa del Estado, la sociedad civil y el sector privado sea clave para garantizar un acceso equitativo a la ciudad.

El presente documento da continuidad al análisis elaborado previamente por CoRe Ciudades Vivibles y Amables, A. C. en *Definiendo la vivienda asequible* (2019), donde se recopilan diferentes experiencias internacionales y se proponen recomendaciones para fomentar este tipo de vivienda en la Ciudad de México. En este nuevo esfuerzo nos hemos dado a la tarea de analizar casos y experiencias relacionadas con modelos alternativos de vivienda asequible. Es decir, formas de proveer y gestionar la vivienda que van más allá de la construcción de nuevas unidades en propiedad individual.

Si bien, algunas instituciones definen la asequibilidad enfocándose en la capacidad de comprar o alquilar una casa, —por ejemplo, al establecer que una vivienda es asequible si representa menos del 30% del ingreso del hogar (ONU, 2018)— el enfoque de CoRe, además, integra dimensiones sociales, urbanas y territoriales.



Esta perspectiva ofrece una visión más amplia y variable dependiendo de las condiciones particulares de la ciudad o país en cuestión.

En este documento presentamos una síntesis de los principales desafíos en materia de vivienda asequible en México, una revisión de casos y experiencias relevantes a nivel nacional e internacional, y una serie de recomendaciones para generar oferta a través de modelos alternativos.

Hemos estructurado el informe en cuatro secciones. En la sección 1, presentamos el planteamiento del problema y una justificación de la necesidad de contar con modelos alternativos de vivienda asequible. En la sección 2, presentamos los hallazgos de la revisión de casos internacionales. En la sección 3, desarrollamos una serie de recomendaciones generales para impulsar la implementación de modelos alternativos de vivienda asequible, así como propuestas puntuales con el propósito de promover la inclusión en las políticas públicas de vivienda en México. Para terminar, integramos una breve sección de consideraciones finales y un anexo donde explicamos los métodos a partir de los cuales llevamos a cabo esta investigación.

Esperamos que este trabajo contribuya a interpretar la problemática de la vivienda asequible desde una perspectiva amplia y plural, con el objetivo de impulsar esquemas que fomenten la asequibilidad, accesibilidad, sostenibilidad e inclusión de la vivienda en México.



1. Vivienda asequible en el contexto urbano y socioeconómico actual, ¿es posible?

La vivienda en el siglo XXI: retos contemporáneos

Actualmente, enfrentamos un contexto de crecientes desigualdades y acelerado deterioro ambiental. Durante el resto del presente siglo, seguirá consolidándose una mayoría de población global viviendo en ciudades mientras nos enfrentamos a los efectos del cambio climático (Fox y Goodfellow, 2016).

Por lo tanto, es importante fomentar alternativas de vivienda que tomen en cuenta las condiciones socioeconómicas y ambientales que inciden en el desarrollo de nuestras ciudades. Esto implica diseñar e implementar medidas de política pública que promuevan la asequibilidad, inclusión y sostenibilidad de manera explícita, no solo en la producción de vivienda, sino también en la planeación y regulación urbana.

El encarecimiento de la vivienda es un problema complejo que responde a dinámicas económicas, políticas, demográficas, urbanas, normativas e inclusive tecnológicas (en el caso de las plataformas digitales de renta de corto plazo). A esto se suman fenómenos como el acaparamiento de propiedades y la gentrificación. La combinación de estos factores ha generado incrementos sustanciales en los precios del acceso habitacional, lo que reduce el poder adquisitivo de las familias.

Esta problemática se ha agudizado luego de más de tres décadas en las que el Estado ha ido retirándose gradualmente de la provisión y gestión habitacional. A partir de la década de 1990, la política en esta materia en México dejó de centrarse en la oferta directa (mediante la planeación y construcción de conjuntos habitacionales o loteos con servicios) para enfocarse en facilitar y subsidiar la edificación, promoviendo la participación del sector privado y la responsabilidad individual (ahorro y crédito) (García, 2010).



Los esquemas tradicionales de vivienda asequible han favorecido la construcción de millones de unidades de vivienda, pero también han contribuido a la especulación inmobiliaria. Varios autores han señalado que las políticas de fomento a la construcción de vivienda social² durante las últimas décadas, paradójicamente, ha contribuido a que se utilice cada vez más como un activo financiero (Delgadillo, 2021). De acuerdo a De la Peña y Jaramillo (2023), los precios han aumentado a un ritmo mayor que la inflación general durante la última década, lo que sugiere que dicho incremento responde a una lógica especulativa o de inversión³.

Dado que las empresas desarrolladoras operan bajo lógicas de rentabilidad financiera, se ha excluido sistemáticamente a las poblaciones sin acceso a créditos hipotecarios que financian la adquisición de inmuebles, incluso aquellos destinados a sectores de bajos ingresos (vivienda social).

Las principales instituciones de crédito para la vivienda en México, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), atienden principalmente a los trabajadores formales a pesar de que más del 50% de la población ocupada se desenvuelve en la economía informal (INEGI, 2025).

08

Aunque se han llevado a cabo esfuerzos para integrar a una mayor población al crédito hipotecario, en general, los mecanismos de acceso a la vivienda no han respondido de manera efectiva a la diversidad de trayectorias laborales y condiciones socioeconómicas de la población. El resultado ha sido un modelo habitacional que produce unidades económicamente inaccesibles para quienes más las necesitan.

Además, muchos de los esfuerzos de producción de vivienda social han contribuido a procesos de urbanización periférica, lo que ha generado fragmentos urbanos aislados y segregados que dificultan la provisión de infraestructura y servicios de parte de las autoridades, en detrimento de la calidad de vida y la cohesión social. Durante las últimas décadas se ha construido una gran cantidad de viviendas sociales en serie, a menudo de dimensiones mínimas y con materiales de bajo costo para aumentar la rentabilidad (Delgadillo, 2021), con el objetivo de “combatir” el déficit habitacional aunque sin garantizar necesariamente su integración urbana adecuada.

² Se le denomina “vivienda social” a aquella que es provista o subsidiada por el Estado para satisfacer la demanda de poblaciones de ingresos bajos o en situaciones de vulnerabilidad socioeconómica. La vivienda asequible, en cambio, atiende a un espectro más diverso de la sociedad, incluyendo poblaciones tanto de ingresos bajos como medios.

³ Cuando decimos que la vivienda se utiliza como activo financiero o con fines especulativos, nos referimos a que las personas o empresas compran o construyen viviendas no necesariamente para vivir en ellas, sino esperando rentarlas o venderlas después a un precio más alto. Esto hace que los precios y las rentas aumenten para garantizar ganancias a sus inversionistas, lo cual dificulta que familias con ingresos promedio puedan acceder a viviendas adecuadas y asequibles.

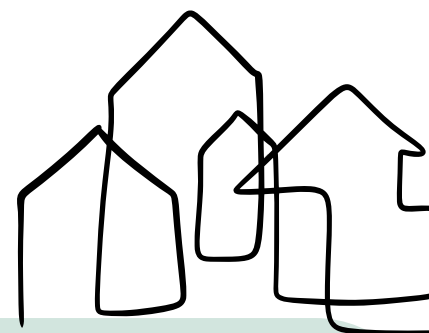
Una muestra de ello son las más de 6 millones de casas deshabitadas a lo largo del país (CONEVAL, 2024), muchas abandonadas por sus precarias condiciones de habitabilidad y accesibilidad. Esta situación demuestra que la demanda de vivienda asequible no es solo un problema cuantitativo (como ha sido el foco de la mayoría de las políticas de vivienda), sino también cualitativo (Contreras, 2021).

En términos de sostenibilidad, el principal problema radica en que las políticas de vivienda y la especulación inmobiliaria han consolidado un patrón de desarrollo urbano expansivo y de baja densidad, que incrementa el cambio de uso de suelo y las emisiones de gases de efecto invernadero (Insunsa, 2010). Aunque, se han promovido iniciativas relevantes para mejorar la eficiencia energética y el consumo de recursos de las edificaciones, como el programa Hipoteca Verde⁴, la extensa urbanización de las periferias urbanas ha generado un incremento en la dependencia del automóvil al aumentar las distancias de traslado en zonas con limitada cobertura de transporte público.

En este sentido, la sostenibilidad de la vivienda no solo está ligada al consumo de recursos derivados de su producción, sino también a la forma en la que se inserta en el territorio. Por ello, enfrentar la crisis habitacional también implica reorientar la política de vivienda hacia estrategias de densificación, regeneración intraurbana y equidad territorial.

Finalmente, es importante reconocer que en las últimas décadas, las políticas internacionales han priorizado la producción masiva de vivienda nueva bajo esquemas de propiedad individual (ONU-Hábitat, 2016). Este enfoque ha precarizado la vida de muchas personas de ingresos bajos y medios, pues restringe su acceso a oportunidades laborales, educativas y sociales, y limita su movilidad social. Promover la vivienda asequible implica facilitar un acceso equitativo al suelo y a la ciudad, y no únicamente a reducir los costos de construcción de nuevas edificaciones.

En general, garantizar el derecho a la vivienda no debería limitarse al acceso a la propiedad individual. Existen otras formas legítimas y viables de ejercer este derecho, como el alquiler social, las cooperativas de vivienda y otros modelos de gestión colectiva, pero la falta de reconocimiento y apoyo institucional hacia estas alternativas sigue limitando las opciones disponibles.



⁴ La Hipoteca Verde es un crédito que permite a los derechohabientes del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (Infonavit) comprar una casa equipada con tecnologías que ayudan a ahorrar agua, energía eléctrica y gas. Esto incluye dispositivos como focos ahorradores, calentadores solares o inodoros de bajo consumo.

¿Por qué necesitamos nuevos modelos?

Los cambios demográficos, económicos y sociales de las últimas décadas han modificado profundamente las condiciones en las que se produce y accede a la vivienda; y revelan la insuficiencia de los modelos convencionales basados en la propiedad individual y el financiamiento hipotecario. Estos esquemas, centrados en la producción masiva de vivienda, no siempre han priorizado su integración urbana, calidad constructiva, sostenibilidad o pertinencia sociocultural. Hoy en día, frente a nuevas realidades y demandas del siglo XXI, se vuelve imprescindible repensar las formas en que concebimos, diseñamos y gestionamos la vivienda.

Uno de los principales cambios radica en la composición de los hogares: en México, el tamaño promedio ha disminuido de forma sostenida, mientras aumentan los unipersonales y los encabezados por mujeres (SEDATU, 2023). Entre 1995 y 2020, el porcentaje de hogares en México a cargo de mujeres aumentó del 18% al 32.6% (INEGI, 2020a). Además, las estructuras familiares tradicionales han dado paso a configuraciones más diversas, como núcleos monoparentales, plurifamiliares o personas mayores que viven solas.

Estas nuevas formas de habitar exigen soluciones más flexibles, tanto en el diseño arquitectónico como en los esquemas de tenencia y financiamiento, ya que, generalmente, las políticas actuales siguen respondiendo a un modelo basado en el paradigma de “una familia, un hogar, una casa”.

El envejecimiento de la población es otro factor relevante. Se estima que para 2050, uno de cada cuatro mexicanos tendrá más de 60 años, lo que plantea nuevos retos para la accesibilidad, el diseño universal y los servicios de cuidado (INAPAM, 2023). Las viviendas deben adaptarse a estas nuevas necesidades, integrando criterios de habitabilidad, movilidad y soporte comunitario que hoy están ausentes en la mayoría de las ofertas disponibles.



A ello se suman las barreras específicas que enfrentan algunos grupos de la población. Las mujeres, por ejemplo, tienen menor acceso al crédito hipotecario debido a la informalidad laboral, la brecha salarial y la carga de trabajo no remunerado (SEDATU, 2023). Aunque juegan un papel central en los procesos de autoproducción y gestión del hábitat, su papel sigue siendo invisibilizado y poco reconocido. También, las personas con discapacidad, las infancias y los adultos mayores ven vulnerado su derecho a la vivienda y a la ciudad ante un entorno urbano que no está diseñado para satisfacer sus necesidades específicas.

Asimismo, la migración y el crecimiento de las poblaciones flotantes representan otro desafío. Muchas ciudades no cuentan con instrumentos adecuados para garantizar vivienda a estas poblaciones, que suelen depender del mercado informal de alquiler, y con ello, se exponen a condiciones precarias y falta de seguridad en la tenencia (Busso, Carrillo y Chauvin, 2024). A pesar de que el alquiler es uno de los principales mecanismos mediante los cuales la población accede a un lugar donde vivir, las políticas siguen enfocadas en la vivienda en propiedad.

Por otro lado, la crisis ambiental y climática en la que nos encontramos es cada vez más evidente. En la última década (2015-2024) las temperaturas han alcanzado máximos históricos, y se prevé que 2025 sea el primer año en que la media mundial supere en 1,5°C los niveles preindustriales (OMM, 2025). El agotamiento de recursos esenciales como el agua ha llevado a grandes aglomeraciones urbanas —como Monterrey, Guadalajara y la Ciudad de México— a experimentar periodos severos de estrés hídrico. Por lo tanto, resulta imprescindible que los esfuerzos de vivienda consideren aspectos de eficiencia hídrica y energética, uso de materiales de bajo impacto ambiental, y la priorización de ubicaciones que minimicen la expansión urbana.

Ante este panorama, distintos actores han comenzado a replantear el abordaje de la vivienda asequible. A lo largo de este informe, reconocemos que la asequibilidad no es solo una cuestión de precios, sino una combinación de factores que incluyen la ubicación, la seguridad en la tenencia, el acceso a servicios, la calidad constructiva, la adecuación cultural y la sostenibilidad. Desde esta perspectiva, promover vivienda asequible implica también intervenir en la infraestructura urbana, garantizar el acceso equitativo al suelo y fomentar mecanismos de financiamiento más flexibles e inclusivos.

En América Latina, modelos alternativos —como la producción social del hábitat— han mostrado una mayor capacidad de respuesta ante las limitaciones de los esquemas convencionales (HIC-AL, 2017). Comunidades organizadas gestionan de manera colectiva la construcción, financiación y mantenimiento de sus viviendas, en articulación con organizaciones civiles, universidades y a veces gobiernos locales. Asimismo, las cooperativas de vivienda en cesión de uso —como las desarrolladas en Uruguay o Barcelona— han demostrado que es posible garantizar el uso de la vivienda sin convertirla en un bien especulativo (Miralles, 2020).

Finalmente, es necesario dejar de lado el paradigma que asocia el acceso a la vivienda exclusivamente con la propiedad privada. La vivienda debe reconocerse como un derecho humano y no como una mercancía. Garantizar ese derecho exige mecanismos más diversos y adaptados a la pluralidad de formas de habitar. La innovación en modelos de financiamiento, la regulación del mercado, la articulación de los distintos actores involucrados y la planeación urbana inclusiva, deben ser pilares de una nueva agenda de vivienda que responda a las demandas del siglo XXI.

2. Nuevos modelos de vivienda asequible: Una exploración global

Principales hallazgos

A partir de todo lo anterior, ¿cómo son los nuevos modelos de vivienda asequible? ¿Cuáles son las características que tienen que estar presentes para que cumplan con su función y representen una verdadera alternativa?

Retomando una investigación realizada por Colectivo Urbanas (2014), a continuación, presentamos una tipología que reúne varios modelos alternativos de acceso a la vivienda, más allá de la compra o alquiler convencionales. A su vez, estos modelos crean nuevas soluciones habitacionales que apuestan por resistir la especulación del mercado y redefinir las formas de acceder a la vivienda.

14

Copropiedad

Son modelos intermedios entre la compra y el alquiler que buscan poner condicionantes a la tenencia, tales como el tiempo o el fraccionamiento porcentual del dominio.

A. Propiedad compartida:

Se adquiere progresivamente la propiedad del inmueble, pero a diferencia de otras fórmulas como el alquiler con derecho a compra, la persona usuaria tiene plenos derechos sobre el inmueble desde el principio.

B. Propiedad temporal:

Se constituye cuando una nueva persona propietaria adquiere, de un/a propietario/a original, la titularidad de un inmueble durante un tiempo determinado. Durante este periodo, la nueva persona propietaria tiene todas las facultades del dominio sobre el inmueble (uso, disfrute y disposición).

Ventajas:

- Forma económica de acceso a la vivienda.
- Flexibilidad para completar el proceso de tenencia.
- Plenos derechos sobre la vivienda desde el principio.
- Se puede prorrogar el contrato o se puede ser elegible para ayudas o subvenciones.

Desventajas:

- Hasta la finalización del proceso de tenencia, el propietario o propietaria original puede vender su parte de la vivienda a terceros.

Cesión de uso

Se establece mediante un contrato por el que la persona dueña de una propiedad cede el uso de una vivienda o de un terreno a la persona usuaria por un periodo de tiempo indefinido —salvo pacto en contrario—, mientras esta (la usuaria) se compromete a pagar un precio determinado.

A. Cooperativa de Uso (MCU):

La propiedad de las viviendas se queda en manos de la cooperativa, y las personas que las componen participan y disfrutan de un uso indefinido de la vivienda a través de un derecho de uso asequible. Se pueden construir viviendas nuevas, comprar edificios ya construidos, rehabilitarlos o convertir edificios de propiedad o alquiler en cooperativa.

B. Masovería urbana:

El propietario/a de un edificio o vivienda desocupada cede el derecho a vivir en su propiedad a una persona o grupo de personas que, a cambio de un alquiler mínimo, se comprometen a reformar y/o mantener la vivienda en buenas condiciones.

C. Derecho de superficie:

Es el derecho a realizar una construcción o disponer de una construcción ya realizada, en propiedad ajena, durante un periodo largo de tiempo. El derecho de superficie es un derecho real, aunque temporal, que comprende facultades semejantes a las de la propiedad privada.

Ventajas:

- Acceso a la vivienda más económico y relativamente más seguro y estable que el alquiler.
- Permite y/o facilita la participación de futuros vecinos y vecinas en el diseño, en la distribución de los espacios, y en la definición de espacios comunes.
- Puede incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y social.
- Facilita otras formas de organización vecinal corresponsable y desde el eje de los cuidados.

Desventajas:

- Parte del proceso de rehabilitación recae en las personas inquilinas.
- Exige un cambio en la cultura y en hábitos individuales asociados a la vivienda.
- Se adquiere a partir del endeudamiento, ya que hay que firmar una hipoteca para pagar el coste del derecho de superficie antes de acceder y luego pagar mensualmente las cuotas de la hipoteca.

Autoconstrucción

Se entiende por la participación de la persona usuaria durante la fase de ejecución (o rehabilitación) de su vivienda por medio de técnicas de construcción fáciles de aprender e implementar, que no requieren conocimiento técnico especializado.

A. Autoconstrucción asistida:

Los/as usuarios/as reciben apoyo técnico y/o institucional, pero este apoyo se realiza en el planteamiento más técnico del proyecto y en la ejecución de los elementos más complejos, pero es el colectivo el que guía el proceso y realiza la intervención.

B. Autoconstrucción dirigida:

Proceso planeado por un grupo diferente de las futuras personas residentes, ya sean equipos técnicos o institucionales y donde los/as residentes intervienen en la obra, pero no tienen capacidad para introducir cambios significativos al proyecto. Este mecanismo permite el acceso a una vivienda en mejores condiciones que las que ofrece el mercado, pero no se realiza de manera autogestionada.

Ventajas:

- Permite el acceso a la vivienda a partir de costos inferiores.
- Decisión sobre el diseño por parte de usuarios finales (asistida).

Desventajas:

- Necesidad de tierra, medios y materiales.
- Se necesitan ciertos conocimientos de construcción, incluso para coordinar el proceso.
- Hay siempre necesidad de un tercero que provea de las condiciones e insumos.



Vivienda flexible

Viviendas que permiten su transformación en el tiempo y que se adaptan a las necesidades habitacionales de sus usuarios.

A. Vivienda ampliable o progresiva:

Diseñada para crecer por etapas según las necesidades del usuario (más habitaciones, pisos, etc.).

B. Vivienda modular:

Compuesta por módulos que pueden agregarse, quitarse o reorganizarse para adaptarse a cambios familiares o funcionales.

C. Vivienda reconfigurable interiormente:

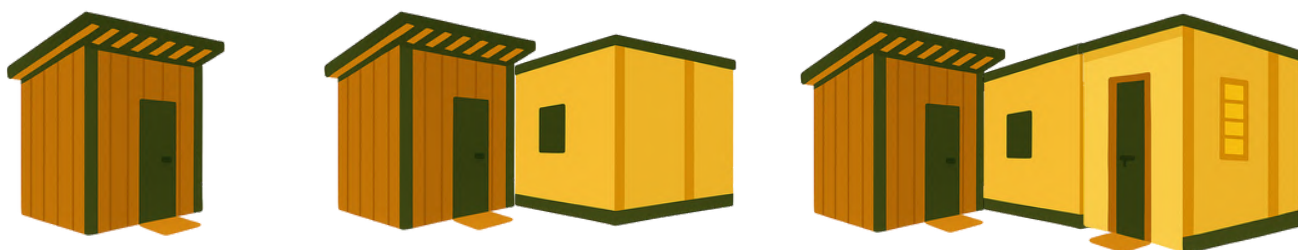
Los espacios internos se transforman mediante elementos móviles o divisiones temporales (paneles, muros plegables, espacios multifunción, etc.).

Ventajas:

- Flexibilidad económica, ya que se paga aquello que se necesita sin necesidad de una mudanza o remodelación costosa.
- Adaptación a las necesidades habitacionales a lo largo del tiempo. Si la vivienda cambia de usuario, puede adaptarse al nuevo habitante.

Desventajas:

- Altos costos iniciales o necesidad de invertir dinero cada vez que se quiera adaptar la vivienda.



Homeshare: programas de vivienda compartida

Consiste en que una persona ofrece alojamiento en su propia casa a otra persona a cambio de un tipo de ayuda acordada previamente; por ejemplo, apoyo en las tareas domésticas, contribución económica o una combinación de ambas.

Programas de vivienda compartida entre jóvenes y mayores:

Su objetivo es que las personas mayores puedan permanecer en sus casas gracias a la ayuda o pequeño apoyo económico que ofrezca la persona que aloja, lo que contribuye a resolver el problema de asequibilidad de servicios para los mayores y vivienda para los jóvenes.

Ventajas:

- Promueve la solidaridad entre generaciones.
- Permite que los/as jóvenes puedan independizarse de una manera económica.
- Facilita que las personas mayores puedan continuar en sus casas y hacerlo acompañadas.
- Genera una menor necesidad de demanda por vivienda nueva.

Desventajas:

- Es necesario disponer de viviendas que permitan ser compartidas (disponer de espacios).
- Puede existir desconfianza entre los habitantes.
- Debe existir una institucionalización o infraestructura para gestionar este tipo de programas.



Cohousing o vivienda colaborativa

Se trata de una forma de vivienda comunitaria, en la cual cada familia dispone de una casa o de un apartamento autónomo, pero que incluye también áreas compartidas entre la comunidad. Este tipo de proyecto está caracterizado por el proceso participativo y la autogestión de los habitantes organizados en un vecindario solidario.

A. Cohousing común:

Espacios de nueva edificación que se construyen bajo el paradigma *Cohousing*.

B. Senior Cohousing:

Modelo de envejecimiento activo mediante el diseño, construcción y autogestión de la propia comunidad de mayores, con atención integral y centrada en la persona.

C. Retrofit Cohousing:

Un grupo de viviendas ya existentes se organiza para derribar cercas o bardas y compartir los espacios para crear una comunidad intencional.

Ventajas:

- Promueve la corresponsabilidad (mantenimiento de áreas comunes, tareas compartidas).
- Hay un proceso de diseño participativo y equipamientos comunes para aportar soluciones colectivas prácticas y facilitar objetivos sociales.
- Gestión y soberanía vecinal.

Desventajas:

- Dificultad de acceso, pues implica una vivienda nueva o la rehabilitación de un grupo de viviendas.



Estos son algunos modelos que se presentan como alternativas para diferentes fines. Algunos operan en una lógica distinta a la del mercado inmobiliario tradicional y, por lo tanto, son una opción para quienes no se ven beneficiados por el mismo; otros promueven una lógica y una cultura distinta en torno a la vivienda, que tradicionalmente ha sido permeada por una concepción occidental y tradicional de la familia, la sociedad y el individuo.

Aunque tienen sus particularidades y limitaciones —y se deben entender como procesos en desarrollo, y no como ejemplos perfectos a replicar—, muchos de estos casos ofrecen lecciones importantes y, sobre todo, elementos para reflexionar en torno a las posibilidades de generar nuevos modelos de vivienda adaptados a las condiciones del siglo actual.

La revisión de diversas experiencias de modelos alternativos alrededor del mundo nos llevó a identificar cuatro características principales que deberían estar presentes para que estos modelos cumplan con su función de generar alternativas viables y realmente transformadoras de vivienda asequible. Estas son:

20

- | | | | |
|----------|---|----------|--|
| 1 | Resisten a la especulación del mercado | 3 | Son sostenibles |
| 2 | Son inclusivos | 4 | Plantean un cambio de paradigma en lo que entendemos por vivienda |

Por otro lado, identificamos cuatro factores principales que suelen encontrarse alrededor de estas nuevas propuestas de acceso a la vivienda, mismos que pueden facilitar o dificultar, e incluso, hacer fracasar los proyectos. Estos son:

- | | | | |
|----------|-------------------------------------|----------|---|
| 1 | La gobernanza de la vivienda | 3 | Las políticas públicas de acompañamiento |
| 2 | Los esquemas financieros | 4 | La planeación urbana integrada |

Características de los modelos alternativos de vivienda asequible



1. Vivienda que resiste a la especulación

Uno de los retos más importantes que deben enfrentar los nuevos modelos de vivienda asequible es evitar que con el tiempo estas soluciones terminen cooptadas por el mercado y pierdan su sentido social. Para que realmente sean una alternativa duradera es clave que la vivienda esté protegida frente a la especulación, es decir, que no se convierta en un bien dentro de las dinámicas de compra y venta que elevan los precios y excluyen a quienes más la necesitan.

Esto requiere establecer reglas claras que impidan la reventa con fines de lucro, fomentar esquemas de propiedad colectiva o modelos mixtos, y asegurar que exista un seguimiento activo por parte de autoridades y organizaciones sociales. La vivienda asequible debe pensarse como un bien común, no como una oportunidad de inversión individual. Solo así podrá cumplir su función y mantenerse accesible a largo plazo.

Algunos de los casos más emblemáticos de vivienda que resiste a la especulación, son las cooperativas de vivienda. Los ejemplos más emblemáticos y que han servido como referente para muchos otros son el de Dinamarca y el de Uruguay (Arcocas, 2020).

Dinamarca



Comenzó con su primera cooperativa de vivienda en 1866, aunque no se materializó hasta el siglo XX. El modelo cooperativo de vivienda en Dinamarca representa aproximadamente el 7% del total de viviendas del país y más del 30% en Copenhague, y ha recibido considerable apoyo estatal.

22

Factores de éxito

-  **Participación activa de los socios:** por medio del derecho a votar y participar en las decisiones, lo que genera un fuerte sentido de pertenencia y responsabilidad.
-  **Apoyo gubernamental:** fomentó el crecimiento del modelo cooperativo, facilitando la construcción de nuevas viviendas.
-  **Modelo de tenencia inclusivo:** que por su estructura de participación permite a muchas personas acceder a viviendas con un enfoque de comunidad.
-  **Autogestión y propiedad compartida:** la combinación de la propiedad colectiva con el uso privado de las viviendas crea un equilibrio entre los beneficios individuales y el común.

Uruguay



Basado en el modelo de cooperativas de cesión de uso, comenzó a finales de los años 60 con la construcción de tres proyectos y se expandió rápidamente. Actualmente, representa aproximadamente el 3% del total de viviendas en el país. Existen dos tipos de cooperativas según el tipo de aporte inicial: ahorro previo y ayuda mutua. En el modelo de ahorro previo, los socios realizan aportaciones económicas antes de la promoción, y estas cooperativas están organizadas en la FECOVI (Federación de Cooperativas de Vivienda de Usuarios por Ahorro Previo). El modelo de ayuda mutua está dirigido a personas que no pueden hacer un ahorro previo, por lo que los socios contribuyen con horas de trabajo en la construcción de las viviendas. Estas cooperativas están agrupadas bajo la FUCVAM (Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua).

Factores de éxito

-  **Diversificación de modelos de aporte:** dos modelos según la capacidad de los socios (ahorro previo o ayuda mutua) que permiten la inclusión de diferentes sectores sociales.
-  **Apoyo gubernamental integral:** por medio de la inversión, el suministro de suelo y el respaldo legislativo, que han sido fundamentales para el éxito y la expansión del modelo.
-  **Organización nacional:** con la existencia de federaciones como FECOVI y FUCVAM, que facilitan la coordinación, el apoyo mutuo y la defensa de los derechos de los socios.
-  **Enfoque participativo:** los socios participan activamente en la gestión y construcción de las viviendas durante todo el proceso.

Fuente: Arcocas (2020)

Aunque estos casos contaron con diversos factores que favorecieron su éxito y expansión, destaca el papel del fuerte apoyo estatal, que fue determinante. Sin embargo, también existen experiencias que han logrado consolidarse y posicionarse sin ese respaldo inicial del gobierno. Tal es el caso de **La Borda, en España**, cuyo éxito se fundamenta principalmente en la organización y acciones de un colectivo.

Ficha de caso

La Borda

📍 **Barcelona, España**



Basado en el modelo de cooperativa de vivienda en cesión de uso, La Borda se construyó en el recinto de Can Batlló, una antigua nave textil en el barrio de la Bordeta, en Barcelona. La cooperativa nació en el contexto de un fuerte movimiento social del barrio que luchaba por recuperar el espacio abandonado de la fábrica para crear una zona de viviendas y equipamientos para la comunidad. Tras años de movilizaciones, los vecinos logran la cesión del espacio para la construcción de un proyecto que incluye viviendas sociales, equipamientos y espacios comunitarios. Este proceso evidenció la capacidad de organización y la fuerza de la comunidad, que significó un triunfo importante para el barrio.

Factores de éxito

- **Movilización comunitaria:** la lucha vecinal fue clave para conseguir la cesión del espacio y la construcción del proyecto.
- **Participación activa de los vecinos:** su involucramiento en el proceso de toma de decisiones permitió que el proyecto se adaptara a las necesidades reales del barrio.
- **Trabajo en red:** entre movimientos sociales y vecinos organizados, lo que fortaleció el reclamo y la capacidad de negociación con las instituciones.
- **Enfoque sostenible:** rehabilitar las naves existentes en lugar de realizar una demolición masiva fue la opción más ecológica y económica.
- **Creación de equipamientos públicos:** como centros de salud y educativos, lo cual mejoró la calidad de vida de los vecinos y fortaleció la cohesión social en el barrio.
- **Espacios flexibles y comunitarios:** se crearon espacios multifuncionales como cocina, comedor y sala comunitarios en la planta baja; un gran espacio polivalente de reuniones en la primera planta; una lavandería compartida, habitaciones de invitados en la segunda; y terrazas con diversos usos como tendederos, huertos y jardines de uso común.

Fuente: Arcocas (2020)

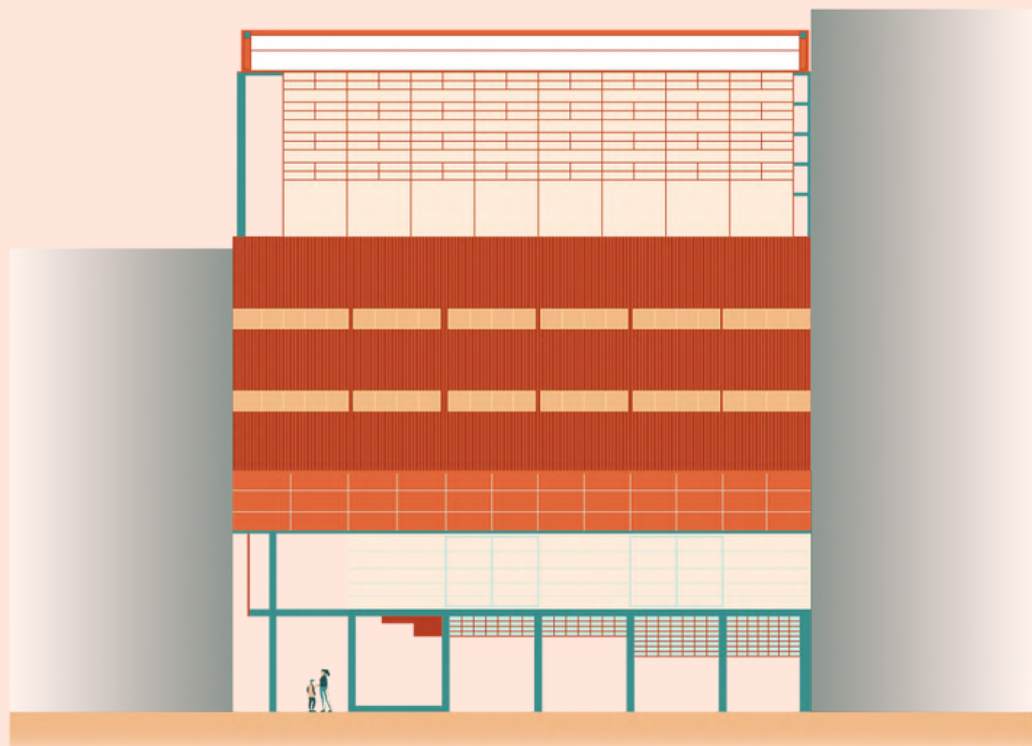


Imagen: Alzado arquitectónico esquemático de fachada principal (La Borda)

A pesar del éxito de muchos de estos modelos, han surgido problemas como la liberalización de las reglas, que ha elevado el valor de las viviendas y ha afectado su accesibilidad y carácter inclusivo. Esto ha hecho que algunas experiencias cooperativas fallen en cumplir con el objetivo para el cual fueron concebidas (Arcocas, 2020). Es por esto que otros modelos han mostrado mayor precaución respecto a estos riesgos, implementando mecanismos de control desde un inicio para evitar ese desenlace. Tal es el caso de Perú.

Ficha de caso

Fideicomiso Comunitario de Tierras



El Fideicomiso Comunitario de Tierras surge como una alternativa que permite a la comunidad liderar la gestión de la tierra sin depender de la especulación. Este modelo busca ofrecer soluciones sostenibles frente al déficit habitacional en Perú y otras partes del mundo, demostrando una tasa de éxito significativa paliando los efectos de la gentrificación y el desplazamiento de las clases medias y bajas.

Factores de éxito



Mecanismos de control de precios: límites en los precios de reventa de las viviendas para garantizar que sigan siendo accesibles para futuras generaciones.



Longitud de derechos de superficie: se ceden por periodos largos (50 a 99 años), lo que garantiza la asequibilidad a largo plazo.



Límites a la especulación: al mantener la tierra fuera del mercado especulativo, el fideicomiso comunitario ayuda a mantener la asequibilidad a largo plazo.



Acceso equitativo al suelo urbano: abriendo oportunidades para desarrollar vivienda social en zonas céntricas, lo que asegura la permanencia de comunidades y reduce su vulnerabilidad ante desplazamientos por gentrificación.



2. Vivienda inclusiva

Para que la vivienda asequible sea verdaderamente inclusiva no basta con que sea accesible en términos económicos, también debe estar diseñada con perspectiva de género y considerar la diversidad de quienes la habitan. Muchos modelos tradicionales han respondido a un ideal de familia biparental con hijos, dejando fuera a mujeres jefas de hogar, personas mayores, hogares unipersonales o colectivos (Cortés Urzúa, 2023). Además, cuando no se incluyen activamente a grupos históricamente marginados en el diseño y gestión de la vivienda, se corre el riesgo de reproducir las mismas desigualdades que estos modelos pretenden combatir.

27

Experiencias exitosas han demostrado que es posible evitar este riesgo integrando mecanismos inclusivos en todas las etapas del proceso: desde el diseño hasta la gestión cotidiana. Ejemplos como la vivienda colaborativa, muestran cómo se puede promover el cuidado colectivo y la autonomía (especialmente de mujeres) a través de modelos de autogestión y apoyo mutuo (Colectivo Urbanas, 2014; Garganté y Samper, 2021). En este enfoque, la vivienda deja de entenderse como un objeto terminado y se concibe como un proceso que se adapta a las necesidades cambiantes de la sociedad.

Cuando la vivienda se transforma en herramienta de inclusión, el diseño escucha y se adapta. En este sentido, proyectos como Los Pirules en Guanajuato redibujan la vivienda social con flexibilidad, inclusión y sostenibilidad, proponiendo espacios diseñados para diversas estructuras familiares y con enfoque ambiental.

Prototipos de vivienda asequible: Los Pirules

Celaya, México

En Celaya, Guanajuato, se lanzó un concurso nacional para diseñar una vivienda asequible en el conjunto habitacional Los Pirules, impulsado por el Instituto Municipal de Vivienda (IMUVI) y la Federación de Colegios de Arquitectos de México (FCARM). El objetivo fue proponer una solución arquitectónica innovadora que respondiera a las condiciones económicas, sociales y ambientales locales. La propuesta ganadora, “Un Hogar, mil historias”, destaca por su enfoque flexible e inclusivo, la cual está basada en un módulo adaptable que se puede transformar según las necesidades de cada familia, promoviendo un entorno accesible, con diseño biofílico y perspectiva de género.

28

Factores de éxito

-  **Diseño modular:** una vivienda base con espacios flexibles y adaptables (estático, polivalente y comodín).
-  **Diversidad familiar:** espacios diseñados para distintos tipos de familias y formas de habitar.
-  **Convivencia comunitaria:** 26 viviendas organizadas en torno a un patio central con fachadas porosas para fomentar redes de apoyo entre cohabitantes.
-  **Cuidado y producción:** zonas para trabajo reproductivo y actividades productivas dentro del hogar.

Fuente: Arellano (2023)

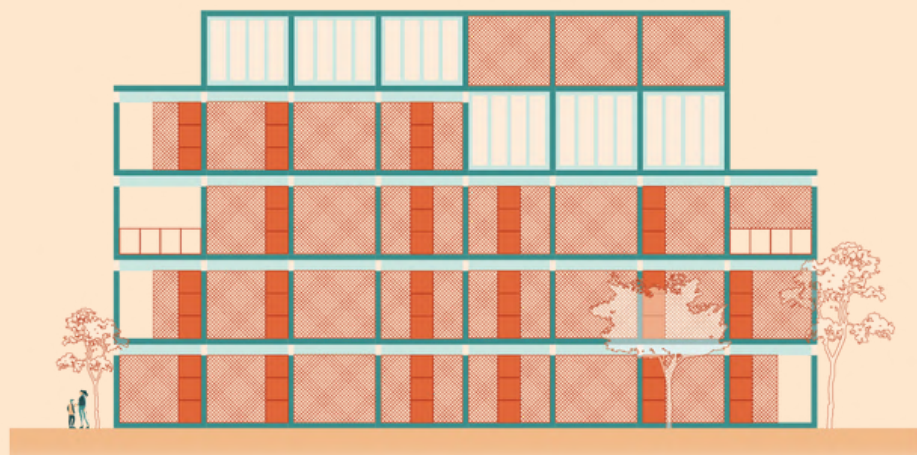


Imagen: Alzado arquitectónico esquemático de fachada principal (Los Pirules)

Asimismo, el liderazgo femenino transforma el proceso habitacional. Iniciativas como MuJeFa (Uruguay) y Mi casa linda (Nicaragua) demuestran cómo las mujeres pueden liderar proyectos, acceder a financiamiento y mejorar su bienestar familiar.

Ficha de caso

MuJeFa (Cooperativa de vivienda de Mujeres Jefas de Familia)



El modelo MuJeFa es una cooperativa de vivienda fundada por mujeres jefas de hogar —con empleos e ingresos precarios— que surge como respuesta a intentos de expulsión de residentes debido a proyectos de rehabilitación urbana. Bajo el modelo de cooperativa por ayuda mutua, estas mujeres lograron recuperar una casona antigua para transformarla en vivienda. Además, integraron talleres de capacitación financiera, resolución de conflictos y actividades comunitarias, lo que les permitió posicionarse como referente en la inclusión de la perspectiva de género en la autogestión habitacional.

Factores de éxito

-  **Liderazgo femenino:** mujeres jefas de hogar lideraron el proceso de recuperación y gestión de la vivienda.
-  **Permanencia barrial:** lograron quedarse en la Ciudad Vieja, evitando el desplazamiento.
-  **Trabajo comunitario:** recuperaron una casona antigua colectivamente.
-  **Apoyo estatal:** accedieron a financiamiento mediante programas públicos.
-  **Formación:** complementariedad con talleres sobre finanzas, comunidad y violencia de género.

“Mi casa linda, un sueño alcanzado”

Nicaragua

Pro Mujer, una organización sin fines de lucro enfocada en el desarrollo integral de las mujeres, lanzó en Nicaragua el programa “Mi casa linda, un sueño alcanzado”. A través de préstamos, apoya a mujeres que ya participan en sus programas para mejorar o ampliar sus viviendas. Las obras van desde arreglos menores hasta la construcción total, con tres categorías de financiamiento bajo control de las beneficiarias.

Factores de éxito

30

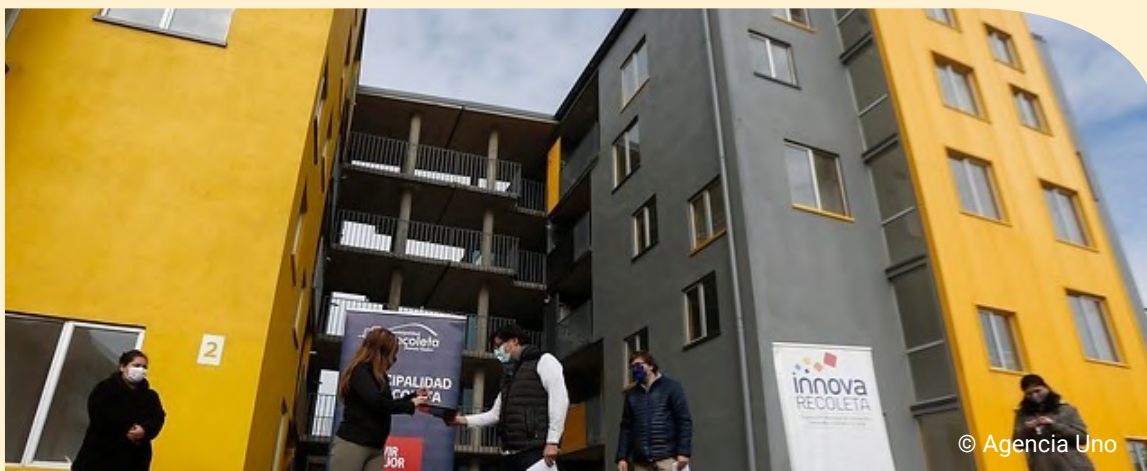
-  **Acceso a crédito:** gestionan el acceso a préstamos para mejoras, ampliaciones o nuevas construcciones.
-  **Autonomía en gestión:** las beneficiarias administran los recursos y obras.
-  **Requisitos accesibles:** solo se pide un negocio activo y estabilidad financiera.
-  **Seguridad jurídica:** establece como requisito que la propiedad debe estar a nombre de la mujer beneficiaria.
-  **Enfoque integral:** complementa vivienda con formación en salud, finanzas y empoderamiento.

Fuente: SEDATU (2023)

La acción estatal también puede ser transformadora. En Recoleta (Chile), la Inmobiliaria Popular ha ofrecido arriendo social digno priorizando a mujeres en situación de violencia o condiciones de hacinamiento.

Inmobiliaria Popular Recoleta

 **Chile**



31

El programa “Chao, suegra” surgió en 2014 como una iniciativa para apoyar a familias jóvenes en búsqueda de su primera vivienda en arriendo. En 2017, el municipio de Recoleta en Santiago de Chile impulsó la creación de una inmobiliaria popular, postulando a fondos públicos para construir y gestionar viviendas en alquiler. La selección de beneficiarios se hizo mediante un sistema de puntaje que consideraba criterios socioeconómicos y demográficos de las personas más necesitadas. Uno de sus criterios consistía en apoyar a mujeres en situaciones de violencia doméstica.

Factores de éxito

-  **Participación del gobierno local:** por medio de arriendo social, el municipio administra las viviendas accesibles y determina la población a apoyar.
-  **Enfoque de género:** prioriza a mujeres en situación de violencia o hacinamiento.
-  **Ubicación estratégica:** cercanas a servicios, transporte y empleo.
-  **Acompañamiento:** complementariedad de vivienda con talleres sobre educación financiera, postulación a vivienda y prevención de conflictos.
-  **Seguimiento:** apoyo continuo a las familias durante su permanencia.

La vivienda que ya existe también puede adaptarse a nuevas realidades. En los conjuntos Corporación de la Vivienda (CORVI), se ha explorado su rehabilitación con enfoque de género para responder a la necesidad de ser hogares liderados por mujeres.

Ficha de caso

Conjunto CORVI Jaime Eyzaguirre

 **Chile**



Este modelo propone rehabilitar conjuntos de vivienda colectiva en Santiago de Chile, incorporando una perspectiva de género. Reconoce los cambios en la estructura de los hogares —como el aumento de jefaturas femeninas y tareas de cuidado—, y plantea adaptar los espacios residenciales a estas nuevas realidades. En lugar de demoler, se promueve la rehabilitación como una opción más sustentable, participativa y adecuada a las necesidades actuales de las mujeres que habitan estos conjuntos.

Factores de éxito

- Diseño original funcional:** mejora la seguridad, la accesibilidad y la distribución interna tomando en cuenta tareas de cuidados (visibilidad entre espacios, almacenamiento y circulación).
- Enfoque en jefaturas femeninas:** se prioriza rehabilitación donde hay mayoría de hogares liderados por mujeres.
- Ubicación estratégica:** cerca de servicios, de transporte y de equipamiento urbano.
- Adaptación del espacio común:** zonas comunes reutilizadas según necesidades comunitarias.
- Zonas activas diversas:** espacios comunes para juegos, deporte, recreación y vida comunitaria.
- Diagnóstico participativo:** rehabilitación basada en levantamiento de problemáticas locales, no soluciones universales.

33

Fuente: Cortés Urzúa (2023)

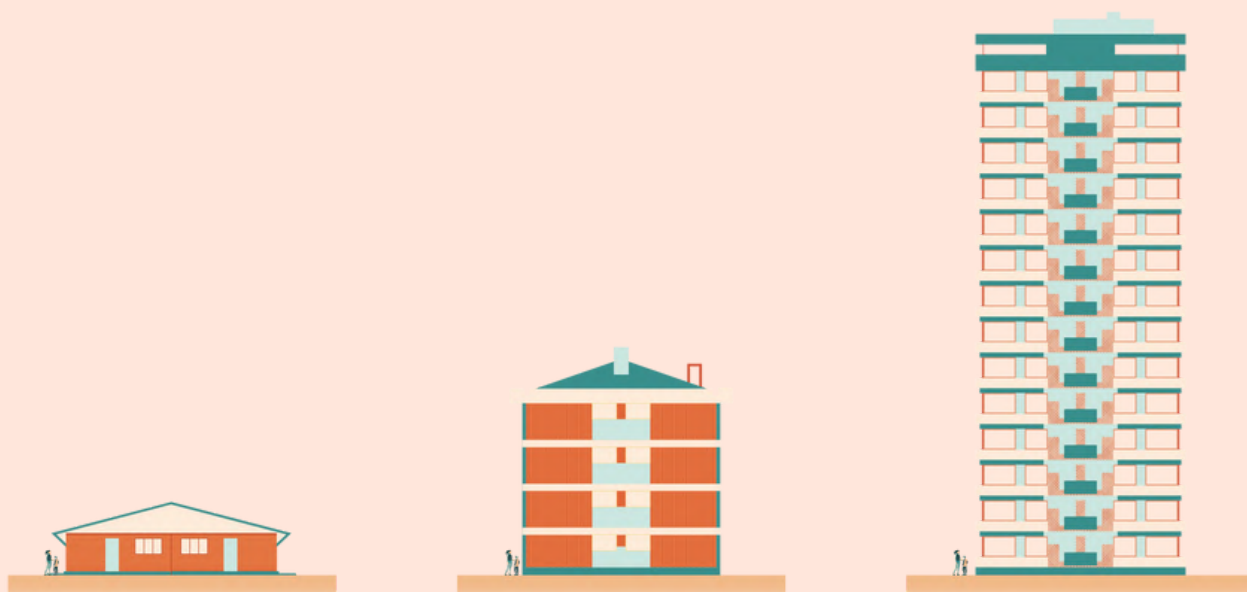


Imagen: Alzado arquitectónico esquemático de fachadas principales de diversas tipologías de viviendas (Conjunto CORVI Jaime Eyzaguirre)



3. Vivienda sostenible

Los nuevos modelos de vivienda asequible deben poner la sostenibilidad en el centro, no solo como un añadido técnico, sino como un principio que atraviese toda la cadena de valor: desde la planeación y construcción hasta el uso y mantenimiento cotidiano por parte de quienes habitan las viviendas. Esta prioridad responde a varios factores: la presión por la creciente demanda de vivienda en contextos urbanos, el impacto ambiental de la industria de la construcción y los efectos de la crisis climática que ya están presentes.

Las experiencias más prometedoras en este campo son aquellas que logran combinar el acceso a una vivienda adecuada con un diseño que optimiza el uso de recursos, minimiza el impacto ambiental y mantiene los costos accesibles sin comprometer el bienestar de las personas. Además, un componente clave de estos modelos es su capacidad de adaptarse a condiciones climáticas cambiantes, asegurando que la vivienda siga siendo habitable, segura y eficiente a lo largo del tiempo.

La sostenibilidad no es únicamente una cuestión ambiental, sino una apuesta integral por la resiliencia, la equidad y la viabilidad a futuro. Lo clave es entender la sostenibilidad como un enfoque transversal: desde el diseño y los materiales, hasta el uso cotidiano y la capacidad de adaptación al clima y a los contextos socioculturales.

Arquitectura en barro

Jordania



© Eliana Baglioni

En Jordania, la arquitectura con barro busca recuperar una técnica ancestral adaptada al entorno y accesible para familias de bajos ingresos. Usando tierra local mezclada con agua y paja, se construyen viviendas que son frescas, sostenibles y económicas. Este tipo de construcción, además de ser parte del patrimonio cultural, no requiere materiales industriales caros ni procesos complejos. El modelo propone modernizar estas técnicas tradicionales para responder a la necesidad urgente de vivienda asequible, aprovechando el conocimiento local, ancestral y los recursos naturales del país.

Factores de éxito

-  **Accesibilidad y costo reducido:** el uso del material local o más próximo disminuye los costos de producción y construcción, así como la huella de carbono que implica el uso de materiales que se tienen que importar.
-  **Ahorro energético:** el aislamiento térmico aminora la necesidad de sistemas de climatización.
-  **Sostenibilidad ambiental:** el uso de material biodegradable y reciclable reduce la huella de carbono de la propia construcción.
-  **Beneficios climáticos y de salud:** regula humedad y temperatura al no contener químicos industriales.
-  **Viabilidad cultural:** revitalización de una técnica tradicional milenaria que es adaptable a contextos contemporáneos y tiene valor cultural.

Mientras que en algunas regiones se revitalizan técnicas tradicionales como la construcción con barro, en otras se desarrollan innovaciones tecnológicas de bajo costo que permiten construir viviendas más ligeras, resistentes y eficientes.

Ficha de caso

Tecnología de construcción con sacos de arena

Sudáfrica

La tecnología de construcción con sacos de arena es una alternativa de bajo costo y baja emisión de carbono para enfrentar el déficit de vivienda en Sudáfrica. Consiste en usar sacos llenos de arena local para formar los muros de las casas, lo que ayuda a mantener la temperatura interior y reduce el uso de energía. Es resistente a desastres como inundaciones y terremotos, y no necesita materiales costosos ni mano de obra especializada. Es una opción práctica y accesible para construir viviendas seguras y sostenibles.

Factores de éxito

-  **Costo y accesibilidad:** reducción significativa en costos de construcción debido al uso de materiales locales y disponibles, al no requerir mano de obra especializada.
-  **Sostenibilidad ambiental:** bajo impacto de carbono y materiales biodegradables.
-  **Regulación térmica:** aislamiento natural que reduce el consumo energético y genera una mayor calidad de vida para sus habitantes.
-  **Adaptabilidad:** resistencia a incendios, inundaciones y terremotos, útil en climas extremos.
-  **Viabilidad cultural:** revitalización de una técnica tradicional milenaria que es adaptable a contextos contemporáneos y tiene valor cultural.

El desarrollo tecnológico también ha sido clave para escalar la sostenibilidad en zonas urbanas densas. Un ejemplo es el concreto reforzado con textil (TRC), que se perfila como una alternativa más ligera, económica y con menor huella de carbono que el concreto tradicional. Gracias a su resistencia y capacidad para prefabricación, ha sido implementado exitosamente en proyectos de vivienda asequible masiva.

Ficha de caso

Concreto Reforzado con Textil (TRC)

Alemania, China, Japón e Italia

El modelo ha sido usado en varios países. A diferencia del concreto tradicional, el TRC permite construir elementos delgados, duraderos y con baja huella de carbono, gracias al uso de materiales no corrosivos. Esta tecnología reduce significativamente el uso de materiales costosos como el acero y facilita la prefabricación y rápida instalación en obra. Su aplicación ha demostrado ser especialmente útil ante el aumento de precios de materiales convencionales y la urgencia por cubrir el déficit habitacional entre los sectores de bajos ingresos. Actualmente, se impulsa su incorporación en proyectos públicos de vivienda urbana y se promueve su adopción en nuevas zonas urbanas del mundo.

Factores de éxito



Ahorro de materiales: menor consumo de concreto y materiales estructurales.



Bajo costo: fabricación y transporte más económicos debido a su ligereza.



Durabilidad: mayor vida útil sin necesidad de mantenimientos costosos y alta resistencia de los materiales.



Sostenibilidad: menor huella de carbono y energía incorporada.



Aplicación modular: permite la construcción de vivienda social a gran escala de forma rápida, así como la adaptación a distintos tipos de hogares.

Estos enfoques no solo reducen el impacto ambiental, sino que amplían las posibilidades de acceso y permanencia de grupos históricamente excluidos. En muchos casos, la sostenibilidad ha dejado de ser una cuestión técnica y se ha convertido en una herramienta de justicia social. Es lo que ocurre, por ejemplo, con las viviendas resilientes a ciclones en Mozambique o con las viviendas sostenibles certificadas en Tlajomulco, México, donde la innovación va de la mano de la equidad territorial.

38

Ficha de caso

Casa Real

Beira, Mozambique



Casa Real desarrolló 10 viviendas piloto cero emisiones de carbono, resistentes a ciclones y fabricadas con madera sostenible. Tras el paso del ciclón Idai en 2019, las unidades desarrolladas por la organización se mantuvieron en pie, con solo daños menores y de fácil reparación. Esta experiencia demostró su eficacia en contextos de alta vulnerabilidad climática. Actualmente, el modelo se está replicando en otras ciudades.

Factores de éxito

- Diseño resistente:** viviendas preparadas para ciclones y otras amenazas de origen natural.
- Materiales sostenibles y locales:** uso de madera dura proveniente de fuentes locales, lo que la hace resistente a las condiciones del lugar.
- Accesibilidad económica:** vivienda enfocada en atender exclusivamente a familias vulnerables de ser afectadas por desastres.
- Asociaciones estratégicas:** alianzas con organizaciones no gubernamentales y sociedad civil.
- Escalabilidad:** expansión a nuevas comunidades con apoyo del gobierno municipal.

Fuente: (World Green Building Council, 2023), Casa Real (2024)

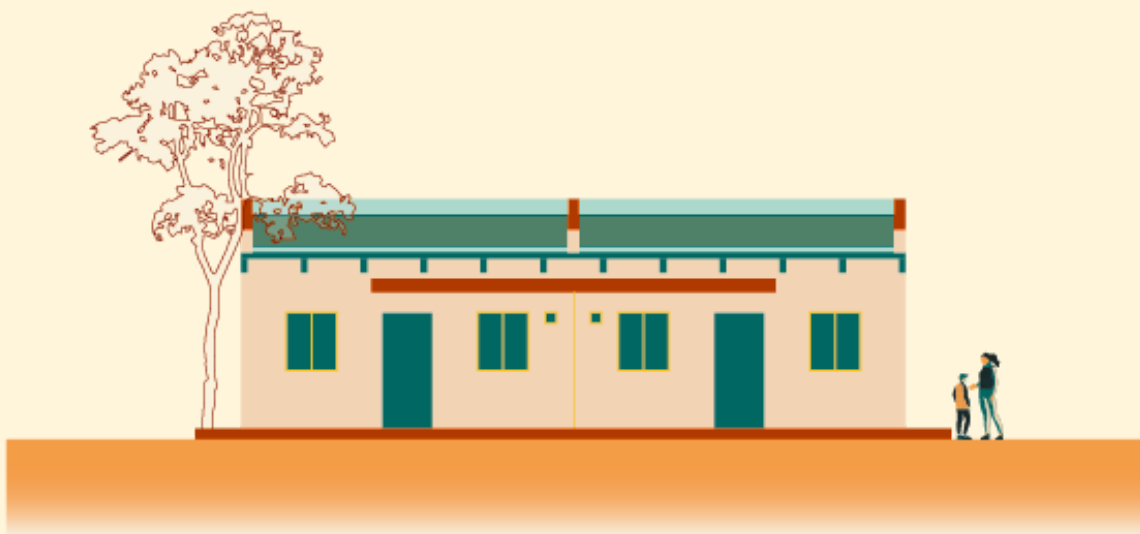


Imagen: Alzado arquitectónico esquemático de fachada principal de casa tipo (Casa Real)

SEXTUPLE

📍 Tlajomulco, México



40

Este modelo promueve la construcción de viviendas asequibles con criterios de sostenibilidad ambiental, enfocándose en la reducción de emisiones de dióxido de carbono (CO₂). A través de herramientas especializadas, se evalúan indicadores como la eficiencia energética, el ahorro de agua, la calidad del ambiente interior y la huella de carbono de los materiales. Los desarrolladores que alcanzan los estándares establecidos pueden acceder a tasas preferenciales de financiamiento, lo que incentiva la adopción de prácticas más sostenibles en la provisión de vivienda social.

Factores de éxito

Certificación EcoCasa: evaluación ambiental para reducir emisiones de dióxido de carbono equivalentes (CO₂e), a través de la medición de aspectos relacionados con la eficiencia energética, el ahorro de agua, el entorno habitacional y la huella de carbono de los materiales.

Incentivos financieros: tasas preferenciales en préstamos para desarrolladores.

Un elemento común de estas experiencias es que, más allá de la tecnología, todas parten de una lógica adaptada al contexto. El diseño centrado en el usuario, la incorporación de saberes locales, las alianzas entre sectores y los modelos de financiamiento mixtos han sido fundamentales para su éxito. En este sentido, la sostenibilidad también implica gobernanza compartida, donde distintos actores (gobiernos, empresas, sociedad civil y comunidades) colaboran para construir viviendas más resilientes y equitativas.

Ficha de caso

Tiwi

Albay, Filipinas

El proyecto consistió en mejorar las viviendas incorporando soluciones que fortalecieran su estabilidad y capacidad de resistir fenómenos naturales extremos. Gracias a estas mejoras, las familias pudieron contar con entornos más seguros y habitables, sin realizar grandes inversiones económicas.

Factores de éxito



Rehabilitación estructural: fortalecimiento de viviendas ante sismos, tifones y tormentas.



Prevención de desastres: con enfoque proactivo frente a los riesgos climáticos, que suelen afectar con mayor intensidad a los grupos más vulnerables.



Optimización de costos: reducción de gastos sin sacrificar calidad.

Fuente: World Green Building Council (2023)

Si queremos que la vivienda asequible sea realmente sostenible, debemos verla como un proceso vivo que se transforma con el tiempo y que responde a las condiciones del entorno. No se trata solo de reducir emisiones o reciclar materiales, sino de generar hábitats que cuiden a quienes los habitan, que sean adaptables, accesibles y capaces de sostener la vida en el largo plazo.



4. Nuevos paradigmas de vivienda

Uno de los cambios más importantes que proponen los nuevos modelos de vivienda asequible es repensar lo que entendemos por “vivienda” y, sobre todo, por “propiedad”. Durante mucho tiempo, la vivienda ha estado ligada casi exclusivamente a la idea de propiedad individual y privada, como un bien de inversión o una meta patrimonial. Sin embargo, este enfoque no responde a las necesidades reales de la gran mayoría de las personas, ni garantiza el acceso justo a un lugar donde vivir. Nuevos paradigmas reivindican la vivienda como un derecho y la plantean como un espacio para habitar y construir comunidad, más que como un objeto que se compra y se vende.

Esto ha dado paso a modelos que priorizan el uso sobre la propiedad, como las cooperativas de vivienda, el alquiler social o los esquemas de propiedad colectiva, donde el objetivo principal es asegurar la estabilidad y la dignidad de quienes habitan, más allá de ser dueños o no del inmueble. Tales enfoques abren la puerta a soluciones más flexibles, adaptadas a las realidades actuales, y que promueven formas más equitativas de acceso y permanencia en la ciudad. Además, ponen énfasis en el uso de la vivienda en lugar de su tenencia privada, la seguridad de permanencia y la construcción colectiva del hábitat. Las cooperativas de uso, los esquemas de arriendo social o los proyectos de vivienda colaborativa son ejemplos de cómo es posible garantizar el derecho a la vivienda sin necesidad de recurrir a la propiedad individual.

Uno de los múltiples referentes más emblemáticos de esta visión alternativa es Christiania, en Dinamarca, una comunidad autogestionada que desde hace más de 50 años ha demostrado que es posible organizar la vida urbana desde la cooperación, la propiedad colectiva y la toma de decisiones horizontales. Aunque excepcional y con desafíos, Chistiania ofrece claves importantes para pensar otras formas de crear los espacios que habitamos.

Christiania

Copenhagen, Dinamarca



El terreno pertenece a la comunidad, lo que impide la especulación inmobiliaria y protege el acceso a la vivienda frente a las dinámicas del mercado. Las viviendas han sido construidas por los propios habitantes con materiales reciclados, generando estructuras únicas, propias a las necesidades de los usuarios. La comunidad se organiza sin jerarquías fijas, toma decisiones por consenso y no depende de estructuras estatales. Algunos espacios permiten la vida colectiva a través del diseño de zonas comunes (cocinas, áreas de descanso, etc.), lo que favorece el uso de recursos compartidos. La cultura de la comunidad promueve el apoyo mutuo, el cuidado compartido y la corresponsabilidad en la gestión cotidiana del entorno habitado.

43

Factores de éxito

-  **Propiedad colectiva y resistencia al mercado:** el suelo colectivo ha permitido mantener la asequibilidad de la vivienda y evitar procesos de gentrificación o privatización.
-  **Modelo de autogestión comunitaria:** la ausencia de jerarquías formales y la toma de decisiones por consenso han favorecido una gobernanza inclusiva entre los miembros.
-  **Cohesión social y resiliencia comunitaria:** a lo largo del tiempo se han desarrollado mecanismos paralelos de resolución de conflictos para superar problemas internos y desafíos externos (presiones legales y urbanísticas), manteniendo un alto nivel de cohesión.
-  **Propuesta de vivienda alternativa:** el modelo ha roto con el paradigma de la vivienda individual, proponiendo soluciones arquitectónicas, sociales y culturales orientadas al uso colectivo, la sostenibilidad y la creatividad.

Factores clave en los nuevos modelos de vivienda asequible

1. Gobernanza de la vivienda



La crisis actual de vivienda ha obligado a repensar quiénes participan en la solución del problema. Durante mucho tiempo, se esperaba que el Estado fuera el principal proveedor de vivienda asequible, pero su capacidad ha sido superada por la magnitud del reto. Esto ha llevado a una creciente participación del sector privado, aunque no siempre con resultados positivos, ya que muchas veces las soluciones quedan limitadas por la lógica del mercado.

Por eso, en los últimos años han surgido modelos más creativos y colaborativos que involucran a diferentes actores: gobiernos, empresas, organizaciones sociales, comunidades y personas usuarias. En algunos casos, estas alianzas toman forma de asociaciones público-privadas (APP); en otros, se trata de cooperativas, proyectos comunitarios o redes híbridas que combinan recursos y conocimientos.

Lo importante es que ya no se interpreta la vivienda como un asunto que pueda resolverse desde un solo sector, sino como un desafío compartido que requiere gobernanza flexible, corresponsable y adaptada a cada realidad.

Uno de los ejemplos más representativos de este enfoque son las asociaciones público-privadas (APP) para vivienda desarrolladas en Nigeria, especialmente en la ciudad de Abuja. Estos modelos se basan en la colaboración entre el gobierno y desarrolladores privados, que comparten riesgos, inversiones y beneficios con el objetivo de aumentar la oferta de vivienda asequible.

Asociaciones Público-Privadas (APP) para vivienda asequible

Abuja, Nigeria



45

El modelo de APP para vivienda en el sur de Nigeria se estructura como una colaboración entre sector público y privado con el objetivo de aprovechar sus ventajas comparativas: el gobierno proporciona la tierra, regula el marco legal y, en algunos casos, ofrece infraestructura básica, mientras que el sector privado se encarga de la financiación, construcción y comercialización de las viviendas.

Factores de éxito

-  **Participación del sector privado:** aporta inversión, conocimiento técnico y eficiencia en la construcción.
-  **Proceso competitivo de selección:** comités gubernamentales seleccionan desarrolladores privados mediante licitaciones abiertas.
-  **Acceso a financiamiento diversificado:** créditos del Banco Federal de Hipotecas, préstamos cooperativos e hipotecas accesibles a través del Fondo Nacional de Vivienda (NHF).
-  **Esquemas hipotecarios accesibles:** pagos con plazos largos (de hasta 30 años) y tasas bajas, facilitando el acceso a la clase media.

Aunque han tenido ciertos resultados positivos, y sobre todo, han gozado de amplia popularidad, las APP para vivienda en Nigeria, también enfrentan limitaciones estructurales que comprometen su alcance e impacto. Una de las principales debilidades es la ausencia de una política nacional clara que regule y oriente este tipo de asociaciones, lo que genera disparidad en su implementación y dificulta su seguimiento. La dependencia de financiamiento comercial, con tasas de interés elevadas, también reduce la viabilidad de los proyectos para los beneficiarios finales. A esto se suma la limitada participación de gobiernos locales y organizaciones de la sociedad civil, cuya inclusión podría contribuir a una implementación más equitativa, contextualizada y cercana a las necesidades reales de las comunidades.

La experiencia en América Latina confirma que sin estos elementos, los modelos de vivienda impulsados por las APP, pueden contribuir más al crecimiento del mercado inmobiliario que al derecho a la vivienda. Casos como el programa Minha Casa Minha Vida en São Paulo o los macroproyectos de vivienda prioritaria en Bogotá, muestran cómo a pesar de haber generado millones de unidades, los problemas de segregación, desplazamiento y acceso a infraestructura básica persisten (Santoro, 2019).

En muchos de estos desarrollos, la vivienda asequible se ubica en zonas periféricas sin conexión con el resto de la ciudad, y los beneficios acaban concentrándose en actores privados. En ese caso, las normas urbanísticas presentes, en lugar de garantizar inclusión, fueron utilizadas para flexibilizar los requisitos a favor de los desarrolladores. Es así como la vivienda asequible se puede volver un argumento para habilitar nuevos negocios inmobiliarios en lugar de una herramienta para redistribuir el suelo y la ciudad.

2. Esquemas financieros flexibles



Uno de los aspectos clave que deben revisarse en los nuevos modelos de vivienda asequible es el diseño de los esquemas financieros. La mayoría de los instrumentos financieros actuales, tanto públicos como privados, tienden a operar bajo lógicas que excluyen, en la práctica, a quienes más necesitan apoyo para acceder a una vivienda adecuada. Esto se debe a requisitos rígidos, criterios poco adaptados a la realidad socioeconómica de muchos hogares, y a una ausencia de acompañamiento a lo largo del proceso.

Un ejemplo de ello es el de muchas mujeres, para quienes resulta fundamental contar con esquemas de financiamiento flexibles que consideren sus ingresos fluctuantes y la falta de garantías tradicionales, como lo señalan experiencias documentadas en América Latina (Colectivo Urbanas, 2014). Sin embargo, distintas experiencias internacionales han demostrado que es posible construir esquemas financieros más inclusivos y adaptativos, capaces de responder a las necesidades reales de las personas.

Estos modelos suelen combinar apoyos públicos, cooperación social y mecanismos innovadores que permiten democratizar el acceso a la vivienda sin comprometer la viabilidad financiera de los proyectos. Repensar el financiamiento es una condición necesaria para que los modelos alternativos de vivienda asequible puedan ser verdaderamente transformadores.

Una de las experiencias más consistentes en este esfuerzo ha sido la promovida por la Agencia Sueca de Cooperación Internacional (SIDA) en América Central. A través de una combinación de microcréditos, subsidios, asistencia técnica y fondos rotatorios, SIDA ha contribuido a crear esquemas de financiamiento accesibles y sostenibles que priorizan la mejora gradual de la vivienda y el fortalecimiento institucional local. Esta experiencia ofrece importantes lecciones sobre cómo articular a múltiples actores para lograr impacto a largo plazo.

SIDA: Programas de Vivienda en América Central

 **Costa Rica, Nicaragua, El Salvador, Honduras y Guatemala**



48

La Agencia Sueca de Cooperación Internacional para el Desarrollo (SIDA) impulsó un modelo adaptable de vivienda social en cinco países de Centroamérica, basado en otorgamiento de créditos a familias de bajos ingresos para mejorar, ampliar o construir sus viviendas. Estos créditos, a veces complementados con subsidios gubernamentales y aportaciones familiares (ahorro, mano de obra y autoconstrucción), fueron canalizados a través de instituciones locales especializadas. El modelo promueve una solución habitacional incremental y gradual, que se ajusta a la capacidad de las familias y se complementa con asistencia técnica, legal y social para asegurar la tenencia de la tierra, el acceso a servicios básicos y la mejora del entorno urbano.

Factores de éxito

-  **Modelo financiero flexible y progresivo:** los programas combinan créditos, subsidios estatales y ahorros familiares, permitiendo el acceso a vivienda digna a través de esquemas graduales y adaptables a distintas capacidades económicas.
-  **Tasas de interés inferiores a las de mercado:** lo que permite la participación incluso de hogares sin títulos de propiedad formales.
-  **Participación activa de la población:** se promueve la autoayuda y el ahorro como parte del modelo de corresponsabilidad de las familias beneficiarias.
-  **Asistencia técnica y social integral:** las instituciones intermediarias ofrecen apoyo técnico, legal y social, incluyendo diseño habitacional, legalización de tierras y acceso a servicios básicos a los beneficiarios.
-  **Fondos rotatorios sostenibles:** la recuperación de los préstamos permite reinvertir los recursos en nuevas familias sin depender de financiamiento externo constante, manteniendo el valor del capital.
-  **Incidencia en políticas públicas:** los programas han logrado influir en la formulación de políticas de vivienda más integrales y adaptadas a la realidad de la pobreza urbana.
-  **Desarrollo institucional local:** la estrategia se basa en fortalecer las capacidades de las organizaciones ejecutoras y adaptar el modelo según el contexto de cada país, priorizando la sostenibilidad a largo plazo.

Fuente: Stein y Castillo (2005)

En el sudeste asiático, India, Pakistán y Bangladesh han desarrollado programas nacionales que combinan subsidios, créditos blandos y esquemas de microfinanzas para ampliar el acceso a la vivienda. En India, el programa Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY) ofrece distintas modalidades de apoyo según el perfil del hogar. Pakistán, con el Naya Pakistan Housing Program, ha movilizado al sector financiero mediante garantías y subsidios para facilitar la participación privada. En Bangladesh, el programa Ashrayan-2 combina subsidios estatales con préstamos accesibles para personas sin tierra. Estos casos muestran cómo los gobiernos pueden diseñar esquemas financieros adaptados a contextos de alta precariedad e instituciones frágiles.

Pradhan Mantri Awas Yojana (PMAY)

 **India**



50

Factores de éxito

-  **Diversidad de esquemas según tipo de necesidad.** PMAY integra cuatro líneas principales de acción: subsidios a la hipoteca, alianzas con desarrolladores, asistencia para autoconstrucción y rehabilitación en barrios informales, cubriendo una gama amplia de necesidades urbanas y rurales.
-  **Alto nivel de ejecución y cobertura:** enfocándose en abarcar la mayor cantidad de población posible.
-  **Participación multiactoral:** el programa involucra a actores públicos (centrales y estatales), cooperativas, desarrolladores privados y diversas ONG, generando un ecosistema robusto de implementación.
-  **Flexibilidad según nivel de ingresos:** los subsidios y condiciones de crédito están diseñados para adaptarse a los distintos grupos de ingresos bajos y medios, lo cual amplía la inclusión social del programa.

Naya Pakistan Housing Program



Pakistán



51

Factores de éxito

- Incentivos para desarrolladores y prestatarios:** el programa ofrece terrenos a precios reducidos, beneficios fiscales y subsidios a constructores y compradores, lo cual reduce significativamente los costos de acceso.
- Garantías de crédito innovadoras:** mediante esquemas respaldados por el Banco Estatal, se cubre hasta el 40% del valor de los préstamos hipotecarios, lo que reduce el riesgo para las entidades financieras e incentiva la oferta de crédito.
- Ampliación de acceso financiero:** a través del esquema de microfinanzas, personas sin acceso a herramientas de garantía pueden acceder a préstamos pequeños.
- Refinanciamiento a largo plazo:** la disponibilidad de fondos con tasas de interés subsidiadas (5% anual) para bancos y desarrolladores facilita la producción de vivienda social a escala.

Ashrayan-2: Proyecto de Vivienda Sostenible

 Bangladesh



52

Factores de éxito

-  **Alto nivel de subsidio estatal:** hasta el 90% del valor de la vivienda puede ser cubierto por el gobierno.
-  **Diferenciación de préstamos según capacidad:** se ofrecen créditos blandos y regulares con tasas de interés entre el 2% y 4%, según el nivel de necesidad, lo que permite adaptar los productos financieros a las necesidades reales de las personas.
-  **Inclusión de infraestructura esencial:** los esquemas contemplan no solo la vivienda, sino también la instalación de servicios básicos como agua, electricidad y saneamiento de las viviendas.
-  **Apoyo de microfinanzas:** las instituciones de microfinanzas facilitan la reparación y mantenimiento oportuno de las viviendas mediante préstamos pequeños y flexibles, sin requerir avales hipotecarios.
-  **Cobertura nacional y enfoque urbano-rural:** el programa tiene un alcance que considera tanto zonas rurales como metropolitanas, abordando el crecimiento urbano y el déficit habitacional con una lógica inclusiva y sostenible.

3. Políticas públicas de acompañamiento



Las políticas públicas de acompañamiento son un componente esencial para el éxito de los nuevos modelos de vivienda asequible. No se trata solo de facilitar el acceso inicial a la vivienda, sino de asegurar que existan marcos institucionales que respalden su desarrollo, consolidación y sostenibilidad en el tiempo. Parte fundamental de este acompañamiento consiste en generar incentivos adecuados para que los proyectos se desarrollen desde un inicio con una lógica de interés público, sin perder de vista los intereses existentes de distintos sectores: seguridad y certeza jurídica para los usuarios, condiciones claras para los desarrolladores y oportunidades de colaboración para organizaciones sociales.

Estos incentivos pueden tomar la forma de beneficios fiscales, acceso preferente a suelo, fondos compartidos o simplificación de trámites, siempre alineados con objetivos sociales y de largo plazo. Cuando los desarrollos de vivienda asequible cuentan con un respaldo institucional constante y con reglas del juego claras para todos los actores, tienen más posibilidades de consolidarse como soluciones reales y duraderas.

Algunos ejemplos de este tipo de iniciativas se encuentran en América del Norte, en distintas ciudades de Estados Unidos y Canadá, donde la creatividad para pensar en incentivos y diversos formatos ha impulsado que se diseñen soluciones efectivas e innovadoras.



Bonificaciones por densidad:

La ciudad de Hilton Head, Carolina del Sur, ha establecido un Distrito de Vivienda Familiar Superpuesto, que permite bonificaciones por densidad (hasta 12 unidades por acre) si el 50% de las unidades se designan como asequibles.



Impuestos para viviendas asequibles y para empleados:

También se utiliza en el condado de Monroe, Florida, y permite la recolección de un impuesto para el desarrollo comercial, multifamiliar, institucional e industrial. Las tarifas se recogen en un fondo fiduciario y se utilizan para pagar los costos de capital de la construcción de viviendas asequibles y para empleados.



Estrategia regional de asequibilidad de la vivienda:

La Corporación de Vivienda de la Región Capital, parte del gobierno regional del Distrito de la Región Capital en Victoria, Columbia Británica, ha completado una Estrategia Regional de Asequibilidad de la Vivienda. Ésta propone la coordinación de políticas y recursos de vivienda en la región, incluida la creación de un Fondo Regional de Vivienda, la creación de un Centro de Recursos de Vivienda para proporcionar experiencia a los gobiernos locales y partes interesadas, y la adopción de regulaciones de desarrollo consistentes para corregir las ineficiencias percibidas en el mercado.



Exenciones de impuestos:

Esta técnica se ha utilizado en el condado de Monroe, Florida, donde las viviendas asequibles y para empleados están exentas de impuestos para transporte, parques comunitarios, bibliotecas, residuos sólidos y servicios policiales.



Ordenanza de amnistía para unidades accesorias:

El condado de Barnstable, Massachusetts (Cape Cod), ha implementado una política para que las unidades de viviendas accesorias (ADU) no permitidas se regularicen como unidades de vivienda asequible. Al mismo tiempo, fomenta la creación de unidades accesorias adicionales en estructuras unifamiliares existentes. La política requiere que se impongan restricciones en los títulos de propiedad para todas las unidades accesorias creadas bajo esta ordenanza, con el fin de garantizar la asequibilidad a largo plazo.



Construcción de viviendas asequibles para empleados públicos en tierras públicas:

El condado de Dare, Carolina del Norte (Outer Banks), está considerando una disposición que permita a las escuelas construir viviendas para maestros en tierras propiedad de la Junta de Educación, con el fin de reducir los costos de adquisición de tierras. Esta iniciativa responde a la falta de viviendas asequibles para proveedores de servicios esenciales, incluidos los maestros, y podría ampliarse en el futuro para empleados de seguridad pública.

4. Planeación urbana integral



Para que los nuevos modelos de vivienda asequible sean efectivos, es importante entenderlos como parte de un proceso más amplio de planeación urbana. En lugar de tratar la vivienda como una solución puntual, debe pensarse como parte de un entorno que incluya acceso a servicios, infraestructura, movilidad y espacios públicos de calidad. En muchos casos, la falta de una visión urbana integral ha llevado a que los desarrollos de vivienda asequible queden aislados, mal conectados o desprovistos de condiciones para una vida digna.

Una planificación urbana bien articulada permite mejorar la calidad de vida de las personas y fortalecer el tejido social y la sostenibilidad de los proyectos en el largo plazo. Para lograrlo, se requiere una mayor coordinación entre distintos sectores, niveles de gobierno y una mirada territorial que priorice el bienestar colectivo.

Bormujos, Sevilla

 España



En Bormujos, una ciudad en la provincia de Sevilla, se vivió una fuerte crisis de vivienda causada por una mala planificación urbana. El plan urbano de 2014 impulsó la construcción sin límites, sin tomar en cuenta si realmente hacía falta tanta vivienda nueva y sin pensar en la vivienda asequible. Esto dejó muchas casas vacías y personas sin acceso a una vivienda adecuada. En 2015, con la llegada de un nuevo gobierno local, se puso en marcha el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), que apostó por darle uso a las viviendas vacías y alinearse a las necesidades habitacionales reales.

56

Factores de éxito

 **Cambio de enfoque desde el gobierno local:** al reconocer que la crisis de vivienda estaba ligada a una mala planificación urbana, el nuevo gobierno local replanteó el enfoque escuchando las necesidades reales de la comunidad, rediseñando las políticas e impulsando un plan centrado en resolver el problema de vivienda.

 **Reutilización de viviendas vacías:** el plan incluyó la identificación de viviendas vacías que fueron convertidas en alquiler asequible y promovió la rehabilitación de edificios abandonados mediante iniciativas de autoconstrucción y cesión de uso. Esto permitió reducir la demanda de nueva construcción y frenar la especulación.

 **Participación ciudadana por medio de mecanismos:** se creó un Grupo Motor Ciudadano y una Comisión de Seguimiento, donde técnicos municipales y ciudadanos trabajaron en conjunto para garantizar la implementación exitosa del plan. Además, se promovieron talleres participativos y asambleas abiertas, donde los ciudadanos ayudaron a identificar viviendas vacías y a proponer soluciones habitacionales innovadoras.

3. Desafíos de implementación: el rol de cada sector

El rol de cada sector

El análisis de los casos que han mostrado resultados positivos permite reconocer no solo los elementos clave que contribuyen a su éxito, sino también los desafíos que, en muchos contextos, han limitado la efectividad de estos modelos. Esta revisión también pone en evidencia vacíos y aspectos que aún deben fortalecerse.

Con base en estos hallazgos, diseñamos una matriz que señala el rol que puede desempeñar cada sector frente a estos desafíos, y así, identificar los espacios de oportunidad y acción para lograr mejores resultados. Además, asignamos un color tipo semáforo (verde, amarillo o rojo) para establecer qué tan central es el rol que le corresponde a cada sector frente al desafío.

Rojo

.....

rol central

Amarillo

.....

rol secundario

Verde

.....

rol indirecto

Desafíos	Sector		
	Público	Privado	Sociedad civil
Falta de marcos regulatorios con roles y lineamientos claros	Normativa débil e implementación inconsistente. Las reglas que se imponen a los nuevos modelos son las mismas que se aplican a desarrolladores privados con fines de lucro.	Baja voluntad de autorregulación en prácticas de desarrollo inmobiliario.	Capacidad limitada de incidencia en procesos normativos.

Desafíos	Sector		
	Público	Privado	Sociedad civil
Falta de financiamiento	Poca asignación de recursos y carencia de incentivos adecuados. Falta de esquemas de apoyo financiero, como subsidios directos o cupones para compradores.	Prevalencia de lógica de rentabilidad sin consideración del impacto social. Los esquemas de crédito están diseñados para la propiedad individual y no para soluciones colectivas.	Dificultades para acceder a financiamiento o participar en fondos.
Costos iniciales demasiado altos para usuarios	Falta de subsidios o apoyos dirigidos a reducir barreras de entrada.	Modelos financieros rígidos y excluyentes.	Acceso limitado a crédito o apoyos para autogestión.
Modelos que recaen excesivamente en los usuarios	Falta de regulación que distribuya responsabilidades de forma justa.	Transferencia de costos y responsabilidades al usuario final.	Carga excesiva en esquemas de autoconstrucción o cogestión.
Incorporación tardía de usuarios al proceso de desarrollo de vivienda	Ausencia de políticas que garanticen participación temprana.	Poca apertura para diseñar con base en procesos participativos.	Participación informal o reactiva, no estructurada ni organizada.
Cooptación de desarrollos asequibles por parte del mercado	Falta de mecanismos para proteger la vivienda del mercado especulativo.	Apropiación de suelo y viviendas asequibles con fines de lucro. Desarrollo de vivienda asequible sin mecanismos de control o esquemas de distribución justos.	Poca capacidad de vigilancia y defensa frente a la especulación.
Falta de inclusión/diversidad limitada en desarrollos de vivienda	Diseño de políticas sin enfoque de género ni diversidad.	Estandarización de productos sin sensibilidad social o participación de usuarios finales.	Escasa representación de grupos diversos en proyectos.

Desafíos	Sector		
	Público	Privado	Sociedad civil
Ausencia de gobiernos locales y sociedad civil en el proceso de desarrollo de vivienda	Desarticulación institucional y baja presencia en territorios. Falta de coordinación interinstitucional, resultando en políticas contradictorias y a una distribución ineficiente de recursos.	Falta de interés en alianzas con actores comunitarios o públicos.	Falta de fortalecimiento organizativo para intervenir.
Deficiencias en relación con la planeación urbana	Planeación desconectada de las necesidades locales.	Desarrollos sin integración urbana ni conexión con servicios.	Baja participación en instrumentos de planeación territorial.
Barreras culturales para la adopción de nuevos modelos	Falta de procesos de información y pedagogía, como campañas institucionales de sensibilización.	Prevalencia de modelos de negocio que refuerzan patrones tradicionales.	Falta de una cultura de colaboración, lo que dificulta la implementación de modelos de autogestión, a diferencia de contextos con dinámicas sociales y culturales históricamente colaborativas y comunitarias.
Percepción pública de ciertos tipos de vivienda	Falta de estrategias y recursos para cambiar imaginarios sociales a partir de información y difusión. Falta de apoyo a modelos y formas alternativas existentes, priorizando los modelos dominantes.	Enfoque mercantil en el valor simbólico de la vivienda. Priorización de ciertos diseños de vivienda y materiales que refuerzan los prejuicios sobre formas alternativas.	Estigmatización de modelos colectivos o no tradicionales de vivienda.

Desafíos	Sector		
	Público	Privado	Sociedad civil
Viviendas inadecuadas para usuarios	Estándares normativos desactualizados u homogéneos, desconectados de la población.	Falta de innovación en tipologías para nuevos hogares que prioricen las necesidades reales de los usuarios.	Escasa información técnica o recursos para adaptar viviendas a necesidades. Falta de participación en mecanismos de consulta.
Insostenibilidad de desarrollos de vivienda asequible	Falta de políticas integrales que incorporen criterios de sostenibilidad ambiental, social y económica en los programas de vivienda. Desarrollo exacerbado de vivienda desconectada de necesidades reales que no soluciona el problema, y genera impactos ambientales significativos.	Desarrollo habitacional orientado a minimizar costos inmediatos sin considerar impactos ambientales, eficiencia energética o sostenibilidad a largo plazo. Traspaso de costos iniciales altos a los usuarios, lo cual reduce el alcance de la población para acceder a la vivienda.	Capacidad limitada para exigir estándares sostenibles y poca articulación para promover modelos de vivienda ecológicos o resilientes.

Fuente: Elaboración propia, con información del análisis y de las entrevistas

4. Propuestas y recomendaciones



Analizar los desafíos de los distintos modelos permite identificar áreas de oportunidad para los actores que participan en el proceso de desarrollo y acceso a vivienda asequible. Para ello, presentamos una sección con dos tipos de recomendaciones; la primera, con lineamientos generales para impulsar modelos alternativos de vivienda asequible dirigidos a cada sector —tomando en cuenta la identificación de los desafíos que cada uno de ellos enfrenta en el proceso—; la segunda, consiste en una sección con propuestas concretas de política pública aterrizadas al contexto de México, mientras hacemos referencia a esfuerzos relevantes a nivel nacional. Este conjunto de planteamientos es un punto de partida dentro de una conversación emergente y un proceso de exploración sobre lo que significa la vivienda que responda a las diversas necesidades del contexto actual.

Recomendaciones generales para impulsar modelos alternativos de vivienda asequible



Sector público: políticas y planeación urbana con enfoque social

1. Fortalecer los marcos regulatorios del mercado de vivienda para garantizar la asequibilidad

- Establecer incentivos fiscales para desarrollos de vivienda asequible.
- Aplicar impuestos progresivos a propiedades ociosas o de uso especulativo.
- Fortalecer la regulación de las asociaciones público-privadas (APP) para asegurar el interés público de los proyectos.

2. Reforzar marcos normativos clave

- Actualizar la legislación sobre arrendamiento para brindar mayor protección a inquilinos y propietarios.
- Regular plataformas de turismo temporal para evitar presión sobre el mercado de alquiler.

3. Impulsar un urbanismo más inclusivo y cuidadoso

- Incluir espacios comunitarios y áreas de cuidado en los desarrollos habitacionales.
- Priorizar la conexión con servicios, movilidad y equipamientos urbanos accesibles y de calidad, desde una perspectiva de género y de cuidados.

4. Fomentar modelos alternativos de vivienda

- Apoyar el *cohousing* y cooperativas de vivienda mediante incentivos fiscales y acceso a financiamiento y asesoría técnica.
- Facilitar la cesión de terrenos públicos para proyectos habitacionales colaborativos y sin fines de lucro.



Sector privado: diseño, construcción y financiamiento con impacto social

1. Innovar en el diseño habitacional

- Construir viviendas modulares y adaptables a distintas estructuras familiares.
- Diseñar espacios multifuncionales que respondan a necesidades cambiantes.
- Romper con la jerarquización tradicional de espacios del hogar.
- Incorporar espacios comunes que fomenten la convivencia, tomando en cuenta el contexto urbano del desarrollo.

2. Apostar por la sostenibilidad en la construcción

- Priorizar el uso de materiales locales y técnicas de bajo impacto ambiental.
- Fomentar el rescate de técnicas ancestrales que hacen un mejor uso de los recursos y tienen un impacto ambiental menor.
- Aplicar principios de bioarquitectura para eficiencia energética.

3. Incluir a los futuros habitantes en el proceso

- Involucrar a las personas en el diseño y planificación de sus viviendas, promoviendo corresponsabilidad por medio de procesos de consulta participativa o creación de mecanismos de participación.

4. Promover desarrollos urbanos inclusivos

- Favorecer densidades equilibradas y evitar la segregación socioespacial.
- Establecer cuotas de vivienda asequible en desarrollos privados para asegurar una distribución equitativa de la tierra entre distintos grupos socioeconómicos.
- Integrar espacios compartidos que promuevan diversidad y cohesión social.

5. Instituciones financieras: adaptar productos para la vivienda asequible

- Ofrecer créditos flexibles para personas con ingresos informales.
- Crear líneas de financiamiento específicas para la rehabilitación de edificios como vivienda asequible.
- Establecer créditos exclusivos para mujeres jefas de hogar o madres solteras, así como para desarrollos sin estacionamientos.
- Impulsar microcréditos para mejoras habitacionales con participación multisectorial.



Sociedad civil: participación activa y modelos colaborativos

1. Impulsar formas de vivienda colaborativa

- Promover los modelos alternativos de vivienda como una opción para reducir costos y fortalecer redes de apoyo por medio de la información y difusión.
- Crear o apoyar plataformas/herramientas de vivienda compartida conectando personas con necesidades complementarias.

2. Integrar el acompañamiento comunitario

- Incorporar mecanismos de acompañamiento y organización vecinal como parte del diseño de los proyectos.
- Fomentar la creación de comunidades sostenibles desde la base social.

66

3. Presión y movilización social

- Generar recomendaciones al sector público para buscar los cambios necesarios en marcos regulatorios y facilitar el desarrollo de vivienda asequible alternativa.
- Exhortar al diálogo con el sector privado para generar espacios de participación civil en nuevos desarrollos de vivienda asequible.
- Diseminar información sobre mecanismos de denuncia existentes sobre el derecho a la vivienda.
- Crear recursos de apoyo para grupos que luchan por el reconocimiento de derechos colectivos sobre el territorio.

Propuestas de política pública para México

A continuación presentamos una serie de propuestas de política pública y regulación que podrían implementarse para favorecer la inclusión e incrementar la oferta de vivienda asequible en el país. Para cada una de ellas hemos descrito la problemática que atienden, el concepto de la política a impulsar, así como esfuerzos relevantes que se han realizado a nivel local o nacional.

1. Planeación estratégica de la vivienda a nivel local

Problemática

La vivienda es un elemento del territorio, y su impacto en la calidad de vida depende en gran medida de su integración urbana. Por tanto, las decisiones sobre vivienda deben articularse con la planeación del territorio a nivel local.

Aunque las administraciones municipales y estatales inciden de manera directa en la gestión del territorio, con frecuencia carecen de instrumentos o capacidades para impulsar políticas de vivienda de manera estratégica e integral. Los municipios, por ejemplo, a pesar de contar con atribuciones en materia de uso de suelo, densidades, y servicios públicos, no siempre cuentan con estrategias locales de vivienda o con una visión de largo plazo que articule la gestión de suelo, financiamiento, regulación y políticas sociales.

Propuesta

Para aumentar la oferta de vivienda asequible (en términos cuantitativos y cualitativos), es necesario que los gobiernos locales (particularmente en zonas metropolitanas con alta demanda de suelo urbano) cuenten con planes estratégicos que identifiquen con claridad los principales retos, oportunidades y prioridades en materia de vivienda, al igual que proyectos viables elaborados en colaboración con las distintas partes interesadas.

Esta tarea puede ser liderada por las autoridades de planeación y desarrollo urbano, o bien por los institutos de vivienda, que —además de operar acciones de mejoramiento, promoción, financiamiento o regulación— también podrían generar diagnósticos y estrategias integrales para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad.

Más allá de orientar los programas de la administración pública, los planes estratégicos de vivienda también deberían identificar la pertinencia de asociaciones público-privadas y público-comunitarias claves para aumentar la oferta de vivienda asequible a nivel local.

Esfuerzos relevantes

En marzo del 2025, el gobierno de la Ciudad de México presentó una nueva política de vivienda basada en un conjunto de ejes transversales, entre los que destacan acciones para facilitar el acceso a suelo asequible, la mejora de las condiciones habitacionales, la regulación del mercado de rentas y la colaboración con la iniciativa privada para garantizar construcciones accesibles y de calidad.

Si bien la nueva política capitalina demuestra una visión integral de la vivienda, su limitante es que corresponde al programa sectorial de la administración actual. Más allá de los programas de las administraciones municipales y estatales, es fundamental contar con planes estratégicos que cuenten con una visión a largo plazo, metas y líneas de acción que trascienden los periodos trianuales o sexenales.

2. Instrumentos de zonificación inclusiva

Problemática

En el contexto urbano mexicano, las normas de zonificación han contribuido involuntariamente a la exclusión de los grupos de menores ingresos. Al establecer densidades fijas (un número limitado de viviendas por superficie) estas regulaciones facilitan el encarecimiento del suelo, ya que quienes pueden construir más metros cuadrados de mayor calidad son quienes pueden pagar más por ese suelo (Kunz y Maldonado, 2023).

En este esquema, los desarrollos de vivienda de alto costo desplazan a los proyectos de vivienda social, elevando los precios y reduciendo la posibilidad de que los sectores populares accedan a suelo bien ubicado. Así, sin que sea un objetivo explícito, la normatividad urbana refuerza la segregación y limita las posibilidades de integración urbana de las poblaciones de menores ingresos.

Por lo tanto, es necesario crear instrumentos de zonificación inclusiva que faciliten el establecimiento de unidades de vivienda asequible en zonas consolidadas de la ciudad. Aunque la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU) permite la densificación (incrementar el número de habitantes por unidad de superficie), no exige que se determinen porcentajes mínimos de suelo o vivienda asequible; por lo que, en la práctica, este mecanismo se implementa de manera voluntaria por los gobiernos locales.

Propuesta

Para contrarrestar la expulsión de las poblaciones de ingresos medios y bajos a las periferias es necesario flexibilizar las normas de zonificación que limitan la densificación en zonas urbanas consolidadas. Esto implica revisar los programas y planes parciales de desarrollo urbano para permitir mayor coeficiente de utilización del suelo (CUS) y altura en zonas centrales, siempre y cuando se incluya una proporción de vivienda asequible.

Estas reformas podrían promoverse mediante lineamientos federales desde la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) y ejecutarse localmente, apoyándose en incentivos fiscales y técnicos, como lo han hecho las ciudades de Medellín o Barcelona. Se pueden aplicar instrumentos como bonos de densidad (permitir a los desarrolladores construir más metros cuadrados de los que admite la regulación del suelo) o transferencias de derechos de desarrollo (permitir que propietarios de inmuebles trasladen el potencial de construcción de un predio a otro) para compensar a los desarrolladores. Experiencias en ciudades como Nueva York y São Paulo ofrecen referentes para diseñar marcos normativos robustos, fiscalizables y equitativos.

Igualmente, el impulso a la zonificación inclusiva puede acompañarse de una política de bancos de suelo que permita identificar, adquirir, reservar y gestionar terrenos para desarrollar vivienda asequible. Con apoyo de la SEDATU, los gobiernos estatales y municipales podrían aportar predios subutilizados como ex instalaciones industriales, reservas urbanas o lotes fiscales.

La viabilidad legal de esta propuesta está respaldada por la LGAHOTDU, que permite a los municipios formular y administrar sus normas de zonificación, así como crear los instrumentos que garanticen la disponibilidad de tierra para personas en situación de pobreza o vulnerabilidad. La Ley General de Bienes Nacionales también ofrece mecanismos para la afectación de inmuebles públicos a usos sociales. En esencia, se sugiere flexibilizar la regulación a partir de modelos innovadores para facilitar la inclusión social en el desarrollo urbano.



Esfuerzos relevantes

En la Ciudad de México, la Norma de Ordenación General 26 ha buscado implementar este principio, flexibilizando restricciones de construcción con el propósito de producir vivienda asequible en zonas céntricas. Esto no ha estado exento de retos, ya que tras su creación en 2005, varias empresas aprovecharon esta flexibilidad disfrazando costos para edificar departamentos de lujo. Ante las irregularidades, la norma permaneció suspendida entre 2013 y 2020.

Tras su reforma y reactivación en 2021, la norma solo puede aplicarse en desarrollos inmobiliarios promovidos por el Instituto de Vivienda de la capital y la empresa estatal Servimet, que sirve como herramienta estratégica del gobierno capitalino para impulsar proyectos de vivienda asequible en puntos específicos de la ciudad. También se añadieron criterios de sostenibilidad y mecanismos de control. Hoy en día, su cumplimiento y operación están supervisados por las autoridades de desarrollo urbano de la ciudad y sus alcaldías, con el apoyo de notarios que inscriben restricciones de precio para cada inmueble.

3. Programas de vivienda con perspectiva de género e inclusión

Problemática

Las políticas de vivienda han tendido a reproducir esquemas uniformes, ignorando las necesidades diferenciadas de poblaciones de mujeres jefas de hogar, personas con discapacidad, adultos mayores, comunidades LGBTIQ+ o pueblos originarios.

A pesar de que el 32% de los hogares en México son encabezados por mujeres, las jefas de familia enfrentan mayores barreras para acceder a vivienda adecuada, debido a la discriminación en el mercado de crédito, la sobrecarga de trabajo doméstico y de cuidados, y la exposición a violencia urbana y doméstica (SEDATU, 2023).

Por lo tanto, resulta imprescindible reconocer el papel de las mujeres en la gestión comunitaria y el desarrollo de redes de cuidado, y priorizar sus necesidades en el diseño, implementación y evaluación de programas de vivienda.

Propuesta

Incorporar una perspectiva de género e inclusión en los programas de vivienda implica formular reglas de operación que contemplen componentes específicos de accesibilidad universal, seguridad en el espacio público, servicios de cuidado cercanos y participación de las usuarias en el diseño arquitectónico. La Ley General para la Igualdad entre Mujeres y Hombres, la Ley General de Acceso de las Mujeres a una Vida Libre de Violencia y la Ley General de Inclusión de las Personas con Discapacidad proporcionan marcos normativos útiles para transversalizar estos enfoques.

Es necesario que los programas de vivienda establezcan cuotas mínimas o prioridad para mujeres jefas de hogar, madres solteras y mujeres víctimas de violencia de género. Además, los desarrollos de vivienda asequible deberían incorporar equipamientos para el cuidado: guarderías, centros comunitarios, lavanderías, huertos urbanos y espacios de recreación, así como proximidad a servicios de salud y comercio, facilitando la carga de trabajo doméstico y de cuidados, y favoreciendo la conciliación de la vida laboral y familiar.

Se pueden promover corredores seguros con iluminación, vigilancia y transporte público accesible, en coordinación con las autoridades de equidad de género y seguridad ciudadana. Asimismo, se pueden impulsar talleres de diseño participativo con las futuras habitantes, priorizando su experiencia y necesidades para definir la ubicación, distribución y equipamiento de las viviendas. Igualmente, se pueden promover líneas de crédito y subsidios específicos para mujeres, particularmente para quienes no tienen acceso a la banca tradicional.



Esfuerzos relevantes

Recientemente, se han impulsado esfuerzos relevantes para integrar la perspectiva de género en las acciones de vivienda. A nivel federal, en marzo de 2025, el FOVISSSTE lanzó un esquema de financiamiento para reducir la brecha de género en el acceso a vivienda. A través de este mecanismo, mujeres trabajadoras y pensionadas podrán acceder a créditos para comprar o construir vivienda con tasas de interés de entre el 2 al 3.5%, muy por debajo de la tasa de referencia al momento del Banco de México (9%).

Asimismo, el gobierno de la Ciudad de México anunció que su nueva política de vivienda establecerá un Sistema Público de Cuidados, buscando incorporar Centros de Cuidado y Desarrollo Infantil (antes guarderías) en los conjuntos habitacionales, al igual que Casas de Día para los adultos mayores, espacios para personas con capacidades diferentes, lavanderías públicas y comedores populares. De esta manera, la actual administración capitalina busca incorporar la perspectiva de género en la arquitectura y diseño de los proyectos de vivienda proyectados para el periodo 2024-2030.

Aunque existen algunos esfuerzos para facilitar el acceso a la vivienda para poblaciones de ingresos bajos o en condición de vulnerabilidad (indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia y personas con discapacidad), es importante reconocer que siguen faltando mecanismos para incluir a las personas lesbianas, gays, bisexuales, transgénero, intersexuales y queer (LGBTIQ+). En diciembre de 2024, se publicó una reforma constitucional impulsada por la SEDATU que establece que toda "persona" (en lugar de familia) tiene derecho a la vivienda adecuada, lo que representa un avance importante. Ahora es fundamental adecuar las reglas de operación de los programas de vivienda para garantizar la inclusión de estas poblaciones.



4. Política y regulación de vivienda en alquiler

Problemática

En México, el mercado de vivienda en alquiler se desenvuelve ampliamente en la informalidad, sin una regulación efectiva y con escasos mecanismos para que los propietarios ofrezcan vivienda a precios asequibles y con seguridad jurídica. A pesar de que el alquiler representa una opción importante para amplios sectores de la población (especialmente jóvenes, mujeres y personas con ingresos variables o informales), las políticas públicas han prestado escasa atención a este segmento.

De acuerdo a la Encuesta Nacional de Vivienda, únicamente 54% de las viviendas en renta cuenta con un contrato de renta vigente (INEGI, 2020b). Este vacío deja tanto a propietarios como inquilinos en una situación de vulnerabilidad y favorece la especulación. Además, no se cuenta con una política nacional de vivienda orientada al arrendamiento y los subsidios para personas de bajos ingresos son prácticamente inexistentes.

Mientras tanto, el incremento sostenido de las rentas en las principales ciudades del país está haciendo cada vez más difícil habitar en zonas céntricas. Guadalajara, Monterrey y la Ciudad de México se encuentran entre las cinco ciudades con los alquileres más altos de Latinoamérica (Properati, 2024). De acuerdo al gobierno capitalino (2024), las rentas han aumentado a un ritmo ocho veces mayor que el salario mínimo general, superando con creces los niveles de inflación.



Propuesta

Resulta fundamental impulsar políticas que regulen el mercado inquilinario y faciliten el acceso a la población de bajos ingresos a través de subsidios o mecanismos de alquiler social. Los lineamientos generales deberían establecerse en el Plan Nacional de Vivienda, y posteriormente ponerse en práctica a través de programas específicos y regulaciones en los tres niveles de gobierno.

Por un lado, los gobiernos podrían adquirir o producir vivienda para destinarla exclusivamente para alquiler social, a precios accesibles para poblaciones en situación de vulnerabilidad socioeconómica y con características específicas para las poblaciones objetivo (jóvenes, estudiantes, adultos mayores, familias y personas con discapacidad). Esta oferta debería estar respaldada por un marco institucional y normativo robusto, así como por organismos encargados de la gestión de los inmuebles.

Igualmente, se podrían impulsar reformas para estimular el alquiler asequible a través del mercado. Esas podrían incluir exenciones parciales del ISR para rentas menores a cierto umbral. La Ley del Impuesto sobre la Renta y el Código Fiscal de la Federación permiten establecer tales deducciones mediante disposiciones reglamentarias o mediante leyes de ingresos locales. Además, los gobiernos locales podrían establecer registros voluntarios de arrendadores que cumplan con ciertos estándares de calidad, transparencia y precio, otorgando beneficios como acceso preferente a programas de mejoramiento o asesoría legal gratuita.



Esfuerzos relevantes

Si bien, el alquiler ha permanecido prácticamente ausente en las políticas de vivienda durante las últimas décadas en México, recientemente se han impulsado algunos esfuerzos en la materia. En Tlajomulco de Zúñiga, Jalisco, desde 2019 se implementa el programa del alquiler social Renta tu Casa, que vincula a propietarios de viviendas deshabitadas con personas que no pueden acceder a vivienda en el mercado formal. El gobierno actúa como mediador, aval y gestor del contrato, garantizando seguridad jurídica y financiera para ambas partes. Los propietarios reciben el pago de renta a precio de mercado, mientras que los inquilinos acceden a la vivienda mediante un subsidio municipal que fija el alquiler mensual en 350 pesos.

Por otro lado, en 2024, en la Ciudad de México se aprobaron reformas a la Ley de Vivienda y al Código Civil para regular el aumento de las rentas y crear un registro digital de contratos de arrendamiento. Entre las medidas aprobadas se encuentran límites a los aumentos anuales de los precios de las rentas, que ahora no podrán superar la inflación registrada por el Banco de México, y la creación de una plataforma electrónica para que los arrendadores registren los contratos, fomentando así la transparencia en el mercado de alquileres.

Además, en el ámbito de la Ley de Vivienda, se ha agregado una reforma que introduce la figura de producción pública de vivienda para arrendamiento. Este concepto implica que el gobierno capitalino, utilizando recursos públicos, se encargará de la construcción de viviendas destinadas al alquiler, con criterios de asequibilidad que prioricen a las personas de menores ingresos. De acuerdo al gobierno de la Ciudad de México, durante el 2025 se planean construir cinco mil viviendas dedicadas al alquiler social.



5. Cooperativas de vivienda

Problemática

El predominio del modelo de vivienda centrado en la propiedad individual ha ido de la mano de prácticas especulativas que elevan artificialmente el valor del suelo urbano. Es común que agentes privados adquieran terrenos con el único propósito de revenderlos a un precio mayor, sin desarrollar ningún proyecto en ellos. Esta lógica encarece el suelo y dificulta el acceso a la vivienda para las personas de ingresos bajos y medios, quienes terminan siendo desplazadas hacia zonas periféricas. Al mismo tiempo, numerosos predios e inmuebles permanecen vacíos en áreas urbanas consolidadas.

Ante esta situación, las cooperativas de vivienda ofrecen una alternativa para reducir costos y ampliar posibilidades de financiamiento para grupos de personas que difícilmente podrían adquirir un inmueble de manera individual. Al retirar un inmueble del mercado para destinarlo a vivienda autogestiva, este modelo no solo beneficia a sus habitantes actuales sino que también puede asegurar la asequibilidad para futuras generaciones, resistiendo así a la especulación del mercado inmobiliario.

Aunque el Plan Nacional de Vivienda 2021-2024 estableció entre sus líneas de acción el fomento a la creación de cooperativas de vivienda, su desarrollo ha sido limitado por falta de reconocimiento legal y de instrumentos financieros adecuados. En países como Uruguay, con la experiencia de FUCVAM, y en ciudades como Barcelona con el Modelo de Cesión de Uso (MCU), estos esquemas han demostrado su potencial para garantizar acceso a vivienda desvinculada del mercado especulativo. En México, sin embargo, las escasas cooperativas que existen resisten a pesar de su limitado respaldo institucional.



Propuesta

Las cooperativas están reconocidas en la Ley de Vivienda y reguladas por la Ley General de Sociedades Cooperativas, sin embargo, es indispensable reformar la segunda para que reconozca explícitamente a las cooperativas de vivienda como una modalidad distinta a las cooperativas de productores y consumidores, y les conceda facultades para construir, adquirir y administrar viviendas. Esta reforma permitiría armonizar el marco federal con legislaciones locales más avanzadas, como la de la Ciudad de México, y dotaría de certeza jurídica a quienes optan por modelos de tenencia colectiva.

Asimismo, se debe incorporar al cooperativismo de vivienda dentro de los programas gestionados por instancias como el Infonavit y la Comisión Nacional de Vivienda (Conavi). Esto implica abrir líneas de financiamiento específicas, ofrecer asistencia técnica y permitir que estos proyectos accedan a suelo bien ubicado y recursos públicos, tal como ocurre con otras formas de producción social del hábitat. Se podrían asignar predios públicos subutilizados en cesión de uso a cooperativas que no cuenten con sus propios terrenos, siempre y cuando su uso sea social (sin fines de lucro) y a largo plazo.

Finalmente, es esencial crear un programa nacional que contemple recursos y apoyo técnico para la autogestión comunitaria, así como la consolidación de un registro de experiencias, buenas prácticas y aprendizajes derivados de este modelo de producción y gestión de la vivienda. De esta manera podría impulsarse al cooperativismo como un mecanismo tan legítimo como el acceso a la vivienda en propiedad individual.



Esfuerzos relevantes

La cooperativa Unión de Palo Alto, ubicada en lo que hoy es la zona de Santa Fe en la Ciudad de México, fue la primera en conformarse. Surgió en los años setenta como respuesta a los intentos de desalojo tras el cierre de las minas donde trabajaban sus fundadores. Mediante autogestión y propiedad colectiva, construyeron viviendas permanentes para 237 familias. A pesar de su consolidación, han enfrentado conflictos derivados de la situación jurídica de sus escrituras. Aun así, la comunidad mantiene su organización y resistencia frente a la presión inmobiliaria.

Un caso exitoso ha sido el de la cooperativa Guendaliza'a, surgida en 2011 al oriente de la Ciudad de México, como una alternativa autogestionada frente al modelo de propiedad individual. Con apoyo de organizaciones sociales, sus integrantes adquirieron un terreno y desarrollaron 48 departamentos bajo un esquema de autoadministración del programa Vivienda en Conjunto del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). El proyecto ha promovido la propiedad colectiva, la solidaridad y la participación comunitaria, enfrentando tensiones internas y resistencias institucionales. Pese a ello, sus miembros destacan su valor como modelo urbano alternativo y replicable.

Finalmente, uno de los esfuerzos más recientes es la cooperativa Xochiquetzalli, fundada también en la capital en 2019. Surgida tras la reforma a la Ley de Vivienda que reconoció a las sociedades cooperativas de vivienda en la entidad, es la primera en el país orientada a garantizar vivienda digna para personas LGBTQ+ y busca construir un edificio con apoyo del INVI a fin de que se convierta en un espacio seguro, libre de violencias, vinculado con el medio ambiente y con el barrio.



5. Consideraciones finales



El presente informe ofrece una síntesis actualizada de la problemática en torno a la vivienda asequible y sus alternativas, pero reconocemos que esta agenda involucra un panorama mucho más amplio y complejo. La vivienda aborda múltiples dimensiones (sociales, económicas, ambientales, jurídicas, tecnológicas y culturales) que se entrelazan en un contexto caracterizado por profundas desigualdades y desafíos estructurales.

Aunque a lo largo del documento hemos adoptado una perspectiva crítica sobre las políticas y modelos convencionales, esto no implica desconocer la importancia y el rol clave que desempeñan todos los actores involucrados. Para avanzar hacia un futuro donde se garantice la vivienda asequible e inclusiva, resulta indispensable la participación articulada del sector público, las entidades privadas, organizaciones civiles, academia y, especialmente, las propias comunidades, que deben ocupar un rol central en la definición y gestión de sus espacios de vida.

Aunque la situación actual en México presenta enormes retos derivados de políticas de vivienda que generaron problemáticas sociales y ambientales, así como de una planeación urbana insuficiente, también es importante resaltar que hoy en día se están llevando a cabo iniciativas prometedoras. Algunos esfuerzos recientes, como la nueva política de vivienda de la Ciudad de México y el programa de alquiler social de Tlajomulco, así como las cooperativas Guendaliza'a y Xochiquetzalli, constituyen ejemplos inspiradores que demuestran la viabilidad y pertinencia de nuevos enfoques. Estos esfuerzos reflejan la posibilidad concreta de caminar en una dirección distinta, hacia modelos que prioricen el bienestar social, la sostenibilidad ambiental y la justicia espacial.





En el ámbito internacional, hemos destacado casos y experiencias diversas que pueden servir de referencia valiosa para los contextos locales en México. Estos ejemplos no solo revelan que existen múltiples alternativas a los modelos convencionales basados en la propiedad individual, sino que estas pueden adaptarse a diferentes realidades, capacidades institucionales y características culturales, siempre poniendo a las personas y su calidad de vida en el centro del diseño y la gestión de la vivienda.

Finalmente, es necesario enfatizar que aún hay un largo camino por recorrer. Urge fortalecer las capacidades institucionales locales, adecuar y armonizar marcos normativos, fomentar mecanismos financieros flexibles e incluyentes, e implementar programas de acompañamiento social y técnico para los diversos modelos alternativos que aquí se han presentado.

Esperamos que este informe contribuya a la base de conocimiento existente sobre vivienda asequible, estimule un diálogo más profundo entre actores y motive acciones concretas orientadas hacia un futuro donde el derecho a la vivienda adecuada no sea una aspiración, sino una realidad tangible para todas las personas en México.

Anexo metodológico

Este documento partió de una pregunta central:

- *¿Cómo impulsar modelos alternativos de vivienda asequible que prioricen la inclusión, la sostenibilidad y la accesibilidad urbana?*

Para responder, formulamos tres preguntas específicas que guiaron la investigación:

- ¿Qué modelos alternativos de vivienda (locales e internacionales) han sido efectivos y cuáles son sus principales factores de éxito y desafíos de implementación?
- ¿De qué manera estos modelos pueden atender las necesidades de las mujeres y poblaciones en situación de vulnerabilidad, promoviendo su participación activa en las soluciones?
- ¿Qué aprendizajes pueden extraerse de estas experiencias, tomando en cuenta el contexto actual de México?

La estrategia metodológica fue de carácter cualitativo, orientada a identificar aprendizajes, retos y oportunidades a partir de casos existentes. Para ello, combinamos dos fuentes principales de información: una revisión de literatura académica y documental, y entrevistas a personas expertas en temas de vivienda y ciudad.

Revisión de literatura

83

La revisión documental se enfocó en publicaciones académicas, reportes institucionales, estudios de caso, reseñas técnicas y documentos de política pública relevantes. Se analizaron en total 54 artículos académicos y 20 documentos clave, publicados entre los años 2000 y 2024, tanto en español como en inglés.

La búsqueda se realizó utilizando las plataformas Scopus, Google y Google Scholar, a partir de una serie de criterios de búsqueda (palabras clave) organizados en dos niveles:

Criterios primarios (ejes centrales del análisis): vivienda asequible, sostenibilidad, accesibilidad urbana, género e inclusión.

Criterios secundarios (aspectos complementarios): financiamiento, cooperativas de vivienda, edificios públicos o abandonados, materiales de construcción, regulación urbana, políticas públicas, asociaciones público-privadas y sistemas de cuidados.

También se revisaron casos específicos de México y la Ciudad de México para vincular los hallazgos globales con el contexto local.

Entrevistas a personas expertas

Para complementar la revisión documental con voces especializadas, se realizaron siete entrevistas semiestructuradas con personas expertas en temas de vivienda, derecho a la ciudad, urbanismo con perspectiva de género, y desarrollo urbano. Estas entrevistas permitieron recuperar puntos de vista críticos y prácticos sobre la problemática de vivienda, los límites de los modelos actuales, así como las posibilidades de impulsar modelos alternativos.

Las personas entrevistadas fueron:

Ana Fernández

Arquitecta especialista en vivienda cooperativa.

Carla Escoffié

Abogada especializada en derecho a la ciudad y vivienda.

Gabriela Rendón

Académica y activista en vivienda colectiva y justicia espacial.

Juan Carlos Sapién

Arquitecto y especialista en vivienda social y autoconstrucción.

Jorge Gordon

Desarrollador inmobiliario con experiencia en vivienda asequible.

Lorena Zárate

Especialista en derecho a la vivienda, derecho a la ciudad y producción social del hábitat.

Rosalba González

Docente especializada en participación ciudadana, suelo y vivienda.

Las entrevistas se llevaron a cabo entre enero y marzo de 2025, y fueron transcritas y analizadas de forma cualitativa.



¿Cómo analizamos la información?

El análisis se realizó mediante una síntesis enfocada en los criterios primarios de la investigación:



Asequibilidad: costos reales de acceso a la vivienda en relación con los ingresos de la población.



Sostenibilidad: impacto ambiental de los modelos de vivienda y resiliencia ante el cambio climático.



Accesibilidad urbana: ubicación, conectividad, acceso a servicios, transporte y oportunidades.



Perspectiva de género: inclusión de las necesidades, experiencias y barreras específicas que enfrentan las mujeres para acceder a la vivienda.



Inclusión social: capacidad del modelo para incorporar a personas con discapacidad, adultos mayores, migrantes, jóvenes y poblaciones en situación de vulnerabilidad.

85

De manera complementaria, consideramos los criterios secundarios (como la gestión del suelo, los materiales de construcción, los mecanismos de financiamiento y los marcos normativos) para enriquecer el análisis y permitir una lectura más aterrizada de las experiencias revisadas.

Toda esta información fue organizada, comparada y sistematizada con el objetivo de identificar patrones comunes, factores de éxito, barreras recurrentes y recomendaciones concretas aplicables al contexto urbano de México. Por lo tanto, las ideas vertidas en este informe representan una síntesis de la información colectada y analizada (literatura y entrevistas).

Agradecemos a Lorena Zárate, fundadora de la Coalición Global para el Derecho a la Ciudad, por sus valiosos comentarios y sugerencias.

Referencias

Arellano, Mónica. (2023). Un Hogar, mil historias: diseño biofílico y perspectiva de género en prototipo de vivienda asequible para Celaya, Guanajuato. ArchDaily en Español. Recuperado de: <https://www.archdaily.cl/cl/1001423/un-hogar-mil-historias-diseno-biofilico-y-perspectiva-de-genero-en-prototipo-de-vivienda-asequible-para-celaya-guanajuato>

Arocas Boix, E. (2020). Cooperativas con enfoque de género [Politécnica de Valencia]. RiuNet. Recuperado de: <https://riunet.upv.es/handle/10251/166109>

Barboza De Las Casas, G. (2023). El fideicomiso comunitario de tierras como instrumento útil para la generación de vivienda asequible en Perú: retos, potenciales objeciones y oportunidades. THEMIS Revista de Derecho, (83), 247–267. Recuperado de: <https://doi.org/10.18800/themis.202301.014>

Bashir, S., Sarker, T., Talib, M. N. A., & Akram, U. (2023). Financing options for green and affordable housing (GAH): An exploratory study of South Asian economies. Sustainability, 15(15), 11645. Recuperado de: <https://doi.org/10.3390/su151511645>

Baskar, K. Immanuel, S. (2022). A state-of-the-art review on sustainable low-cost housing and application of textile reinforced concrete. Innovative Infrastructure Solutions, 8(1), 39. Recuperado de: <https://doi.org/10.1007/s41062-022-01010-8SpringerLink+2>

Busso, M., Carrillo, P. E., y Chauvin, J. P. (2024). Perspectivas de investigación: ¿Cuáles son las condiciones de vivienda de los migrantes urbanos en América Latina y el Caribe, y cómo se pueden mejorar? Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Recuperado de: <https://doi.org/10.18235/0013281>

Casa Real. (2024). Construimos e vendemos casas de qualidade em Moçambique. Recuperado de: <https://casareal.co.mz/>

Colectivo Urbanas. (2014). Edificando Igualdad: Mapa de necesidades y soluciones habitacionales desde una perspectiva de género. Recuperado de: <https://colectivourbanas.wordpress.com/estudios/edificando-igualdad-mapa-de-necesidades-y-soluciones-habitacionales-desde-una-perspectiva-de-genero/>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2024). Estudio diagnóstico del derecho a la vivienda 2024. CONEVAL. Recuperado de: https://www.coneval.org.mx/SalaPrensa/Comunicadosprensa/Documents/2024/Comunicado_19_Evaluacion_Integral_Vivienda.pdf

Contreras Saldaña, E. (2021). Habitando territorios de expulsión: efectos socioterritoriales en dos fraccionamientos de interés social en Ciudad Juárez, 2008-2019. [Tesis de doctorado, Universidad Nacional Autónoma de México].

Cortés Urzúa, D. (2023). Género y rehabilitación de vivienda colectiva en altura: La transformación de los CORVI en torno a la feminización de los hogares. [Tesis de magíster, Pontificia Universidad Católica de Chile].

Coalición Internacional para el Hábitat - Oficina para América Latina, HIC-AL. (2017). Utopías en construcción: Experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat. HIC-AL.

De la Peña, R., y Jaramillo Molina, D. (2023). Evidencias de la financiarización de la vivienda en México: Análisis cuantitativo de la producción y localización de vivienda financiada por Infonavit (2014–2021). Revista Vivienda Infonavit, Año 7, No. 2.

Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. Revista INVI, 36(103), 1-18. Recuperado de: <https://dx.doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001>

87

Fernández Rodríguez, J. F. (2019). Participación en la elaboración de políticas públicas. Instrumentos de planificación para la co-gestión de vivienda y ciudad en ámbito local. Hábitat y Sociedad, (12), 67–87. Recuperado de: <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2019.i12.05>

Fox, S., y Goodfellow, T. (2016). Cities and development. Routledge.

García Peralta, B. (2013). Vivienda social en México (1940-1999): actores públicos, económicos y sociales. Cuadernos de Vivienda y Urbanismo, 3(5). Recuperado de: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/view/5527>

Ibem, E. O. (2011). The contribution of Public–Private Partnerships (PPPs) to improving accessibility of low-income earners to housing in southern Nigeria. Journal of Housing and the Built Environment, 26(2), 201–217. Recuperado de: <https://doi.org/10.1007/s10901-011-9213-1>

Ibem, E. O. (2011). Public-Private Partnership (PPP) in housing provision in Lagos megacity region, Nigeria. International Journal of Housing Policy, 11(2), 133–154.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. (2020a). Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) 2020: Presentación de resultados. INEGI. Recuperado de: https://www.inegi.org.mx/contenidos/programas/envi/2020/doc/envi_2020_presentacion.pdf

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. (2020b). Censo de Población y Vivienda 2020: Tabulados interactivos. Recuperado de: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#tabulados>

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI. (2025). Indicadores de ocupación y empleo: febrero 2025. Recuperado de: https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2025/iooe/ioe2025_02.pdf

Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores (INAPAM). (2023). Segundo informe semestral 2023: Diagnóstico de las personas adultas mayores en México. Secretaría de Bienestar.

Isunza Vizuet, G. (2010). Efectos urbano-ambientales de la política de vivienda en la Ciudad de México. *Espiral* (Guadalajara), 17(49), 129-159.

Jarvis, H. (2013). Against the 'tyranny' of single-family dwelling: Insights from Christiania at 40. *Gender, Place & Culture*, 20(8), 939–959. Recuperado de: <https://doi.org/10.1080/0966369X.2012.753583>

Kunz Bolaños, I., y Morales Maldonado, G. (2023). Encarecimiento de la vivienda y exclusión por el uso de densidades en la zonificación. *Estudios demográficos y urbanos*, 38(3), 797-827. Recuperado de: <https://doi.org/10.24201/edu.v38i3.2149>

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, OACDH, y Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Hábitat. (2009). El derecho a una vivienda adecuada (Folleto Informativo No. 21/Rev.1). Organización de las Naciones Unidas.

Organización Meteorológica Mundial, OMM. (10 de enero de 2025). WMO confirms 2024 as warmest year on record at about 1.55°C above pre-industrial level. Recuperado de: <https://wmo.int/news/media-centre/wmo-confirms-2024-warmest-year-record-about-155degc-above-pre-industrial-level>

Organización de las Naciones Unidas, ONU. (2018). Tracking progress towards inclusive, safe, resilient and sustainable cities and human settlements. SDG 11 Synthesis Report High Level Political Forum 2018. Naciones Unidas.

Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Hábitat. (2016). Urbanización y desarrollo: el futuro urbano (Informe Mundial de las Ciudades). ONU-Hábitat.

Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, ONU-Hábitat, e Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Infonavit. (2018). Vivienda y ODS en México. ONU-Hábitat e Infonavit.

Properati. (2024). Salario mínimo necesario para alquilar en Ecuador. Recuperado de <https://blog.properati.com.ec/salario-minimo-arriendo-ecuador/>

Santoro, P. F. (2019). Inclusionary housing policies in Latin America: São Paulo, Brazil in dialogue with Bogotá, Colombia. *International Journal of Housing Policy*, 19(3), 385–410.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu). (2023). Vivienda para nosotras: Estudio del contexto de las mujeres en la vivienda autoproducida y en alquiler en México. Gobierno de México.

Saint, R., Eltaweel, A., Adetooto, J., Pomponi, F., y Windapo, A. (2023). Sandbag housing construction in South Africa: life cycle assessment and operational energy modelling. *The International Journal of Life Cycle Assessment*, 28(8), 1003–1018. Recuperado de: <https://doi.org/10.1007/s11367-023-02170-0>

Schively, C. (2008). Sustainable development as a policy guide: An application to affordable housing in island communities. *Environment, Development and Sustainability*, 10(6), 769–786. Recuperado de: <https://doi.org/10.1007/s10668-007-9084-5>

89

Secretaría de Gobierno de la Ciudad de México. (2024). Inaugura Martí Batres Foro Vivienda y Rentas en la Ciudad de México y propone medidas para frenar aumento acelerado en costos. Recuperado de: <https://jefaturadegobierno.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/inaugura-marti-batres-foro-vivienda-y-rentas-en-la-ciudad-de-mexico-y-propone-medidas-para-frenar-aumento-acelerado-en-costos>

Stein, A., Castillo, L. (2005). Innovative financing for low-income housing improvement: lessons from programmes in Central America. *Finance for Housing*.

Tarrad, M. (2020). A vision to revive mud architecture, a community heritage architecture in Jordan, for low income. *International Journal of Design & Nature and Ecodynamics*, 15(2), 269–275. Recuperado de: <https://doi.org/10.18280/ij dne.150218>

Valdivia, J. (2019). Definiendo la vivienda asequible. CoRe Ciudades Vivibles y Amables. A.C. Recuperado de: https://coreciudades.com/wp-content/uploads/2019/10/ViviendaAsequible_baja.pdf

World Green Building Council. (2023). Sustainable and Affordable Housing: Spotlighting Action from Across the World Green Building Council Network. World Green Building Council.

Contacto

contacto@coreforourbano.com
www.coreciudades.com

**Encuéntranos en redes
sociales como**

@coreciudades

