

COOPERATIVAS DE VIVIENDA ↴



DE LA EXPERIENCIA A LA ACCIÓN PÚBLICA

COOPERATIVAS DE VIVIENDA ↙

COOPERATIVAS DE VIVIENDA:

DE LA EXPERIENCIA A LA ACCIÓN PÚBLICA

COORDINACIÓN
LUCÍA SANTACRUZ DEL VALLE
AURÉLIEN GUILABERT

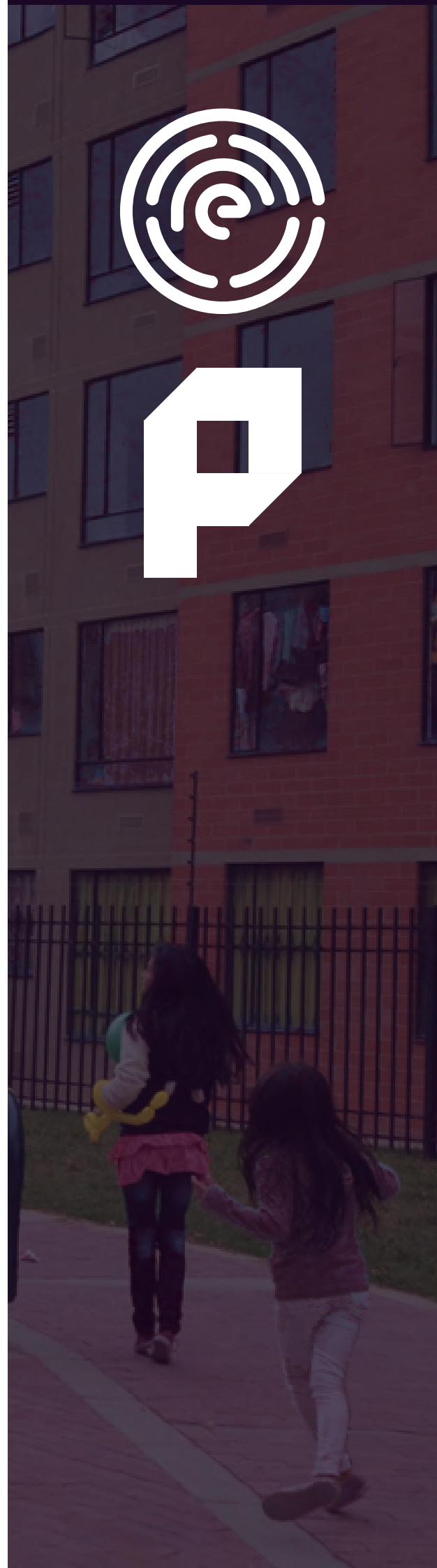
REVISIÓN
JOSÉ ANTONIO VALDIVIA PEÑA

DISEÑO EDITORIAL
OSCAR SAÚL GARCIA FIGUEROA

TODOS LOS DERECHOS RESERVADOS.

© **CoRe Ciudades** Vivibles y Amables, A. C.
© **Práctica**. Laboratorio para la democracia.

CIUDAD DE MÉXICO, 2026.



ARTÍCULOS

Prólogo | CoRe Ciudades **5**

Carla Escoffié
Las cooperativas de vivienda como una apuesta al futuro **8**

Rosalba González Loyde
Otros modelos posibles: Cooperativas de vivienda en América Latina como respuesta **14**

Lucía Santacruz
Repensando la propiedad: un futuro solidario **20**

Arianne Résendiz Flores
Habitar en colectivo: autogestión, arquitectura y política habitacional en la experiencia de la Cooperativa de Vivienda Tochant **27**

Octavio Mandujano
Hábitat digno y diversidad sexual y de género: el potencial del cooperativismo de vivienda LGBTIQ en América Latina **33**

Cooperativa Juntxs
Las promesas de las cooperativas de vivienda en la Ciudad de México **39**

Magdalena Ferniza y Jaime Rello
Algunos puntos a considerar para trabajar la normatividad en torno a las cooperativas de vivienda en México **46**

Martha Laura Peña Ordoñez
Vivienda cooperativa en Latinoamérica: una vía estructural para el desarrollo urbano sostenible en México **53**

María Dolores Gutiérrez Morales
La vivienda como bien común: pensar alternativas desde la comunidad **62**

Epílogo | Práctica **68**

Referencias **72**





JOSÉ ANTONIO VALDIVIA
Director de CoRe Ciudades

PRÓLOGO

UN ESPACIO PARA HABITAR Y CONSTRUIR LO COMÚN

La vivienda es un elemento que forja la forma en la que interactuamos con el mundo a través de múltiples dimensiones. Actualmente, la población se está concentrando cada vez más en las ciudades, experimentando una crisis de vivienda mundial, no solo por la escasa oferta y los altos precios, sino también porque buena parte de la oferta no responde a las necesidades reales de la población.

El encarecimiento de la vivienda es causado por situaciones económicas, políticas, demográficas, urbanas, normativas y tecnológicas, así como al acaparamiento de las propiedades, la gentrificación y el despojo. En nuestro país, esta crisis se ha agudizado a partir de la década de 1990, ya que la política de vivienda del gobierno pasó de proveerla de manera directa, a facilitar y subsidiar la construcción, promoviendo la participación privada y la responsabilidad individual (ahorro y crédito), consolidando un desarrollo urbano expansivo y de baja densidad (Insunsa 2010).

Pero, ¿por qué necesitamos nuevos modelos? Una de las principales razones radica en la composición de los hogares, ya que, en nuestro país, el tamaño promedio ha disminuido, mientras que crecen los hogares unipersonales y los encabezados por mujeres (SEDATU 2023). Los paradigmas familiares tradicionales han dado paso a diversas estructuras como los hogares monoparentales, pluri familiares o personas mayores viviendo solas. Estas nuevas formas exigen soluciones más flexibles, tanto en el diseño arquitectónico como en los esquemas de tenencia y financiamiento. Asimismo, el envejecimiento de la población es un factor fundamental, ya que se estima que para 2050, uno de cada cuatro mexicanos tendrá más de 60 años (INAPAM 2023).

Ante este panorama, es esencial repensar lo que entendemos por “vivienda” y, sobre todo, por “propiedad”. La vivienda ha estado ligada a la idea de propiedad individual y privada, como inversión o meta patrimonial. Sin embargo, existen varios modelos alternativos de acceso a la vivienda, más allá de la compra o alquiler, como son la copropiedad, la cesión de uso, la autoconstrucción, la vivienda flexible, la ocupación, el homeshare o programas de vivienda compartida, el cohousing y la vivienda

colaborativa.¹ En el caso de las cooperativas de vivienda, temática principal de esta recopilación de artículos especializados, realizada de manera conjunta entre CoRe y Práctica: Laboratorio para la Democracia, “Cooperativas de vivienda: de la experiencia a la acción pública”, han sido limitadas por la falta de reconocimiento legal y de instrumentos financieros adecuados. Si bien, las cooperativas están reconocidas en la Ley de Vivienda federal y reguladas por la Ley General de Sociedades Cooperativas, se debe de incorporar dentro de los programas públicos, abrir líneas de financiamiento específicas, permitir que accedan a suelo bien ubicado y recursos públicos, así como a apoyo técnico para la autogestión comunitaria que les conceda facultades para construir, adquirir y administrar viviendas.

Esta serie de artículos escritos por diversas personas especialistas y/o impulsoras de cooperativas de vivienda, son un ejercicio que busca generar conciencia y proponer nuevas maneras de habitar, pero, sobre todo, explicar, compartir y divulgar el modelo de las cooperativas de vivienda, a través de ejemplos nacionales e internacionales, con una visión comparativa y desde distintas perspectivas, edades y necesidades, para realizar propuestas concretas de acción pública y legislativa.

Existen dos casos emblemáticos a nivel internacional que nos pueden servir como guía. Primero, el modelo cooperativo de vivienda en Dinamarca que representa aproximadamente el 7% del total de viviendas del país y más del 30% en Copenhague. Su éxito se basa en la participación activa de las personas socias por medio del derecho a tomar decisiones, un modelo de tenencia inclusivo, autogestivo y de propiedad compartida, combinando la propiedad colectiva con el uso privado.² El segundo caso es el de Uruguay,³ basado en el modelo de cooperativas de cesión de uso, diversificando los modelos de aporte, con un apoyo gubernamental integral, así como con una organización y enfoque participativo.

Es innegable que la adopción de nuevos modelos requiere de la participación articulada del sector público, las entidades privadas, organizaciones civiles, academia y las propias comunidades. La vivienda ha estado ligada a la idea de la propiedad individual y privada, por lo que es momento de



IMAGEN POR: NELSON KON

¹ Kourchenko, Ana., Labastida, Adrián., & Ortiz, Jorge. (2025). Hacer posible la vivienda asequible: Desafíos, alternativas y propuestas, CoRe Ciudades Vivibles y Amables, A. C. Pág. 14-19. Consultado en: <https://coreciudades.com/informes-e-investigaciones/>

² Kourchenko, Ana, Adrián Labastida y Jorge Ortiz. 2025. Hacer posible la vivienda asequible: Desafíos, alternativas y propuestas. Ciudad de México: CoRe Ciudades Vivibles y Amables, A. C., 14-19. Consultado en: <https://coreciudades.com/informes-e-investigaciones/>

³ Ibidem., p. 23

reivindicarla como un derecho colectivo, así como un espacio para habitar y construir comunidad, más que como una mercancía, diversificando la manera en la que nos vinculamos a ella.

En CoRe, de manera conjunta con Práctica: Laboratorio para la Democracia, buscamos que este ejercicio, guiado por especialistas, sea la continuación de un debate que ha venido creciendo en los últimos años, con la finalidad de detonar políticas públicas que impulsen la garantía del derecho a la vivienda como una realidad para todos y todas, y no solo para unos cuantos.

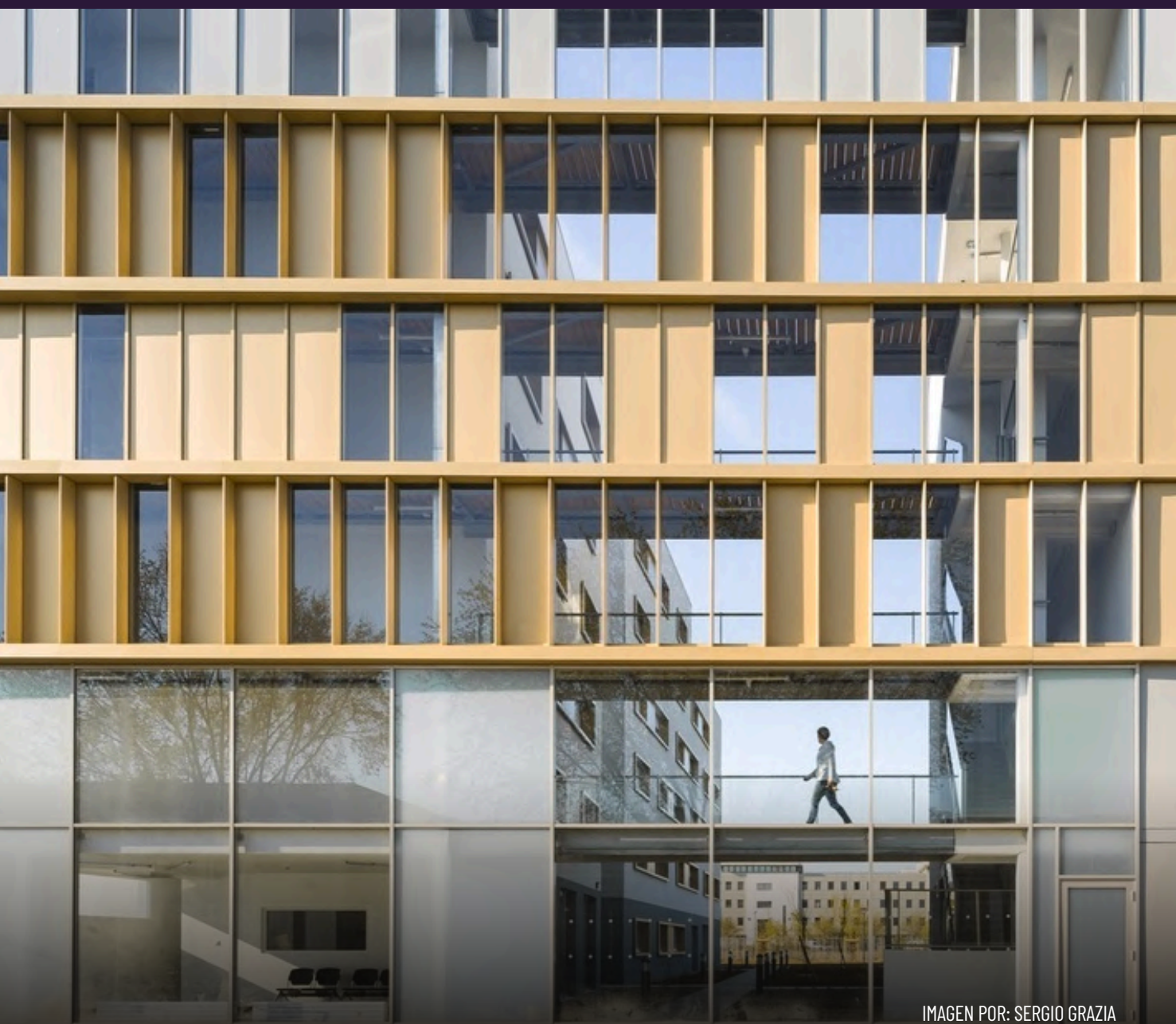


IMAGEN POR: SERGIO GRAZIA



LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO UNA APUESTA AL FUTURO

RESUMEN:

Si bien las cooperativas de vivienda no son ninguna novedad en México, existen razones de peso para considerar que se perfilan como la opción a futuro para enfrentar los grandes problemas habitacionales y urbanos. Este artículo busca presentar, de forma muy general, las principales razones para esta apuesta, así como algunos objetivos a corto plazo para hacer de este anhelo una posibilidad. El objetivo es detonar una conversación urgente a la que, a criterio de la autora, se le dedica poco tiempo en la agenda pública.

POR **CARLA ESCOFFIÉ**
ABOGADA



La historia de las cooperativas de vivienda en México es larga. Con la industrialización del país a mitad del Siglo XX, muchas de nuestras ciudades crecieron a velocidades inéditas, aumentando en consecuencia la demanda de vivienda adecuada. Las personas que llegaban -muchas de ellas tras abandonar su vida en el campo- encontraron poca respuesta por parte del estado y de las empresas que les habían empleado. Movimientos como Tierra y Libertad¹ en Monterrey, representaron los puntos más álgidos de estos conflictos a causa de los espacios en las crecientes urbes que no alcanzaban a materializar sus propias promesas. Hoy día, en el marco de una crisis de vivienda a nivel nacional, las cooperativas vuelven a ser, poco a poco, consideradas como una alternativa. En Ciudad de México, Monterrey y Guadalajara, existen grupos de jóvenes organizándose para constituir sociedades cooperativas para garantizar, de manera autogestiva, su derecho a la vivienda.

No son menores las razones por las que resultan atractivas en el contexto actual. Por un lado, las cooperativas de vivienda permiten abaratar los

costos de producción y la adquisición para sus socios, en comparación con el gasto que habría que asumir de forma individual para la construcción de una unidad. Además, permiten que las personas puedan participar de manera directa en el diseño y conformación de sus espacios, lo cual no suele ocurrir con las opciones del mercado tradicional de vivienda, actualmente basado en la construcción masiva de fraccionamientos.

Otra ventaja es que el proceso que requiere un proyecto de este tipo ayuda a consolidar una comunidad. En varias ocasiones, he escuchado que algunas personas le ponen reparos a la opción de las cooperativas bajo el argumento de "qué va a pasar si la gente se pelea". Me parece que no tiene cabida por dos razones principales. La primera, porque conflictos vecinales ya existen en las otras alternativas, desde condominios hasta fraccionamientos en cotos.



¹El Movimiento Tierra y Libertad surge en 1973 en Monterrey, Nuevo León como una respuesta a la falta de vivienda que enfrentaban los trabajadores de las industrias, quienes dejaron el campo bajo la promesa de una vida mejor. La toma de terrenos por parte de cientos de familias, dio origen a la actual Colonia Tierra y Libertad, ya reconocida como una urbanización del municipio.

Las alternativas preponderantes no han evitado ese problema. ¿Por qué la posibilidad de conflictos sería, entonces, un motivo para desdeñar a las cooperativas? El segundo motivo es porque, a diferencia de las opciones actualmente ofrecidas por el mercado inmobiliario, las cooperativas de vivienda son proyectos de largo aliento.

Para que un proyecto pueda ser levantado desde sus cimientos tuvo que haber transitado un largo proceso de deliberación, acuerdos, constitución notarial y administración de fondos. Si un grupo de personas logran llegar a un espacio físico para habitar de forma cooperativa, es porque ya consiguieron “sobrevivir” un proceso en el que tuvieron que lidiar con conflictos, desacuerdos, acuerdos, desencuentros, encuentros y deliberación. Para cuando los cooperativistas son ya vecinos mutuos, se conocen entre ellos tanto en virtudes como en mañas. Esto propicia que

IMAGEN POR: ESTUDIO VS



IMAGEN POR: OSCAR FIGUEROA

sepan lidiar con los conflictos mejor que muchos grupos vecinales en opciones más convencionales.

Otro punto trascendental a favor de estos mecanismos alternativos de tenencia, es que pueden servir como un mecanismo para prevenir y mitigar fenómenos como la gentrificación. El caso de la cooperativa Palo Alto explica por sí mismo esta idea: fundada en 1972, prevalece a la fecha en el pleno corazón de Santa Fe en Ciudad de México, contrastando con la zona de alta especulación y plusvalía que la rodea. Esto es posible, sobre todo, en las denominadas cooperativas de apoyo mutuo

o de cesión de uso. De forma análoga a los fideicomisos de tierras comunitarias, la cooperativa es la dueña del terreno y sus socios los titulares de derechos de uso sobre fracciones del mismo para tener su propia vivienda. Ningún socio puede tener más de una unidad, ni unificarlas entre sí. Así, se permite que el suelo de la cooperativa tenga una vocación permanente de vivienda habitacional accesible para socios, aislándolo de las dinámicas especulativas del mercado.

Esta modalidad de tenencia atiende un problema que normalmente suele obviarse en muchos proyectos de vivienda pública: la permanencia de la vocación del suelo. En América Latina, incluyendo México, se han hecho grandes proyectos de vivienda social que atienden a las necesidades de la clase trabajadora de una época. El problema es que, una vez que los trabajadores adquieren las viviendas, estas pasan a un esquema de propiedad privada convencional. Con el paso del tiempo, esos inmuebles son trasladados a terceros - sea por herencia o compraventa- lo que implica una salida de la esfera de la vivienda social para entrar al mercado inmobiliario.

El Centro Urbano Presidente Alemán o la Unidad Tlatelolco en Ciudad de México, así como los Condominios Constitución en Monterrey, son un ejemplo de este proceso. Hoy son unidades admirables que conservan muchas de las características que a lo largo de las décadas les han merecido constantes análisis e investigaciones. Pero ya no son vivienda pública. En algunos casos, los precios por unidad pueden compararse a la media del resto de la zona en la que se encuentran, e incluso superior.

Este no es un tema menor si entendemos la política de vivienda como una forma de atender necesidades urgentes del presente con soluciones que sobrevivan a futuro. ¿Cómo hacer que los proyectos de vivienda no pierdan esa vocación con el paso del tiempo? Desgraciadamente, es una pregunta

IMAGEN POR: MARKUS LANZ



²Ley General de Sociedades Cooperativas, artículo 11.I.

³Ley General de Sociedades Cooperativas, artículo 12, 13 y 15.

⁴Ley General de Sociedades Cooperativas, artículo 50.

⁵Ley General de Sociedades Cooperativas, artículo 49.

IMAGEN POR: MARKUS LANZ



a la que no le solemos dedicar el tiempo que se merece cuando emprendemos los debates sobre la vivienda pública. Las cooperativas de vivienda de apoyo mutuo o de cesión de uso son una respuesta clara que en la práctica ha demostrado de sobra su viabilidad.

Por supuesto, romantizar tampoco es la opción. Palo Alto, ícono de las posibilidades del cooperativismo de vivienda en México, enfrenta hoy graves problemas que amenazan con su permanencia. Conflictos internos y procesos legales que buscan sabotear un proyecto de toda una vida, han puesto en punto crítico el futuro de este espacio de resistencia en la capital del país. De las crisis podemos hacer diagnóstico y encontrar soluciones: el mismo caso de Palo Alto nos evidencia que uno de los retos que enfrentan las cooperativas de vivienda para alcanzar su potencial se encuentra en el marco legal que las regula.

En México, las cooperativas de vivienda se ubican en el derecho mercantil. Si bien, algunos ubican su base legal en los artículos 92, 93 y 94 de la Ley de Vivienda -centrada en política pública para garantizar un derecho humano- esas mismas disposiciones remiten a la Ley General de Sociedades Cooperativas, que es la que realmente determina su naturaleza y su operación dentro de las dinámicas mercantiles.

Es esa ley la que reconoce a las cooperativas de vivienda dentro del tipo de cooperativas de consumidores bajo un esquema de capital variable² y teniendo que estar inscritas bajo el Registro Público de Comercio.³ Su capital se integra con las aportaciones de los socios; las cuales pueden hacerse en efectivo, bienes, derechos o trabajos⁴ y los rendimientos.⁵ La salida de socios -y en general, los conflictos al interior de una cooperativa de vivienda- son atendidos a través de procedimientos y mecanismos de orden mercantil pensados para todo menos para una cooperativa que tiene

como objetivo, no un valor de lucro, sino un valor de uso de un espacio de forma permanente.

Esto, además, implica que constitucionalmente el tema de las cooperativas de vivienda es de orden federal y, por lo tanto, no es posible hacer legislaciones o reformas en los congresos estatales. Así, en el Congreso de la Unión está la posibilidad de hacer una reforma estructural en materia de cooperativas de vivienda que podría tomar dos caminos posibles: sacar a las cooperativas de vivienda de la materia mercantil para hacer una ley federal especializada; o bien, sacarlas de la Ley General de Sociedades Cooperativas, concediendo que las cooperativas de vivienda sean materia del orden local. Ambas opciones tendrán sus pros y sus contras a debatir, pero apuntan al mismo camino: sacar a las cooperativas de vivienda del marco legal mercantil, el cual, contrario a otros tipos de cooperativas, no es el idóneo para su correcto desarrollo y gestión de conflictos.

La crisis de vivienda en México nos exige hacer las cosas diferente para tener resultados óptimos. Las cooperativas de vivienda son, en mi opinión, una alternativa a futuro, no solo para acceder a una vivienda, sino para pasar a un modelo de producción y gestión social del hábitat en el que los protagonistas sean las personas que habitarán el espacio.



IMAGEN POR: MARKUZ LANZ





#OTROS MODELOS
VIVIENDA SOCIAL
PINOTEPA NACIONAL, MÉXICO

IMAGEN POR: JAIME NAVARRO

OTROS MODELOS POSIBLES:

COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN AMÉRICA LATINA COMO RESPUESTA

RESUMEN:

El presente artículo analiza las cooperativas de vivienda como alternativa al modelo habitacional basado en propiedad individual en América Latina. A partir de experiencias en Uruguay, Argentina, Brasil y Chile, muestra su potencial como instrumento de política pública para garantizar acceso asequible y estabilidad residencial. Para el caso mexicano, se propone fortalecer su reconocimiento legal, financiamiento colectivo y acceso a suelo como vía para diversificar las soluciones habitacionales.

POR **ROSALBA GONZÁLEZ LOYDE**
INVESTIGADORA



El acceso a la vivienda adecuada continúa siendo una de las principales brechas significativas para América Latina. De acuerdo con el más reciente anuario de vivienda del Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF 2025), en promedio, el 20% de los hogares urbanos de la región presentan carencias habitacionales severas, lo que refleja la persistencia de un déficit estructural tanto en su dimensión cuantitativa como cualitativa.

Aunque en algunos países se observa una reducción lenta pero sostenida del déficit cuantitativo, el déficit cualitativo sigue siendo predominante. En este contexto, los modelos tradicionales de política habitacional basados en subsidios individuales a la demanda y producción privada de vivienda en propiedad, han mostrado limitaciones para garantizar el acceso a soluciones habitacionales bien localizadas, asequibles y sostenibles en el tiempo. Frente a ello, existen experiencias de producción habitacional que permiten pensar la vivienda fuera de la lógica especulativa del mercado, mediante esquemas de tenencia distintos a la propiedad.

MÁS ALLÁ DE LA PROPIEDAD INDIVIDUAL...

Las cooperativas de vivienda se configuran como una alternativa al modelo dominante de producción habitacional basado en la propiedad individual financiada mediante endeudamiento de los hogares. Este esquema, ampliamente extendido en América Latina después de la segunda mitad del siglo XX, tiende a restringir la capacidad de intervención pública, ya que una vez que la vivienda se constituye como propiedad privada individual se integra al circuito de intercambio del mercado inmobiliario, pudiendo ser vendida, hipotecada o utilizada como activo financiero. En estas condiciones, su valor comienza a regirse principalmente por dinámicas de valorización del suelo y del mercado, lo que limita la posibilidad de garantizar su función social y su permanencia como bien accesible para distintos sectores de la población.

En este contexto, las cooperativas de vivienda son una modalidad de producción social del hábitat en la que los hogares organizados participan directamente en la gestión del suelo, el



IMAGEN POR: LORENA DARQUEA

financiamiento y la construcción de sus viviendas, generalmente bajo esquemas de propiedad colectiva con derechos de uso y goce, o mediante la separación entre la propiedad del suelo y la propiedad (o uso) de la vivienda (community land trust). A diferencia del modelo individual, estas estructuras permiten mantener la vivienda fuera de la lógica especulativa del mercado y sostener su valor de uso como soporte de la reproducción social.

Este régimen de tenencia se sustenta en distintas estructuras jurídicas que habilitan formas colectivas de acceso a la vivienda. Uno de los modelos más consolidados es el de propiedad colectiva, característico del caso uruguayo, en el que la cooperativa es titular del inmueble mientras las personas socias acceden a un derecho permanente de uso. Esto garantiza la permanencia residencial de las personas cooperativistas al impedir que las personas socias



coloquen la vivienda dentro del mercado.

El modelo uruguayo se consolidó en el marco de la Ley Nacional de Vivienda de 1968, que incorporó formalmente a las cooperativas como un instrumento central de la política habitacional y permitió articular financiamiento público, asistencia técnica y esquemas de propiedad colectiva a través del sistema impulsado por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) (Del Castillo & Vallés 2014).

Desde sus inicios en la década de 1960, el modelo ha atravesado distintas etapas asociadas a los

políticos y económicos del país, pero manteniéndose como uno de los principales instrumentos de producción de vivienda social y concentrando una proporción significativa de la inversión pública habitacional (Machado 2020).

En Argentina, el cooperativismo de vivienda ha tenido un desarrollo más fragmentado, aunque ha mostrado una capacidad relevante para facilitar el acceso a vivienda en áreas centrales mediante procesos de rehabilitación de inmuebles y organización colectiva de hogares excluidos del mercado formal. Destaca la experiencia impulsada por el Movimiento de Ocupantes e Inquilinos (MOI) en la Ciudad de Buenos Aires, que a partir de instrumentos como la Ley 341, se permitió el acceso al financiamiento público para la adquisición y reciclaje de edificios por parte de cooperativas autogestionarias (Parra & Pozuelo 2013). No obstante, su alcance ha dependido en gran medida de programas específicos de escala local y de la capacidad organizativa de los movimientos sociales, lo que ha limitado su consolidación como instrumento estructural de política habitacional.

Para el caso brasileño, el desarrollo del cooperativismo de vivienda ha estado más vinculado a las prácticas de producción social del hábitat impulsadas por movimientos urbanos desde la década de 1980 que a la consolidación de un sistema institucional estable como en Uruguay. En este caso, el énfasis del modelo no recae exclusivamente en la propiedad colectiva del suelo o de las viviendas, sino en la capacidad organizativa de los movimientos sociales para intervenir directamente en la producción habitacional (Ghilardi 2016).

Aunque no con una tradición cooperativista, en Chile, los debates recientes en materia de vivienda les han obligado a plantear mecanismos alternativos a los modelos vigentes. En este sentido, desde la academia se ha propuesto la incorporación de las cooperativas de vivienda como



IMAGEN POR: JOSÉ HEVIA

¹Recientemente se integró en el Diario Oficial de la Federación el concepto de vivienda adecuada, desplazando el concepto de vivienda digna, esto en coordinación con la propuesta de ONU Hábitat para el reconocimiento de los aspectos integrales de la vivienda.



IMAGEN POR: JOSÉ HEVIA

modalidad reconocida dentro del sistema habitacional mediante la adaptación de los instrumentos de subsidio, el fortalecimiento de la asistencia técnica y la introducción de esquemas de cesión de uso como alternativa a la propiedad individual subsidiada (Ruiz-Tagle et al. 2020).

¿Y México?

Las cooperativas de vivienda cuentan con un sustento jurídico disperso que permite su existencia aunque no como modalidad plenamente desarrollada dentro de la política habitacional. A nivel federal, la Constitución reconoce el derecho a la vivienda adecuada¹ y las formas de organización social para su producción y acceso. También, recientemente se incorporó al Programa Nacional de Vivienda (2026-2030) (Gobierno de México 2026) el reconocimiento de las cooperativas como forma de acceso a la vivienda.

Por su parte, la Ley General de Sociedades Cooperativas regula su constitución y funcionamiento sin disposiciones específicas para el ámbito habitacional, lo que mantiene a las cooperativas de vivienda bajo el mismo marco normativo que otras formas de cooperativismo productivo o de consumo.

En este contexto, el fortalecimiento de las cooperativas de vivienda como instrumento de política habitacional requiere avanzar en tres dimensiones centrales: financiamiento, gestión y formalización del régimen de tenencia. Estas dimensiones permitirían fortalecer los mecanismos en diferentes niveles de gobierno y la introducción de agrupaciones sociales orientadas a la producción social del hábitat, particularmente mediante la adecuación de programas de financiamiento público, el reconocimiento institucional de la asistencia técnica interdisciplinaria y la incorporación explícita de esquemas de propiedad colectiva y cesión de uso en la legislación actual. En este sentido, pueden identificarse las siguientes líneas de acción:



EN MATERIA DE FINANCIAMIENTO

- Diferenciar el financiamiento en sus componentes de suelo, construcción y asistencia técnica mediante adecuaciones a la Ley de Vivienda y a las reglas de operación de CONAVI. Actores involucrados: CONAVI, SHF, SEDATU, gobiernos estatales y municipales.
- Fortalecer esquemas de financiamiento colectivo y desarrollar líneas de crédito específicas para vivienda cooperativa desde la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). Actores involucrados: SHF, CONAVI y SEDATU.
- Destinar suelo público bien localizado a proyectos cooperativos mediante instrumentos previstos en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y la legislación urbana local. Actores involucrados: SEDATU, gobiernos estatales y municipales.

EN MATERIA DE GESTIÓN

- Fortalecer el reconocimiento de las cooperativas como modalidad de producción y gestión de vivienda en la Ley de Vivienda. Actores involucrados: SEDATU y CONAVI.
- Adecuar la Ley General de Sociedades Cooperativas para precisar su aplicación en el ámbito habitacional. Actores involucrados: Congreso de la Unión.
- Fortalecer la asistencia técnica interdisciplinaria en las reglas de operación de programas federales y locales de vivienda. Actores involucrados: CONAVI, organizaciones cooperativas, institutos estatales y locales de vivienda.

EN MATERIA DE RÉGIMEN DE TENENCIA

- Reconocer explícitamente la propiedad colectiva y la cesión de uso como modalidades de acceso a la vivienda mediante la adecuación del artículo 92 de la Ley de Vivienda. Actores involucrados: Congreso de la Unión y SEDATU.
- Habilitar esquemas de separación entre propiedad del suelo y derecho de uso de la vivienda en proyectos cooperativos. Actores involucrados: Congreso de la Unión y SEDATU.

Estos elementos permitirían articular el marco jurídico existente y avanzar hacia la consolidación de las cooperativas como una alternativa viable y sostenible frente a la propiedad individual.



IMAGEN POR:
JOSÉ HEVIA



REPENSANDO LA PROPIEDAD:

UN FUTURO SOLIDARIO

RESUMEN:



Qué pasaría si replanteáramos nuestra forma de pensar la propiedad privada? En una ciudad donde las juventudes tienen cada vez menos acceso a comprar vivienda, reimaginar la propiedad privada puede ser clave para garantizar el derecho a la vivienda digna a largo plazo. Las cooperativas de vivienda presentan una oportunidad para acceder a vivienda asequible, resistir el desplazamiento, fortalecer la identidad barrial y crear ciudadanía activa. El artículo explora esta posibilidad usando ejemplos de la Ciudad de Nueva York.

POR **LUCÍA SANTACRUZ**
SOCIÓLOGA



La Ciudad de México (CDMX) atraviesa una crisis de vivienda que ha obligado a miles de familias y jóvenes a vivir en la periferia, lejos de sus centros de trabajo. El Programa de Ordenamiento Territorial de la CDMX estima que cada año salen de la ciudad más de 23,000 familias porque no pueden adquirir vivienda aquí (Sánchez Carro, 2024). Muchas juventudes ya no ven la compra de una propiedad como una opción real, buscan rentar con compañeros o se quedan en casa de sus familiares. Según el informe Panorama Social 2024 de la OCDE, en México, el 46% de las juventudes de 20 a 29 años seguía viviendo con sus padres, en gran parte por el costo de la vivienda.

La vivienda actual no está saciando las necesidades de una población cambiante. Las nuevas formas de habitar (hogares más pequeños, familias diversas, personas mayores viviendo solas, jóvenes compartiendo vivienda) exigen soluciones más flexibles. Sin embargo, gran parte de la producción habitacional sigue respondiendo a esquemas rígidos y necesidades individuales. De acuerdo con una investigación de CoRe "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" (Kourchenko, Labastida y Ortiz 2025, 14-19).

Aunque la crisis nos empuje a vivir en comunidad, con nuestros padres, con amistades o con personas desconocidas, el sistema en el que vivimos sigue midiendo el éxito en logros individuales, como el tener casa propia. Vemos la propiedad como una métrica de éxito y comprar una casa es parte del patrimonio que muchos quieren dejar a sus hijos. La vivienda es necesaria para el bienestar, para sobrevivir y prosperar, y lograr conseguir vivienda propia en la CDMX se ha vuelto extremadamente difícil, especialmente para las juventudes.

En ese contexto, las cooperativas de vivienda presentan una alternativa que puede ayudar a crear vivienda más accesible, retejer el tejido social y



IMAGEN POR: JAMES BRITTAIN

empoderar a los vecinos. Al priorizar a las personas sobre el mercado inmobiliario, este modelo genera oportunidades reales para construir vivienda asequible a largo plazo, basada en las necesidades de quienes la habitan. Pero para esto tenemos que replantearnos el esquema de propiedad privada.

¿QUÉ ES UNA COOPERATIVA DE VIVIENDA?

En una cooperativa de vivienda de cesión de uso, las personas residentes son copropietarias de la cooperativa en calidad de miembros, no arrendatarias, ni propietarias individuales. Son personas socias de una entidad colectiva que es dueña del terreno. Pagan cuotas mensuales en lugar de rentas y tienen derecho a residir de forma indefinida, siempre y cuando cumplan con las reglas que ellos mismos acordaron. Si la cooperativa está regulada para atender a personas de bajos ingresos, los miembros saben



desde el principio que no pueden vender su acción para lucrar. En muchas ocasiones pueden heredar la unidad (acción) a sus hijos pero no lo ven como una oportunidad de inversión. Es importante mencionar que existen diferentes tipos de cooperativas de vivienda alrededor del mundo y que se rigen de formas muy diversas.

Este modelo transforma radicalmente la forma en la que normalmente entendemos la propiedad y nos hace considerar la vivienda más allá de una comodidad, dejando atrás la propiedad privada para poder acceder a un derecho humano sin especular. En México ya existen cooperativistas que se han organizado para vivir en comunidad,

modelos de propiedad colectiva (los ejidos) y ejemplos de vivienda colectiva (las vecindades).

El interés de algunas juventudes en las cooperativas de vivienda ha crecido por su gestión democrática y su potencial para crear y mantener comunidad en ciudades que crecen rápidamente. En las cooperativas, las decisiones sobre la gestión y el uso se toman de manera democrática. Si una persona vecina quiere proponer la instalación de paneles solares en el techo, puede hacerlo: la propuesta se discute y se vota. En un edificio de renta tradicional, esas decisiones las toma la persona propietaria y los inquilinos rara vez sienten que tienen poder para proponer un proyecto que podría beneficiar a todos. En cambio, cuando las personas tienen voz y voto sobre su entorno, se involucran más: piensan en el consumo energético, en el mantenimiento y en el cuidado de los espacios. El edificio deja de ser una comodidad y se convierte en un proyecto común.

LA CIUDAD DE NUEVA YORK COMO PIONERA

Las cooperativas de vivienda existen en diferentes partes del mundo y han surgido por movimientos sociales y necesidades habitacionales en diferentes contextos. Yo trabajé con cooperativas de vivienda en la Ciudad de Nueva York (NYC) en una organización no gubernamental llamada Urban Homesteading Assistance Board (UHAB),¹ la cual brinda asistencia técnica a cooperativas de vivienda de equidad limitada (limited equity), llamadas Housing Development Fund Corporations (HDFC) en inglés, “designadas legalmente para proporcionar vivienda a personas de bajos ingresos” (Urban Homesteading Assistance Board s. f.). La equidad limitada significa que las personas pueden comprar su vivienda a un precio menor que el del mercado con la condición de que el precio de venta sea limitado (Urban Omnibus 2018).

Las cooperativas de equidad limitada tienen una larga historia en Nueva York. Las primeras nacieron a través de un

IMAGEN POR: FILIP DUJARDIN



¹Ver <https://www.uhab.org/es/sobre-nosotros/>

IMAGEN POR: FILIP DUJARDIN



movimiento sindicalista en los años 20, en el contexto de una ley estatal que a partir de 1926 brindó exenciones de impuestos a la propiedad a desarrolladores a cambio de que limitaran sus ganancias (Urban Omnibus 2018). Así se empezaron a construir cooperativas de vivienda para personas trabajadoras. En 1955 pasó otra ley (Limited Profit Housing Companies Law o Mitchell Lama) que incentivó la construcción de 140,000 unidades de vivienda para la clase media, incluyendo el icónico Co-op City² (Ciudad Cooperativa) en el Bronx (Urban Omnibus 2018).

En los años 70, durante una crisis de vivienda en la que algunos propietarios incendiaron sus edificios porque era mejor negocio cobrar el seguro que seguir rentando, surgió el modelo de cooperativas HDFC ante una necesidad de crear más vivienda asequible y a una falla del mercado. El gobierno de la Ciudad de Nueva York, a través del Departamento de Vivienda y Desarrollo (HPD) recuperó edificios abandonados y con apoyo de los inquilinos, los convirtió en cooperativas HDFC, usando un marco legal que ya existía (New York City Department of Housing Preservation and Development s. f.). Este proceso fue impulsado por los residentes de edificios en barrios marginalizados que se organizaron para no perder su vivienda y presionaron al gobierno a crear un sistema que funcionara para ellas y para futuras generaciones. Estos llamados homesteaders, tomaron control de inmuebles abandonados, los arreglaron y eventualmente los pudieron comprar a precios bajos. Estos residentes le quitaron un problema de las manos al gobierno, ya que le costaba menos deshacerse de los edificios, y al mismo tiempo, pudieron crear vivienda social.

Hoy, el modelo de cooperativas HDFC brinda vivienda a aproximadamente 25,000 familias en una de las ciudades más caras del mundo (Urban Homesteading Assistance Board s. f.). Es importante recalcar que esto no solo sucede en Nueva York, las cooperativas de vivienda existen en Suiza,

¹Ver <https://www.coopcny.com/>



Uruguay, España, Namibia y diversos lugares. En Uruguay, por ejemplo, representan aproximadamente el 3% del total de viviendas del país y dan la oportunidad a personas de bajos ingresos de contribuir con trabajo en la construcción, usando la ayuda mutua como forma de pago y saliendo así del mercado tradicional (Kourchenko, Labastida y Ortiz 2025).

MÁS ALLÁ DE UNA VIVIENDA

Las cooperativas se basan en valores democráticos: participación, corresponsabilidad y gestión colectiva. Al nacer de necesidades reales y enfocarse en el fortalecimiento de las comunidades, generan ciudadanos más activos y crean un cambio de paradigma. Nos ayudan a ver la vivienda como un derecho humano, no como mercancía, fuera de la lógica especulativa. Basada en la ayuda mutua, el control comunitario y al priorizar a las personas, la economía solidaria plantea una alternativa a un sistema individual en el que las personas actúan por su cuenta.

En general, la vivienda colectiva invierte la tendencia de muchas ciudades hacia construir muros en nombre de la seguridad. En la CDMX, históricamente, las vecindades han brindado espacios de convivencia y apoyo entre vecinos pero con el desplazamiento de muchas personas hacia la periferia se ha perdido esa familiaridad y confianza. Las cooperativas de vivienda compensan esto al crear comunidades unidas y herramientas de resolución de conflictos. Además empoderan a los residentes a proponer proyectos e involucrarse en mejorar lo que los rodea, desde un enfoque de democracia participativa local. En ciudades donde el modelo cooperativo ha florecido, las personas cooperativistas suelen involucrarse en otras actividades de

mejoramiento urbano. En NY, varias de ellas participan, por ejemplo, en jardines comunitarios, defensa de servicios públicos y organización vecinal.

Las cooperativas de vivienda también pueden ser un eje de justicia medioambiental. Un estudio publicado en Energy Policy encontró que las tendencias hacia la vivienda individual pueden frenar la descarbonización y empeorar la pobreza energética (Middlemiss et al. 2026). La vivienda colectiva puede ayudar a aumentar la eficiencia energética al inspirar a sus integrantes a compartir recursos y ser más conscientes sobre su uso energético. Tomar decisiones colectivas obliga a quienes habitan el mismo territorio o espacio a aprender sobre diferentes temas y así involucrarse más. Además, estos espacios compartidos dentro de una cooperativa pueden reducir el impacto ambiental, por ejemplo, disminuyendo el consumo de energía del inmueble.



¿Y AHORA QUÉ?

Tener una vivienda adecuada, bien ubicada y segura, más que un techo: garantiza acceso a la salud, al trabajo, a la educación y al tiempo libre. La distancia entre donde vivimos y donde están los recursos define, en buena medida, la calidad de vida y las oportunidades que tenemos. En la CDMX existen ejemplos de grupos que se han organizado para crear vivienda colectiva y poder quedarse en su barrio. La cooperativa Palo Alto es un gran ejemplo, que desafortunadamente está enfrentando dificultades para sobrevivir (presión inmobiliaria para comprar el predio) en parte porque todavía no existe un marco legal que proteja este tipo de vivienda en la CDMX.

La vivienda colaborativa no solo resuelve una necesidad habitacional, fortalece la ciudadanía y la diversidad. Genera sentido de pertenencia y responsabilidad compartida, algo que las personas jóvenes necesitamos cada vez más. Al resistir la especulación del mercado, garantiza vivienda asequible, no solo para nosotros, sino para quienes vengan después. Pero para esto hace falta crear programas que subsidien y respalden la vivienda,

leyes que hagan posible un sistema de propiedad en cesión de uso. En la CDMX esto podría hacerse impulsando un marco legal específico para las cooperativas de vivienda que sistematice la producción, proteja este modelo y asegure su longevidad. Se necesitan programas públicos claros que apoyen a este modelo, ya sea con mecanismos como reducciones a impuestos prediales o subsidios directos para la construcción de vivienda cooperativa social. Además sería importante tener asistencia técnica accesible para que los proyectos se construyan bien y puedan prosperar a largo plazo, con cooperativistas capacitados y gestión realmente democrática.

Para impulsar esto, podemos voltear a ver a otras ciudades que han logrado posicionar las cooperativas de vivienda y apoyar a los movimientos locales que fomentan este modelo. Si imaginamos un futuro más solidario y apostamos a las cooperativas de vivienda, podemos pensar en formas diferentes de habitar y crear vivienda que sean asequibles a largo plazo.





HABITAR EN COLECTIVO

AUTOGESTIÓN, ARQUITECTURA Y POLÍTICA HABITACIONAL EN LA
EXPERIENCIA DE LA COOPERATIVA DE VIVIENDA TOCHANT

RESUMEN:

El artículo analiza el caso de la Cooperativa de Vivienda Tochant como una práctica concreta de producción social del hábitat en la Ciudad de México. Partiendo de la articulación de la arquitectura y el urbanismo, se examinan sus procesos organizativos y tensiones institucionales. Desde la experiencia internacional, con referentes como Uruguay, hasta la lucha local, con otras cooperativas y con el Movimiento Urbano Popular (MUP), se han propuesto acciones de política pública para reconocer e impulsar el cooperativismo de vivienda como una alternativa al modelo mercantil dominante.

POR **ARIANNE B. RÉSENDIZ FLORES**
DOCENTE



INTRODUCCIÓN: LA VIVIENDA EN DISPUTA Y LA ARQUITECTURA COOPERATIVISTA

La vivienda en la Ciudad de México se ha convertido en un campo en disputa profundamente territorializado. La forma en la que se diseña, financia, produce y habita la ciudad no es neutral, sino que expresa relaciones de poder, desigualdades estructurales y conflictos urbanos.

Bajo el urbanismo neoliberal y el predominio de la lógica mercantil, la arquitectura de la vivienda ha estado subordinada a lógicas de estandarización, maximización de rentabilidad y reducción de costos, produciendo tipologías repetitivas, desconectadas del contexto urbano y desvinculadas de las prácticas sociales de sus habitantes. Como señala Harvey (2007), el espacio construido se ha convertido en un medio para la acumulación de capital, donde la vivienda opera como una mercancía antes que como un soporte para la vida.

Ante este panorama, el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua introduce una ruptura significativa:

la arquitectura deja de ser un producto terminado diseñado para usuarios pasivos y se convierte en un proceso colectivo en el que las y los habitantes participan activamente en la definición de su espacio habitado.

En este sentido, la Cooperativa de Vivienda Tochant, proyecto de la Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ), no sólo plantea una alternativa de acceso a la vivienda, sino una forma distinta de producir arquitectura y ciudad. El presente artículo propone analizar dicha experiencia desde una perspectiva que estructura el derecho a la ciudad, la producción social del hábitat y la dimensión arquitectónica del habitar colectivo.

DERECHO A LA CIUDAD Y PRODUCCIÓN SOCIAL DEL ESPACIO

El concepto de derecho a la ciudad, formulado por Henri Lefebvre, constituye un punto de partida para cuestionar qué ciudad se produce y para quién. Lefebvre plantea que el espacio es una producción social atravesada por relaciones de poder y, en este



IMAGEN POR: ANA CECILIA GARZA

sentido, el derecho a la ciudad representa la vía para participar en su producción. Desde la arquitectura, se cuestiona el diseño como práctica jerárquica y se entiende al proyecto arquitectónico como un proceso abierto, negociado y situado.

El cooperativismo de vivienda introduce una lógica distinta en el urbanismo contemporáneo. Bajo el modelo, se privilegia el valor de uso sobre el valor de cambio. En términos arquitectónicos, esto implica pensar a la vivienda no sólo como una unidad aislada, sino como parte de un tejido social y espacial más amplio. En este sentido, Enrique Ortiz (2012) plantea que la producción social reconoce la capacidad de los habitantes para incidir en el diseño, construcción y gestión de sus espacios.



IMAGEN POR: JAIME NAVARRO



IMAGEN POR: CRISTHIAN GUERRERO

ENSEÑANZAS DEL CASO URUGUAYO Y LA FUCVAM

La Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) es el movimiento social y urbano referente por excelencia en cooperativismo de vivienda a nivel internacional. Desde su surgimiento en la década de 1960, este modelo ha logrado consolidarse como una política pública reconocida con miles de viviendas construidas. A diferencia de México, donde el modelo habitacional se inserta en estructuras diseñadas para la propiedad individual, en Uruguay, la legislación reconoce la propiedad colectiva y la ayuda mutua como formas legítimas de producción de vivienda (Nahoum 2013).

En términos arquitectónicos, las cooperativas uruguayas han desarrollado tipologías de vivienda que integran espacios comunes, equipamientos colectivos y configuraciones urbanas que favorecen la convivencia, contrario a los desarrollos habitacionales convencionales, caracterizados por la fragmentación y el aislamiento.

En el caso de la Cooperativa de Vivienda Tochant, la arquitectura se articula con la organización social, buscando resultados espaciales que combatan la desigualdad urbana y la producción de la ciudad orientada al lucro. Es una experiencia habitacional producto de una lucha urbana por materializar un marco jurídico apropiado para las cooperativas de vivienda y sostener una práctica que reivindica el derecho a la vivienda adecuada, el derecho a la ciudad y la defensa del territorio.

LA COOPERATIVA DE VIVIENDA TOCHANT COMO PROCESO COLECTIVO

La Cooperativa de Vivienda Tochant es un proceso organizativo que articula las dimensiones políticas, sociales y territoriales, en el cual la vivienda se construye como un proyecto colectivo. Es resultado del Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat del Movimiento Urbano Popular (MUP). Desde sus inicios, en 2008, el proceso estuvo marcado por la construcción de una identidad colectiva, en el marco de un proyecto político y social participativo. Cuenta con una Asamblea General donde cada voz de un socio es un voto y la democracia directa funge como canal de toma de decisiones sobre aspectos relacionados con la gestión del proyecto, la organización del trabajo, la vida comunitaria y cuestiones técnicas. En este sentido, se han impulsado actividades formativas, comisiones de trabajo y espacios de discusión que fortalecen la capacidad organizativa del grupo, evidenciando que la producción de vivienda implica también la consolidación de sujetos colectivos. El trabajo compartido, que va desde

IMAGEN POR: FABIAN DEJTIAR





IMAGEN POR: FABIAN DEJTIAR

jornadas de limpieza del predio hasta la incidencia política en vías a la construcción de un marco jurídico específico para el cooperativismo de vivienda, contribuye al fortalecimiento de la capacidad organizativa.

Sin embargo, uno de los principales retos enfrentados por Tochant, y por otras experiencias de cooperativismo, ha sido su relación con el marco institucional. La política habitacional vigente no reconoce plenamente el modelo cooperativo, lo que genera obstáculos en términos jurídicos, administrativos y financieros. La gestión ante el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) implica adaptarse a esquemas diseñados para la propiedad individual. Esto produce tensiones entre la lógica colectiva y organizativa de la cooperativa y las estructuras institucionales existentes.

Pese a ello, se han desarrollado estrategias para avanzar el modelo cooperativo, combinando autogestión, el sentido de colectividad y la administración institucional para garantizar financiamiento y créditos para la vivienda.

REFLEXIONES FINALES

La Cooperativa de Vivienda Tochant enfatiza en la importancia de la organización social como condición para el desarrollo de proyectos autogestivos. Con dificultades y desafíos, la construcción de una base organizativa sólida resulta fundamental para sostener procesos de largo plazo. Asimismo, muestra que la vivienda constituye un proceso social en el que la participación y la configuración de relaciones colectivas adquieren un papel central, tanto para mejorar la convivencia como para la gestión, servicios, conclusión de los proyectos y posterior mantenimiento.

Este caso permite reflexionar sobre el potencial del cooperativismo de vivienda como alternativa frente a la crisis habitacional y el despojo. Si bien, es parte de una serie de experiencias incipientes, en términos cuantitativos, su relevancia radica en pensar y proponer otras formas de producir y habitar la ciudad.



El cooperativismo de vivienda no debe entenderse únicamente como un modelo técnico, sino como una propuesta política que cuestiona las bases del urbanismo neoliberal. En este sentido, su fortalecimiento requiere transformaciones estructurales en la política habitacional, orientadas a reconocer la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva.

De manera histórica, se ha luchado por la consolidación de un marco jurídico e instrumentos precisos para impulsar cooperativas de vivienda para el uso y disfrute del hábitat y de la ciudad. Es importante mencionar que, en 2017, en la Constitución Política de la Ciudad de México y en la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, se retomó la figura desde su naturaleza social, vinculando el cooperativismo con la producción social de la vivienda y del hábitat. No obstante, la legislación vigente, vincula a todas las sociedades cooperativas a condicionamientos mercantiles y lucrativos.

Actualmente, se encuentra en discusión una Ley de Sociedades Cooperativas de Vivienda para la Ciudad de México, que no sólo dé un reconocimiento jurídico, sino que también sea instrumento para expandir el modelo con financiamiento, apoyo técnico y convicción práctica. Esta propuesta de Ley emerge de la base social, con más de 18 años de trabajo colectivo, del que se desprende la formulación de un programa de cooperativas con el INVI (2015); el planteamiento del Programa Comunitario de Producción y Gestión Social de la Vivienda y un Reglamento de Fomento y Apoyo a las Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua de la Ciudad de México (2018-2021); y finalmente, la propuesta de Ley de Sociedades Cooperativas de



de Vivienda para la Ciudad de México (2024-2025).

Es el cooperativismo de vivienda una herramienta para disputar la mercantilización del suelo y la vivienda, y construir ciudades más justas, equitativas, solidarias e incluyentes. Recuperar la función social del suelo y de la vivienda es un pendiente en la agenda pública y es por ello que insistir en propuestas alternativas y futuros posibles (Rolnik 2014) se vuelve necesario.

IMAGEN POR: NELSON KON





HÁBITAT DIGNO, Y DIVERSIDAD SEXUAL Y DE GÉNERO:

EL POTENCIAL DEL COOPERATIVISMO DE VIVIENDA LGBTIQ EN AMÉRICA LATINA

RESUMEN:

Este artículo analiza el modelo de la Cooperativa de Vivienda Xochiquetzalli en la Ciudad de México como propuesta frente a la exclusión habitacional de las personas LGBTIQ. A través del análisis de experiencias a nivel internacional, uruguayo y argentino, se examina el potencial de estas cooperativas bajo el proceso de Producción Social del Hábitat (PSH) para garantizar el derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad, concluyendo con propuestas para transitar hacia una política inclusiva, sostenible y autogestiva.

POR **OCTAVIO MANDUJANO**
DOCENTE



INTRODUCCIÓN

En América Latina el acceso a una vivienda adecuada se ha consolidado como un desafío debido a procesos de urbanización neoliberal que han priorizado el valor de cambio por sobre el valor de uso (Mandujano 2025a). Para las poblaciones con identidades de género y orientaciones sexuales diversas (LGBTIQ), esta problemática se agrava por una discriminación estructural que limita su acceso al mercado formal y las expulsa de los núcleos familiares (Menchaca 2021). A nivel global, por ejemplo, se estima que el 30% de las personas en situación de calle se identifica como parte del acrónimo LGBTIQ, mientras que un 25% de las personas trans han sido expulsadas de su vivienda injustificadamente (Mandujano 2025b). En el caso de México, la Encuesta Nacional sobre Discriminación (ENADIS) 2022 revela que 3 de cada 10 personas se negarían a rentar su vivienda a poblaciones queer (Holstein y Cora 2024).

Ante este panorama adverso, el modelo cooperativo y la autogestión emergen como una estrategia

política de resistencia y construcción de comunidad. Este artículo explora la experiencia de la Cooperativa Xochiquetzalli en la Ciudad de México, vinculándola con trayectorias paralelas en ciudades del Cono Sur con el fin de proponer rutas hacia una acción pública que reconozca y fomente la Producción Social del Hábitat con enfoque de diversidad sexual y género (Mandujano 2025b).

DEFINICIÓN Y RELEVANCIA DEL MODELO COOPERATIVO PARA POBLACIONES DISIDENTES

Las cooperativas de vivienda se enmarcan en la Producción Social del Hábitat (PSH), un proceso en el cual las personas usuarias participan activamente en el diseño, construcción y gestión de sus espacios, priorizando el valor de uso y la propiedad colectiva del suelo. Este enfoque trasciende la provisión de cuatro paredes para generar entornos que fortalezcan la identidad, la ayuda y el cuidado mutuo (Mandujano 2025a).



IMAGEN POR: OCTAVIO MANDUJANO

En este sentido, el modelo de la Cooperativa Xochiquetzalli no es un mero esfuerzo aislado; sino que se inspira profundamente en un referente regional: las Cooperativas por Ayuda Mutua en Uruguay. Un ejemplo de ello ha sido la Cooperativa de Viviendas 28 de Junio en Montevideo (Menchaca 2021), la cual ha sido respaldada por la histórica Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM) y Ley 13.728 (2021).¹ Gracias a ello, la 28 de Junio ha logrado rehabilitar, habitar y resignificar un predio en el centro histórico de la capital uruguaya, combatiendo la gentrificación y ofreciendo seguridad a familias LGBTIQ (mayoritariamente), mujeres jefas de familia y personas afrodescendientes (Mandujano 2025a).

Esta cooperativa fue fundada en el año 2004 e inaugurada finalmente en el 2021, transcurriendo casi dos décadas de trabas burocráticas y financieras, pero demostrando la importancia del



IMAGEN POR: COOPERATIVA XOCHIQUETZALLI



IMAGEN POR: JOSÉ HEVIA

¹Establece un marco jurídico para el Plan Nacional de Viviendas, reconociendo e institucionalizando a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua y su financiamiento estatal.

modelo, que a través de cesión de tierras se garantizó el derecho a la centralidad para poblaciones históricamente segregadas a la periferia. Esta cooperativa cuenta con 13 apartamentos autogestionados en un espacio, que si bien no incluyó todas las demandas estéticas (como la inclusión de colores más llamativos y murales LGBTIQ en la fachada) y funcionales de una cooperativa regular en Uruguay (como un espacio de asambleas), sí logró que se adaptaran lugares comunes para la toma colectiva de decisiones y la preservación de la cohesión social de sus habitantes (Mandujano 2025b).

En el caso de Argentina, a pesar del Movimiento de

Ocupantes e Inquilinos (MOI) y de la Ley 341/00 (2024) de la Ciudad de Buenos Aires,² existen experiencias de autogestión y PSH no convencionales, como es el caso de la Cooperativa travesti-trans Hotel Gondolín, la cual ha dado cobijo a decenas de mujeres trans trabajadoras sexuales racializadas provenientes del norte argentino y asentadas hoy en la Ciudad de Buenos Aires. Este mítico espacio porteño ha logrado sacar de la precariedad a sus habitantes y les ha dado la esperanza de un hábitat colectivo digno.

Hay que destacar que, a diferencia de la experiencia uruguaya que cuenta con una amplia solidez institucional, el contexto argentino evidencia el potencial de la autogestión y la PSH, incluso en contextos de desamparo estatal parcial o total. Este predio fue tomado por trabajadoras sexuales en la década de los noventa y rehabilitado después de sufrir un atentado con una bomba molotov en el 2022, gracias a una red de solidaridad masiva que derivó de una renovación arquitectónica queer participativa bajo el acompañamiento de arquitectos y arquitectas del Colectivo Habitaria (Mandujano 2025b).

Este proceso dignificó los espacios habitacionales y los adaptó a las necesidades de sus habitantes, además de vincular a la organización con el Bachillerato Popular Travesti-Trans y No Binarie Mocha Celis con el objetivo de que sus habitantes pudieran terminar sus estudios; así como a la Ley 27.636 (2021) de Promoción al Empleo Formal para Personas Trans,³ lo cual permitió que algunas de las habitantes del Hotel Gondolín pudieran trabajar para el Estado argentino y dejar, si así lo deseaban, el trabajo sexual (Mandujano 2025b).

Por su parte, e inspirada por sus pares sudamericanas, nació la Cooperativa Xochiqetzalli el 26 de abril de 2021, en el marco de la conmemoración del Día Internacional de la Visibilidad Lésbica, como la primera cooperativa de vivienda para las poblaciones LGBTIQ en México (Holstein y Cora 2024).

²Institucionalizó el Programa de Autogestión de Vivienda (PAV) mismo que permite que el Estado financie a organizaciones solicitantes de vivienda tales como cooperativas, mutuales y asociaciones civiles sin fines de lucro (Mandujano 2025).

³La cual establece un cupo laboral mínimo del 1% del sector público nacional para personas pertenecientes a estas poblaciones.



IMAGEN POR:
JAMES
BRITTAIN

IMAGEN POR:
JAMES BRITTAIN



Su modelo horizontal y no lucrativo, busca que todas las personas socias sean dueñas colectivas de sus viviendas, evitando así la especulación inmobiliaria (Menchaca 2021). Sin embargo, a pesar de no contar aún con un predio físico, han logrado hitos fundamentales, como la visibilización de las disidencias sexuales y de género para incluirlas como grupo de atención prioritaria para acceder a una vivienda en la Ciudad de México (Flores 2022).

Hay que destacar que, si bien el modelo cooperativo ofrece beneficios urbanos como la revitalización de barrios, la redensificación de la centralidad y la reducción de costos mediante la ayuda mutua, en México, este camino enfrenta barreras severas (Mandujano 2025b), tales como:

- **Costo del suelo:** El fenómeno de gentrificación y el acaparamiento por parte del sector inmobiliario hacen casi imposible la adquisición de terrenos en zonas urbanizadas, principalmente céntricas (Holstein y Cora 2024).
- **Rigidez financiera:** Dependencias como el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) exige que las cooperativas ya posean un terreno para otorgar créditos, un requisito complicado dado el valor del metro cuadrado en la capital mexicana (Capital 21, 2025).
- **Falta de apoyo técnico:** Persiste un apoyo incipiente de equipos profesionales y académicos interdisciplinarios que acompañen social, legal y arquitectónicamente estos procesos autogestivos (Mandujano 2025b).

Es por ello que, para consolidar al cooperativismo de vivienda en México para las poblaciones LGBTIQ, es necesario transitar hacia una política de Estado que no sólo reconozca, sino que impulse activamente este modelo, por lo que se recomienda impulsar lo siguiente:



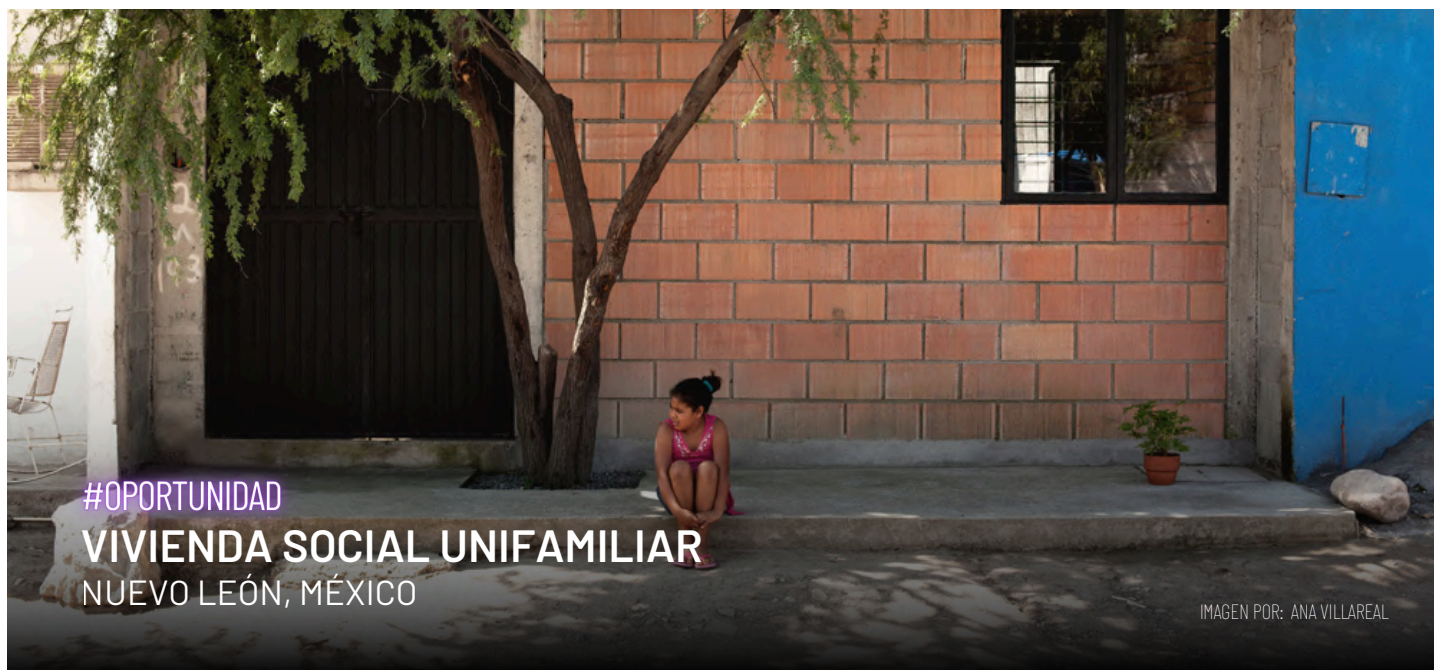
- **Reformas legales, institucionales y la política de vivienda:** Es necesario reformar al marco normativo, como la Ley de Vivienda de la Ciudad de México para incluir la propiedad colectiva y a las cooperativas de vivienda por ayuda mutua; así como a las dependencias tales como la Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (Metrópolis), la Secretaría de Vivienda de la Ciudad de México y al Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, para que la PSH sea incluida como parte central de la política habitacional; las reglas de operación del Programa de Vivienda en Conjunto, para que incluyan y reconozcan a las cooperativas de vivienda, particularmente a las que tengan personas LGBTIQ, y agilizar trámites (Flores 2022), así como otorgar apoyo estatal directo, tal y como se hace hoy en día en Argentina y Uruguay. Si bien, hay que destacar que se han realizado avances en la materia gracias a la Cooperativa Xochiquetzalli, al día de hoy, no se ha logrado consolidar físicamente un solo proyecto habitacional para estas poblaciones.
- **Programas de acompañamiento social y técnico:** Institucionalizar convenios con universidades y organizaciones de la sociedad civil para proveer de equipos especializados que acompañen procesos autogestivos de PSH, diseñando espacios habitables con un enfoque de diversidad sexual y de género (Mandujano 2025b).
- **Desincorporación de bienes públicos y cartera de suelo:** Facilitar que predios ociosos, pertenecientes al gobierno local y federal en zonas centrales de la ciudad, sean desincorporados para la creación de una

cartera de suelo de vivienda social. También podrían ser donados o vendidos directamente a bajo costo a cooperativas de vivienda LGBTIQ, garantizando el derecho a la centralidad (Capital 21, 2025).

REFLEXIONES FINALES

La experiencia de la Cooperativa Xochiquetzalli demuestra que la autogestión y la PSH son un acto político de reparación histórica para poblaciones queer. Sin embargo, la voluntad de sus miembros no es suficiente ante un mercado inmobiliario excluyente y un Estado que mira hacia otro lado. México tiene la oportunidad de retomar las lecciones de Uruguay y Argentina para construir un sistema integral que reconozca la propiedad colectiva como una vía legítima y necesaria para garantizar vivienda adecuada y un hábitat digno a poblaciones LGBTIQ. El Estado debe dejar de ser un mero espectador de la autoconstrucción precaria para convertirse en el garante de un hábitat digno donde la diversidad sexual y de género pueda florecer en un entorno urbano sin discriminación y con seguridad (Mandujano 2025b).





LAS PROMESAS DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

RESUMEN:

Las cooperativas de vivienda representan una oportunidad clave ante la crisis habitacional. En México, en un contexto de políticas públicas con enfoque social, su potencial para generar bienestar, equidad y gestión colectiva es muy alto. Aun cuando el marco legislativo es adverso, avances recientes, tales como programas públicos y una iniciativa de ley de vivienda cooperativa en la CDMX, abren una ventana para que la política de vivienda produzca bienestar a nivel estructural.

POR **COOPERATIVA JUNTXS**
COOPERATIVA DE ASISTENCIA TÉCNICA



Es un momento clave, tanto a nivel nacional como en la Ciudad de México, para fortalecer los distintos ámbitos que abarcan las cooperativas de vivienda. El contexto no solo es la crisis de vivienda, sino también una coyuntura de una política pública de perfil social con presupuestos considerables asignados al rubro de vivienda. De acuerdo con documentos oficiales, un total de casi 35 mil millones de pesos es asignado al presupuesto de la Vivienda del Bienestar (Gutiérrez 2026); sin embargo, después de varias décadas de políticas con orientación mercantil,¹ el contexto general es adverso a las cooperativas de vivienda. A grandes rasgos, el cooperativismo de vivienda es marginal comparado con otros rubros y contextos. Los logros de países como Uruguay, Suiza o España, se pueden encontrar documentados en el sitio dedicado a la vivienda de la Unión Cooperativa Internacional.²

Este artículo recoge algunas experiencias y reflexiones de una cooperativa de acompañamiento técnico a la vivienda adecuada (JUNTXS: organizar,

construir, habitar),³ la cual ha surgido en el marco de un proceso de movimientos sociales que impulsan una ley de vivienda cooperativa en la CDMX.

La vivienda es un cimiento de la existencia que no solo es pragmático, sino también una cuestión social (de estatus) y cultural. Es no solo algo que eventualmente puede ser transaccionado (rentado, heredado o vendido), sino un derecho humano universal reconocido por gobiernos y organizaciones locales e internacionales. Además, es una pieza clave en el desarrollo, ya que cuestiones educativas, de salud o de seguridad, pueden fracasar o tener éxito con relación a su conexión con la vivienda.

Cooperativizar la vivienda presenta varias cualidades que la ponen en un espacio diferente al de los sectores económicos entre los que típicamente se colocan a las cooperativas.



¹La llamada época neoliberal hizo que la vivienda se considerara un activo mercantil de grandes fortunas y creó grandes extensiones de vivienda de baja calidad en lugares no adecuados. Ver: Kaminer, T., Robles-Duran, M., & Sohn, H. (Eds.). (2011). *Urban Asymmetries. Studies and Projects on Neoliberal Urbanization*. 010 Publishers. <https://www.nai010.com/en/publicaties/urban-asymmetries/150072>

²Ver <https://www.housinginternational.coop/>

³Ver <https://www.instagram.com/juntxs.coop/>

Las cooperativas de vivienda generan bienestar y fomentan una corresponsabilidad al estar ancladas a una gestión y propiedad colectiva. Un ejemplo representativo es La Borda en Barcelona que ha sido ampliamente documentada y fue ganadora del prestigioso premio Mies van de Rohe a la mejor arquitectura europea (Barcelona City Council 2022), con grandes impactos positivos en materia de salud (Agència de Salut Pública de Barcelona 2024). Este proyecto, entre otros,⁴ fue impulsado por la administración de Ada Colau y su política pública sobre vivienda es referente en la materia. El Plan para el Derecho a la Vivienda 2016-2025 de Barcelona, que promueve el modelo de cooperativas de vivienda en cesión de uso, es un documento que ha sido ampliamente estudiado y las Naciones Unidas lo reconoce como un instrumento para lograr los Objetivos de Desarrollo Sostenible. Existen varios ejemplos en el mundo,⁵ pero abordamos este, ya que dicha transformación se logró durante una



IMAGEN POR: CHARLOTTE TOSCAN



IMAGEN POR: DO MAL O MENOS

⁴El documental "Una vida en común" presenta varios casos de vivienda cooperativa en cesión de uso, principalmente en Barcelona: <https://www.youtube.com/watch?v=w41760i5YFY>

⁵La Alianza Cooperativa Internacional reconoce a la vivienda como uno de sus ocho sectores, y tiene un sitio dedicado al tema: <https://www.housinginternational.coop/>

administración y porque la exalcaldesa misma compartió en un foro sus experiencias ante los movimientos urbanos de la CDMX, promoviendo la ley de vivienda cooperativa en la Ciudad de México. Durante este foro, organizado en el mes de septiembre del 2024, el mensaje fue claro: se puede consolidar un modelo replicable de un piloto exitoso que ha logrado construir mil unidades en solo siete años.

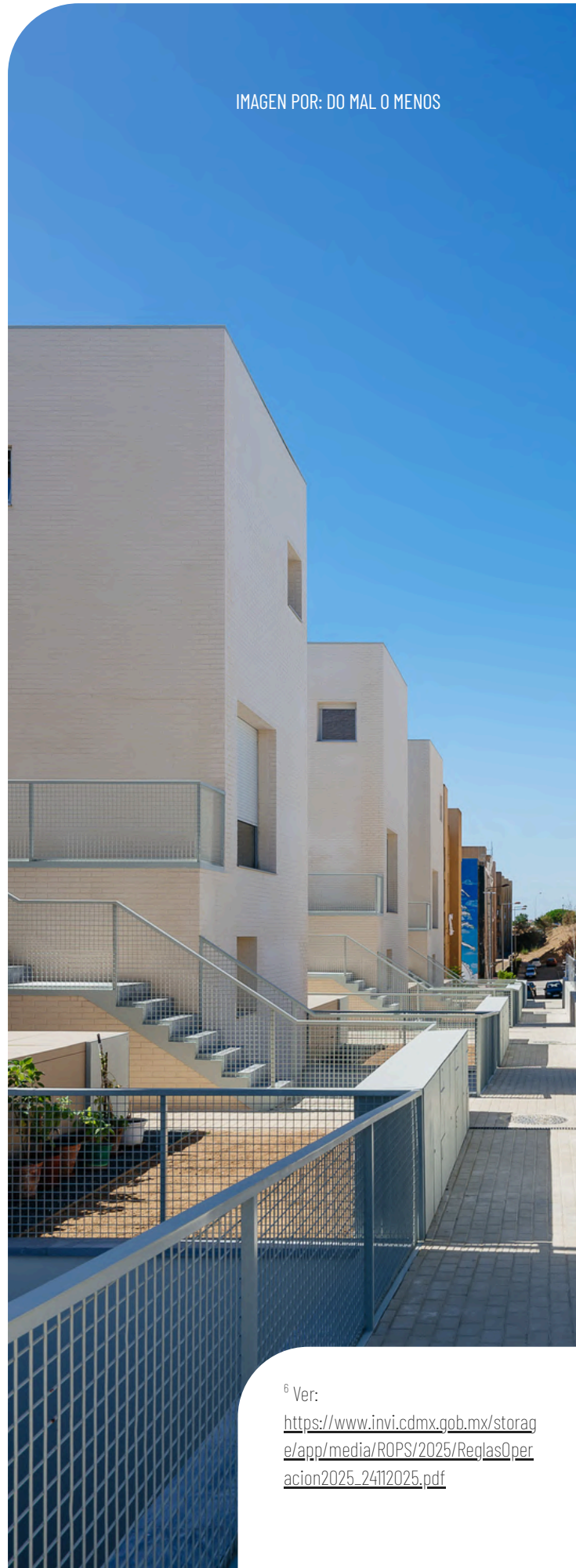
El proceso hacia la ley de vivienda cooperativa en la CDMX ha tenido avances significativos. Desde su inicio, en octubre del 2023, un punto clave ha sido la publicación de las reglas de operación del Instituto de Vivienda en el mes de julio del 2025; en donde se incluyen dos programas: vivienda

cooperativa y vivienda en renta.⁶ La noticia de estos dos programas tiene una gran relevancia histórica. Por un lado, se reconoce la tenencia pública de un parque de vivienda que se arrendará bajo una lógica social; y por otro, que la figura de la cooperativa debe contar con apoyos públicos.

En el caso de México, la posición de la actual administración es de corte social; aunque en el tema de vivienda, falta todavía que las medidas generen un bienestar social duradero y multidimensional. Con el auge de la vivienda neoliberal en las primeras dos décadas del siglo XX, las llamadas “vivienderas” crearon cientos de miles de unidades de vivienda precaria (Kaminer, Robles-Duran y Sohn 2011), muchas de ellas hoy yacen abandonadas. En este caso, se transfirieron fondos generados a través de mecanismos habilitados para fines sociales a grandes compañías de vivienda que hicieron grandes fortunas; sin embargo, actualmente, varias de ellas están en bancarrota.

En México, se calcula que hay más de 6 millones de viviendas deshabitadas (PUEC UNAM 2023). El sector público facilitó este proceso de creación de vivienda inadecuada (mucha lejos de zonas centrales y con poca infraestructura); tanto a nivel nacional, como a nivel local, en un esquema basado en la propiedad privada individual de una vivienda unifamiliar en un lote también individual, fomentando un estándar “convencional” de vivienda. Los programas públicos actuales siguen esta lógica, otorgando subsidios a vivienda que finalmente terminan como

IMAGEN POR: DO MAL O MENOS



⁶ Ver: https://www.invi.cdmx.gob.mx/storage/app/media/ROPS/2025/ReglasOperacion2025_24112025.pdf

IMAGEN POR: DO MAL O MENOS

⁷Ver <https://hic-al.org/category/publicaciones-produccion-social/>

⁸Mandujano Hernández, O. A. (2025). Producción social del hábitat queer/cuir: Aportes desde las experiencias cooperativas LGBTTTI en América Latina [Doctor en Diseño, Universidad Autónoma Metropolitana].

<https://zaloamati.azc.uam.mx/server/api/core/bitstreams/ba44a1c9-4e09-48b0-b144-f3833b6f0e88/content>; Quiroz Mendoza, M. A. (2019). Memoria, identidad y participación de los jóvenes de la cooperativa de vivienda Palo Alto, Ciudad de México [Maestría en Planeación y Políticas Metropolitanas, Universidad Autónoma Metropolitana]. <https://hdl.handle.net/11191/6125>; Reséndiz Flores, A. B. (2022). Repensando alternativas habitacionales: El cooperativismo de vivienda por ayuda mutua en la Ciudad de México: una lucha colectiva y propuesta autogestionaria en construcción [Doctor in urbanism, Universidad Nacional Autónoma de México]. <https://hdl.handle.net/20.500.14330/TES01000828626>

una unidad más en el mercado inmobiliario. Las cooperativas de vivienda, y posiblemente la vivienda en renta, podrían representar una oportunidad para virar en una dirección distinta y hacer un uso más estratégico de los fondos públicos.

Se tienen pocos datos sobre el actual estado de las cooperativas de vivienda en México. No hay un censo o registro como tal, aunque existe documentación sobre experiencias cooperativistas, así como literatura académica y difusión sobre el tema. La Coalición Internacional para el Hábitat (HIC) en América Latina, tiene un archivo de prácticas de producción y gestión social del hábitat y la vivienda, en la que se incluyen varios ejemplos cooperativistas en México y en América Latina.⁷ Recientemente, personas jóvenes académicas han hecho una importante labor de investigación sobre el tema, resaltando el alto valor social de las cooperativas para lograr objetivos sociales en temas de diversidad, formación política, e integración territorial.⁸ Parte del actual mandato de las instituciones encargadas del tema de cooperativas, es conformar un registro nacional, pero está todavía en proceso.

La visibilidad de las cooperativas de vivienda en México no es muy alta. La cooperativa Palo Alto, es reconocida como uno de los ejemplos insignia de la lucha por el derecho a la ciudad, pero existen más cooperativas de vivienda tanto aquellas legalmente constituidas como las que no lo son pero se conducen como tal. Nuestra cooperativa ha visitado algunas, y el deseo de habitar en colectivo, no solo emerge de la necesidad, sino con base a una convicción de habitar a través de una lógica diferente a la convencional.

Una característica muy visible es cómo los desarrollos de vivienda cooperativa se convierten en activos barriales, generando recursos locales, abriendo sus puertas a diferentes colectivos, y activando dinámicas urbanas que a



su vez generan equidad. Creemos que es importante visibilizar este modelo y crear un registro local para poder medir las necesidades y el impacto de las cooperativas. Una característica muy visible es cómo los desarrollos de vivienda cooperativa se convierten en activos barriales, generando recursos locales, abriendo sus puertas a diferentes colectivos, y activando dinámicas urbanas que a su vez generan equidad. Creemos que es importante visibilizar este modelo y crear un registro local para poder medir las necesidades y el impacto de las cooperativas.

A pesar de esto, las instancias gubernamentales a cargo del cooperativismo nacional y diversos cooperativistas, parecen no tener presente a la vivienda como prioridad. Al inicio de la actual administración, se planteó una reforma a la Ley General de Sociedades Cooperativas.⁹ Por su parte, los movimientos impulsando la ley de cooperativas de vivienda tuvieron intercambios con algunas de las cúpulas cooperativistas durante el proceso hacia estas reformas. Actualmente, hay tres tipos de cooperativas: las de producción, las de consumo, las de ahorro y de crédito, por lo que se habló sobre la idea de perfilar a las cooperativas de vivienda como una cuarta forma de cooperativismo en México. Esta idea no llegó a las eventuales reformas que se aprobaron en abril del 2025, y siguen existiendo funcionarios en las dependencias a cargo del cooperativismo que afirman no haber escuchado acerca de las cooperativas de vivienda.

Falta un análisis legislativo exhaustivo para entender la manera de habilitar un ecosistema favorable para las cooperativas de vivienda. Un ejercicio en el que JUNTXS participó, reveló que se requiere un paquete integral de reformas



enfocadas en las características de la vivienda. Necesitamos que se reconstruya desde las experiencias actuales lo que se entiende por una “cooperativa” a nivel de tenencia, fiscal y de territorio.¹⁰ Este esfuerzo requeriría una voluntad política enorme, así como una demanda social clara y decisiva. En la CDMX se tiene una administración con un perfil social y varios movimientos sociales impulsando esta idea. En esta coyuntura está también una crisis fuerte de vivienda que requiere medidas decisivas para evitar que la producción de vivienda continúe exacerbando la desigualdad, por lo que se presenta una oportunidad histórica.

El territorio no sólo se encuentra fragmentado, sobrepasado, y sumamente desgastado; sino que el modelo de producir vivienda excluye a personas y grupos vulnerables. Mientras que por un lado se hacen llamados hacia un desarrollo sostenible y

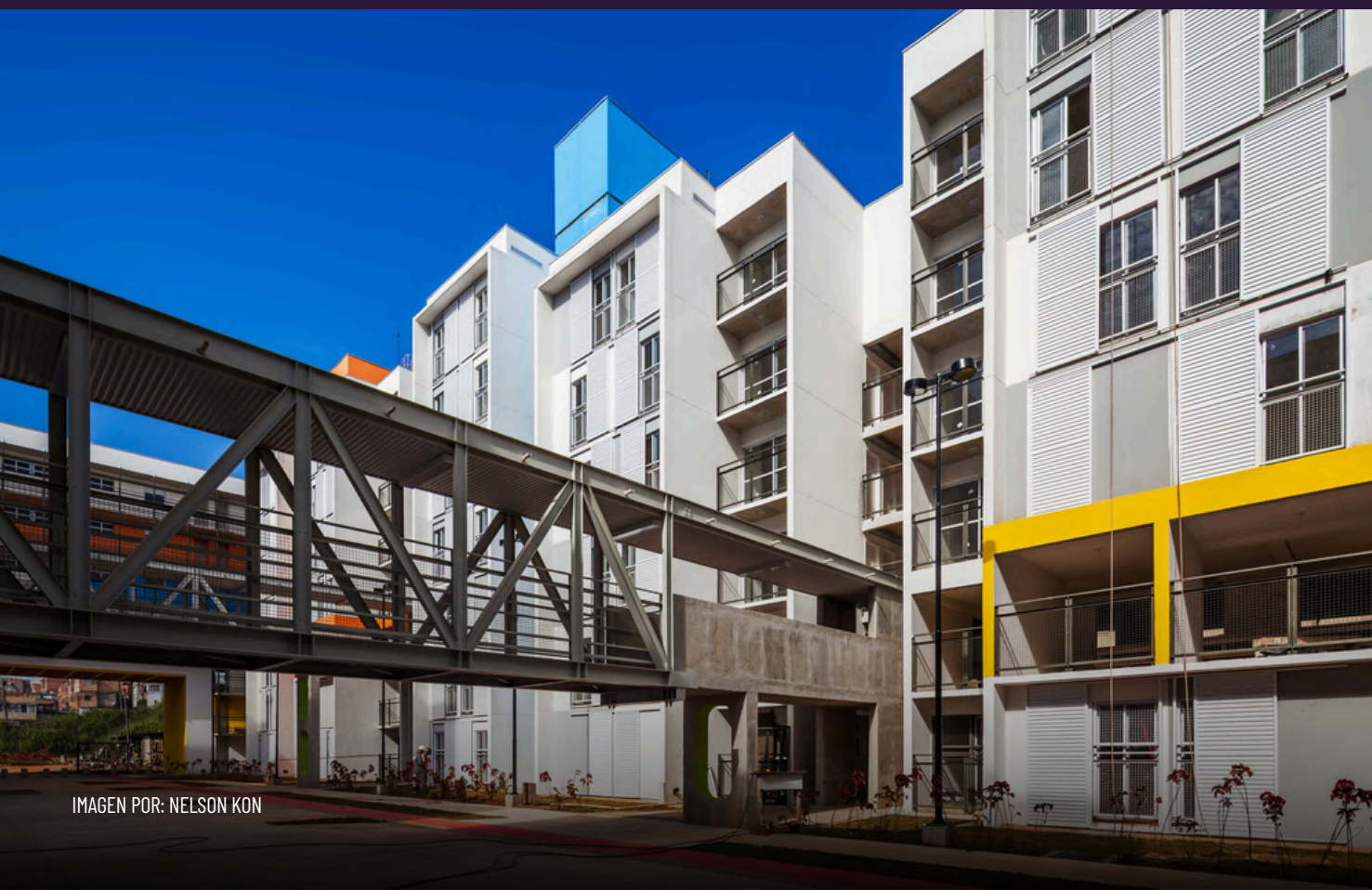


⁹Ver: <https://lacoperacha.org.mx/diputados-aprueban-ley-adquisiciones-reforma-leyes-cooperativas-2025/>

¹⁰Miembros de la cooperativa realizaron una revisión legislativa para la discusión entre cooperativistas y personas legisladoras. Este texto no está publicado, pero se puede solicitar a través de las personas autoras de este texto.

un cambio de paradigma en la toma de decisiones políticas globales y nacionales, en la práctica, es diferente, ya que no quedan suficientemente claras las acciones alternativas a ejecutar.

Las cooperativas de vivienda son claramente una medida alternativa y concreta que puede encaminar al territorio hacia una nueva trayectoria. No parece existir un cabildeo conspirando en su contra, y las medidas en temas de vivienda son en principio tan numerosas que incluso si un pequeño porcentaje de ellas se realizará a través de cooperativas, implicaría un cambio a nivel estructural. En otras palabras, las cooperativas de vivienda tienen un alto potencial transformativo; y de realizarse, pueden ser uno de los legados (y métricas) que evidencien que una transformación profunda está teniendo lugar.





#LEGISLAR

VIVIENDA PROGRESIVA RURAL
MÉXICO

IMAGEN POR: JAIME NAVARRO

LEGISLAR PARA HABITAR: LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA

RESUMEN:

Las cooperativas de vivienda cuentan con reconocimiento en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos desde su promulgación en 1917. En 1927, 1938 y 1994 se expidieron leyes generales de sociedades cooperativas; sin embargo, ninguna de ellas estableció una normativa específica para las cooperativas de vivienda. Este artículo aborda ocho aspectos que deben ser considerados al momento de legislar sobre las mismas.

POR **JAIME RELLO**
LÍDER SOCIAL

POR **MAGDALENA FERNIZA**
POLÍTÓLOGA



INTRODUCCIÓN

Las cooperativas de vivienda han contado con reconocimiento en México desde la promulgación de la Constitución Política de 1917. Posteriormente, en 1927, 1938 y 1994 se expidieron leyes generales de sociedades cooperativas; sin embargo, ninguna de ellas estableció disposiciones específicas para las cooperativas de vivienda. Estas fueron incluidas dentro de la categoría de cooperativas de consumo, lo que invisibilizó su papel en la producción de vivienda, en particular, en las prácticas de ayuda mutua para la autoconstrucción y/o autoproducción, en las necesidades particulares de financiamiento (ahorro, crédito y subsidio) y en su papel para la construcción de ciudadanía.

En este contexto, consideramos que el reconocimiento y regulación de las cooperativas de vivienda constituye una vía estratégica para abatir el rezago habitacional, tanto en su dimensión cualitativa como cuantitativa, fortalece la democracia y contribuye en la materialización de los derechos a la vivienda y al hábitat de millones de mexicanos.

La propuesta que presentamos se sustenta en las discusiones realizadas en el marco del Proyecto Nacional de Investigación e Incidencia (Pronaii) #321300: “Estrategias para el Desarrollo y Evolución de la Producción y Gestión Social del Hábitat (PyGSHV) Sustentable y Acceso Justo a la Vivienda Adecuada en México”, desarrollado entre 2022 y 2024, dentro del Programa Nacional Estratégico de Vivienda (Pronace Vivienda) del Consejo Nacional de Humanidades, Ciencias y Tecnologías (CONHACYT).¹

Estos temas también fueron objeto de numerosas reuniones entre representantes de organizaciones sociales y legisladores, encaminadas a consolidar una iniciativa legislativa que concrete el reconocimiento y la regulación de las cooperativas de vivienda en la Ciudad de México.



¹Ver Agenda y Plan de incidencia Pública, Social y Académica para el escalamiento de la producción y gestión social del hábitat y la vivienda.

PROPUESTAS A CONSIDERAR PARA EL FORTALECIMIENTO DE LAS COOPERATIVAS DE VIVIENDA:

- **Reconocimiento pleno de las cooperativas de vivienda.** En México, la cooperativa de producción Cruz Azul, desde su conformación en 1934, atendió las necesidades de vivienda, educación, salud y abasto de sus trabajadores, fundando la Ciudad Cruz Azul en Jasso, Hidalgo y Ciudad Cruz Azul en Lagunas, Oaxaca. En la década de los setenta, se formalizaron las primeras cooperativas de vivienda: la Cooperativa Palo Alto en Cuajimalpa, CDMX y la Cooperativa La Romana en Tlalneantla de Baz, Estado de México. Aunque lograron acceder al suelo y, en algunos casos, a créditos de organismos públicos, enfrentaron y continúan enfrentando grandes obstáculos para su



operación, debido a la falta de comprensión de sus alcances desde el sector público. Si bien, las leyes de vivienda de entidades como Yucatán o la Ciudad de México enuncian sus virtudes y la importancia de apoyarlas, en la práctica, carecen de mecanismos efectivos para otorgar financiamiento, brindar apoyos o validar la propiedad colectiva.

- **Reconocimiento como organizaciones sin fines de lucro.** El artículo 1, inciso VI, de la Ley de Sociedades Mercantiles, reconoce a las sociedades cooperativas como un tipo de sociedad mercantil; sin embargo, el artículo 212 de la misma Ley establece que “Las

cooperativas se registrarán por su legislación especial". En los hechos, no existen disposiciones que garanticen su tratamiento como organizaciones sin fines de lucro dentro del sector social de la economía (Izquierdo 2020).

- **Reconocimiento de la propiedad social.** Como lo sostuvimos en el proyecto de investigación mencionado, la propiedad colectiva, basada en el uso y disfrute, constituye una alternativa a la propiedad privada individual. Esta forma de propiedad favorece la colectivización de derechos, obligaciones y la convivencia organizada. Además, actúa como un candado contra la especulación de la vivienda y del hábitat, privilegiando el valor de uso sobre el valor de cambio (CyC, COPEVI, HIC-AL, y CoCo 2024). No obstante, las experiencias de propiedad cooperativa en la Ciudad de México han enfrentado el condicionamiento de los organismos públicos para la escrituración individual de las viviendas como una forma de regularización del patrimonio de las familias, este es el caso de la Sociedad Cooperativa de Vivienda y Servicios Habitacionales USCOVI, S.C.L. ubicada en Iztapalapa, CDMX y, más recientemente, la Cooperativa de Vivienda Guendalizaá en la alcaldía Venustiano Carranza, CDMX.

- **Acceso a créditos, subsidios, ayudas de beneficio social.** En la década de los ochenta, las cooperativas de vivienda obtuvieron créditos del FONHAPO; sin embargo, esta posibilidad se canceló cuando el organismo se transformó en banca de segundo piso, favoreciendo a empresas inmobiliarias privadas y a la demanda individual. Posteriormente, algunas cooperativas de ahorro y préstamo canalizaron los subsidios de fondos públicos para las familias pero esta opción también se cerró con las nuevas disposiciones en torno a los subsidios de vivienda de la administración anterior, en parte, reorientadas por la atención a la emergencia con motivo de la pandemia de COVID. Las políticas actuales expresadas en los programas de Vivienda Social, Vivienda para el

IMAGEN POR: JUAN PIÑEROS



IMAGEN POR: JUAN PIÑEROS



el Bienestar y Programa Nacional de Reconstrucción, están centradas en la vivienda nueva y en la vivienda en renta,² las cuales podrían beneficiarse de la incorporación organizada de las familias en cooperativas de vivienda para garantizar la producción y mejora de los conjuntos habitacionales. Esto podría materializarse a partir de la Ley de Vivienda (federal) y las leyes de vivienda locales como la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y de la Ley General de Sociedades Cooperativas, así como las leyes locales de fomento cooperativo. Lo anterior tendría que operarse a partir de la incorporación, en los programas y presupuestos, de las sociedades cooperativas como sujetos de derecho.

- **Respeto y apoyo a las formas de organización y toma de decisiones de los organismos cooperativos.** Las cooperativas de vivienda desarrollan procesos participativos que involucran a la totalidad de sus socios, lo que requiere tiempo, metodologías y estructuras operativas específicas. Estas dinámicas suelen ser incomprendidas por las administraciones públicas, que privilegian apoyos individuales sobre comunitarios. Sin embargo, las comunidades cooperativas poseen mayor conocimiento de las necesidades de las familias y capacidad para generar apoyos solidarios que incrementen el alcance de las soluciones a los que más las necesitan. Fortalecerlas implica también la construcción de uniones y federaciones que impulsen su crecimiento y mejora continua, mediante ayuda mutua, educación, promoción y debate legislativo. Aunque la construcción y fortalecimiento de estas figuras es una tarea de las sociedades cooperativas, es necesario mejorar la regulación sobre la integración de estos organismos, agilizar los trámites para su constitución y registro, reduciendo costos notariales y trámites administrativos, financiando programas de formación para líderes y directivos, brindando asesoría en

²Ver sitio web de la Comisión Nacional de Vivienda
https://www.gob.mx/conavi/archivo/acciones_y_programas?idiom=es&filter_origin=archive



contabilidad, auditoría y trámites para mejorar la gestión financiera de las cooperativas y brindando espacios de diálogo con las autoridades del sector para la gestión conjunta de las demandas de vivienda.

- **Formación de los actores involucrados en el desarrollo de las cooperativas.**

La normativa que se busca debe favorecer no solo a la creación de cooperativas sino también a la formación de cooperativistas. Universidades, centros de enseñanza superior, escuelas técnicas y espacios autogestionados por las propias cooperativas, uniones o federaciones, deben atender necesidades de capacitación en materias sociales, económicas, administrativas, fiscales, arquitectónicas y urbanísticas indispensables para su desarrollo continuo. Si bien, existen programas de capacitación en algunas entidades como la Secretaría de Trabajo y Fomento al Empleo (STyFE) en la CDMX o el Instituto Politécnico Nacional (IPN), están orientadas fundamentalmente a las cooperativas de producción y no a las cooperativas de vivienda. Los recursos para la formación de los integrantes de las cooperativas pueden provenir, a nivel nacional, de los fondos que maneja el Instituto Nacional de la Economía Social (INAES), órgano desconcentrado de la Secretaría de Bienestar y, a nivel local, de la Ciudad de México, de los recursos que mantiene la Secretaría de Trabajo y Fomento al Empleo (STyFE).

- **Valoración del alcance de las cooperativas en el mejoramiento del hábitat.** Las cooperativas de vivienda en México han ampliado su acción hacia la transformación

del hábitat más allá de los conjuntos habitacionales. En el espacio público de los barrios se participa en acciones de seguridad, cuidado personal, familiar, salud y medio ambiente, a través de actividades recreativas, culturales y deportivas en las que participan, sobre todo, las mujeres que encabezan el liderazgo de estos procesos.³

- **Creación de diferentes modelos de cooperativas de vivienda.**

Es necesario impulsar modelos diversos que incluyan no solo la construcción de vivienda nueva, sino el mantenimiento de la vivienda existente y la gestión integral de conjuntos habitacionales de vivienda propia o en renta, así como también organizaciones de trabajadores que puedan proporcionar servicios profesionales o técnicos de apoyo. Actualmente, un grupo de representantes de organizaciones sociales, civiles, colectivos de personas interesadas y académicos trabajan para articular una propuesta legislativa de Cooperativas de Vivienda en la Ciudad de México con posibilidades de escalarla a nivel nacional.



³Ver Encuentro Cooperativas de Vivienda en la CDMX: proceso histórico y desafíos actuales <https://www.youtube.com/watch?v=g9clR0-gWUo>

Las experiencias acumuladas por las cooperativas de vivienda en México durante más de cincuenta años, junto con las desarrolladas en otros países de América Latina, evidencian sus alcances y los impactos positivos que generan en el ámbito económico, social y ambiental. En este sentido, tanto el gobierno federal como los gobiernos de las entidades federativas, deben prestar atención y respaldar de manera decidida los esfuerzos de miles de cooperativistas, reconociendo su contribución al bienestar colectivo y a la construcción de ciudadanía.





#AMÉRICALATINA

COOPERATIVA DE VIVIENDA | CASTELLI 3902
BUENOS AIRES, ARGENTINA

IMAGEN POR: RICARDO DE FRANCESCO

VIVIENDA COOPERATIVA EN AMÉRICA LATINA:

UNA VÍA ESTRUCTURAL PARA EL DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE EN MÉXICO

RESUMEN:

El déficit de más de 8 millones de viviendas en México evidencia las limitaciones de los modelos convencionales. Aunque el cooperativismo habitacional es una alternativa probada en América Latina, en el país enfrenta barreras jurídicas, financieras e institucionales. Este texto plantea aprovechar las reformas recientes para superar dichas restricciones y transitar de experiencias piloto a políticas estructurales.

POR **MARTHA LAURA PEÑA ORDOÑEZ**
POLITÓLOGA



INTRODUCCIÓN DE LA CRISIS HABITACIONAL A LA INNOVACIÓN INSTITUCIONAL

El desafío habitacional contemporáneo se ha consolidado como uno de los principales vectores de desigualdad urbana a nivel global. De acuerdo con ONU-Hábitat, cerca de 2,800 millones de personas viven en condiciones de insuficiencia habitacional, mientras más de 1,100 millones habitan en asentamientos informales.

En México, este fenómeno se expresa en un déficit superior a 8 millones de viviendas, acompañado de carencias estructurales en calidad, acceso a servicios y localización. Sin embargo, más allá de su dimensión cuantitativa, la crisis habitacional es fundamentalmente una crisis de modelo: un desajuste entre las formas de producción de vivienda y las dinámicas sociales, territoriales y económicas que configuran las ciudades contemporáneas.

En este contexto, en agosto de 2025, el surgimiento de la Coalición por la Vivienda: Techo, Tierra y

Territorio, impulsada por Práctica: Laboratorio para la democracia, el Consejo Nacional de Desarrollo Urbano (CONARED), ONU-Hábitat, el Colegio de Arquitectos de la Ciudad de México, la Sociedad de Arquitectos Mexicanos (CAM-SAM) en acompañamiento de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), representa un avance relevante al proponer una articulación multisectorial orientada a ampliar la conversación democrática alrededor de integrar suelo, financiamiento, legislación y monitoreo en una estrategia de acompañamiento de la política habitacional de largo plazo. Dentro de esta lógica, los modelos de vivienda cooperativa emergen como una propuesta recogida por la Coalición como una alternativa estructural complementaria a los modelos de financiamiento en las políticas tradicionales, con sustento empírico en múltiples contextos del Sur Global.

IMAGEN POR: LUIS DÍAZ



MARCO CONCEPTUAL: VIVIENDA ADECUADA Y SISTEMAS URBANOS INTEGRADOS

Desde el enfoque de ONU-Hábitat, la vivienda adecuada constituye un derecho humano que debe cumplir con siete criterios: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Dicho enfoque fue recientemente integrado en la reforma del 29 de abril de 2026 a la Ley de Vivienda de México.

Este marco redefine la vivienda como un sistema socioespacial, donde convergen:

- Procesos de producción urbana;
- Estructuras de gobernanza;
- Esquemas de financiamiento alternativos; y
- Dinámicas comunitarias y familiares cambiantes.



IMAGEN POR:
LEONARDO FINOTTI



IMAGEN POR: TIM CROCKER

Bajo esta perspectiva, los modelos convencionales, aquellos centrados en la producción masiva y estandarizada, presentan limitaciones para responder a la complejidad del fenómeno urbano. En contraste, los modelos cooperativos ofrecen una aproximación integrada que articula estos componentes desde una lógica territorial y desde la adecuación cultural.

MODELOS COOPERATIVOS EN AMÉRICA LATINA: EVIDENCIA COMPARADA

Uruguay: institucionalización del modelo cooperativo

El caso uruguayo es uno de los más relevantes en América Latina. Desde 1970, las cooperativas de vivienda han sido impulsadas por la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), una organización gremial de segundo grado, fundada el 24 de mayo de 1970, cuyo objetivo es fortalecer el derecho a la vivienda agrupando cooperativas bajo tres principios: ser usuarios, ayuda mutua y propiedad colectiva. Conocido como Cooperativismo de Vivienda por Ayuda Mutua (CVAM), este modelo de Producción Social del Hábitat resultó tan exitoso que hoy se exporta a varios países de América Latina (González 2016).

El modelo centroamericano (COCEAVIS)

A partir de la experiencia uruguaya, y mediante un proceso de transferencia y adaptación regional, el modelo fue trasladado a Centroamérica mediante un proceso de intercambio iniciado en 2003 entre FUCVAM y la agencia de cooperación sueca We Effect junto a instituciones de asistencia técnica de la región. De este proceso, surgió en 2010 la Coordinadora Centroamericana Autogestionaria de la Vivienda Solidaria (COCEAVIS), conformada por entidades de asesoría técnica y organizaciones sociales de segundo grado que coordinan y dan dirección política a las 65 cooperativas creadas en los cinco países de la región. La Coordinadora representa cerca de 3 mil familias excluidas del mercado formal de vivienda y del crédito público, muchas de las cuales aún residen en asentamientos precarios (González 2016).

Características:

- Enfoque en derecho a la vivienda y producción social del hábitat.
- Procesos de autogestión comunitaria.
- Vinculación con cooperación internacional.





Impacto:

- Reducción de costos de producción.
- Incremento en capacidades locales.
- Generación de modelos replicables a escala territorial.

Brasil: producción social del hábitat

Brasil ha desarrollado una de las experiencias más significativas de América Latina en materia de producción social del hábitat, particularmente a través de la modalidad Entidades del Programa Minha Casa Minha Vida, inaugurada en 2009 como una vertiente autogestionaria del programa federal de vivienda. A diferencia de la modalidad operada por empresas constructoras, la modalidad Entidades se sostiene con recursos del Fondo de Desarrollo Social (FDS) y canaliza la producción habitacional a través de entidades organizadoras sin fines de lucro: cooperativas, asociaciones y movimientos sociales como la União Nacional por Moradia Popular (UNMP) y el Movimento Nacional de Luta pela Moradia (MNLN). Aunque su producción ha sido cuantitativamente reducida frente al conjunto del programa, su diseño posee una dimensión política paradigmática, en la medida en que recupera la tradición de políticas habitacionales autogestionarias e involucra a los movimientos de lucha por la vivienda y la reforma urbana más representativos del país (Rizek et al 2014).

El modelo se caracteriza por la integración de cooperativas y movimientos sociales como sujetos productores del hábitat y no como meros destinatarios pasivos, por un esquema de financiamiento público con gestión comunitaria en el que las entidades administran directamente los recursos del FDS. El programa apoya explícitamente la producción social de la vivienda y la participación de la población como protagonista en la solución de sus problemas habitacionales, estimulando la organización popular y la producción habitacional por autogestión. Este arreglo ha permitido incorporar criterios de localización, calidad arquitectónica y participación que



mejoran la integración urbana de los conjuntos habitacionales, en contraste con los emprendimientos del Programa Minha Casa Minha Vida para empresas, frecuentemente construidos en las periferias. No obstante, la literatura especializada ha documentado tensiones estructurales como dificultades de acceso al suelo urbanizado, plazos burocráticos prolongados y subordinación operativa al agente financiero, que matizan el alcance transformador de la modalidad (Rizek et al 2014).

México: potencial y restricciones estructurales

En México, experiencias como la cooperativa Guendaliza'a en la Ciudad de México, asesorada en su fase final por FUCVAM, han evidenciado la viabilidad del modelo cooperativo de vivienda.¹ Sin embargo, el país ha consolidado un sistema de acceso a la vivienda social en propiedad mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios por parte de los fondos públicos (INFONAVIT, FOVISSSTE y CONAVI), bajo una lógica que privilegia la vivienda individual como producto financiero y genera un entorno institucional poco permeable a las modalidades colectivas de producción y tenencia (Ambríz y Salinas 2024).

En este escenario, el cooperativismo de vivienda enfrenta tres restricciones estructurales concurrentes:

- Un marco jurídico incompleto para la propiedad colectiva, pues aunque la Ley de Vivienda federal y normas locales reconocen a las cooperativas como productores sociales del hábitat, persisten vacíos en su regulación operativa;
- Sistemas financieros no adaptados a esquemas no individuales, diseñados para sujetos de crédito personales y no para el



préstamo colectivo de largo plazo bajo régimen indiviso; y

- La fragmentación institucional de la política urbana y habitacional, dispersa entre organismos federales, estatales y municipales con criterios heterogéneos.

Estas restricciones localizadas reflejan una tensión entre los modelos innovadores de producción social del hábitat y las estructuras normativas tradicionales. No obstante, los vacíos identificados constituyen también un espacio fértil para la innovación normativa, financiera e institucional orientada a garantizar el derecho a la vivienda adecuada.

COOPERATIVAS Y DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE: UNA CONVERGENCIA ESTRATÉGICA

El potencial de las cooperativas debe analizarse en el marco de la transición hacia modelos de desarrollo urbano sostenible, promovida por ONU-Hábitat (Naciones Unidas 2017).



¹ Guendaliza'a utilizó como modelo a las cooperativas de vivienda impulsadas por FUCVAM y recibió asesoría. Este ejemplo resalta la relación y capacidad de compartir buenas prácticas y repensar nuevos modelos; sin embargo, los proyectos evolucionan y hoy Guendaliza'a funciona con escrituras individuales por inmueble. Por ello, es indispensable adecuar los marcos legales y abrir nuevas posibilidades de gestión y propiedad colectiva con el apoyo y supervisión de programas gubernamentales.

Esta transición implica:

- **Integración territorial:** las cooperativas tienden a localizarse en función de redes sociales y oportunidades, favoreciendo una mejor inserción urbana.
- **Sostenibilidad en ciclo de vida:** la autogestión permite incorporar decisiones informadas sobre materiales, eficiencia energética y mantenimiento. Es decir, entender y mantener toda la vida útil de una vivienda. No sólo cuando se construye, si no cuando ésta crece para evitar el abandono o degradación.
- **Financiamiento alineado a impacto:** los modelos colectivos reducen costos y permiten esquemas de financiamiento solidario.
- **Monitoreo comunitario:** la gestión democrática facilita procesos de seguimiento y evaluación desde el territorio. Así se puede entender cómo una vivienda es adecuada en el tiempo.

Finalmente, resalto que la Coalición por la Vivienda, como plataforma de escalamiento, ofrece una

arquitectura organizacional multisector idónea para integrar modelos cooperativos en la política pública a través de sus cuatro ejes:

- **Suelo:** promoción de esquemas de propiedad colectiva y gestión democrática.
- **Legislación:** armonización normativa para reconocer modelos cooperativos.
- **Financiamiento:** desarrollo de instrumentos híbridos y solidarios.
- **Monitoreo:** construcción de indicadores centrados en habitabilidad y bienestar colectivo.

Este enfoque permite transitar de experiencias piloto a modelos escalables con estructura y prospectiva.

CONCLUSIÓN: DE ALTERNATIVA MARGINAL A POLÍTICA ESTRUCTURAL

La evidencia comparada demuestra que el cooperativismo de vivienda ha trascendido.

IMAGEN POR: ALEJNADRO ARANGA



la categoría “programa piloto” para constituirse en un instrumento estructural de política habitacional, con capacidad probada para producir vivienda adecuada, fortalecer el tejido comunitario y dar forma a la ciudad. La trayectoria de FUCVAM desde 1970, la replicabilidad regional materializada en COCEAVIS a través de la cooperación Sur-Sur, y la institucionalización del modelo autogestionario en el Programa Minha Casa Minha Vida evidencian que los modelos colectivos de producción del hábitat son viables, escalables y compatibles con marcos de política pública diversos cuando existen las condiciones jurídicas, financieras e institucionales apropiadas. Lejos de constituir respuestas marginales, estas experiencias configuran un acervo regional que el Sur Global ha venido construyendo durante más de medio siglo.

En México, la convergencia de tres procesos abre una ventana de oportunidad sin precedentes: el reconocimiento del derecho a la vivienda adecuada bajo los siete criterios de ONU-Hábitat en la reforma del 29 de abril de 2026 a la Ley de Vivienda; la consolidación de la Coalición por la Vivienda: Techo, Tierra y Territorio como espacio de articulación multisectorial; y la persistencia de un déficit habitacional superior a 8 millones de viviendas que exige soluciones de fondo y no únicamente de escala. Transitar a la implementación requiere avanzar simultáneamente en cuatro frentes:

- **Reformas normativas** que reconozcan y regulen operativamente la propiedad colectiva, la autogestión y la producción social del hábitat.
- **Innovación financiera** mediante instrumentos híbridos, créditos colectivos y subsidios solidarios adaptados a sujetos no individuales.
- **Fortalecimiento institucional** que articule las competencias de SEDATU, CONAVI, INFONAVIT, INVI, FOVISSSTE y los gobiernos subnacionales bajo una

IMAGEN POR: ARIADNA POLO

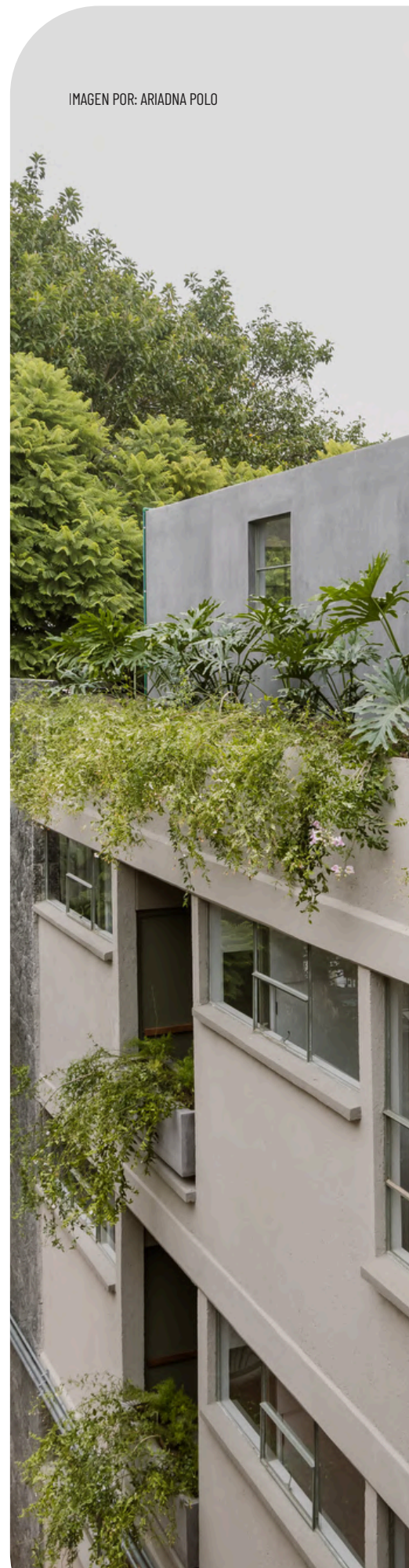


IMAGEN POR: ARIADNA POLO



lógica territorial común.

- **Articulación multisectorial** entre Estado, academia, sociedad civil organizada, cooperación internacional y comunidades.

En este proceso, ONU-Hábitat y plataformas como la Coalición por la Vivienda desempeñan un papel insustituible como puentes entre el conocimiento global y la acción local, y entre la experiencia acumulada del Sur Global y los desafíos específicos del territorio mexicano.

El desafío no es menor: reconfigurar la política habitacional mexicana exige asumir que la vivienda no es únicamente un bien individual ni un producto financiero, sino un sistema socio espacial que articula derechos, territorio, economía y comunidad. Las cooperativas de vivienda ofrecen una alternativa para producir techo y una vía para construir ciudad, fortalecer la comunidad y garantizar sostenibilidad a largo plazo. Apostar por su escalamiento es apostar por un modelo de desarrollo urbano donde el derecho a la vivienda adecuada y el derecho a la ciudad se realizan de manera indivisible.





LA VIVIENDA COMO BIEN COMÚN:

PENSAR ALTERNATIVAS DESDE LA COMUNIDAD

RESUMEN:

En México, el acceso a una vivienda adecuada ha sido condicionado por un modelo que privilegia la especulación del suelo y deja fuera a miles de familias. Este artículo pone en la conversación alternativas de gestión comunitaria del hábitat, del suelo y de la vivienda, como los fideicomisos de tierras comunitarias (Community Land Trusts), que permiten garantizar soluciones habitacionales asequibles, estables y con arraigo. Impulsar modelos cooperativos implica reconocer la vivienda como un derecho y construir políticas públicas centradas en las personas y las comunidades.

POR **MARÍA D. GUTIÉRREZ MORALES**
INTEGRANTE DE CONSTITUYENTES



En México, el acceso a una vivienda digna sigue siendo una deuda pendiente. Aunque el derecho está reconocido en la ley, en la práctica, miles de personas enfrentan dificultades para acceder a un hogar seguro, asequible y bien ubicado. Durante años, el modelo predominante ha estado marcado por una lógica de mercado que privilegia la rentabilidad del suelo y la expansión inmobiliaria, pasando por encima de las necesidades reales de las personas y las comunidades.

Desde nuestra experiencia acompañando procesos urbanos y comunitarios, hemos visto de cerca cómo el acceso al hábitat sigue siendo una de las principales fuentes de desigualdad en nuestras ciudades. Tener un lugar donde vivir no depende solamente del esfuerzo o del trabajo, sino de un sistema que hace cada vez más difícil permanecer en el territorio donde se ha construido la vida. Por eso, hablar de vivienda hoy no puede reducirse a una discusión técnica: es hablar de justicia, de arraigo y de futuro.

Para entenderlo con un caso concreto, basta con mirar lo que sucede en León, Guanajuato. Desde 2019 ha habido una disminución en la producción de vivienda con un rezago importante en desarrollos habitacionales (IMPLAN León 2026). Entre 2019 y 2024, la producción de vivienda económica alcanzó apenas 71 unidades, en una ciudad con más de 1.7 millones de habitantes. De acuerdo con el CONEVAL, en 2020, León fue el municipio con mayor número de personas en situación de pobreza en el país, con más de 816,000 personas viviendo en situación de pobreza multidimensional. Estos datos evidencian una crisis sistémica en el acceso a un hogar. Ante este contexto, la vivienda ha dejado de pensarse como un espacio para vivir en comunidad y, en muchos casos, se ha convertido únicamente en un instrumento financiero, por lo que resulta urgente abrir la conversación sobre modelos alternativos y sostenibles que permitan garantizar el derecho a habitar de manera justa, estable y colectiva.

Una de esas alternativas, son las cooperativas de vivienda, entre las que destacan los modelos de



gestión colectiva del suelo como los Community Land Trusts (CLT).¹ Esta propuesta cambia de raíz la forma en que entendemos el hogar ya que pasamos de un activo individual sujeto a especulación, a un bien común que puede ser cuidado de manera colectiva.

¿QUÉ SON LOS COMMUNITY LAND TRUSTS Y CÓMO FUNCIONAN?

Los fideicomisos de tierras comunitarias son una figura de gestión colectiva del suelo. Surgieron en Estados Unidos a finales de la década de los 60, uno de los primeros casos fue New Communities Inc. en Georgia. Impulsado por comunidades afroamericanas para garantizar el acceso al suelo y la vivienda frente a un sistema de discriminación (Davis 2010).

El modelo funciona separando la propiedad del suelo de la propiedad de la vivienda. La tierra pertenece a la comunidad, a través del



fideicomiso, mientras que las personas pueden habitar las viviendas mediante esquemas de propiedad, renta o uso. Esto se regula a través de contratos de largo plazo, generalmente de 99 años, que brindan seguridad sin permitir la especulación. Además, estos modelos incluyen reglas para evitar que las viviendas se encarezcan con el tiempo, como límites en el precio de reventa o derechos de preferencia comunitaria. Así, se garantiza que las soluciones habitacionales sigan siendo accesibles no solo para las personas fundadoras, sino también para futuras generaciones.

Otra característica clave es su forma de organización. Estos fideicomisos suelen operar

¹NYC Community Land Initiative (NYCCLI). (2026). Bringing Land and Housing into Community Hands.

bajo una gobernanza dividida en tres partes, conformada por personas residentes, miembros de la comunidad vecina y representantes del interés público, como organizaciones de la sociedad civil, expertos en la materia o autoridades de gobierno. Esto permite que las decisiones sobre el territorio no respondan a intereses individuales, sino al bienestar colectivo. Experiencias como la New York City Community Land Initiative han demostrado que este modelo puede adaptarse incluso a contextos urbanos complejos.

CUANDO EL HOGAR TAMBIÉN CONSTRUYE COMUNIDAD

Un ejemplo emblemático es el Champlain Housing Trust en Burlington, Vermont, considerado el CLT más grande de Estados Unidos. Este modelo ha logrado mantener miles de viviendas permanentemente asequibles durante décadas, incluso en contextos de alta presión inmobiliaria, evitando el desplazamiento de familias y fortaleciendo la estabilidad de barrios completos.

Otro caso relevante es el Dudley Street Neighborhood Initiative en Boston, donde la comunidad recuperó el control de terrenos abandonados y los transformó en vivienda, espacios públicos y proyectos colectivos. Este proceso no solo mejoró las condiciones materiales del entorno, sino que fortaleció la organización comunitaria y su capacidad de incidir en decisiones sobre su territorio (International Center for Community Land Trusts 2023).

Lo más valioso de estos modelos es que no solo resuelven una necesidad habitacional, también reconstruyen tejido social. Las personas no son únicamente beneficiarias de un espacio donde vivir; son parte activa de un proyecto colectivo que implica organización, acuerdos y corresponsabilidad. En ese sentido, el derecho a la vivienda se convierte también en una oportunidad para reconstruir la comunidad.





IMAGEN POR: JAIME NAVARRO

REPENSAR EL HÁBITAT EN MÉXICO

En un país como el nuestro, donde la desigualdad territorial es tan profunda,² pensar en modelos de vivienda comunitaria implica recuperar algo que hemos ido perdiendo: la idea de que habitar un territorio también significa cuidarlo, decidir sobre él y construir relaciones con quienes lo compartimos. Esto es especialmente relevante en ciudades donde la especulación ha expulsado a miles de personas de sus barrios, y en comunidades donde el acceso al suelo sigue siendo precario. Impulsar modelos colectivos no es solo una alternativa, es un manifiesto político sobre cómo queremos vivir.

RETOS Y OPORTUNIDADES

Uno de los principales obstáculos es la falta de voluntad política para reconocer y fomentar modelos que no encajan en la lógica tradicional de mercado, propiedad privada o desarrollo inmobiliario. Esto se traduce en barreras legales, administrativas y financieras.

En México, aunque el derecho a la vivienda está reconocido en el artículo 4º de la Constitución y se ha reforzado en reformas recientes a la Ley de Vivienda (Diario Oficial de la Federación 2026), alineadas con estándares internacionales como el concepto de vivienda adecuada de ONU-Hábitat, aún no existen figuras jurídicas claras que permitan implementar modelos de tenencia comunitaria de tierras en contextos urbanos. Sin embargo, la evidencia internacional muestra que estos esquemas pueden funcionar cuando existe apoyo público inicial, en la compra del suelo o en su financiamiento, y cuando se articulan con políticas de vivienda más amplias (DeFilippis, Stromberg y Williams 2018).

CAMBIOS NECESARIOS

A nivel gubernamental, es clave reconocer legalmente figuras de propiedad colectiva del suelo, crear programas de financiamiento específicos para vivienda cooperativa y

²Ver: CONAVI (2024). Análisis del sector vivienda en México 2019-2024.



facilitar el acceso a suelo público o subutilizado. Desde el legislativo, se requiere revisar marcos normativos que hoy privilegian la propiedad individual, incorporando instrumentos que garanticen la función social del suelo, como ya lo establece el artículo 27 constitucional.

También existen espacios claros de incidencia: la política nacional de vivienda, las normativas estatales y los planes municipales de desarrollo urbano. En ciudades como León, donde existen más de 1,200 hectáreas de suelo intraurbano sin uso, se podrían impulsar proyectos piloto de vivienda cooperativa o fideicomisos de tierras comunitarias, aprovechando estos espacios para generar vivienda social, adecuada y asequible.

Más que importar modelos de manera indiscriminada, la experiencia sugiere que lo más efectivo es adaptarlos a los contextos locales. En México, esto podría implicar combinarlos con figuras existentes como ejidos, bienes comunales o cooperativas, construyendo modelos híbridos con base social y respaldo jurídico.

CONFIAR EN LO COLECTIVO

Hablar hoy de cooperativas de vivienda o de fideicomisos comunitarios de tierra en México no es hablar de una utopía lejana. Es abrir una conversación urgente sobre cómo queremos construir nuestras ciudades y qué papel deben tener las comunidades en las decisiones sobre su territorio.

Estamos convencidos de que en México sí existen las condiciones sociales para construir alternativas de este tipo. Lo que hace falta es abrir espacio para experimentar, confiar en la organización comunitaria y reconocer que muchas

veces las mejores soluciones surgen desde abajo. Impulsar modelos colectivos no solo ampliaría el acceso a la vivienda. También nos permitiría recuperar algo que hoy parece escaso: la confianza en lo común y en nuestra capacidad de decidir sobre el lugar que habitamos.

IMAGEN POR: FRANÇOIS DANTART



P

LUIS F. FERNÁNDEZ
Director de Práctica

AURÉLIEN GUILABERT
Coordinador de Coaliciones

EPÍLOGO

COOPERATIVAS DE VIVIENDA: UNA
CONVERSACIÓN PARA LA ACCIÓN

Las experiencias e ideas reunidas en esta publicación abren una conversación urgente y necesaria para repensar la política de vivienda en la Ciudad de México y en el país. Los artículos elaborados por personas especialistas en derecho, urbanismo, ciencias sociales, cooperativismo y activismo, dialogan, desde sus distintas trincheras, en torno a un argumento sostenido: las cooperativas de vivienda son una herramienta probada, comunitaria y viable para mitigar la crisis habitacional y sus efectos más profundos sobre la vida de las personas, los barrios y nuestras ciudades.

Conviene subrayarlo: las cooperativas de vivienda no son algo nuevo. En México, su historia tiene décadas de aprendizajes. Desde mediados de los años 30 algunas empresas reflexionaban o buscaban atender las necesidades habitacionales de sus equipos de trabajo, hasta la Cooperativa Palo Alto, fundada en 1972, que aún subsiste como un oasis en resistencia frente a la especulación inmobiliaria de Santa Fe; pasando por la Cooperativa La Romana y por experiencias contemporáneas como Tochant, USCOVI, Guendalizá o Xochiquetzalli, las experiencias nacionales demuestran que es posible producir y habitar la ciudad de otra manera. Hoy, nuevas generaciones y grupos poblacionales organizados están retomando y reinventando este modelo, desde sus propias necesidades, incluida la visibilización de la diversidad sexual y de género como sujeto del derecho a la vivienda.

A nivel internacional, el argumento es aún más contundente. El modelo uruguayo, respaldado por la Ley Nacional de Vivienda de 1968 y la trayectoria de la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), lleva más de medio siglo demostrando la viabilidad de la propiedad colectiva como instrumento central de política habitacional. En Argentina, la Ley 341 permitió al Movimiento de Ocupantes e Inquilinos convertir edificios abandonados en hogares cooperativos en el corazón de Buenos Aires. En Barcelona, la administración de Ada Colau pasó en siete años de un programa piloto a más de mil unidades cooperativas, con evidencia documentada de impactos positivos en salud pública. En Nueva York, las cooperativas de equidad limitada, acompañadas por organizaciones como UHAB, brindan vivienda estable a más de treinta mil familias en una de las ciudades más caras del mundo. Y en Dinamarca, el modelo

concentra cerca del 7% del parque habitacional nacional y supera el 30% en Copenhague. A estas referencias se suman modelos complementarios, como los Community Land Trusts surgidos en Estados Unidos, que demuestran cómo el separar la propiedad del suelo de la propiedad de la vivienda permite resguardar la asequibilidad por décadas frente a la presión inmobiliaria.

Estas experiencias no son recetas para importar de manera mecánica; son lecciones inspiradoras para repensar la vivienda desde el derecho, el acceso, la inclusión y el buen vivir. La crisis que enfrentamos no es sólo cuantitativa, sino, ante todo, una crisis sistémica. En México, el déficit habitacional supera los ocho millones de viviendas, mientras coexiste con más de seis millones de unidades deshabitadas, herencia de décadas de política basada en la lógica mercantil, en la propiedad privada individual y en la expansión periférica. En la Ciudad de México, más de veintitrés mil familias abandonan cada año la capital por no poder pagar una vivienda; en el país, casi la mitad de las personas jóvenes, entre 20 y 29 años, continúan viviendo con sus padres. A ello, se suman transformaciones demográficas profundas —hogares más pequeños, encabezados por mujeres, unipersonales y envejecidos— que reclaman soluciones más flexibles y con vocación social duradera.

Frente a este panorama, las cooperativas de vivienda ofrecen una respuesta que articula varias dimensiones a la vez: abaratan los costos de producción mediante el poder colectivo, la autogestión y la ayuda mutua; permiten que las personas participen directamente en el diseño y administración de su hábitat; consolidan comunidades resilientes capaces de procesar conflictos y sostener proyectos de largo aliento; protegen el suelo de la especulación a través de la propiedad colectiva o la cesión de uso —como ha demostrado, contra todo pronóstico, Palo Alto en pleno corazón de Santa Fe—; favorecen la eficiencia energética y la sostenibilidad ambiental; y generan tejido social y ciudadanía activa más allá del propio inmueble. En palabras de varias de las autoras y autores de esta publicación, las cooperativas dejan de pensar la vivienda como mercancía para reivindicarla como bien común, derecho humano y soporte digno de la vida.



En México, existen ya las bases y el conocimiento para llevar esta conversación al terreno de la política pública. Movimientos sociales y organizaciones como JUNTXS, han impulsado en la Ciudad de México una iniciativa de ley de vivienda cooperativa. En julio de 2025, el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México publicó por primera vez reglas de operación que incluyen programas específicos de vivienda cooperativa y de vivienda en renta social. A nivel federal, el Programa Nacional de Vivienda 2026-2030 también incorpora el reconocimiento expreso de las cooperativas como vía de acceso al derecho a la vivienda.

Persisten, sin embargo, deudas legislativas y retos para la acción pública. Hace falta una reforma estructural de fondo que saque a las cooperativas de vivienda del marco mercantil que hoy las regula, las reconozca como organizaciones del sector social de la economía y dé forma a un régimen específico capaz de blindar su finalidad social. Es preciso fortalecer la regulación local y la coordinación con instancias federales como SEDATU, CONAVI, SHF,

INFONAVIT y FOVISSSTE; abrir y diferenciar líneas de financiamiento colectivo —para suelo, construcción y asistencia técnica—; garantizar el acompañamiento interdisciplinario para los procesos autogestivos; reconocer explícitamente la propiedad colectiva y la cesión de uso en la legislación; y facilitar el acceso a suelo bien ubicado y a predios públicos ociosos, especialmente en zonas centrales. Igual de importante es la formación de cooperativistas, personal técnico y servidoras y servidores públicos, así como el respaldo institucional a uniones y federaciones que sostengan el modelo en el largo plazo. Éstas no son propuestas abstractas: emergen del trabajo y la reflexión colectiva recogidas en estas páginas y que deben discutirse, sin más demora, con quienes toman decisiones en nuestro país en materia de vivienda.

La coyuntura es propicia. Las juventudes están movilizadas en las principales ciudades del país, exigiendo el derecho a una vivienda digna y abiertas a explorar nuevas formas de habitar. Los movimientos sociales replantean los modelos crediticios y de propiedad colectiva. Existe un clima crítico frente a



décadas de políticas que privilegiaron el mercado por encima del derecho, y la actual administración federal cuenta con un perfil social y con presupuestos significativos asignados a vivienda que, sin embargo, aún no se traducen en transformaciones estructurales. Es momento de transitar de la reflexión a la movilización, de la participación a la incidencia pública colectiva.

A partir del intercambio entre organizaciones sociales, academia, sector público, iniciativa privada y ciudadanía organizada, hoy se abre una ventana para que estas propuestas se implementen con respaldo popular y garanticen el derecho a la vivienda para millones de personas en México. El reto habitacional no se resolverá con un solo instrumento, pero las cooperativas representan una herramienta probada, eficaz y plural que merece ser reconocida, apoyada, mejorada e integrada de manera decidida a la política pública como una opción real, social y políticamente apropiada.

Para que ello suceda, esta alternativa debe ser más conocida, divulgada y apropiada tanto por la ciudadanía como por las personas tomadoras de decisiones. Mientras las cooperativas de vivienda permanezcan como un tema de nicho, el mercado inmobiliario especulativo seguirá siendo la única opción visible para la mayoría. Nombrar, explicar y divulgar es también una forma de hacer política desde la democracia de las ideas. Esta publicación es un paso en esa dirección.

Desde Práctica: Laboratorio para la Democracia, el proyecto Coaliciones ha buscado ser ese puente: un espacio de articulación que reúne a organizaciones, colectivos, profesionales y personas comprometidas con hacer de la toma de decisión política y pública un ejercicio más incluyente y democrático. A través de la Coalición por la Vivienda, desde agosto de 2025, impulsamos acciones de intercambio y construcción multiactor con el horizonte permanente de fortalecer la garantía del derecho a la vivienda. En esta compilación, realizada de manera conjunta con CoRe Ciudades Vivibles y Amables, concretamos el trabajo colectivo: una apuesta por la generación de conocimiento compartido, por la incidencia informada y por la convicción de que los grandes problemas públicos se resuelven mejor cuando se abordan desde la articulación, la diversidad de voces y el consenso.

En Práctica seguiremos impulsando reflexiones y acciones colectivas para fortalecer la democracia y los derechos humanos. El derecho a la vivienda es uno de ellos.

REFERENCIAS

- Agència de Salut Pública de Barcelona (2024). L'habitatge és salut. <https://www.aspb.cat/wp-content/uploads/2025/02/ASPB-habitatge-cooperatiu-salut-informe-breu.pdf>
- Ambriz Hernández, L. C., y L. A. Salinas Arreortua (2024). Cooperativismo de vivienda y producción social del hábitat: el caso de Guendaliza'a en la Ciudad de México. <https://revistas.filos.unam.mx/index.php/tlalli/article/view/2103>
- Argentina (2021). Ley N° 27636: Ley de Promoción del Acceso al Empleo Formal para Personas Travestis, Transexuales y Transgénero "Diana Sacayán - Lohana Berkins". <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/ley-27636-351815/texto>
- Barcelona City Council (2022). La Borda Cooperative Housing Project Wins the Mies van der Rohe Award 2022. https://www.barcelona.cat/infobarcelona/en/tema/housing/la-borda-cooperative-housing-project-wins-the-mies-van-der-rohe-award-2022_1174323.html
- CAF, L. I. of L. P. (2025). Anuario de la vivienda de América Latina y el Caribe 2025.
- Capital 21 (2025). Cooperativas de vivienda: Otras formas de construir hogar | ¿Dónde vamos a vivir?. <https://www.youtube.com/watch?v=f1NfM-KC-Uw>
- Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2024). Ley N° 341: Políticas de acceso a vivienda. <https://boletinoficialpdf.buenosaires.gob.ar/util/imagen.php?idn=6654&idf=1>
- Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) (2016). Conferencia magistral de Joan Clos, Director Ejecutivo del Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat): 'Hábitat III: la Nueva Agenda Urbana'. <https://www.cepal.org/es/discursos/conferencia-magistral-joan-clos-director-ejecutivo-programa-naciones-unidas-asentamientos>
- CONAMUP (2025). Encuentro Cooperativas de Vivienda en la CDMX: Proceso histórico y desafíos actuales. <https://www.youtube.com/watch?v=q9cIRO-gWUo&t=27s>
- CONAVI (2024). Análisis del sector vivienda en México 2019-2024. https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2024/HGHSDHVACNV_2019_2024.pdf
- Congreso de la Unión (1938). Ley General de Sociedades Cooperativas. https://www.dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=186110&pagina=9&seccion=1
- Congreso de la Unión (1938). Reglamento de la Ley General de Sociedades Cooperativas. https://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4432743&fecha=01/07/1938&cod_diario=186702
- Congreso de la Unión (1994). Ley General de Sociedades Cooperativas. <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGSC.pdf>
- Congreso del Estado de Guanajuato (2026). Código Territorial para el Estado y los Municipios de Guanajuato. https://congreso-gto.s3.amazonaws.com/uploads/reforma/pdf/3698/CTPEMG_REF_PO_18Marzo2026.pdf

REFERENCIAS

- Davis, John E. (2010). The Community Land Trust Reader.
- DeFilippis, James, Bethany Stromberg, y Olivia Williams (2018). *Whither the Community Land Trust?*. https://ccwbe.org/wp-content/uploads/2023/09/Whither_the_community_in_community_land_trusts1.pdf
- Del Castillo, A., y R. Vallés (2014). Cooperativas de vivienda. Pasado, presente...¿futuro?. <https://revistas.udelar.edu.uy/OJS/index.php/RFADU/article/view/392/386>
- Diario Oficial de la Federación (2026). Reforma a la Ley de Vivienda. https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5786241&fecha=29/04/2026
- Flores, A. (2022). Derecho a la vivienda: Cómo combatir discriminación LGBT+. <https://www.homosensual.com/lgbt/derecho-a-la-vivienda-como-combatir-discriminacion-lgbt/>
- Ghilardi, F. H. (2016). XVI Congreso de Investigadores en Economía Social y Cooperativa. <https://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN150-T7-GHILARDI-ok.pdf>
- Gobierno de México (2026). Programa Nacional de Vivienda 2026-2030. <https://sidofga.segob.gob.mx/notas/5784740>
- González, G. (2016). Un ejemplo de cooperación Sur-Sur. A trece años de la expansión del 'Modelo FUCVAM' en Centroamérica.
- Gutiérrez, Fernando (2026). Vivienda se mantendrá como prioridad en el presupuesto del 2027. <https://www.economista.com.mx/econohabitat/vivienda-mantendra-prioridad-presupuesto-20260407-807517.html>
- Habitat International Coalition (s. f.). Publicaciones Producción Social del Hábitat Archives.
- Habitat International Coalition América Latina (2018). FUCVAM: matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua.
- Harvey, David (2007). El neoliberalismo como destrucción creativa.
- Holstein, E., and I. Cora (2024). Construir la vivienda en colectivo. <https://ladesvelada.com.mx/construir-vivienda-colectivo/>
- IMPLAN León (2026). Diagnóstico para la actualización del Programa Municipal de Desarrollo Urbano y de Ordenamiento Ecológico y Territorial. https://drive.google.com/file/d/1uWCuvjsUm7FRSXPbiIO_YO_4AJWUD9tJ/view
- International Center for Community Land Trusts (2023). CLT Web. <https://www.cltweb.org/>
- Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI) (2025). Reglas de Operación y Políticas de Administración Crediticia y Financiera 2025.
- Instituto Nacional de la Economía Social (2021). Historias de cooperativismo en México: Los orígenes de la Cruz Azul S.C.L. <https://www.gob.mx/inaes/articulos/historias-de-cooperativismo-en-mexico-279254>

REFERENCIAS

- Izquierdo Muciño, M. E. (2020). El cooperativismo mexicano a través de sus leyes. <https://doi.org/10.18543/dec-16-2020pp43-67>
- Kaminer, T., M. Robles-Durán, y H. Sohn (eds.) (2011). Urban Asymmetries: Studies and Projects on Neoliberal Urbanization.
- Kourchenko, Ana, Adrián Labastida y Jorge Ortiz (2025). Hacer posible la vivienda asequible: Desafíos, alternativas y propuestas.
- Lefebvre, Henri (1978). El derecho a la ciudad.
- Machado, G. (2020). Cooperativismo de vivienda por ayuda mutua: Formación, experiencia y lucha en Uruguay. <https://doi.org/10.26489/rvs.v33i47.6>
- Mandujano, O. (2025). Producción social del hábitat queer/cuir: aportes desde las experiencias cooperativas LGBTTTI en América Latina. <https://doi.org/10.24275/uama.2287.12533>
- Mandujano, O. (2025). Vivienda cooperativa LGBTTTI en Buenos Aires y Montevideo. Construcción de espacios inclusivos. <https://doi.org/10.24275/LZHB6481>
- Menchaca, A. (2021). Cooperativa Xochiquetzalli: construir viviendas dignas para personas LGBTQ+. <https://panel.animalpolitico.com/lgbtiq/cooperativa-de-vivienda-xochiquetzalli/>
- Middlemiss, L., S. Okushima, L. Kilian, M. Rainard, M. Büchs, y A. Owen (2026). Aging Alone: A Twin Threat to Decarbonisation and Energy Vulnerability in Japan and UK.
- Muñoz Díaz, Carlos, y J. Dolores Alanís Tavira (2020). Antecedentes de las sociedades cooperativas en México. <https://doi.org/10.18543/dec-16-2020pp15-41>
- Naciones Unidas (2017). Nueva Agenda Urbana. <https://habitat3.org/wp-content/uploads/NUA-Spanish.pdf>
- Nahoum, Benjamín (2013). Algunas claves: Reflexiones sobre aspectos esenciales de la vivienda cooperativa por ayuda mutua.
- New York City Department of Housing Preservation and Development (HPD) (s. f.). HDFC Co-ops. <https://www.nyc.gov/site/hpd/services-and-information/hdfc.page>
- NYC Community Land Initiative (NYCCLI) (2026). Bringing Land and Housing into Community Hands. https://welcometocup.org/assets/pdfs/NYCCLI_spreads_digital.pdf
- OECD (2024). Society at a Glance 2024: OECD Social Indicators. <https://doi.org/10.1787/918d8db3-en>
- ONU Department of Economic and Social Affairs (2016). Barcelona Right to Housing Plan 2016-2025 <https://sdgs.un.org/partnerships/barcelona-right-housing-plan-2016-2025>
- ONU-Hábitat (2015). Vivienda y Objetivos de Desarrollo Sostenible. https://publicacionesonuhabitat.org/onuhabitatmexico/VIVIENDA_Y_ODS.pdf
- ONU-Hábitat (2019). Elementos de una vivienda adecuada.
- Ortiz, Enrique (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat: Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales.

REFERENCIAS

- Parra, I. D., y P. R. Pozuelo (2013). ¿Revitalización sin gentrificación? Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en los centers de Buenos Aires y Montevideo.
- Producción Social del Hábitat (2016). COCEAVIS: articulando luchas y proyectos de vida colectivos. <https://produccionsozialhabitat.wordpress.com/galeria-de-casos/coceavis/>
- Real Estate Market & Lifestyle (2013). Cooperativa La Cruz Azul, S.C.L. <https://realestatemarket.com.mx/articulos/materiales-de-la-industria/12882-cooperativa-la-cruz-azul-s-c-l>
- Redacción La Coperacha (2025). Sin mover una coma, diputados aprueban ley de adquisiciones que reforma leyes cooperativas. <https://lacoperacha.org.mx/diputados-aprueban-ley-adquisiciones-reforma-leyes-cooperativas-2025/>
- Rizek, C. S., C. Santo Amore y C. M. Camargo (2014). Política social, gestão e negócio na produção das cidades: o programa Minha Casa Minha Vida 'Entidades'. <https://www.scielo.br/j/ccrh/a/VpWbKJHKKCFHYM7JsCQpLpP/>
- Rolnik, Raquel (2014). Neoliberalismo reciente: la financiación de la vivienda propia y el derecho a la vivienda.
- Ruiz-Tagle, J., F. Valenzuela, D. Czischke, V. Cortes-Urra, N. Carroza, y F. Encinas (2020). Propuestas de política pública para apoyar el desarrollo de cooperativas de vivienda autogestionarias en Chile.
- Sánchez Carro, Daniela (2024). Una invitación a pensar la crisis de vivienda en CDMX. <https://redaccion.nexos.com.mx/una-invitation-a-pensar-la-crisis-de-vivienda-en-cdmx/>
- UNAM, PUEC (2023). Aumento de viviendas deshabitadas en México es muestra del fracaso de la política de vivienda. <https://www.puec.unam.mx/index.php/component/content/article/2343-aumento-de-viviendas-deshabitadas-en-mexico-es-muestra-del-fracaso-en-la-politica-de-vivienda.html>
- Urban Homesteading Assistance Board (s. f.). ¿Qué tienen de especial las cooperativas de equidad limitada?. <https://www.uhab.org/es/nuestro-trabajo/own-a-co-op-apartment/>
- Urban Homesteading Assistance Board (s. f.). HDFC Co-ops Commit to Climate Action. <https://www.uhab.org/hdfc-co-ops-commit-to-climate-action/>
- Urban Omnibus (2018). Limited Equity Co-ops. <https://urbanomnibus.net/2018/01/limited-equity-co-ops/>
- Uruguay (2021). Ley N° 13728: Plan Nacional de Viviendas. <https://www.impo.com.uy/bases/leyes/13728-1968>



COOPERATIVAS DE VIVIENDA

DE LA EXPERIENCIA A LA ACCIÓN PÚBLICA

coreciudades.com | practica.lat