



Casa abierta al tiempo

**UNIVERSIDAD AUTÓNOMA METROPOLITANA  
UNIDAD XOCHIMILCO**

**DIVISIÓN DE CIENCIAS SOCIALES Y HUMANIDADES**

**OBSTÁCULOS INSTITUCIONALES PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS  
COOPERATIVAS DE VIVIENDA COMO MODELO HABITACIONAL VIABLE EN  
LA CIUDAD DE MÉXICO**

**TRABAJO TERMINAL  
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
LICENCIADAS EN POLÍTICA Y GESTIÓN SOCIAL**

**P R E S E N T A N:**

**ALVARADO SALAZAR KATIA  
MEJÍA JIMÉNEZ ALONDRA IVONNE**

**ASESORA:  
MTRA. DALILA MENDOZA AGUILAR**

**CIUDAD DE MÉXICO**

**ABRIL, 2025.**

## ÍNDICE

<b>Introducción.....</b>	<b>2</b>
<b>Capítulo 1. Del derecho a la vivienda a la crisis de vivienda asequible en CDMX.....</b>	<b>12</b>
1.1 El derecho a la vivienda en la Ciudad de México y la vivienda como un derecho humano internacional.....	13
1.2 Crisis de vivienda en la Ciudad de México.....	16
1.3 Aproximación a los principales modelos de vivienda.....	22
<b>Capítulo.2.- Las cooperativas de vivienda en México y CDMX.....</b>	<b>28</b>
2.1 Antecedentes y orígenes de las cooperativas en México.....	29
2. 2 Formación legal de las cooperativas de vivienda en CDMX.....	36
2.3 Situación actual de las cooperativas de vivienda en CDMX.....	41
2.4 Desafíos de inclusión en las cooperativas de vivienda.....	48
<b>Capítulo 3.- El análisis de las barreras e incentivos para el desarrollo de las cooperativas de vivienda desde el Nuevo Institucionalismo.....</b>	<b>50</b>
3.1 El enfoque del institucionalismo y el nuevo institucionalismo.....	50
3.2 Actores y poder institucional.....	55
3.3. Algunos resultados de las acciones institucionales de los actores en torno a la vivienda cooperativa: Informe EVALÚA, 2021.....	64
3.4 Análisis de las barreras de consolidación de las cooperativas de vivienda a la luz del nuevo institucionalismo.....	66
<b>Capítulo 4.- Análisis de algunas experiencias: Uruguay, Palo Alto y Xochiquetzalli CDMX.....</b>	<b>73</b>
4.1 EL CASO DE URUGUAY: ejemplo exitoso de promoción de cooperativas de vivienda.....	74
4.2. Cooperativa de vivienda Unión de Palo Alto (Palo Alto), CDMX.....	77
4.3 La incipiente cooperativa “Xochiquetzalli”, CDMX.....	80
<b>PRINCIPALES HALLAZGOS Y CONCLUSIONES.....</b>	<b>86</b>
<b>Bibliografía.....</b>	<b>91</b>
<b>ANEXOS.....</b>	<b>105</b>

## ***Introducción***

Actualmente, tanto por el crecimiento demográfico, como por el incremento de los precios, en la Ciudad de México (CDMX), hay un problema de déficit habitacional asequible que exige alternativas de solución efectivas y sostenibles. Las cooperativas de vivienda, basadas en la autogestión y el interés colectivo, pueden constituirse como una solución viable para satisfacer estas necesidades; sin embargo, éstas enfrentan grandes dificultades para su consolidación como una opción accesible. En particular, expertos como Alejandro Suárez Pareyón, mencionan que la producción social de vivienda<sup>1</sup> y las cooperativas enfrentan múltiples barreras al estar reguladas por una normativa más orientada a promover el mercado inmobiliario privado que a facilitar el acceso a viviendas accesibles para los sectores de bajos ingresos (Suárez Pareyón 2022, citado en Lugo, 2023).

Pese a que las cooperativas de vivienda están reguladas por la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC), y que existen diversas experiencias exitosas a nivel internacional, como los casos de Uruguay y España, que demuestran su viabilidad como una alternativa habitacional, a pesar de su existencia desde hace varias décadas, las cooperativas de vivienda en México han tenido una presencia limitada y no se han consolidado como una alternativa conocida dentro del sector habitacional. Su desarrollo ha sido marginal; esto limita su capacidad de competir en igualdad de condiciones con otros modelos habitacionales, como la vivienda de interés social, los condominios y viviendas verticales, el arrendamiento de vivienda, la vivienda autofinanciada y la construcción propia (modelos que se explicarán con detalle a lo largo de la investigación).

El derecho a una vivienda asequible y digna en la Ciudad de México no debe ser una concesión del mercado inmobiliario ni de políticas públicas fragmentadas, sino una exigencia legítima que debe ser conquistada a través de modelos alternativos como las cooperativas de vivienda. Estas no solo representan una

---

<sup>1</sup> Aquella que se realiza bajo el control de autoproductores y autoconstructores que operan sin fines de lucro y que se orienta prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos. Incluye aquella que se realiza por procedimientos autogestivos y solidarios que dan prioridad al valor de uso de la vivienda por sobre la definición mercantil mezclando recursos y procedimientos constructivos y tecnologías con base en sus propias necesidades y su capacidad de gestión y toma de decisiones (Ley de Vivienda; DOF 23-JUN-2006).

opción viable para atender el déficit habitacional, sino que también son una vía para garantizar una transformación urbana que promueva la justicia social, la cohesión y el bienestar colectivo, donde la ciudadanía se empodere y construya, de forma autogestionada, un futuro más equitativo.

Garantizar el acceso a la vivienda no solo implica atender el déficit habitacional, sino también reconocer que este problema afecta con mayor intensidad a las poblaciones en situación de vulnerabilidad. En este sentido, los modelos alternativos de vivienda, como las cooperativas, adquieren un valor estratégico porque no solo buscan proporcionar un espacio físico para habitar, sino también corregir las desigualdades estructurales que históricamente han excluido a ciertos sectores sociales. Por ello, garantizar vivienda adecuada a comunidades indígenas, familias de bajos ingresos y sectores marginados se convierte en un tema de equidad y justicia social, ya que permite reducir las brechas de acceso a derechos fundamentales y fortalecer procesos de inclusión social en las ciudades.

Sin embargo, el desarrollo de las cooperativas ha sido complejo debido a la falta de políticas públicas que las promuevan explícitamente. Un ejemplo de ello es la emblemática Cooperativa Palo Alto, fundada en (1974) y ubicada en Santa Fe, CDMX, que ha enfrentado serios obstáculos para consolidarse y garantizar su estabilidad a lo largo del tiempo. Entre estos desafíos se encuentran la escasez de incentivos económicos, las dificultades para acceder a financiamiento y la ausencia de un marco institucional sólido que respalde su crecimiento y sostenibilidad. En este trabajo de investigación, analizamos si esta carencia de políticas efectivas ha hecho que las cooperativas de vivienda en la CDMX dependan de esfuerzos aislados, contrastando con experiencias internacionales como la de Uruguay, donde el respaldo gubernamental ha sido clave para el éxito de este modelo habitacional (Díaz, 2020).

En este contexto, la investigación busca analizar el alcance y efectos de estas barreras para el desarrollo de las cooperativas de vivienda como modelo plausible y asequible y explorar cómo pueden expandir su alcance y beneficiar a más ciudadanas y ciudadanos; así como también analizar cómo se podría incidir para que este modelo de desarrollo urbano coadyuve en el ejercicio del derecho a la vivienda y el fortalecimiento del tejido social.

El acceso a una vivienda digna y asequible es un tema relevante, ya que se trata de un derecho humano fundamental y se corre un riesgo en México, especialmente en la CDMX, donde millones de personas de bajos ingresos sufren una crisis de vivienda. Este problema es especialmente crítico en una mega ciudad donde los precios inmobiliarios son extremadamente altos y el rápido crecimiento del mercado privado ha dejado a una parte significativa de la población sin acceso a una vivienda asequible.

El mercado inmobiliario en la CDMX ha experimentado un aumento acelerado en los precios, lo que ha dificultado el acceso a la vivienda, especialmente para los sectores de menores ingresos. Entre 2018 y 2023, el valor del mercado de vivienda nueva y usada en México creció un 41%, pasando de 416,000 millones a 588,000 millones de pesos, a pesar de una caída del 26.1% en la venta de unidades. Esto da indicios de que el incremento en los costos no se debe a una mayor demanda, sino a un proceso especulativo que encarece la vivienda sin mejorar su accesibilidad (Escobar, 2024).

Los costos de las viviendas populares (vivienda de interés social, condominios y viviendas verticales, el arrendamiento de vivienda, vivienda autofinanciada y la construcción propia) han aumentado significativamente en los últimos años. En 2022, una vivienda de interés social en la CDMX tenía un precio que oscilaba entre 1 y 2 millones de pesos, según datos proporcionados por Aurora Póo Rubio, académica de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM) (Morales, 2023)

A esta tendencia se suma el alza en los precios del metro cuadrado. Entre diciembre de 2022 y diciembre de 2024, el precio promedio del metro cuadrado en la CDMX aumentó un 31.5%, de \$38,086 a \$50,116 pesos. En algunas alcaldías como Gustavo A. Madero, Iztapalapa, Azcapotzalco e Iztacalco, el incremento fue superior al 60% (Rosales, 2024). Además, en el tercer trimestre de 2023, la Ciudad de México registró el precio promedio de vivienda más alto del país, con \$3,707,704 pesos por unidad, reflejando un aumento anual del 12.2% (Escobar, 2023).

Estos datos nos muestran que el crecimiento del mercado inmobiliario en la CDMX ha sido desproporcionado, ya que los precios han aumentado

significativamente sin estar vinculados a un aumento en la capacidad adquisitiva de la población. En lugar de responder a la demanda de vivienda asequible, el mercado ha favorecido la especulación y el desarrollo de unidades dirigidas a sectores de alto poder adquisitivo, dejando a una gran parte de la población sin opciones viables de vivienda.

Así, el déficit habitacional en la CDMX es un desafío significativo. Según el INEGI, en 2020 la ciudad contaba con 2,756,319 viviendas habitadas, pero solo el 3.4% de ellas fueron construidas en los últimos cinco años, lo que refleja una baja tasa de construcción reciente. Además, aproximadamente el 18.7% de las viviendas en la CDMX enfrentan un déficit cualitativo, debido a problemas como hacinamiento y carencia de servicios básicos (INEGI, 2020; CONAVI, 2022).

A este panorama se suma la existencia de 207,026 viviendas particulares deshabitadas en la Ciudad de México en 2020 (INEGI, 2020). Estas viviendas fueron desarrolladas por grandes inmobiliarias y permanecen vacías debido a sus elevados costos, lo que las hace inaccesibles para una parte considerable de la población. Esta situación resalta la necesidad de implementar políticas que no solo promuevan la construcción de nuevas viviendas asequibles, sino también la rehabilitación y ocupación de las viviendas deshabitadas, con el fin de satisfacer las crecientes necesidades habitacionales de la ciudad.

Pese a esta crisis y a que la necesidad de tener opciones para la vivienda ha aumentado, las cooperativas de vivienda, que representan un modelo basado en la autogestión y el interés colectivo, han sido poco aprovechadas y promovidas en el país. A diferencia de otros modelos de financiamiento para la vivienda en México, promovidos por el gobierno, como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT) y el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE), no existe una ley que impulse y regule de manera clara y específica a las cooperativas de vivienda.

Como menciona Carla Escoffié Duarte (2022) la política de vivienda en México está centrada casi exclusivamente en el modelo de propiedad privada individual, mediante créditos hipotecarios y a través de las dos instituciones antes

mencionadas, las cuales son de acceso exclusivo para personas que trabajan en el sector formal de la economía; lo cual resulta problemático ya que el XXI de la población ocupada en México trabaja en el sector informal (DATOS DEL INEGI).

Además, a lo largo de la historia, y como argumentamos en los siguientes apartados, no ha habido un compromiso sostenido por parte del Estado para fomentar este modelo. Estas cooperativas, caracterizadas por su capacidad para empoderar a la ciudadanía y fortalecer la cohesión social, ofrecen una alternativa viable para enfrentar la crisis de vivienda asequible.

Así, la pregunta de investigación que guía el presente trabajo, es conocer por qué, pese a que el modelo de vivienda cooperativa existe desde 1938 y está inscrito en la Ley General de Sociedades Cooperativas, no han existido más desarrollos de este tipo y se han consolidado como una alternativa de vivienda asequible y digna en la CDMX.

Las preguntas subsidiarias que se derivan son: ¿Qué son y cómo se conforman las cooperativas de vivienda?, ¿Existen incentivos para su desarrollo? ¿Cuántas han logrado desarrollarse bajo este modelo en la CDMX? ¿Qué barreras dificultan que se consoliden como modelos viables frente a la actual crisis habitacional en la Ciudad de México? ¿Qué lecciones y/o buenas prácticas se pueden obtener de otras experiencias de cooperativas?

El objetivo de este estudio es identificar y analizar los factores institucionales y legales que han limitado el desarrollo de las cooperativas de vivienda en la CDMX, con el fin de identificar estrategias para su fortalecimiento. Para lograr este objetivo, se plantean los siguientes objetivos específicos:

1. Conocer los antecedentes históricos, institucionales y legales de las cooperativas de vivienda en México.
2. Entender cómo las instituciones formales (leyes, normativas) e informales (prácticas, costumbres) influyen en el desarrollo de las cooperativas de vivienda.

3. Documentar y analizar la experiencia de Uruguay y en la CDMX de cooperativas de vivienda para conocer las barreras y buenas prácticas que enfrentaron.
4. Analizar los diferentes esquemas de política de vivienda en la CDMX y cómo se incorpora a las cooperativas de vivienda en México dentro de dicha política.

La hipótesis de investigación que guía este trabajo es que el principal obstáculo que enfrentan las cooperativas de vivienda en México, es que no existe una legislación sólida y coherente que las promueva ya que está basada en una lógica mercantil; y, por el contrario, la legislación y políticas públicas existentes, promueven el desarrollo del mercado privado inmobiliario; es decir, las ganancias de unas cuantas compañías que venden a precios inaccesibles para la mayoría de la población, negando así el derecho a la vivienda a las y los ciudadanos de menores recursos.

Cuando se habla de legislación insuficiente, nos referimos a la ausencia de instrumentos legales que fomenten el desarrollo de las cooperativas de vivienda; entre ellos, mecanismos para el acceso a financiamiento que permitan su operación en igualdad de condiciones frente a desarrolladores privados. (Duarte, 2021). La legislación insuficiente y orientada al mercado inmobiliario tradicional limita el desarrollo de las cooperativas de vivienda, al carecer de un marco normativo específico y de incentivos para su creación y sostenibilidad. Por lo tanto, aunque económicamente las cooperativas pueden disminuir la dependencia del mercado privado de vivienda y declarar la vivienda de una manera más justa y accesible, parece haber dificultades institucionales para recibir apoyo. Numerosos factores institucionales importantes, como la falta de conocimiento y los principales actores en la cultura de la vivienda, también parecen estar impidiendo la adopción de las cooperativas de vivienda y es necesario investigar estos obstáculos con más detalle para apoyar su crecimiento.

La legislación de vivienda mexicana favorece los proyectos comerciales y no proporciona un marco legal a las cooperativas, con lo que inhibe su formalización, acceso al financiamiento y expansión. Aunado a ello, la cultura de la propiedad



privada ha generado una insuficiente promoción de ellas como una opción viable. Así, su limitada base legal y corporativa las restringe en gran medida de desarrollar todo su potencial para reducir la exclusión social y ofrecer soluciones habitacionales más inclusivas.

La legislación sobre cooperativas de vivienda mexicana es muy limitada: se encuentra solo mencionada en la Ley General de Sociedades Cooperativas y en la Ley de Vivienda de la CDMX, a diferencia de países como Uruguay (ejemplo que se detalla en el presente trabajo) donde cuentan con una legislación específica y más detallada.

Es importante reconocer que, además de estas barreras, existen otras que afectan a las cooperativas de vivienda en México, tales como el desconocimiento del modelo cooperativo, la resistencia política y las reglas de convivencia y organización poco claras. Aunque estos factores no serán abordados en esta investigación, su mención es relevante para comprender el contexto complejo en el que operan estas cooperativas.

La experiencia de la Cooperativa de Vivienda Unión de Palo Alto en la Ciudad de México, nos servirá para ilustrar varios de estos desafíos. Fundada en la década de 1930, y a lo largo de los años, la cooperativa ha enfrentado amenazas de desalojo y luchas legales prolongadas para asegurar su permanencia. A pesar de su organización y resistencia, en años recientes han surgido conflictos internos debido a la presión de desarrollos inmobiliarios en la zona de Santa Fe, lo que ha generado divisiones entre quienes desean vender sus propiedades y quienes buscan preservar la comunidad original. Esta situación refleja cómo la especulación inmobiliaria y la falta de un marco legal sólido pueden debilitar la cohesión social y la viabilidad de las cooperativas de vivienda (El País, 2024).

En este sentido, se resalta la necesidad de una legislación más robusta y coherente que promueva y proteja a las cooperativas de vivienda en México, reconociendo su potencial para ofrecer soluciones habitacionales inclusivas y fortalecer el tejido social.

El análisis de las cooperativas de vivienda en México es social, política y económicamente relevante. Socialmente, este modelo cooperativo ofrece una

opción digna y asequible en un mercado que no cubre las necesidades de los sectores históricamente vulnerables de menores ingresos, favoreciendo la cohesión y el fortalecimiento comunitario.

El modelo cooperativo de vivienda puede jugar un papel clave en la construcción de comunidades más cohesionadas, ya que fomenta la participación activa de los habitantes en la toma de decisiones y el diseño de sus espacios de vida, lo que fortalece el sentido de pertenencia y apoyo mutuo entre los miembros. Según Falcón y Fuentes (2017), las cooperativas de vivienda no solo ofrecen soluciones habitacionales, sino que también contribuyen al fortalecimiento de la cohesión social al incentivar la colaboración y la solidaridad dentro de las comunidades. Además, las cooperativas de vivienda pueden generar un entorno en el que los ciudadanos se convierten en actores relevantes en el desarrollo de su propio hábitat, promoviendo el empoderamiento y la integración social.

La metodología utilizada en esta investigación es cualitativa, puesto que se examinarán y analizarán los documentos programáticos de diferentes políticas públicas en materia de vivienda y se incluirá la revisión de documentos como normatividad e investigación académica que hablen sobre esta alternativa de vivienda con la que se sustentará la investigación. Lo anterior nos permitirá fundamentar teóricamente la investigación y contextualizar el papel de las cooperativas de vivienda dentro del marco regulatorio y social.

Además, se incorporan al análisis distintas fuentes de información provenientes de datos estadísticos como INEGI y CONEVAL. Por otro lado, para triangular ésta información, se llevaron a cabo diversas entrevistas, con actores clave como: miembros de cooperativas (Xochiquetzalli) y diversos académicos especialistas en materia de vivienda (CONAVI,<sup>2</sup> un profesor especialista en el tema de la UAM Azcapotzalco, y de una conferencia de la UNAM sobre el cooperativismo) para obtener una mejor comprensión de las diferentes dinámicas y complementar la perspectiva cualitativa con información cuantificable sobre las condiciones

---

<sup>2</sup> La CONAVI (Comisión Nacional de Vivienda) es un organismo descentralizado de la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), encargado de coordinar las políticas y programas federales en materia de vivienda en México, con el objetivo de mejorar las condiciones habitacionales de la población, especialmente de los grupos más vulnerables. Otorga apoyos y subsidios de vivienda (Gobierno de México, 2023).

socioeconómicas, percepciones e impacto de las cooperativas de vivienda en sus beneficiarios.

Por otro lado, se decidió explorar dos casos de estudio, que si bien no hacen esta investigación comparativa, sí permiten explorar el funcionamiento de cooperativas de vivienda exitosas. Así, se optó por analizar los casos de Uruguay y Palo Alto. Uruguay fue elegido debido a su experiencia consolidada en la promoción de cooperativas de vivienda mediante un marco normativo sólido y políticas de financiamiento que han permitido su desarrollo exitoso. Por su parte, Palo Alto se seleccionó como un caso contrastante, desarrollado además en la CDMX, permitiendo identificar los desafíos y oportunidades que enfrenta la implementación de este modelo en otro contexto. Este análisis busca extraer lecciones que puedan ser aplicables en otros escenarios. Asimismo, el estudio de caso incluirá la experiencia de la cooperativa Xochiquetzalli en la CDMX, inspirada en el modelo de la cooperativa uruguaya de nombre 28 de Junio, la cual tiene un enfoque comunitario y de diversidad sexual.

Así, en el primer capítulo se aborda el marco normativo e internacional del derecho a la vivienda, haciendo énfasis en su reconocimiento como derecho humano y en cómo este se ve afectado por la actual crisis de vivienda asequible en la Ciudad de México. Se analiza la evolución del acceso a la vivienda, las dinámicas del mercado inmobiliario y los factores estructurales que han contribuido al déficit habitacional. Además, se presenta una aproximación a los principales modelos de provisión de vivienda, lo que permite identificar alternativas distintas al modelo tradicional de mercado, entre ellas, las cooperativas de vivienda.

En el segundo capítulo, se examina el contexto histórico, legal y actual de las cooperativas de vivienda en México y específicamente en la CDMX. A partir del marco del nuevo institucionalismo, en el tercer capítulo se analizan las barreras e incentivos que inciden en la consolidación de estas iniciativas, considerando el papel de actores clave y las limitaciones institucionales. Finalmente, en el cuarto capítulo se desarrollan tres estudios de caso: Uruguay, como modelo consolidado; Palo Alto, como experiencia contrastante en la CDMX; y Xochiquetzalli, una iniciativa emergente con un enfoque inclusivo. Concluimos que, si bien las cooperativas representan una alternativa viable al modelo dominante, requieren de

un entorno institucional favorable y políticas públicas coherentes para fortalecerse como opción real de acceso a la vivienda.

## ***Capítulo 1. Del derecho a la vivienda a la crisis de vivienda asequible en CDMX.***

El derecho a la vivienda ocupa un lugar prioritario en el ámbito de las políticas públicas, ya que es un derecho humano que debe ser garantizado de manera digna y eficiente, tal como se establece en el artículo 4. de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), donde se menciona el derecho de toda familia a disfrutar de una vivienda digna y decorosa.

Acceder a una vivienda es fundamental para el ser humano porque influye directamente en su calidad de vida y en el bienestar de cada persona. Más allá de ser un derecho reconocido por la Constitución, la vivienda cumple funciones esenciales en diversos aspectos de la vida, como la seguridad, dignidad, privacidad, estabilidad y bienestar.

Este derecho ha sido un desafío considerable para las administraciones, tanto pasadas como actuales. La falta de vivienda asequible, digna y decorosa en México, y sobre todo en las grandes urbes como la CDMX, puede ser considerado un problema público. Desde hace varias décadas, debido a factores sociodemográficos y económicos, ha aumentado el número de familias que no tienen la posibilidad de acceder a una vivienda de calidad, siendo aquella que les proporcione condiciones adecuadas para vivir, incluyendo seguridad, acceso a servicios básicos, ubicación accesible y espacios adecuados para el desarrollo humano. Esto debe garantizarse en términos de derechos humanos y ser parte de una política pública inclusiva que, como asentamiento, atienda estándares éticos de calidad (CONEVAL, 2018).

El limitado acceso a la vivienda de calidad afecta tanto a zonas urbanas como rurales. En las áreas rurales, tres de cada cuatro viviendas presentan rezago habitacional<sup>3</sup>, en comparación con una de cada tres en zonas urbanas, lo cual evidencia el impacto desigual y, a la vez, generalizado de esta problemática (CONEVAL, 2018). Adicionalmente, el 19.3% de la población total del país carece

---

<sup>3</sup>El rezago habitacional caracteriza y cuantifica a las viviendas en situación de precariedad tanto en su construcción como en su condición de habitabilidad (Sociedad Hipotecaria Federal (SHF), 2021).

de servicios básicos de la vivienda como agua potable, drenaje y electricidad, con una mayor carencia en las zonas rurales y en las áreas periféricas urbanas, donde estos servicios son deficientes (CONEVAL, 2018). Esta carencia afecta especialmente a la población indígena, cuyo rezago habitacional alcanza el 79.1%, y se agrava en zonas con altos niveles de pobreza. La situación se ha intensificado aún más en áreas donde los servicios básicos en las viviendas son escasos, como el agua potable, drenaje y electricidad, lo que refuerza la relevancia de garantizar el acceso a una vivienda adecuada como derecho humano fundamental.

Este problema tiene un efecto multiplicador en otras problemáticas como la pobreza, la salud y la seguridad, lo que indica que el Estado no está garantizando los derechos de las y los ciudadanos como los establecidos en el artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), que fija los derechos fundamentales a la vivienda y a la salud.

### ***1.1 El derecho a la vivienda en la Ciudad de México y la vivienda como un derecho humano internacional***

El derecho a la vivienda está reconocido en múltiples instrumentos internacionales. La Declaración Universal de los Derechos Humanos (ONU, 1948) establece en su artículo 25 que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”. Este derecho es reafirmado en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU, 1966), que obliga a los Estados a garantizar “el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y vivienda adecuados” (artículo 11).

Sin embargo, en la práctica, estos compromisos internacionales son frecuentemente ignorados en favor de políticas que benefician al capital inmobiliario y financiero. Países como Brasil han demostrado que es posible avanzar en una dirección distinta: la Constitución de 1988 reconoce el derecho a la vivienda, y en 2001 se aprobó el *Estatuto de la Ciudad*, que obliga a los propietarios a garantizar la función social de la propiedad y combate la especulación del suelo (Holston, 2008). Experiencias similares se han desarrollado en Uruguay con el modelo de

cooperativas de vivienda por ayuda mutua, donde el acceso a la vivienda no depende del mercado, sino del esfuerzo colectivo y la autogestión (Errandonea, 2011).

Como ya fue mencionado, el derecho a la vivienda está establecido en el Artículo 4º Constitucional, mientras que, a nivel local, la Constitución Política de la Ciudad de México (2017) en su artículo 9º en el apartado E, establece que el derecho a la vivienda forma parte del derecho a la ciudad, y corresponde a la Ciudad de México asegurar el acceso a una vivienda adecuada, en condiciones de seguridad jurídica, que responda a las necesidades sociales y culturales de las personas. Por otro lado, la Carta de la Ciudad de México por el Derecho a la Ciudad (2010) establece un marco para el desarrollo urbano con un enfoque de derechos. Sin embargo, su implementación ha sido limitada debido a la resistencia de actores económicos y políticos que siguen priorizando el desarrollo inmobiliario especulativo sobre las necesidades de la población (Zaragoza, 2017). Esto evidencia que los avances en el reconocimiento formal de derechos no garantizan su cumplimiento efectivo sin una organización social fuerte que los exija y defienda.

### **El derecho a la ciudad y vivienda: una reivindicación colectiva**

El derecho a la vivienda y el derecho a la ciudad son pilares fundamentales de una vida digna y democrática; sin embargo, ambos han sido sistemáticamente negados a amplios sectores de la población. La urbanización bajo la lógica del capital ha mercantilizado el suelo y la vivienda, convirtiéndolos en bienes de inversión en lugar de derechos fundamentales. Esto ha desplazado a los sectores populares hacia la periferia y limitado su acceso a los bienes y servicios urbanos esenciales, reforzando la segregación social y la desigualdad estructural (Olivera, 2017).

Este fenómeno no es casual ni inevitable: es producto de una planificación urbana que responde a los intereses del mercado inmobiliario y de las élites económicas, en perjuicio de la mayoría de la población. Como señala Henri Lefebvre (1968), el derecho a la ciudad no es un simple acceso a los bienes urbanos, sino la capacidad de sus habitantes para transformar su entorno y apropiarse del espacio que habitan. Este derecho ha sido negado de manera

sistemática, y su recuperación no depende de concesiones estatales o empresariales, sino de la lucha colectiva de quienes son expulsados de sus propios territorios.

David Harvey (2012) profundiza en esta idea, señalando que la lucha por la ciudad es una lucha de clases. El modelo neoliberal ha hecho de la vivienda un activo financiero, mientras las mayorías quedan excluidas o endeudadas de por vida para acceder a un techo. Como resultado, vemos ciudades fragmentadas donde los sectores privilegiados concentran los mejores servicios, mientras las periferias se convierten en espacios de precariedad y abandono estatal. Harvey (2012) lo expresa claramente: “El derecho a la ciudad es mucho más que una libertad individual de acceso a los recursos urbanos: es el derecho a cambiarnos a nosotros mismos mediante el cambio de la ciudad” (p. 23).

En el contexto de la CDMX, esta disputa se ha manifestado de manera constante en las últimas décadas. Las políticas neoliberales de vivienda han favorecido la construcción de desarrollos inmobiliarios de lujo, encareciendo el suelo urbano y desplazando a los sectores populares a la periferia. Esto ha generado un proceso de gentrificación que expulsa a los habitantes originales de las zonas centrales, consolidando una ciudad excluyente y funcional a los intereses empresariales (Olivera, 2017).

En respuesta, diversos movimientos urbanos han reivindicado el derecho a la vivienda digna. Desde la Coordinadora Única de Damnificados, surgida tras los sismos de 1985, hasta las cooperativas de vivienda autogestionadas, la resistencia popular ha demostrado que existen alternativas viables a la lógica mercantil de la vivienda (Zaragoza, 2017). Estos movimientos han desafiado la idea de que la vivienda solo puede obtenerse a través del mercado y han impulsado modelos comunitarios de acceso a la vivienda basados en la autogestión y la propiedad colectiva.

### **Cohesión social y el derecho a la ciudad**

Aunque el acceso a la vivienda es un eje central, la lucha por el derecho a la ciudad implica también la construcción de comunidades cohesionadas y democráticas. Lefebvre (1968) enfatiza que la ciudad es el espacio donde se



construyen las relaciones sociales, y que su privatización fragmenta el tejido social y debilita los lazos comunitarios. El modelo neoliberal no sólo expulsa a los pobres del centro urbano, sino que destruye la vida comunitaria y promueve una ciudad individualista y segregada.

Las cooperativas de vivienda y los modelos de autogestión representan una alternativa a este modelo. Estos proyectos no sólo garantizan acceso a vivienda digna, sino que fortalecen la identidad comunitaria, crean redes de apoyo mutuo y reducen la exclusión social (Sugranyes & Mathivet, 2011). La lucha por el derecho a la ciudad es, en última instancia, una lucha por un modelo de sociedad más justo y equitativo.

### **La ciudad como derecho, no como mercancía**

El derecho a la vivienda y a la ciudad no es una concesión del mercado ni del Estado, sino una exigencia legítima que debe ser defendida y conquistada mediante la organización social y la movilización popular. No se trata solo de garantizar un techo, sino de transformar la ciudad en un espacio donde la vida colectiva, la equidad y la justicia social sean prioritarias.

La gentrificación, la especulación inmobiliaria y la privatización de los espacios urbanos no son fenómenos naturales, sino decisiones políticas que pueden y deben ser revertidas. La vivienda no puede seguir siendo tratada como un negocio mientras millones de personas son excluidas del acceso a un hogar digno. Como afirma Lefebvre (1968), la ciudad no puede ser solo el escenario del capital, sino el espacio de la vida, la cultura y la participación. Reivindicar el derecho a la ciudad es, en última instancia, disputar el poder sobre el territorio y construir una sociedad más justa y democrática.

## ***1.2 Crisis de vivienda en la Ciudad de México***

El crecimiento poblacional de la Ciudad de México ha sido constante a lo largo de las últimas décadas, aparejado de un aumento significativo en la demanda de vivienda digna y asequible. Según datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, la población de la CDMX alcanzó 9.2 millones de habitantes (Gráfico 1); es decir, la población se ha prácticamente duplicado desde la década de 1960,

cuando el gobierno mexicano implementó políticas de vivienda social a partir del INFONAVIT y FOVISSSTE. Sin embargo, la oferta de vivienda no ha crecido al mismo ritmo, especialmente en lo que respecta a vivienda asequible para los sectores más vulnerables (INEGI, 2020).

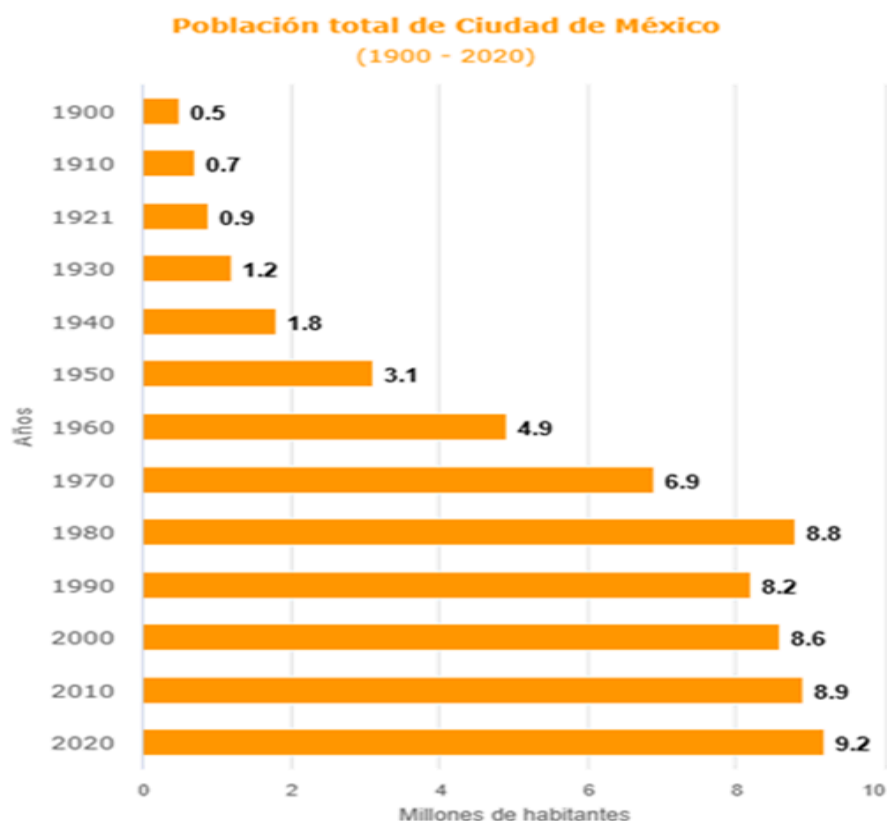


Gráfico 1. Población total de Ciudad de México (1900-2020). *Crecimiento poblacional en CDMX*. Obtenido de Censo de Población y Vivienda INEGI (2020).

Este desajuste ha llevado a una creciente brecha habitacional, particularmente en zonas periféricas de la ciudad, donde se registran condiciones de precariedad y carencias en servicios básicos como agua potable, drenaje y electricidad (Gobierno de la CDMX, 2024). En el siguiente gráfico (Gráfico 2), se ilustra esta brecha habitacional, mostrando cómo el crecimiento en la construcción de viviendas no ha seguido el ritmo del crecimiento poblacional.

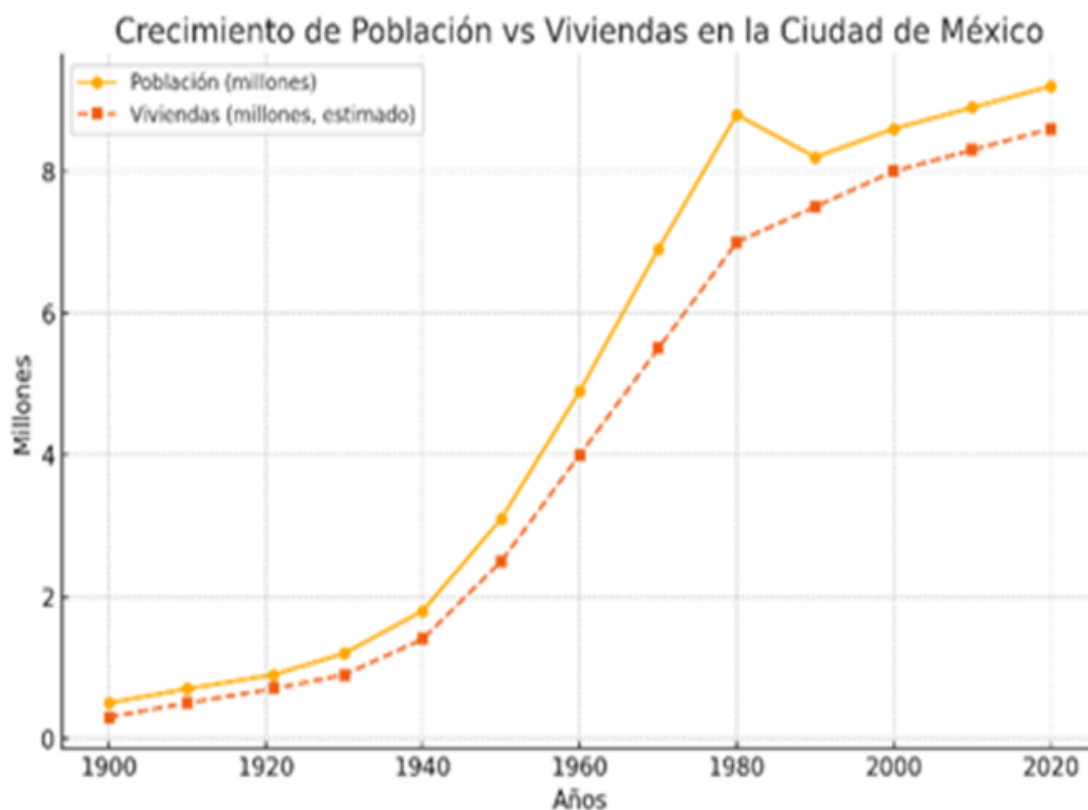


Gráfico 2. *Crecimiento de poblacional vs viviendas en la Ciudad de México (1900-2020).*  
Elaboración propia con base en datos de Censo de Población y Vivienda INEGI (2020).

En 2023, el gobierno local informó que solo el 40% de las nuevas viviendas construidas eran accesibles para los ingresos medios y bajos, mientras que el resto se enfocó en sectores de altos ingresos (Gobierno de la CDMX, 2024). Esto evidencia una priorización del mercado inmobiliario sobre las necesidades habitacionales de los sectores populares. Esto, “Además, se generan paradojas como el hecho de que existe una sobre-oferta para los sectores de mayores recursos (con miles de viviendas desocupadas), mientras para los sectores populares, y en las zonas más pobres del país, la oferta de vivienda es muy limitada” (Patiño, 2006, citado en: Le Galès y Ugalde, 2022, p. 502).

El problema de la vivienda es multifactorial y en los últimos años se han presentado una serie de factores que han influido en el déficit habitacional en la CDMX, entre éstos se encuentran:

- **Grandes y poderosas inmobiliarias/construcción de lujo:** El mercado inmobiliario se ha concentrado en desarrollar vivienda con construcción de lujo y en zonas más centralizadas en la CDMX (POSTA México, 2024)

Se estima que casi la mitad de viviendas construidas en el país desde 2000 fueron hechas por desarrolladores profesionales” [...] Para 2012, Softec (2010) estima que, de una producción anual de casi 800 000 viviendas, de 350 000 a 400 000 (cerca de 50%) fueron construidas por desarrolladores, y el resto en autoconstrucción, que incluyen 250 000 viviendas (31%) informales) (Le Galès y Ugalde 2022, p. 519).

La política de desregulación ha tenido como efecto el que los desarrolladores privados se hayan constituido en los actores fundamentales de la producción habitacional. De hecho, el sistema institucional de vivienda se fue constituyendo en apoyo al desarrollo de grandes consorcios inmobiliarios, en combinación con agentes financieros privados, como las Sociedades Financieras de Objeto Limitado, las Sofoles” (Le Galès y Ugalde, 2022, p. 501).

Por otro lado, "Cada año se producen en México 900 mil viviendas, pero la mayoría se trata de autoproducción en zonas de riesgo, solo cerca de 200 mil son proyectos formales a cargo de desarrolladores inmobiliarios" (Forbes Staff, 2023, párr. 1). Esto quiere decir que la mayoría de las casas construidas que no son construidas por las grandes inmobiliarias, se construyen sin planificación ni regulación lo que podría afectar en la calidad de vida y seguridad de las personas.

- **Salario mínimo:** El salario mínimo actualmente (En vigor el 01 de enero del 2025) es de \$8,364 mensuales, y “de acuerdo con un estudio del portal inmobiliario Lamundi, hasta junio de 2024 el precio promedio de renta en toda la capital rebasó los \$23,000 pesos mensuales...” (Escobar, 2024, párr. 2) lo cual es un precio exorbitante en comparación con el salario mínimo mensual. Mientras que el precio promedio de las viviendas con crédito hipotecario a nivel nacional fue de 1, 702,514 pesos mexicanos.
- **Demanda creciente en la urbe:** En la CDMX, por su ubicación y la centralización que hay sobre todo de empleos, al tratarse de la capital del país y debido a la urbanización de la Zona Metropolitana del Valle de México (es decir, su conformación a partir de municipios aledaños a la Ciudad), así como seguridad y calidad de vida en comparación de otras regiones del país,

la ciudad se ha convertido en un foco importante para la búsqueda de un espacio en donde establecerse ya sea por medio de compra o renta de vivienda.

En los últimos años, la CDMX ha experimentado un exorbitante crecimiento en el número de sus habitantes, lo que a su vez ha provocado que la demanda habitacional también crezca y esto a su vez impacta en los precios de renta y venta de vivienda (El Economista 2024).

- **Gentrificación:**<sup>4</sup> Desde hace ya varios años, la CDMX padece de este problema en donde miles de extranjeros con mayor capacidad adquisitiva han poblado colonias emblemáticas y populares, lo que ha provocado que el costo de vida se vuelva más caro y provocando también que las personas del lugar que han habitado ahí durante más tiempo o toda su vida sean desplazada.

Ahora las viviendas permanentes han sido reemplazadas por casas y habitaciones en renta, lo cual ha hecho que los costos se eleven para que las ganancias aumenten, muchas de los departamentos o casas en renta se han deshecho de sus antiguos arrendatarios con la subida de las rentas solo para satisfacer a sus nuevos inquilinos temporales (El Financiero 2023).

- **Rentas a corto plazo:** La CDMX enfrenta desafíos con este tipo de rentas a través de plataformas como Airbnb<sup>5</sup>. En octubre de 2024, el Congreso de la Ciudad de México aprobó modificaciones a la Ley de Turismo, Ley de Vivienda y Ley de Reconstrucción Integral de la Ciudad de México. Estas reformas establecieron que no se renovará el registro a aquellos inmuebles que hayan tenido ocupación del más del 50% de las noches del año. Además, se prohíbe ofertar en estas plataformas inmuebles destinados a vivienda social o a aquellos reconstruidos con recursos públicos.

En la CDMX, se estima que la demanda de vivienda asciende a 80,000 unidades, mientras que solo hay disponibles alrededor de 15,000, esto refleja una crisis habitacional, lo que genera la elevación de los precios y dificulta la

---

<sup>4</sup> La gentrificación sucede cuando un proceso de renovación y reconstrucción urbana se acompaña de un flujo de personas de clase media o alta que suele desplazar a los habitantes más pobres de las áreas de intervención (ONU, 2022).

<sup>5</sup> Airbnb es una plataforma digital que ha transformado la manera en que las personas encuentran y reservan alojamientos temporales en todo el mundo. Esta herramienta en línea permite a los propietarios, desde administradores de propiedades hasta dueños de alquileres vacacionales, ofrecer sus espacios a una audiencia global interesada en estancias cortas (Chekin, 2024).

accesibilidad a una vivienda. Paralelo a esto Airbnb tiene listados de más de 26,536 anuncios en la capital de los cuales 17, 432 son departamentos o casas completas, lo que quiere decir que una parte importante de la oferta inmobiliaria está destinada a alquileres de corto plazo en lugar de satisfacer la demanda de vivienda tradicional (popular), esto podría generar el desplazamiento a zonas periféricas o alternativas costosas cuando no siempre se cuenta con las posibilidades de acceder a estas alternativas (El economista 2024).

- **Costos de construcción** por metro cuadrado en 2025 en México: Existe una variación de costos por metros cuadrados en las construcciones de vivienda que va a depender de los acabados y el sistema estructural que se necesite para la construcción. Estas variaciones se dividen en 3 gamas: económica, interés medio y de lujo. Una casa económica en CDMX puede llegar a costar un millón doscientos mil pesos, una casa de interés medio llega hasta los tres millones de pesos y una casa de lujo llega hasta los 10 millones de pesos.

La crisis de vivienda en la CDMX se debe a una serie de factores estructurales que han llevado a un desajuste crítico entre el crecimiento poblacional y la capacidad de ofrecer viviendas adecuadas. A pesar del incremento en la población, especialmente en las últimas décadas, la oferta habitacional no ha crecido al mismo ritmo, y la mayoría de la vivienda construida no está dirigida a los sectores de menores ingresos. Este fenómeno se ha visto agudizado por políticas que priorizan la construcción de viviendas de lujo y la desregulación del mercado inmobiliario, mientras que los sectores populares siguen enfrentando una limitada oferta de viviendas asequibles y dignas. Sumando, fenómenos como la gentrificación y el auge de las rentas a corto plazo han desplazado aún más a las poblaciones más vulnerables, aumentando las condiciones precarias en zonas periféricas de la ciudad.

La falta de accesibilidad a la vivienda, como la baja cantidad de viviendas que realmente llegan a los sectores de ingresos bajos y medios, y el aumento de la pobreza habitacional en áreas marginadas, subraya la necesidad de un replanteamiento en las políticas públicas de vivienda que prioricen las necesidades reales de la población y apunten a reducir la brecha habitacional. El contexto de la

crisis habitacional en la CDMX nos obliga a mirar más allá de las soluciones a corto plazo y a explorar modelos habitacionales que respondan tanto a la demanda creciente como a la urgencia de garantizar el derecho a la vivienda digna.

En este sentido, resulta crucial analizar los modelos de vivienda implementados por el Estado mexicano a lo largo de los años. Estos modelos han intentado responder de diversas maneras a los desafíos de la crisis habitacional. En el siguiente capítulo, se abordará el análisis de estos modelos de vivienda, así como su impacto en el acceso a una vivienda digna.

### ***1.3 Aproximación a los principales modelos de vivienda***

Durante años, el Estado mexicano ha impulsado diversos modelos de vivienda con el objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna. Estos modelos han surgido en respuesta a distintos contextos sociales, económicos y urbanos, priorizando en algunos casos la producción masiva de viviendas, mientras que en otros se han enfocado en esquemas de financiamiento accesible o en la autoconstrucción asistida.

El financiamiento accesible se refiere a programas que facilitan el acceso a créditos o subsidios para la adquisición de vivienda, permitiendo que más familias puedan comprar una casa sin necesidad de contar con grandes ahorros iniciales. Por otro lado, la autoconstrucción asistida es un modelo en el que las familias participan en la edificación de su vivienda con apoyo técnico y materiales proporcionados por el gobierno o instituciones, reduciendo costos y garantizando que la construcción sea adecuada y segura. Sin embargo, la falta de un marco legal específico para las cooperativas de vivienda ha dificultado su desarrollo y su capacidad para competir en igualdad de condiciones con otros modelos habitacionales.

A continuación, se presentan los principales modelos de vivienda implementados, destacando sus características, alcances y limitaciones, para posteriormente compararlos con el modelo de las cooperativas de vivienda, analizando sus ventajas y desafíos en el contexto actual.

#### ***Vivienda de interés social***

Este modelo incluye viviendas construidas y vendidas por empresas inmobiliarias con apoyo de programas gubernamentales que ofrecen subsidios y créditos. Su desarrollo está regulado por entidades como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), fundado en 1972 con el propósito de administrar los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y otorgar créditos accesibles a los trabajadores afiliados, el Infonavit comenzó a construir viviendas en 1973, donde se otorgaron 20 mil créditos y se financia la construcción de más de 50 mil viviendas y se comienzan los trabajos para la construcción de las más de 5 mil unidades que conforman el conjunto Iztacalco, al oriente de la CDMX (INFONAVIT, Informe Anual de Actividades 1973).

Asimismo, el Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) fue creado en el mismo año tras la reforma de la fracción XI del Apartado B del Artículo 123 Constitucional, la cual estableció la obligación de constituir depósitos a favor de los trabajadores del Estado y garantizarles financiamiento para la adquisición, construcción o mejoramiento de vivienda (Poder Judicial de la Federación, 1972).

Es importante mencionar que, en esta primera etapa, el Fovissste se consolidó como un organismo que impulsó la construcción de viviendas. A ciencia cierta no se encontraron datos en medios oficiales de su primera construcción, pero sí, concretamente, entre 1973 y 1985 el FOVISSSTE generó programas de financiamiento para el desarrollo de conjuntos habitacionales, que al terminarse permitieron la entrega de las viviendas a los trabajadores mediante la individualización de créditos (Centro urbano, 2022).

Estas instituciones facilitaron el acceso a financiamiento a personas afiliadas a través de una relación laboral, lo que permite que los trabajadores formales accedan a créditos hipotecarios con tasas preferenciales. Sin embargo, la vivienda de interés social a menudo enfrenta críticas debido a la falta de accesibilidad, calidad y servicios en las áreas desarrolladas, así como a la lejanía de los centros urbanos y la insuficiencia de infraestructura adecuada. Además, su acceso está restringido a aquellas personas vinculadas a un empleo formal, lo que deja fuera a



un gran porcentaje de la población que trabaja en la economía informal o que no cuenta con seguridad social (SEDATU, 2020).

### ***Los condominios y vivienda vertical***

Este modelo ha ganado popularidad en áreas urbanas densas debido a la limitada disponibilidad de suelo y al alto costo de la tierra. Se caracteriza por edificios de departamentos que pueden ser de diferentes niveles de precio y que están regulados bajo el régimen de propiedad en condominio. Este régimen establece que cada propietario tiene derechos exclusivos sobre su unidad privada, mientras que las áreas comunes, como pasillos, jardines y estacionamientos, son de propiedad compartida y requieren de una administración colectiva para su mantenimiento y regulación (Cayso, 2023). Aparte de esto, es deber de cada dueño aportar económicamente para mantener en buen estado y arreglar las áreas compartidas, y también acatar las normas internas que regulan la vida en comunidad.

En México, la regulación de este régimen varía según la entidad federativa. En lo que respecta a la CDMX, se aplica la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, junto con sus normas sobre cómo constituirlo, su funcionamiento y como disolverlo (Congreso de la Ciudad de México, 2018). Para establecer un régimen de propiedad en condominio, el dueño del edificio tiene que expresar su voluntad frente a un notario, que redactará la escritura que lo establezca, y esta deberá registrarse en el Registro Público de la Propiedad para que sea legal (PROSOC, 2019).

Este modelo de vivienda presenta ventajas al aprovechar mejor el espacio disponible, sacando el máximo partido a la distribución del terreno en áreas urbanas muy pobladas. No obstante, conlleva la obligación de estar al día con las tarifas de conservación y acatar normas claras sobre cómo vivir y gestionar los espacios compartidos (SEDATU, 2021).

### ***Construcción propia***

En la CDMX, la autoconstrucción es algo muy común; un 64.1% se hacen así, sin que un experto las revise, y eso es un problema para que sean seguras, con calidad y que estén bien hechas (Reporte Índigo, 2019). Aunque esto ayuda a las familias a tener la casa como quieren y a gastar menos, también tiene sus complicaciones.

Para empezar, conseguir un terreno no es fácil, porque los terrenos en la ciudad son caros y hay poco control en los costos y la especulación inmobiliaria, así que muchas familias terminan viviendo en lugares peligrosos, en zonas ecológicas, con irregularidades, sin papeles o sin los servicios básicos (Revista Vivienda Infonavit, 2021). Sumando que el dinero es otro problema, porque los bancos casi nunca prestan para construir así, y la gente tiene que usar sus ahorros, pedir prestado a conocidos o construir poco a poco, lo que hace que todo tarde más y cueste más al final (El Economista, 2023).

Otro desafío es la ausencia de asesoría técnica, lo que lleva a errores en la construcción que pueden afectar la seguridad estructural, pues la falta de planeación y el desconocimiento de normativas han resultado en viviendas vulnerables ante fenómenos naturales como sismos (Obras Expansión, 2022; El Herald de México, 2019).

### ***El arrendamiento de vivienda***

Otro modelo es el arrendamiento o renta de vivienda, el cual permite a los ciudadanos acceder temporalmente a una vivienda sin necesidad de adquirirla. Aunque puede ser una opción viable para personas con movilidad laboral o financiera limitada, el mercado de alquiler en México, enfrenta falta de regulación y protección para inquilinos y propietarios, lo que dificulta su desarrollo como opción a largo plazo (Parra, 2022).

El Dr. Máximo Ernesto Jaramillo y la Mtra. Alma Luisa Rodríguez, egresados del Colegio de México (COLMEX), señalaron en una entrevista con Infobae México los elevados costos y las transformaciones que han experimentado los inmuebles en arrendamiento en la CDMX tras la contingencia por COVID-19.

La pandemia puso en el centro del debate público la necesidad de implementar políticas públicas que garanticen el derecho a una vivienda digna. Al comparar precios en plataformas como Vivanuncios e Inmuebles24, así como datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), se observa que la mayoría de los alquileres superan los 10 mil pesos, llegando incluso hasta los 90 mil. Estos precios resultan desproporcionados si se considera que, según el INEGI, el ingreso

promedio mensual de un trabajador en México oscila entre 6 mil y 8 mil pesos (Ochoa 2022).

### ***La vivienda autofinanciada***

Este modelo de vivienda puede darse de dos formas; a nivel individual o mediante asociaciones. En el primer caso, una familia o de forma individual se financia y gestiona su construcción con sus propios recursos, enfrentando dificultades para acceder a créditos y cumplir regulaciones. En el segundo, varias personas se organizan en una asociación para compartir costos y optimizar recursos en la construcción, sin constituirse formalmente como cooperativa. Este enfoque es común en zonas rurales o en la periferia urbana, donde los costos de construcción y terrenos pueden ser más bajos. Aunque promueve la autogestión, enfrenta barreras significativas en términos de acceso a créditos y regulaciones de construcción (CONAVI, 2021).

Por otro lado, es importante resaltar que las cooperativas de vivienda a diferencia de este modelo es que estas son entidades legales con un esquema estructurado que permite a sus miembros acceder a financiamiento colectivo, subsidios y beneficios fiscales. Además, al operar sin fines de lucro, las cooperativas eliminan la especulación inmobiliaria, asegurando viviendas a precio de costo, es decir, pagando únicamente el valor real de construcción sin márgenes de ganancia para terceros (El Defensor de tu Vivienda, 2023).

Este tema se ha convertido en parte del debate público, donde se ha ejercido presión por parte de grupos organizados<sup>6</sup> dentro de los cuales se encuentran grupos históricamente vulnerados como personas de bajos recursos, población indígena, personas con capacidades diferentes, comunidad LGBTIQ+, y donde también se discuten los desafíos del acceso a la misma, el aumento de los precios y la falta de políticas públicas efectivas.

---

<sup>6</sup> El Movimiento Urbano Popular (MUP) en México, activo entre las décadas de 1960 y 1980, luchó por mejores condiciones de vivienda y resistió proyectos de remodelación que afectan a zonas populares del centro de la Ciudad de México.

La colonia Palo Alto en Ciudad de México es un ejemplo de organización comunitaria donde jornaleros transformaron una zona precaria en un barrio con servicios comunitarios y viviendas dignas, enfrentando desafíos como la especulación inmobiliaria y la gentrificación (Santos, 2024).

Sin embargo, dentro de las distintas opciones que se pueden incluir en el debate público, se ha omitido el planteamiento de las cooperativas de vivienda por ayuda mutua, que como la describe la Ley de Vivienda en el capítulo II artículo 92: “son un esquema en el cual un grupo de personas que tienen la necesidad de una vivienda se conjuntan para adquirir, construir, arrendar, mejorar, mantener o administrar viviendas a bajo costo para sus socios” (Ley de Vivienda, Art. 92.). Este modelo ha sido implementado en países como Uruguay y España, si bien los contextos de ambos países son distintos y las leyes que los respaldan son diferentes, este esquema alcanzó un considerable desarrollo.

En la década de 1970, en Uruguay, cuando la cosa andaba mal con la crisis económica y la escasez de viviendas, a través de la ayuda mutua, autogestión y el trabajo comunitario, este modelo alcanzó su mayor auge. El gobierno le dio un empujón a las cooperativas con las políticas públicas para tener una opción de no depender de los precios inflados de las propiedades y para que la gente que no tenía muchos recursos pudiera tener un techo digno (FUCVAM, 2008). En España, las cooperativas de vivienda se hicieron notar entre los 1960 y 1980, gracias a las decisiones del gobierno durante el franquismo y, después, con la llegada de la democracia. En esos años, las cooperativas eran vistas como una manera de solucionar el problema de no poder acceder a una vivienda en condiciones, justo cuando las ciudades crecían y la economía mejoraba.

Si bien este sistema avanzó bastante, las cooperativas se toparon con problemas, como no tener tanta facilidad para conseguir dinero y la burocracia, lo que frenó su crecimiento en algunos momentos. En ambos países, el apoyo del gobierno a este sistema ayudó a crear leyes que hacían más fácil crear y manejar cooperativas, dándole a las comunidades una opción diferente al sistema tradicional de comprar una vivienda de mercado. En el siguiente capítulo se detalla de manera más profunda cómo funcionan y se constituyen formalmente dicho modelo de vivienda en México y especialmente en CDMX, llamado cooperativa de vivienda.

## ***Capítulo.2.- Las cooperativas de vivienda en México y CDMX***

Las cooperativas de vivienda están definidas en la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC) en México como asociaciones de personas que se organizan para satisfacer necesidades comunes de vivienda mediante la adquisición, construcción o arrendamiento de bienes inmuebles. Estos grupos se constituyen formalmente y operan bajo principios de autogestión, ayuda mutua y beneficio colectivo (Cámara de Diputados, 1994, art. 2).

Desde el lente sociológico, las cooperativas de vivienda se entienden como agrupaciones que permiten a personas con intereses comunes organizarse para acceder a una vivienda digna a precios asequibles, promoviendo la solidaridad y la cohesión social. Este modelo de vivienda no solo busca reducir el problema habitacional, sino también fomentar un sentido de comunidad, equidad y participación democrática en la toma de decisiones, fortaleciendo la autogestión, la cohesión social y el apoyo mutuo entre los miembros (INAES, 2022).

Uno de los aspectos clave de las cooperativas de vivienda en México es su modelo de propiedad, pues a diferencia de las viviendas privadas, las cooperativas no otorgan a los socios la propiedad individual de sus casas, sino un derecho de uso vitalicio y transferible mediante un contrato que se celebra entre cooperativa y socios, conforme a lo estipulado en el Artículo 64 de la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC). Este derecho otorga la posibilidad de habitar y transferir el uso de la vivienda, pero no la propiedad en términos absolutos ya que la titularidad recae en la cooperativa (Centro urbano, 2019).

Las cooperativas de vivienda en México empezaron a consolidarse a partir de la década de 1930, bajo la administración de Lázaro Cárdenas, con la implementación de políticas sociales que promovían los modelos cooperativos como una alternativa para la vivienda accesible. El desarrollo de estas cooperativas aumentó en 1950 y 1960, cuando la expansión urbana y la creciente demanda habitacional impulsaron este modelo como una solución viable para muchas comunidades.

En la CDMX, se pueden encontrar ejemplos de cooperativas como la Cooperativa de Vivienda Unión Palo Alto, que en 1972 lograron comprar su terreno para asentarse, ya para 1975 formalmente constituida se empezaron a construir sus viviendas. Actualmente, no hay información en medios oficiales de cuántas cooperativas de vivienda existen en la CDMX formalmente constituidas. A continuación, detallamos los antecedentes que dieron origen a las Cooperativas de Vivienda como modelo habitacional.

## ***2.1 Antecedentes y orígenes de las cooperativas en México***

El problema de vivienda en la Ciudad de México entre 1920 y 1940, comienza con el rápido crecimiento urbano desde finales del siglo XIX. Durante este periodo, la ciudad creció tanto en tamaño como en población, así como a la expansión de barrios periféricos, conocidos como arrabales, donde las condiciones eran precarias: las viviendas carecían de agua potable, drenaje y servicios básicos. Lo anterior llevó a un déficit habitacional, entendido como la situación que presenta un país cuando la demanda por vivienda adecuada supera a la oferta (Arriagada, 2003). Para resarcir este déficit se requiere que dicha demanda sea atendida con oferta habitacional existente o adicional.

Durante la Revolución Mexicana, muchos trabajadores migraron a la ciudad en busca de mayores oportunidades, lo que incrementó la demanda de vivienda y disparó las rentas. En respuesta, el gobierno revolucionario impulsó algunas políticas de regulación de rentas y leyes de desahucio, aunque estas medidas fueron limitadas y no lograron resolver el problema de fondo. A inicios de los años 20s, bajo el gobierno de Álvaro Obregón, se iniciaron alianzas con sindicatos para atender las demandas sociales, incluyendo la vivienda, aunque la ayuda directa en este ámbito fue escasa por falta de recursos (Ziccardi, 1982).

Durante el Cardenismo, que comprende de 1934 a 1940, se dio un impulso más estructurado a las políticas habitacionales, promoviendo las colonias proletarias. Estas colonias eran comunidades de trabajadores que adquirirían tierras de manera colectiva, y el Estado apoyó su regularización para fomentar viviendas accesibles y seguras. Este apoyo reflejaba el modelo corporativista de Cárdenas; este modelo era el pacto original entre el movimiento obrero y suponía que el

Estado asumió la protección de los trabajadores frente al capital, de manera que estos tuvieran una mayor fortaleza para negociar sus condiciones salariales y laborales, además de buscar integrar a las masas trabajadoras a través de políticas sociales.

### ***La Constitución de 1917 y la creación de las primeras cooperativas (1923-1927)***

Así, a través del pacto corporativista nacido de las relaciones obrero-patronales del trabajo formal, hubo dos elementos legales sobre los cuales se constituyeron las primeras cooperativas de vivienda en México. El primero, vigente aún, fue la Constitución de 1917, en su artículo 123 fracción XXX, que establece que "... serán consideradas de utilidad social, las cooperativas que se establezcan para construir casas baratas e higiénicas o destinadas a ser adquiridas en propiedad". Así, la primera cooperativa que se construyó bajo este artículo, fue la colonia cooperativa Ferrocarrilera Limitada, certificada en el año 1923. Para 1927 se creó la primera Ley General de Sociedades Cooperativas y con ella las cooperativas fundadas antes de la promulgación de esta Ley se pudieron formalizar (Díaz, 2020).

Así, la Colonia Cooperativa Ferrocarrilera Limitada, creada como antes dicho en 1923 bajo la Constitución de 1917 y la Ley General de Sociedades Cooperativas de 1927, fue una de las primeras cooperativas de vivienda en México, orientada a los trabajadores ferroviarios. No obstante, debido tanto a cambios normativos, como nuevas leyes de vivienda y transformaciones en el sistema cooperativo, como a cambios sociales, como la evolución del mercado laboral y las políticas de vivienda, no hay información clara sobre su situación actual, por lo que es posible que haya sido transformada o se haya disuelto.

### ***La Ley General de Sociedades Cooperativas***

Esta primera Ley General de Sociedades Cooperativas surge por la necesidad social de fomentar formas de organización que permitieran a los trabajadores y comunidades trabajar de manera conjunta y solidaria, y otorgaba beneficios fiscales y legales (exenciones y estímulos) a aquellas personas que decidieran unirse como cooperativa. La Ley estaba dirigida a regular las cooperativas de trabajo y estaba enfocada en fomentar la autogestión de los

trabajadores; sin embargo, no eliminaba los preceptos del código de comercio de 1889 que regulaba las sociedades mercantiles. Esto quiere decir que las cooperativas, a pesar de tener su propia Ley, seguían estando bajo la regulación del código de comercio, que trataba sobre sociedades comerciales y mercantiles.

Debido a que no se derogó completamente el código de comercio, empresas privadas de tipo comercial, podían simular ser cooperativas para aprovechar los beneficios que esta nueva ley otorgaba a las cooperativas. Precisamente por una falta de regulación estricta, se dejaba a la “buena fe” de las cooperativas el cumplir con los principios que definen una cooperativa verdadera, como la solidaridad, el trabajo en conjunto y el beneficio compartido, sin fines lucrativos.

### ***La Ley de 1933 y la transformación de las cooperativas***

Con el crecimiento de las cooperativas y las deficiencias que tuvo la Ley antes mencionada, se promulgó una nueva ley en 1933, en la cual se proponían cambios notables en donde se trató de fortalecer a las cooperativas para poder evitar los problemas anteriores y garantizar que solo ellas tuvieran los beneficios de los incentivos. Así se aclararon los principios sobre los cuales debían operar, eliminando simulaciones por parte de empresas mercantiles (Dander Flores & Rivero Balderas, s.f.).

Los objetivos de esta nueva ley eran (LGSC 1933):

- Eliminar privilegios.
- Combatir la simulación.
- Establecer el control estatal.

“No obstante, la Ley de 1933 no lograba superar criterios idealistas respecto al sistema que pretendía normar” (Dander Flores & Rivero Balderas, s.f., p. 34). Esta afirmación pone en evidencia las limitaciones de la legislación de 1933, que, aunque intentó regular el sistema cooperativo, no alcanzó a establecer una normativa eficaz para garantizar que las cooperativas realmente sirvieran a los intereses de los trabajadores y no a otros fines. A pesar de los esfuerzos por fortalecer las cooperativas, el sistema seguía siendo vulnerable a simulaciones por parte de



empresas comerciales, lo que dificultaba el cumplimiento de los principios cooperativos de solidaridad y autogestión.

### ***La Ley General de Cooperativas de 1937 y el enfoque social***

Ante la insatisfacción de esta ley, el presidente Lázaro Cárdenas presentó en el año 1937 ante el Congreso de la Unión una nueva Ley General de Cooperativas que buscaba mejorar los mecanismos legales para garantizar que las cooperativas sirvieran a los intereses de los trabajadores y no fueran promovidas para lucro personal (Dander Flores & Rivero Balderas, s.f.). Así, la Ley de 1937:

- Redefinió el sistema cooperativo y empezó a reconocer que no todas las cooperativas eran necesariamente beneficiosas para los trabajadores.
- Redefinió la función social, con un enfoque más pragmático que trataba de regularlas para asegurar que realmente cumplieran con un propósito social y no se convirtieran en un sistema que solo favoreciera a ciertos grupos.

La ley de 1937 se dividió en cinco títulos que organizaban de manera más estructurada la regulación de las cooperativas:

- 1.- Definición y reglas generales
- 2.- Reglamentación de las cooperativas de consumo y producción
- 3.- Disposiciones que rigen a las federaciones cooperativistas y a la Confederación Nacional Cooperativa
- 4.- Franquicias en materia de impuestos
- 5.- Reglas sobre la vigilancia oficial y las sanciones aplicables en caso de violaciones a la ley o a su reglamentación

Esta Ley fue el tercer documento bajo el que se rigieron las cooperativas y se aprobó en 1938, sin embargo, no aportó una regulación alguna para las cooperativas de vivienda, quedando sujetas a las cooperativas de consumo (Dander Flores & Rivero Balderas, s.f.).

### ***El Cardenismo y la Ley de Cooperativas de Vivienda (1938)***

Como antes mencionado, el surgimiento de las cooperativas de vivienda en México se remonta al periodo de Cardenismo en 1938, un momento crucial en la

historia de México que marcó el inicio de una serie de reformas sociales y económicas. Durante esta época, el Estado mexicano promovió un modelo de propiedad colectiva, incentivando la formación de organizaciones sociales con el fin de mejorar las condiciones de vida de la clase trabajadora (vinculada al empleo formal y al corporativismo impulsado por el gobierno).

La administración de Lázaro Cárdenas implementó políticas que facilitaron la creación de cooperativas como una alternativa viable para los trabajadores, destacándose principalmente la Ley de Cooperativas de 1938, que buscaba regular y fomentar la constitución de cooperativas en diversas áreas, incluyendo la vivienda. Esta ley estableció un marco jurídico para la época, en la que permitió a los trabajadores asociarse para poder alcanzar recursos y apoyo gubernamental en la creación de viviendas, promoviendo así el concepto de propiedad colectiva (LGSC, 1938).

Las políticas cardenistas, aunque no resolvieron totalmente el problema habitacional, sentaron las bases para un sistema en el que el Estado participaba activamente en la provisión de vivienda, especialmente para los sectores populares; sin embargo, se hizo de manera exclusiva bajo la condición del pacto social asociado al mercado laboral formal, generando con esto, vínculos corporativistas.

### ***Las reformas agrarias y laborales del Cardenismo***

Es necesario mencionar que, las reformas agrarias y laborales del Cardenismo, fueron piezas clave para la creación de la Ley de Cooperativas. La Ley Agraria de 1936 impulsó el reparto de tierras mediante la expropiación de latifundios y su asignación a campesinos, promoviendo la creación de ejidos como forma de propiedad colectiva. Esta ley en su artículo 27, estableció que la propiedad de la tierra podía regularse para garantizar su función social (Diario Oficial de la Federación, 1936); además, permite la expropiación de tierras para crear ejidos y cooperativas agrícolas y, en su artículo 30, detalla el proceso de constitución de los ejidos, que favorece la organización colectiva y el acceso a la tierra por parte de las y los campesinos. Esta ley no sólo mejoró el acceso a la tierra, sino que también

fomentó un sentido de colectividad y solidaridad entre los campesinos, creando un entorno propicio para la formación de cooperativas.

Mientras que la Ley Federal del Trabajo de 1931 introdujo derechos laborales, todos estos englobados en el artículo 123 de la CPEUM, que empoderan a los trabajadores y buscaba regular las relaciones laborales y garantizar derechos básicos en el ámbito laboral, promoviendo la justicia social. Es importante mencionar los derechos que no sólo mejoraron las condiciones laborales, sino que también fomentaron la participación activa de los trabajadores en la solución de sus problemas habitacionales:

- Derecho a un salario mínimo: Establecimiento de un salario mínimo que pueda garantizar a los trabajadores un nivel de vida decoroso.
- Derecho a la organización: Reconocimiento del derecho de los trabajadores a organizarse en sindicatos y cooperativas para la defensa de sus intereses.
- Derecho a la jornada laboral: Establecimiento de una jornada laboral de 8 horas y el derecho a períodos de descanso.
- Derecho a la seguridad social: Introducción de beneficios en salud y seguridad social para los trabajadores, como el acceso a la vivienda.

Estas reformas no solo buscaron mejorar las condiciones laborales y de vida, sino que también fomentaron un sentido de colectividad y participación activa en la solución de problemas habitacionales, estableciendo un entorno propicio para la formación de cooperativas (González, 2010).

### ***La transformación neoliberal: la LGSC de 1994 vigente hasta hoy***

Esta segunda etapa del movimiento cooperativista permaneció hasta la década de los 90, cuando comenzó a decaer tras la aprobación de la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC) en 1994, vigente al momento, la cual presentaba limitaciones similares a las de la ley de 1938. En el tema de vivienda, la ley apenas lo menciona en el artículo 26, donde se establece que “las sociedades cooperativas de consumidores podrán dedicarse a actividades de abastecimiento y distribución, así como a la prestación de servicios relacionados con la educación o la obtención de vivienda” (LGSC, 1994).

En esencia, esta normativa de 1994 reorganizó el sistema cooperativo para alinearlo con la economía y expansión de políticas económicas neoliberales a nivel global, pues las alejó de sus principios tradicionales que son la solidaridad y autogestión en favor de un modelo que incentivaba las prácticas orientadas al mercado y a la competitividad.

En principio, las cooperativas de vivienda se regían bajo los principios de apoyo mutuo y ayuda social, además de que buscaban atender las necesidades de la comunidad, no introducirse en un mercado y competir por beneficios económicos. La LGSC de 1994, vigente hasta la actualidad, transformó el sistema cooperativo en México al adaptarlo a una lógica de mercado y rentabilidad, alejándose de los principios de solidaridad y autogestión. Esto facilitó que muchas cooperativas operaran como empresas convencionales.

Uno de los principales cambios que impulsaron esta transformación fue la flexibilización del tipo de actividades que podían desarrollar las cooperativas. El Artículo 8 de dicha ley, establece que estas pueden dedicarse libremente a cualquier actividad económica lícita, lo que permitió su integración en el mercado con fines de rentabilidad en lugar de enfocarse exclusivamente en la satisfacción de necesidades sociales bajo un esquema solidario (LGSC, 1994, art. 8). En el caso de las cooperativas de vivienda, esto significó que podían operar con una lógica inmobiliaria convencional, enfocándose más en la obtención de ingresos sobre el acceso equitativo a la vivienda (Díaz, 2020).

Otro cambio clave fue la posibilidad de contratar empleados sin derechos de asociación. El Artículo 65 autoriza a las cooperativas de productores a emplear personal asalariado en situaciones específicas, como trabajos eventuales o especializados, sin garantizar su incorporación como socios. Esto debilitó la estructura democrática del cooperativismo, al permitir que las cooperativas funcionaran con una jerarquía laboral similar a la de las empresas privadas, donde la relación de trabajo ya no se basa en la cooperación y la pertenencia, sino en una lógica empleador-empleado (LGSC, 1994, art. 65).

En el caso de las cooperativas de vivienda, la combinación de estos elementos permitió que operaran de manera más similar a las desarrolladoras

inmobiliarias, en lugar de mantener un modelo de autogestión. Además, la ley no establece mecanismos específicos de financiamiento ni apoyo gubernamental para este tipo de cooperativas, lo que las deja en desventaja frente a otros modelos habitacionales privados. En conjunto, estos cambios facilitaron su integración en el mercado inmobiliario, alejándolas de su propósito original como alternativa accesible de vivienda (Díaz, 2020).

## **2. 2 Formación legal de las cooperativas de vivienda en CDMX**

Para que una cooperativa de vivienda funcione, se requiere contar con terrenos, financiamiento y los permisos necesarios para la construcción. En el Artículo 50 de dicha ley señala que el capital de las cooperativas puede integrarse mediante aportaciones de los socios en forma de dinero, bienes o trabajo. Sin embargo, muchas cooperativas en México enfrentan obstáculos significativos, como la falta de financiamiento consistente y la inestabilidad en las políticas públicas, es decir, cambios frecuentes o inconsistentes en las decisiones, normas o estrategias gubernamentales. Esta inestabilidad genera incertidumbre para las cooperativas, dificulta la planificación a largo plazo y limita su capacidad para cumplir con sus objetivos (Eibenschutz & Carrillo, 2020).

A pesar de estos desafíos, algunas cooperativas han logrado obtener créditos blandos a través de programas gubernamentales, como fue el caso de Palo Alto, que se benefició del apoyo del Instituto para el Desarrollo de la Comunidad y la Vivienda Popular (INDECO) que fue una entidad creada en México con el objetivo de apoyar proyectos de vivienda popular y el desarrollo comunitario. El INDECO fue una institución federal establecida en 1973. Su propósito era promover programas de vivienda para sectores de bajos ingresos y coordinar políticas de desarrollo comunitario a nivel nacional.

De acuerdo con la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC) vigente desde 1994, Capítulo II de las distintas clases y categorías de sociedades cooperativas, artículo 21, se estipula que existen tres distintas clases de sociedades cooperativas, las cuales son: de consumidores de bienes y servicios, de productores de bienes y servicios, y de ahorro y crédito. El artículo 26 de esta ley detalla que

estas cooperativas se orientan hacia la adquisición colectiva de bienes y servicios, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus integrantes. De acuerdo con la definición dada por la LGSC, esta investigación enmarca a las cooperativas de vivienda dentro de las sociedades cooperativas de consumidores que son aquellas cuyos miembros se asocian con el objetivo de adquirir en común artículos, bienes y/o servicios para ellos, sus hogares o sus actividades de producción.

<b>Requisitos para la constitución de las sociedades cooperativas de consumidores y responsabilidad de los socios</b>	
<b>Requisito / tipo de responsabilidad</b>	<b>Descripción</b>
Formalización legal	<p>Se constituye mediante un Fedatario Público<sup>7</sup>. Los estatutos sociales deben ser inscritos ante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Juez de distrito</li> <li>• Juez de primera instancia</li> <li>• Presidente municipal,</li> <li>• Secretario, delegado municipal o titular de los órganos político-administrativos en el lugar donde la cooperativa tenga su domicilio.</li> </ul>

---

<sup>7</sup> Aquellos que tienen la facultad de autorizar la autenticidad de un documento y la veracidad de su contenido. Es decir, funcionarios dotados por autoridad del Estado para dar fe pública, la cual puede ser judicial, mercantil, registral y notarial. Esta autoridad se puede atribuir al Notario Público, secretarios de juzgados, de tribunales, registradores y otros funcionarios relacionados.

Capital social	<p>El capital social se forma con certificados de aportación que pueden ser suscritos en:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Efectivo</li> <li>• Bienes</li> <li>• Derechos</li> <li>• Trabajo</li> </ul> <p>Los certificados son normativos, indivisibles y de igual valor, y deben actualizarse anualmente.</p>
Administración	<p>La administración se delega en dos órganos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Asamblea General: Es el órgano supremo que toma decisiones fundamentales.</li> <li>• Consejo de Administración: Ejecuta los acuerdos de la Asamblea General y gestiona las operaciones diarias de la cooperativa.</li> </ul>
Número mínimo de socios	<p>La cooperativa requiere al menos 5 socios (personas físicas) para su constitución.</p>

Cuadro 1. *Requisitos para la Constitución de las Sociedades Cooperativas de Consumidores y Responsabilidad de los Socios*. Elaboración propia con base en información de la Secretaría de Economía, 1994, Ley General de Sociedades Cooperativas.

Estas sociedades cooperativas de consumidores de bienes y servicios, para constituirse necesitan de los siguientes requisitos básicos (véase cuadro 1) (Secretaría de Economía, 1994, Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC))

A continuación, como se observa en la imagen 1, 2 y 3 (véase imagen 1,2, y 3) se describen los pasos a seguir para constituir legalmente una cooperativa, ya sea de consumo o de producción de bienes y servicios, según el Registro Público de Comercio y la LGSC. Para mayor claridad, el proceso se ha organizado en un cuadro único, dividido en tres secciones que representan las principales etapas del procedimiento: 1) Definición y organización inicial, 2) Constitución formal y

estructura interna, y 3) Registro legal y obligaciones fiscales. De este modo, cada sección refleja una parte del proceso de manera ordenada para facilitar la comprensión del procedimiento completo.

---

<sup>8</sup> El Módulo Único de Autorizaciones (MUA) es el sistema informático establecido por la Secretaría de Economía para autorizar el uso de una Denominación o Razón Social, así como acceder a diversos trámites y consultas relacionadas con el tema.

<sup>9</sup> El Servicio de Administración Tributaria (SAT) es un órgano desconcentrado de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, que tiene la responsabilidad de aplicar la legislación fiscal y aduanera, con el fin de que las personas físicas y morales contribuyan proporcional y equitativamente al gasto público.



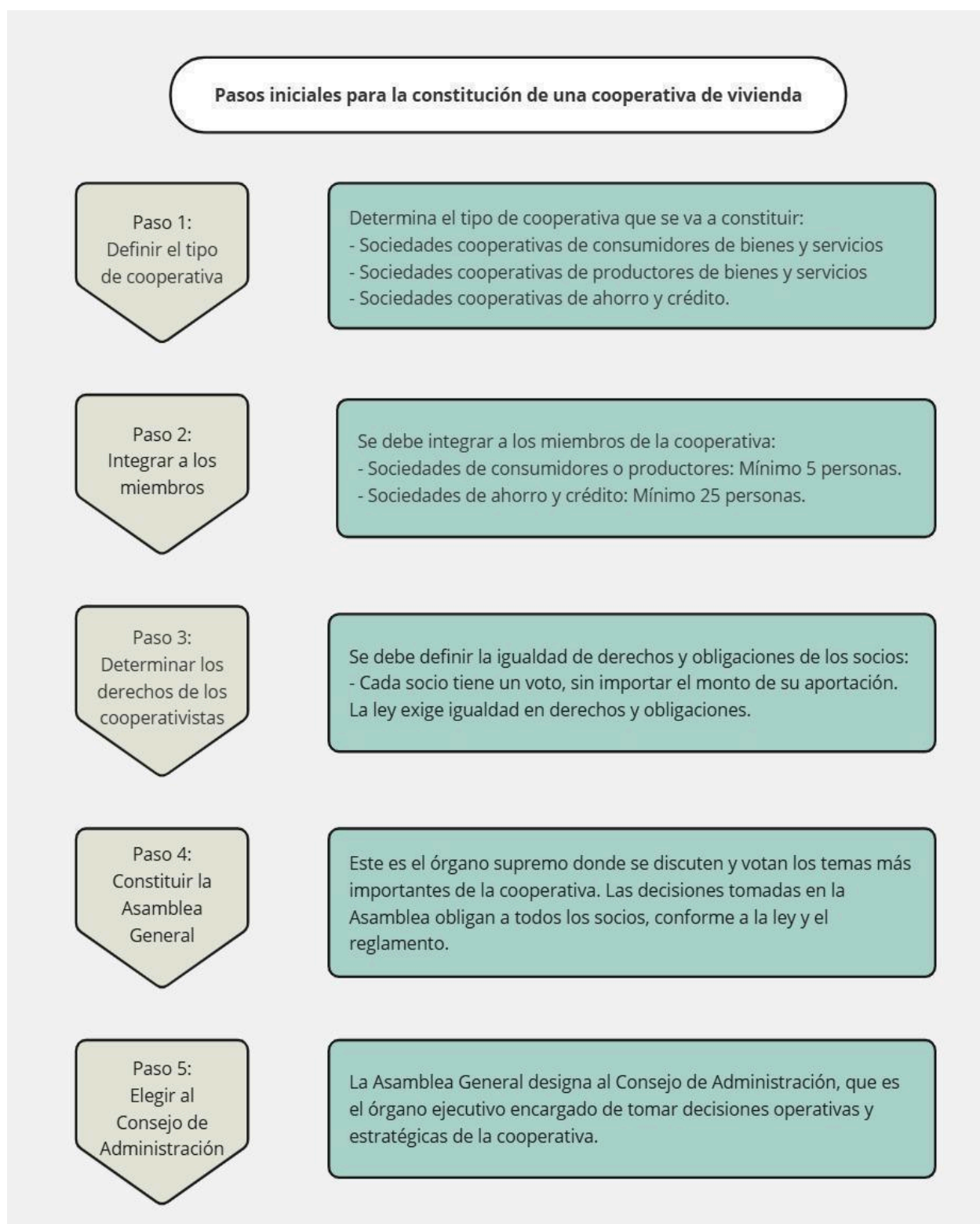


Imagen 1. *Pasos para constituir una cooperativa de vivienda.* Creación propia con base en información del Registro Público de Comercio y la LGSC 1994.

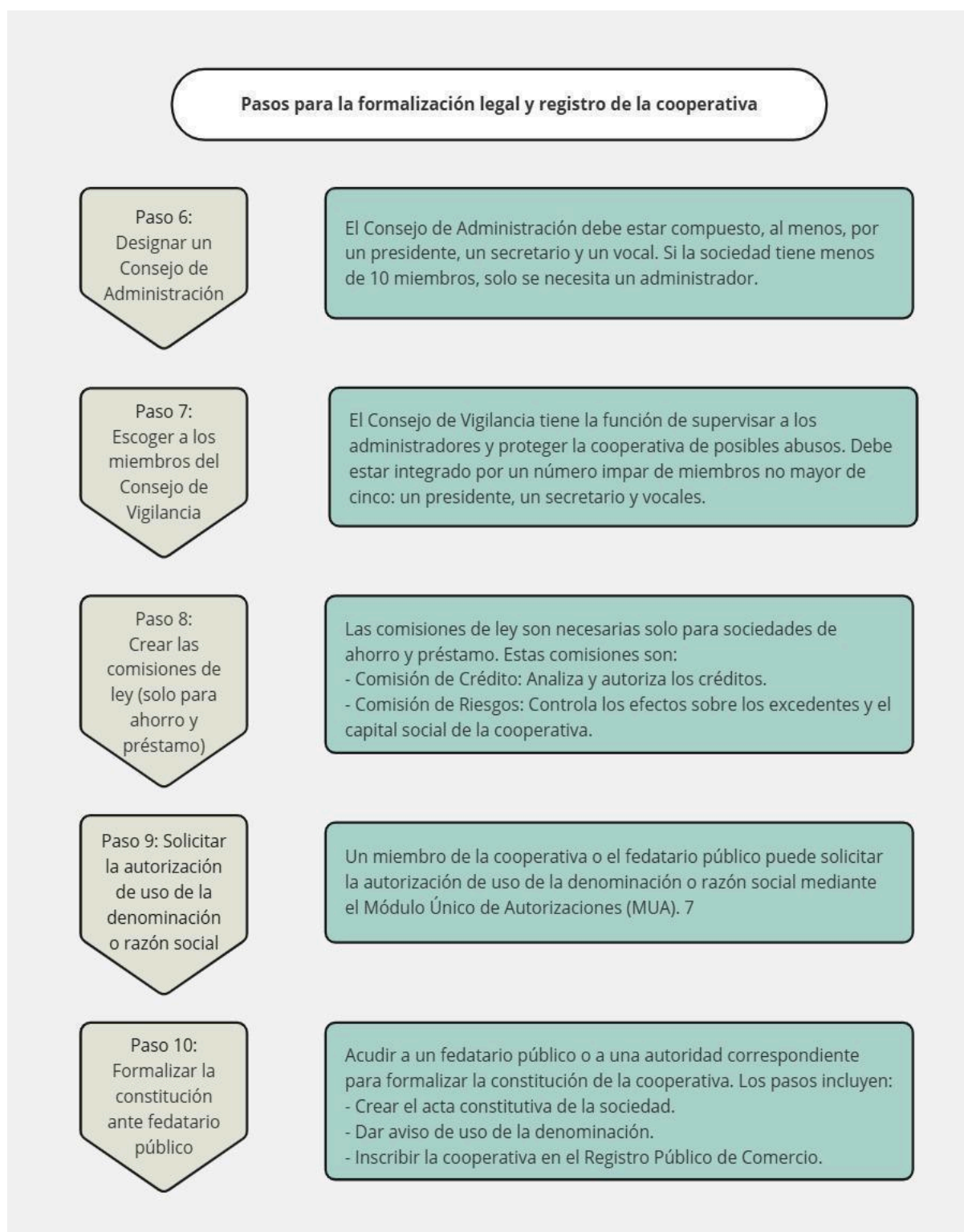


Imagen 2. *Pasos para la formalización legal y registro de la cooperativa.* Creación propia con base en información del Registro Público de Comercio y la LGSC 1994.

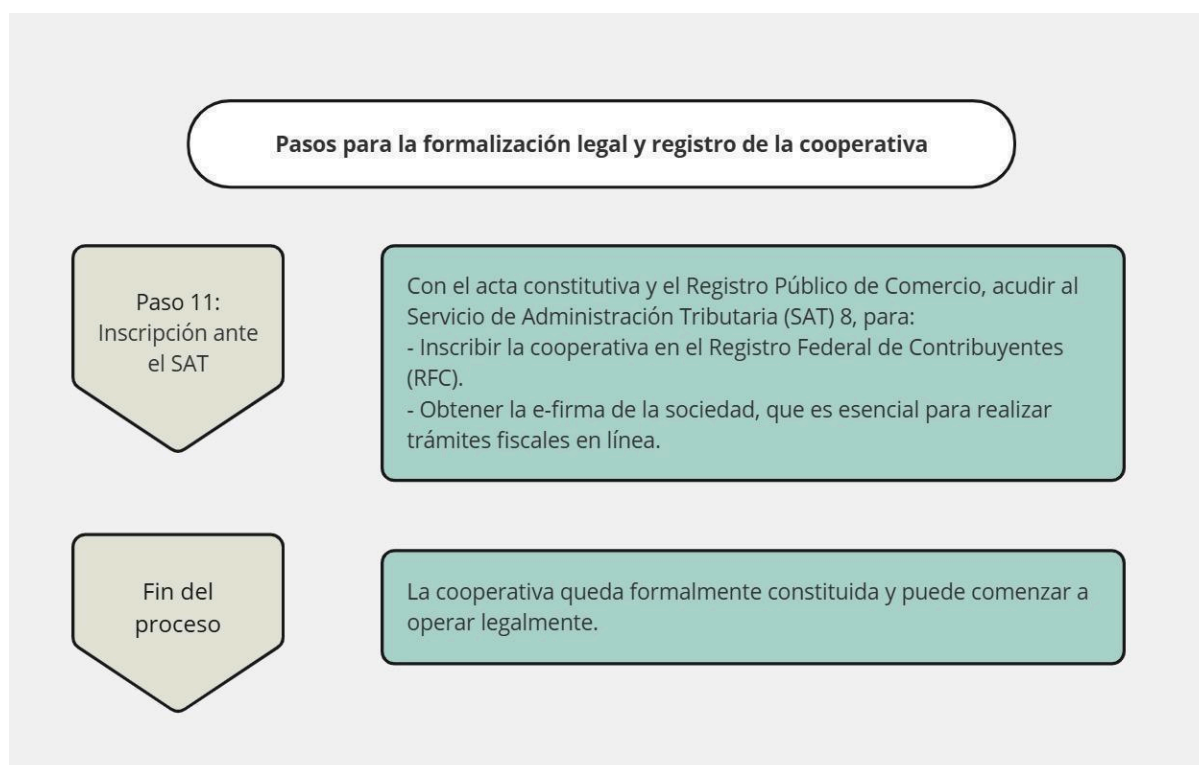


Imagen 3. *Pasos para el registro ante el SAT y formalización final.* Creación propia con base en información del Registro Público de Comercio y la LGSC 1994.

## **2.3 Situación actual de las cooperativas de vivienda en CDMX**

Actualmente, se puede afirmar que quienes han tomado esta alternativa para adquirir vivienda ha sido por distintos factores. En primer lugar, esta alternativa presenta una forma más asequible de adquirir vivienda que la compra de vivienda individual en el mercado. Los precios de los terrenos y viviendas suelen estar elevados y en los últimos años han ido en aumento, tan solo “...en la Ciudad de México, donde en el primer semestre del año [2024] se construyeron 363 viviendas, lo que significó una caída anual de 48.7% en la construcción, pero el precio habitacional aumentó 5.8% y así tiene el valor promedio más alto por entidad, de 3 millones 933,450 pesos” (Escobar & Gutiérrez 2024), lo que dificulta a personas de bajos recursos adquirir una vivienda.

Según el Índice de la Sociedad Hipotecaria Federal (SHF) de Precios de la Vivienda en México, los precios de las viviendas han mostrado un incremento

sostenido en los últimos años. En 2023, los precios de las viviendas aumentaron un 8.9% en promedio a nivel nacional. Específicamente en la Ciudad de México (CDMX), los precios de vivienda aumentaron un 9.6% en la Zona Metropolitana del Valle de México, reflejando una fuerte demanda y el alto costo del suelo urbano, según el reporte de la SHF, que analiza tanto el mercado de vivienda nueva como usada, evidenciando incrementos más pronunciados en entidades con alta densidad urbana, como la CDMX (SFH, 2023).

En segundo lugar, a las personas con bajos ingresos, especialmente las y los trabajadores informales, la posibilidad de adquirir créditos hipotecarios es prácticamente nula, pues los bancos e instituciones financieras, requieren de comprobantes de ingresos estables y altos, lo que deja fuera de alcance conseguir un crédito hipotecario a gran parte de la población.

Según Jorge Combe director general de DD360, en una entrevista con el periódico “El Economista”, comentó que la alza en el precio de la vivienda en la principales ciudades de México, está relacionado al desbalance que hay entre la oferta y la demanda, hubo un cambio en la administración (de Enrique Peña Nieto a Andrés Manuel López Obrador), posterior, la llegada de la pandemia COVID-19, la inflación en materiales de construcción y el alza en las tasas de interés fueron factores que contribuyeron a que los márgenes de los desarrolladores bajarán, e incluso también la formación de nuevas familias generó una demanda de 70,000 viviendas al año, lo que incrementó el déficit habitacional y aumenta el precio de los inmuebles (Escobar & Gutiérrez, 2024).

Por su parte, la Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH, 2022) revela que una parte importante de la población destina más del 30% de sus ingresos al pago de vivienda, lo que representa una carga significativa para las personas de bajos ingresos. Este gasto puede incluir tanto el pago de una hipoteca como el pago de renta, sin embargo, la ENIGH se enfoca principalmente en reflejar la carga económica que representan los costos de vivienda, ya sea mediante renta o hipoteca.

Por otro lado, en México, un alto porcentaje de viviendas que tienen acceso limitado a servicios básicos se encuentran en malas condiciones y están ubicadas

en zonas de alto riesgo. Según la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), quien realizó un análisis a los últimos datos de vivienda del Censo 2020 INEGI, indica que el 24.4% (8,504,424) de las viviendas se encuentran en condiciones de rezago habitacional. En CDMX el 8.2% (222,936) del parque habitacional enfrenta esta situación, Este rezago incluye carencias como la falta de materiales adecuados, servicios básicos (agua, energía, saneamiento) y condiciones de seguridad estructural. Estas viviendas suelen localizarse en áreas sin infraestructura básica, alejadas de fuentes de empleo y con alto riesgo de inundaciones o deslizamientos.

Con lo anterior mencionado, dejamos en claro que el acceso a la vivienda es uno de los principales desafíos para las nuevas generaciones, especialmente para poblaciones históricamente vulnerables y que enfrentan condiciones que no les permiten acceder a este derecho. Frente a estas limitaciones, surgen modelos como las cooperativas de vivienda, que buscan garantizar el acceso al hábitat, desde perspectivas colectivas, solidarias y sostenibles, desafiando los modelos hegemónicos de producción y acceso al suelo.

Las cooperativas permiten que se tenga un mayor control sobre el acceso a la vivienda y al desarrollo de ésta. Dentro de esto se incluye que las decisiones se toman colectivamente sobre la gestión de recursos, el diseño y la construcción de los espacios y también la toma de decisiones ante los problemas y dificultades que se puedan llegar a presentar. En la LGSC, la Asamblea General es el órgano supremo encargado de la toma de decisiones colectivas, tal como se menciona en el Artículo 35. Esta asamblea tiene la facultad de tomar decisiones relacionadas con la administración, distribución de recursos, y cualquier otro asunto relevante para la sociedad cooperativa, lo que garantiza la participación democrática de todos los socios.

Los acuerdos que se toman en la Asamblea obligan a todos los socios, presentes o ausentes, lo que refuerza el carácter colectivo de la toma de decisiones. Además, el Consejo de Administración, según el Artículo 41, es el órgano ejecutivo que lleva a cabo las decisiones de la Asamblea General y puede designar a gerentes o comisionados para administrar ciertos aspectos de la cooperativa, reforzando el control colectivo sobre la gestión de recursos y el desarrollo de proyectos.

En este modelo no se titularizan las viviendas a nombre de un individuo, sino que se constituyen como propiedad colectiva de la cooperativa. Esta característica es clave porque evita la especulación inmobiliaria y garantiza que las viviendas se mantengan con un propósito social, es decir, destinadas al uso habitacional y no a la venta con fines de lucro. De acuerdo con la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC), en su artículo 2, el objetivo de las cooperativas es satisfacer necesidades individuales y colectivas (LGSC, 1994).

Esta condición, lejos de ser una limitante, representa una ventaja para quienes buscan seguridad y estabilidad habitacional a largo plazo, pues al no permitirse la venta de las viviendas, se generan comunidades más sólidas, con vínculos sociales duraderos y un acceso más equitativo a la vivienda. Por tanto, este modelo resulta favorable para impulsar alternativas de vivienda accesible en contextos urbanos donde prevalecen altos costos y procesos de exclusión del mercado inmobiliario tradicional.

Quienes han tomado esta alternativa, lo han hecho también por las dificultades que presentan como la discriminación, por pertenecer a grupos en situación de vulnerabilidad como la comunidad LGBTQ+, a quienes de sus propios hogares han desalojado, o de lugares en donde les han negado adquirir vivienda. Un ejemplo de esto es el caso de una pareja gay en San Luis Potosí, a la que una inmobiliaria negó el acceso a la vivienda debido a su orientación sexual (Vega, 2021)

Otra de las razones es que este esquema está basado en la ayuda mutua y el sentido de comunidad, por lo que quienes son integrantes, participan en la autoconstrucción de sus viviendas, lo que genera un fuerte sentido de comunidad e incluso de pertenencia. Sobre este sentido de pertenencia y comunidad en cooperativas de vivienda se encuentra en estudios como los de *We Effect*,<sup>10</sup> es una organización que promueve el modelo de Cooperativas de Vivienda Autogestionadas por Ayuda Mutua (CVAM). Según este enfoque, la autoconstrucción y participación activa de los miembros fomentan no sólo el acceso

---

<sup>10</sup> We Effect es una organización cooperativa de desarrollo más grande del mundo. Su visión es un mundo justo, sostenible y libre de pobreza. Su origen es sueco; trabaja en más de 20 países en el mundo como Asia, África del Este y del sur, Europa y en América Latina tiene presencia en Bolivia, Colombia, El Salvador, Guatemala, México y Honduras (We effect, s.f).

a viviendas asequibles, sino también el fortalecimiento de las relaciones comunitarias y la cohesión social.

La ayuda mutua y la autogestión son pilares esenciales que promueven la convivencia armónica y la colaboración en el desarrollo de éstas, lo que genera un fuerte sentido de pertenencia entre los cooperativistas. Además, que esto también retoma lo dicho en el artículo 2 de la LGSC, “La sociedad cooperativa es una forma de organización social integrada por personas físicas con base en intereses comunes y en los principios de solidaridad, esfuerzo propio y ayuda mutua, con el propósito de satisfacer necesidades individuales y colectivas, a través de la realización de actividades económicas de producción, distribución y consumo de bienes y servicios” (LGSC, 1994).

Las cooperativas de vivienda han sido fundamentales en diversas regiones del país, especialmente en la CDMX, donde cooperativas como Palo Alto, Yelitza, Tochan, Tollan, Guendaliza’a y Buenavista se fueron articulando a través de la Coordinadora de Cooperativas de la Ciudad de México “Chicoace Calli”<sup>11</sup> para promover la vivienda cooperativa. Si bien no existe un registro exacto del número total de cooperativas de vivienda en el país, “en México existen 18 038 sociedades cooperativas en las que participan 8 875 186 socios, de las cuales 12 076 se dedican al consumo, 5 200 a la producción y 762 al ahorro y préstamo” (Rojas Herrera, 2020).

La promoción de estas cooperativas ha sido liderada por la sociedad civil, con el apoyo de organizaciones cristianas, movimientos de izquierda y ONG, entre las que resaltamos el Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (COPEVI) liderada por Enrique Ortiz (Centro urbano, 2019).

De acuerdo con el Artículo 2 de la LGSC, las cooperativas están diseñadas para satisfacer tanto necesidades individuales como colectivas, lo que refleja su importancia en el ámbito de la vivienda. Estas organizaciones tienen sus raíces, como ya se mencionó en la sección 2.1 en el gobierno de Álvaro Obregón, cuando se creó la primera ley de cooperativas en 1927. Sin embargo, no han logrado consolidarse, lo que ha llevado a muchas cooperativas, como la emblemática Palo

---

<sup>11</sup> <https://www.facebook.com/chicoacecalli/>

Alto<sup>12</sup>, a enfrentar dificultades desde su formación, pues ha enfrentado serios obstáculos para consolidarse y operar debido a la escasez de incentivos económicos y la falta de un marco institucional sólido; que por más de 50 años ha existido bajo este modelo, sin embargo se ha ejercido presión hacia los habitantes, ya que ahora el lugar está valuado en dólares, por lo que la población de Palo Alto se encuentra dividida entre quienes quieren vender y entre quienes quieren seguir manteniendo la lucha, por lo que a ellos o incluso sus familiares y vecinos fundadores tanto trabajo les costó.

O como la Cooperativa Xochiquetzalli que es una cooperativa joven, ya que hace tan sólo un par de años se consolidó formalmente como tal, sin embargo, desde entonces hasta la actualidad se enfrentan ante la falta de un predio ya que no existe financiamiento por parte de las instituciones relacionadas al tema de la vivienda, (más adelante se hablará a detalle en el análisis del estudio de caso) para poder seguir con el siguiente paso que es el diseño y la construcción de las viviendas para dotar a cada familia de un hogar. Estos problemas han hecho que las cooperativas de vivienda en la CDMX dependan de esfuerzos aislados, contrastando con experiencias internacionales como la de Uruguay donde el respaldo gubernamental ha sido clave para el éxito de este modelo habitacional (Díaz, 2020).

Actualmente en nuestro contexto mexicano se presentan desafíos trascendentales para el desarrollo de cooperativas de vivienda. En conclusión, para este apartado, el origen de las cooperativas de vivienda en México está profundamente ligado a las reformas sociales impulsadas durante el Cardenismo. Sin embargo, para que las cooperativas puedan desarrollarse potencialmente en el contexto actual, es esencial abordar los desafíos de políticas públicas, marcos jurídicos y normativos así como también financiamiento, promoviendo un entorno que facilite su desarrollo y sostenibilidad.

---

<sup>12</sup> Los orígenes de la cooperativa Palo Alto datan de 1940; la cooperativa vive en un limbo legal debido a la pérdida de documentos y uno de sus problemas también son los grandes desarrolladores inmobiliarios queriéndolo desplazar de sus viviendas con mucho dinero de por medio, dividiendo a la comunidad. Su caso se desarrollará más adelante, en el Capítulo (4, subtema 4.2).



## ***2.4 Desafíos de inclusión en las cooperativas de vivienda***

La exclusión social y cultural ha limitado la integración de ciertos sectores de la población en los modelos tradicionales de vivienda. Según datos de INEGI (2022), la población indígena y afrodescendiente enfrenta mayores dificultades para acceder a estos modelos debido a prejuicios históricos y barreras lingüísticas y culturales.

Por ejemplo, en muchas comunidades rurales, la falta de reconocimiento de las tradiciones y estructuras comunitarias dificulta la implementación de cooperativas inclusivas, lo que evidencia la necesidad de adaptar el modelo a las particularidades culturales de cada región (Gómez & Herrera, 2021).

El modelo cooperativo en México ha sido adoptado principalmente por sectores históricamente marginados, como comunidades indígenas y familias de bajos ingresos. Estas poblaciones enfrentan barreras sistémicas de exclusión social, que incluyen limitaciones de acceso a servicios públicos, financiamiento y reconocimiento legal (Producción Social del Hábitat, 2024).

Un ejemplo concreto de esta exclusión es la dificultad para acceder a terrenos en zonas urbanas, donde los costos son altos y las políticas de desarrollo urbano favorecen a los desarrolladores privados. Esto lleva a que las cooperativas de vivienda sean relegadas a zonas periféricas con menor acceso a servicios básicos, perpetuando la desigualdad territorial (La Brújula, 2024).

Los retos de exclusión también tienen una dimensión de género. En muchos casos, las mujeres que participan en cooperativas enfrentan roles tradicionales que limitan su participación en la toma de decisiones, a pesar de que suelen ser las principales promotoras de estos proyectos (FUCVAM, 2024). Este fenómeno refuerza la necesidad de políticas que integren una perspectiva de género en el diseño de programas de vivienda.

En este contexto, las cooperativas de vivienda en la Ciudad de México surgen como una alternativa necesaria ante un sistema habitacional que excluye a las personas con menores ingresos. La imposibilidad de acceder a créditos hipotecarios tradicionales, los elevados precios de la vivienda, el crecimiento del

déficit habitacional y las condiciones de rezago en muchas viviendas reflejan un mercado que privilegia el lucro por encima del derecho a la vivienda digna. Además, la falta de políticas públicas integrales y de un marco legal robusto que reconozca y facilite el desarrollo de cooperativas de vivienda agrava esta situación. Por ello, el impulso de este modelo no solo responde a una necesidad económica, sino que constituye una estrategia orientada a garantizar condiciones mínimas de vida digna para sectores históricamente marginados, fortaleciendo así un enfoque de justicia social y equidad en el acceso a la vivienda.

## ***Capítulo 3.- El análisis de las barreras e incentivos para el desarrollo de las cooperativas de vivienda desde el Nuevo Institucionalismo***

Para analizar las barreras que enfrentan las cooperativas de vivienda de la CDMX, lo haremos desde la óptica del nuevo institucionalismo, que afirma que, mediante instituciones (tanto formales o informales) se incentivan, o por el contrario, desincentivan ciertas acciones. Para ello, es útil descomponer en categorías analíticas el fenómeno. Entre ellas están las instituciones formales, los incentivos institucionales, el legalismo, y el cambio institucional, lo cual va a permitir comprender cómo las normas, leyes, reglas y políticas afectan la viabilidad y el desarrollo de este modelo de vivienda.

### ***3.1 El enfoque del institucionalismo y el nuevo institucionalismo***

Las instituciones desempeñan un papel fundamental en la organización de la sociedad, influyendo en la toma de decisiones de los individuos (North, 1990) por ello es pertinente explicar en qué consiste el institucionalismo, así como conceptos que tienen relación con él y cómo ha evolucionado a través del tiempo.

Se denomina institucionalismo al enfoque de las ciencias sociales, en particular de la ciencia política, que estudia a la sociedad a partir de sus instituciones formales, y de la efectividad del funcionamiento de éstas. Cada sistema social desempeña una serie de funciones sociales, políticas, económicas y culturales, cuya aplicación requiere de un conjunto de instituciones específicas para regular los comportamientos de los individuos que las conforman (Moyado, 2013, p.30).

“El institucionalismo considera a las instituciones como reglas de funcionamiento de la sociedad. Los institucionalistas describen las instituciones

como acción de gobierno en los campos organizacionales. Las instituciones son consideradas como recursos de los agentes y actores racionales para obtener el logro de sus objetivos.” (Vargas, 2008 p.1), es decir, no sólo operan como límites o restricciones al comportamiento, sino que también ofrecen oportunidades y recursos estratégicos que los actores pueden aprovechar dentro de un campo organizacional. Por ello, desde esta perspectiva, las instituciones no son elementos estáticos, sino espacios de disputa, negociación y adaptación, donde diversos actores—incluyendo los gobiernos, organizaciones sociales y ciudadanía— intervienen para alcanzar sus intereses o modificar las condiciones existentes.

Según la teoría institucional, los incentivos creados por las políticas públicas determinan la viabilidad de ciertos modelos organizativos. Por ejemplo, en México, el marco de financiamiento promueve la propiedad individual, mientras que, en Uruguay, los incentivos dirigidos a las cooperativas han permitido su consolidación (Peters, 2003). Esto podría demostrar que el bajo desarrollo de las cooperativas de vivienda en la CDMX no es una falla del modelo en sí, sino una consecuencia de las reglas de juego existentes, que canalizan recursos hacia esquemas de propiedad privada.

Bajo la perspectiva de la teoría institucional, las instituciones sirven para resolver problemas de cooperación y confianza entre distintos actores, debido a los siguientes puntos:

- Las instituciones generan confianza y reducen riesgos ya que, en situaciones de riesgo en las negociaciones, una de las principales preocupaciones es que una de las partes pueda aprovecharse de la más vulnerable. La teoría institucional afirma que la mejor manera de evitar este problema es creando instituciones (normas, reglas, leyes e incluso organizaciones) para que estas generen esa estabilidad y prevean las interacciones de ambas partes.
- Los problemas de acción colectiva pueden propiciarse cuando un grupo de personas que aspiran a un mismo objetivo enfrentan problemas en el proceso de colaboración y cada individuo tiene incentivos para actuar en su propio interés, por lo que las instituciones ayudan a evitar estos problemas con el establecimiento de reglas que puedan guiar el comportamiento y se pueda

fomentar la cooperación. En este sentido, los miembros de las cooperativas de vivienda aspiran a un mismo objetivo, el derecho a una vivienda, por lo que deberían existir instituciones que puedan coadyuvar a lograr este objetivo.

La teoría institucional argumenta que la creación de instituciones puede reducir el marco de incertidumbre, facilitar la cooperación y resolver problemas sociales y económicos. Sin ellas, la interacción entre los actores aumentaría la incertidumbre y se generarían más conflictos sociales y económicos e incluso es propensa a estos abusos de poder y corrupción (North, 1990). La importancia del estudio de las instituciones radica en que forman parte esencial para poder interpretar y comprender los sistemas políticos como los gobiernos o en sí la toma de decisiones, la Economía así como también va a regular las interacciones de los ciudadanos entre sí, y las interacciones del Estado y la sociedad (Moyado, 2013):

En su obra, Peters hace un análisis exhaustivo tanto del viejo como del nuevo institucionalismo desde el punto de vista de la Ciencia Política. En relación con el primero plantea que el primer pensamiento sistemático acerca de la vida política se observa cuando los estudiosos se percataron de lo inconstante e inestable tanto del comportamiento individual —como de gobernantes y gobernados— como de la necesidad de orientar dicho comportamiento hacia propósitos colectivos con miras a mejores fines, por lo que se requería la formación de instituciones políticas. Los primeros filósofos políticos empezaron a identificar y analizar el éxito de estas instituciones en la acción de gobierno y su influencia en la sociedad, y luego hicieron recomendaciones prácticamente normativas para que se diseñaran otras instituciones. (Moyado, 2013, p. 33)

Siguiendo la idea de Moyado (2013), las instituciones no solo regulan las interacciones entre ciudadanos, sino que también definen el rol del Estado en la organización social. En el caso de la vivienda en México, el Estado ha mantenido un modelo en el que la vivienda se concibe como una mercancía y no como un derecho, sin reconocer el papel que pueden desempeñar los colectivos en la creación de alternativas de acceso a la vivienda.

La teoría institucional ha evolucionado significativamente desde sus primeras formulaciones. Inicialmente, el viejo institucionalismo defendía un modelo de Estado fuerte y centralizado con instituciones autoritarias, orientadas a garantizar el orden y

la estabilidad social, evitando que la sociedad cayera en un estado de guerra permanente, como sugirió Hobbes (2002). Este enfoque enfatiza la importancia de las instituciones formales y su papel normativo en la regulación de la vida social.

Por otro lado, el nuevo institucionalismo surge en la década de 1980 como una crítica a las limitaciones de teorías anteriores, como el conductismo y el institucionalismo clásico. Mientras que el viejo institucionalismo se concentraba principalmente en las estructuras formales del gobierno, el nuevo institucionalismo amplía su visión para incluir no sólo las reglas formales, sino también las normas informales y los valores que estructuran el comportamiento humano (March & Olsen, 1984). Este enfoque no ve a las instituciones sólo como normas que orientan el comportamiento humano, sino como elementos que otorgan sentido y orientación a las relaciones sociales y políticas.

Dentro del nuevo institucionalismo, se distinguen tres enfoques principales: el neoinstitucionalismo económico, que enfatiza el papel de las instituciones en la reducción de la incertidumbre y la promoción de la cooperación (North, 1990); el neoinstitucionalismo sociológico, que se enfoca en cómo las normas y valores sociales influyen en las instituciones; y el neoinstitucionalismo político, que examina cómo las instituciones afectan las relaciones de poder y la toma de decisiones dentro de los sistemas políticos.

Este trabajo se centrará un poco más en el legalismo, uno de los enfoques más resaltados del institucionalismo, que subraya la importancia de las leyes como herramientas fundamentales para la organización y funcionamiento de las instituciones. Según Peters (2003), el legalismo se vincula estrechamente con la idea de que la ley no solo regula la vida en sociedad, sino que también define las estructuras de poder y la dinámica del gobierno, lo cual es de suma importancia para entender cómo el marco jurídico actual en la CDMX puede facilitar o dificultar el desarrollo de las cooperativas de vivienda.

En este sentido, el análisis de las cooperativas de vivienda en la CDMX, bajo el lente del nuevo institucionalismo, permite examinar cómo las normas, leyes y políticas afectan la viabilidad de este modelo, enfocándose en sí el marco institucional promueve y prioriza la cooperación y estabilidad o si, por el contrario,

genera obstáculos legales que limitan su desarrollo (Moyado, 2013). El legalismo, dentro de este enfoque, se convierte en una herramienta importante para comprender cómo las leyes pueden facilitar o frenar la creación y sostenibilidad de las cooperativas de vivienda.

Dando seguimiento a lo dicho antes, es necesario mencionar que, según Peters (2003) existen 5 características propias de los viejos institucionalistas en el enfoque de la Ciencia Política, de las cuales se tomarán 2, siendo los siguientes:

- Legalismo: En el estudio de las instituciones en especial en el ámbito gubernamental se vincula estrechamente a la ley como la principal herramienta de funcionamiento ya que no sólo va a regular la vida en sociedad sino también va a definir cómo funciona el gobierno, a través de la ley el Estado puede imponer normas, derechos y deberes.
- Historicismo: Se basaba en la idea de que las instituciones y las políticas no pueden entenderse sin considerar su evolución histórica. Los viejos institucionalistas sostenían que existía una fuerte relación de influencia mutua a largo plazo entre el Estado y la sociedad. Permitiendo analizar cómo la evolución histórica de las leyes y políticas de vivienda han influido en las cooperativas, destacando posibles patrones de exclusión o falta de apoyo.

Las cooperativas de vivienda se encuentran en el marco jurídico mexicano desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM), también se mencionan en la ley de vivienda del 2006, sin embargo, la mención que tienen es muy escueta esta las remite a la Ley General de Sociedades Cooperativas que a la vez las lleva a la Ley General de Sociedades Mercantiles y es un problema que se tiene que atender, pues como antes se mencionó, la vivienda no es una mercancía, sino un derecho, este es un problema que se tiene que atender, cambiando y modificando estas leyes, ya que a la Ley en la que están adscritas las cooperativas es del año 1994, estamos hablando de un periodo de 30 años en el que no han evolucionado.

### **3.2 Actores y poder institucional**

Los actores son el núcleo dinámico del análisis institucional. Dentro del marco del nuevo institucionalismo, estos actores, que pueden ser individuos, grupos, organizaciones o incluso el Estado, interactúan en entornos configurados por normas, reglas y valores institucionales que delimitan sus opciones y estrategias. En el caso de las cooperativas los actores incluyen a los mismos miembros o socios de las cooperativas, autoridades gubernamentales, instituciones financieras, así como grandes inmobiliarias privadas. Sin embargo, estas instituciones no son neutras; actúan como estructuras que distribuyen el poder de manera desigual entre los actores, creando jerarquías y favoreciendo a unos sobre otros. En este sentido, incluso se puede identificar cómo las reglas del juego benefician a algunos actores, como las grandes inmobiliarias dejando en desventaja a las cooperativas de vivienda,

El acceso a la vivienda, como antes se mencionó, es un derecho fundamental y reconocido en nuestra constitución; sin embargo, su garantía depende también en gran medida de la existencia de instituciones que la regulen, financien y fomenten la producción social de vivienda. Desde la perspectiva del nuevo institucionalismo, las reglas formales e informales moldean el funcionamiento de las siguientes instituciones, todas siendo clave para la regulación y promoción de la vivienda.

Según Guy Peters (2003), las instituciones no sólo establecen los límites de la acción colectiva, sino que también estructuran las preferencias y capacidades de los actores, afectando sus resultados y estrategias. Esto implica que los actores más favorecidos por las reglas institucionales tienden a mantener posiciones de poder, mientras que aquellos en desventaja deben buscar alternativas para modificar estas estructuras.

El poder dentro de las instituciones se manifiesta de diversas maneras. En primer lugar, existe el poder normativo, que establece qué comportamientos son aceptables o deseables. Examinar qué comportamientos y estructuras se pueden considerar “aceptables” en el ámbito institucional será importante para entender si las cooperativas son vistas como una alternativa que tiene legitimidad al modelo tradicional de vivienda o si enfrentan prejuicios que limiten su desarrollo. En



segundo lugar, el poder simbólico define cómo los actores perciben y entienden las reglas y su papel dentro del sistema. Bourdieu (1990) argumenta que este poder simbólico es particularmente importante, ya que refuerza la legitimidad de las instituciones y naturaliza las desigualdades existentes. Finalmente, el poder coercitivo se refiere a la capacidad de imponer sanciones o restricciones para garantizar el cumplimiento de las reglas.

En este contexto, es fundamental analizar cómo ciertas instituciones encargadas de la política de vivienda han respondido a estas dinámicas de cambio institucional. Organismos como el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) y la Procuraduría Social (PROSOC) han desempeñado un papel clave en la regulación, financiamiento y promoción de modelos habitacionales alternativos, incluyendo las cooperativas de vivienda. Analizar su evolución y su impacto en este sentido nos permitirá comprender hasta qué punto han contribuido o limitado su desarrollo.

### **Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI)**

Mediante un decreto del 26 de julio de 2001, se estableció la Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda (CONAFOVI), un organismo descentralizado de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL). Su misión principal era definir y coordinar la política nacional de vivienda, ya que en ese momento no existía ninguna institución del gobierno federal con la capacidad de dirigir la política y los programas del sector habitacional. En ese mismo año, se creó el Consejo Nacional de Vivienda, un espacio de consulta donde todos los sectores involucrados en el proceso habitacional pudieran participar. Sin embargo, la CONAFOVI no logró el apoyo necesario para consolidarse como una institución fuerte, debido a que la normatividad vigente limitaba sus capacidades (Diario oficial de la federación (CONAVI), 2023).

Fue hasta la promulgación de la Ley de Vivienda en junio de 2006 cuando se creó la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), sustituyendo a la CONAFOVI. Esta nueva comisión tiene la responsabilidad de definir y conducir la política nacional de vivienda, con el objetivo de garantizar que todas las familias puedan acceder a una vivienda digna y decorosa (Cámara de Diputados, 2023).

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) fue creada en el año 2006, mediante la publicación de la Ley de la Comisión Nacional de Vivienda, con el propósito de coordinar y promover las políticas públicas federales en materia de vivienda. Su establecimiento respondió a la necesidad de institucionalizar la política habitacional del país, integrando funciones que antes se encontraban dispersas entre diferentes dependencias.

La CONAVI surge, entonces, como un esfuerzo por consolidar un ente rector que pudiera articular esfuerzos entre los diferentes órdenes de gobierno, organizaciones sociales y sector privado, y con capacidad de diseñar esquemas de subsidios, programas y mecanismos para garantizar el derecho a la vivienda (Le Galès & Ugalde, 2022). Este cambio institucional fue parte de una reforma más amplia impulsada por el gobierno federal para modernizar la política social y atender de forma más estructurada problemas como el rezago habitacional, la vivienda informal y la marginación urbana.

Actualmente en 2025, la CONAVI es una institución del Gobierno de México encargada de otorgar apoyos y subsidios destinados a garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada, especialmente para las personas con menores ingresos, en situación de marginación, riesgo o vulnerabilidad. A diferencia de los créditos, los apoyos que otorga la CONAVI no son préstamos ni créditos, por lo que no requieren pago, y los trámites para obtenerlos son completamente gratuitos.

Entre sus principales líneas de acción se encuentra su participación en programas sociales prioritarios como el Programa de Vivienda Social (PVS), el cual otorga subsidios directos para atender el rezago habitacional y mejorar las condiciones de vivienda de las personas que más lo necesitan. Este programa se orienta a grupos sociales prioritarios, como mujeres jefas de familia, pueblos indígenas, jóvenes y adultos mayores (CONAVI, 2020).

Asimismo, la CONAVI colabora con gobiernos estatales y municipales a través del Programa de Vivienda para el Bienestar, promoviendo proyectos de vivienda que mejoren la calidad de vida de la población vulnerable y fortalezcan el bienestar social (Gobierno de México, 2024).

La Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) impulsa el Sistema Nacional de Producción Social de Vivienda (SNPSV), el cual busca consolidar un modelo de vivienda sustentado en la colaboración organizada, mecanismos financieros solidarios, normas e instrumentos legales, e intervenciones habitacionales que respondan a las necesidades reales de la población en situación de vulnerabilidad. Este sistema promueve una cultura de empatía y respeto hacia los beneficiarios y forma parte de una estrategia más amplia para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y digna.

El SNPSV está conformado por diversos actores: organizaciones sociales, cooperativas de vivienda, beneficiarios organizados, gobiernos locales, técnicos especializados, y organismos públicos como la propia CONAVI. Todos ellos participan en distintas etapas del proceso: desde la planeación, el diseño y la construcción, hasta la gestión de los subsidios y la legalización de la propiedad.

Retomando el contenido en *Gobernando la Ciudad de México*, y en nuestro análisis este sistema ha tenido un funcionamiento desigual. Aunque promueve la autogestión y el involucramiento comunitario, su implementación enfrenta limitaciones como la falta de coordinación entre instituciones, la fragmentación normativa y presupuestal, así como los retos en la supervisión y acompañamiento técnico. Aun así, representa una alternativa viable frente a modelos centralizados que han generado urbanizaciones alejadas o poco funcionales para los sectores populares (Schteingart., 2022).

Esta institución busca mejorar el acceso a una vivienda digna mediante estrategias adaptadas a las necesidades locales y tiene enlaces externos con Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), INFONAVIT, FOVISSSTE, Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS), Instituto de Seguridad social para las Fuerzas Armadas Mexicanas (ISSFAM), Consulta candidatos a subsidio, Organismos Estatales de Vivienda (OREVIS), Comité de Ética, Normateca y Sistema de Portales de Obligaciones de Transparencia (SIPOT).

En entrevista personal con Anavel Monterrubio (10 de marzo de 2025) quien trabaja en la dirección general de planeación de la Comisión Nacional de Vivienda nos platica cómo antes del expresidente Andrés Manuel López Obrador, la CONAVI

era la encargada de la Política Habitacional en el país; sin embargo, tras la llegada del expresidente ahora la encargada de esta política es la SEDATU la cual transfiere a CONAVI las directrices sobre lo que se debe operar, convirtiéndola en el brazo operador de la política habitacional a través del otorgamiento de subsidios.

CONAVI interviene directamente en el territorio, aunque en la Ciudad de México su participación es mínima. Su enfoque está en el interior de la República, donde opera a través de oficinas provisionales llamadas "campamentos", ya que no está permitido establecer oficinas permanentes que representen a CONAVI dentro del país. Estas oficinas temporales se instalan en localidades prioritarias para atender el problema de vivienda.

El Programa de Vivienda Social es el principal programa de la CONAVI, y a partir de él surgen otros programas según las necesidades del país, como el Programa Nacional de Reconstrucción, Mejoramiento Urbano, y el Programa de Vivienda del Bienestar. En este último, se estableció que 500 mil viviendas serán construidas por INFONAVIT y 500 mil por CONAVI.

La relevancia de que existan los programas sociales, es que se canalizan los recursos y se especifica hacia qué población van esos recursos, entonces, el programa de vivienda social lo que establece en sus reglas de operación es para resolver el problema de la vivienda en todo el país y que es para una demanda abierta,

### **Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI)**

El Instituto de Vivienda de la Ciudad de México es un Organismo Público descentralizado de la Administración Pública de la Ciudad de México, con personalidad jurídica y patrimonio propio, esto quiere decir que es una entidad creada por el gobierno pero que tiene cierta autonomía, puede tomar decisiones y operar, no forma parte directa de las dependencias centrales, pero sigue vinculada al gobierno y cumple funciones públicas.

### ***Antecedentes y creación***

El INVI fue creado en el año 1998, mediante la Ley de Vivienda para el Distrito Federal, como parte de un esfuerzo institucional por atender de manera estructurada y sostenible las necesidades de vivienda de la población capitalina. Antes de su creación, existían distintos programas dispersos y poco articulados. Esta nueva institución permitió centralizar políticas, coordinar acciones y ejecutar programas con mayor eficacia, enfocándose principalmente en la población vulnerable.

Como se señala en el libro *Gobernando la Ciudad de México* (Schteingart., 2022), el INVI surge en un contexto de creciente presión social por el derecho a una vivienda digna y como parte de un proceso de institucionalización de las políticas sociales urbanas en la ciudad. Su marco legal fundacional fue un paso clave para darle solidez jurídica y operativa a la política de vivienda de interés social en la capital.

### ***Objetivos y funciones***

El objetivo principal del INVI es diseñar, elaborar, proponer, promover, coordinar, concertar, ejecutar y evaluar políticas y programas de vivienda, dirigidos prioritariamente a la atención de familias de escasos recursos económicos en la Ciudad de México. Estas acciones se enmarcan en el Programa General de Desarrollo de la Ciudad de México y los programas derivados del mismo.

Fue creado para atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal ahora Ciudad de México, la institución se enfoca en garantizar el derecho a una vivienda digna y sustentable, especialmente para personas en situación de riesgo o vulnerabilidad. Para ello, otorga créditos de interés social que se ajustan a la realidad salarial de los beneficiarios, autorizados según el número de salarios mínimos percibidos por la familia solicitante. Esto para dar cumplimiento a la garantía individual plasmada en la CPEUM en el artículo 4°.

### ***Recursos y financiamiento***

El INVI administra sus propios recursos financieros y bienes, los cuales pueden provenir de presupuestos asignados por el gobierno, ingresos propios,

donaciones o financiamiento externo. Esto le permite operar con mayor flexibilidad y responder a las necesidades específicas de la población objetivo.

### Programas del INVI

Aspecto	Programa de Mejoramiento de Vivienda	Programa de Vivienda en Conjunto
<b>Objetivo principal</b>	Financiar mejoras, ampliaciones o rehabilitaciones de viviendas existentes en condiciones precarias.	Facilitar el acceso a vivienda digna mediante la producción social del hábitat y el uso adecuado del suelo urbano.
<b>Tipo de financiamiento</b>	Créditos a tasa cero y asesoría integral.	Financiamiento sin intereses y ayudas sociales.
<b>Beneficiarios</b>	Habitantes de la CDMX mayores de 18 años, sin vivienda propia (salvo la que se mejorará), con ingresos hasta 5 veces el Salario Mínimo Diario (VSMD), individual o 8 VSMD familiar.	Personas vulnerables de la CDMX: bajos ingresos, indígenas, adultos mayores, madres solteras, mujeres jefas de familia, personas con discapacidad o en zonas de alto riesgo.
<b>Modalidades de apoyo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Construcción</li> <li>· Ampliación</li> <li>· Rehabilitación y mejora de viviendas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· Vivienda nueva terminada</li> <li>· Adquisición y rehabilitación (inmuebles catalogados y no catalogados)</li> <li>· Vivienda progresiva</li> <li>· Adquisición de vivienda</li> <li>· Arrendamiento con opción a compra</li> <li>· Condominio familiar</li> </ul>
<b>Componentes adicionales</b>	Asesoría social, jurídica, financiera, técnica y de sustentabilidad.	Apoyo para trámites, estudios, escrituración y constitución de régimen de propiedad en condominio.
<b>Prioridades de atención</b>	Mujeres jefas de familia, personas vulnerables, de bajos ingresos, hacinamiento, deterioro estructural, vivienda provisional.	Personas en condición de vulnerabilidad, campamentos, zonas de riesgo, comunidades excluidas.
<b>Uso de la vivienda</b>	Se permite y fomenta el uso productivo de la vivienda.	Se enfoca en la vivienda como derecho y parte del entorno urbano adecuado.

<b>Enfoque territorial</b>	Vecindades no re densificadas y vivienda social/popular en suelo urbano o rural habitacional de baja densidad.	Predios urbanos, con énfasis en integración social y aprovechamiento del suelo.
----------------------------	--	---

Cuadro 2. *Programas del INVI*. Elaboración propia con base en información del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), (s.f.). *Programas del INVI: Programa de Mejoramiento de Vivienda y Programa de Vivienda en Conjunto*

Es importante no confundir el concepto de vivienda en conjunto y las cooperativas de vivienda, ya que estas no vienen incluidas en estos programas, pues sus reglas de operación y normatividad no lo permiten.

### **Ley de vivienda de la CDMX**

En el año 2024, se reformó la Ley de la Vivienda de la CDMX, dentro de este no se hace mención específica de las cooperativas de vivienda. El contenido se enfoca principalmente en reformas a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, políticas públicas sobre vivienda en arrendamiento asequible, y programas de vivienda social, pero un elemento importante a destacar, es que en el artículo 13 fracción I, donde se enumeran los distintos programas que deben complementarse, se hace mención del *Programa Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat* —del cual hablaremos más adelante, pues puede ser una puerta a la integración de las cooperativas de vivienda dentro de los programas que otorguen financiamiento para este modelo — el cual debe integrarse en el *Programa Institucional de Vivienda de interés social y popular*, sin embargo en este no se detalla el programa, su funcionamiento ni implementación. (Ley de la Vivienda de la Ciudad de México, 2024)

### **Procuraduría Social (PROSOC)**

Defiende los derechos relacionados con las funciones públicas y prestación de servicios a cargo de la Administración Pública de la Ciudad de México, así como también procurar y coadyuvar al cumplimiento de la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal ahora CDMX, a través de los diferentes servicios y procedimientos que esta Ley establece; a efecto de fomentar una cultura condominal. Esta Procuraduría cuenta con 5 programas, que se explican en el cuadro 2 (Véase cuadro 2):

<b>Procuraduría Social (PROSOC); Programas</b>	
<b>Programa</b>	<b>Descripción</b>
<b>1. Programa Social “Rescate Innovador y Participativo en Unidades Habitacionales” (RIPUH)</b>	Promueve el rescate y revalorización de unidades habitacionales de interés social y popular a través de la rehabilitación, reconstrucción, mantenimiento, mejoramiento e innovación de áreas comunes.
<b>2. Programa Social “Bienestar en tu Unidad”</b>	<p><b>Objetivos:</b></p> <p><b>a)</b> Realizar obras de mantenimiento y mejoramiento de áreas comunes.</p> <p><b>b)</b> Fomentar la participación en decisiones colectivas y administración del entorno.</p> <p><b>c)</b> Establecer corresponsabilidad entre gobierno y sociedad.</p> <p><b>d)</b> Generar lazos de identidad y corresponsabilidad entre vecinos.</p> <p><b>e)</b> Consolidar la vida condominal a través de valores de convivencia como tolerancia, respeto, cooperación y participación.</p>
<b>3. Programa Social “Bienestar en TUnidad” 2022</b>	Continuación del programa “Bienestar en tu Unidad” con el enfoque de mantener y mejorar las áreas comunes y fomentar la participación vecinal.
<b>4. Programa Social “Bienestar en TUnidad” 2023</b>	Continuación del programa con énfasis en fortalecer la vida condominal y la participación ciudadana para la mejora del entorno socio-urbano.



<b>5. Programa Social “Bienestar en TUnidad” 2024</b>	Continuación del programa con renovado enfoque en el bienestar integral de las unidades habitacionales y la consolidación de la cultura condominal.
---	---

*Cuadro 3. Procuraduría Social (PROSOC); Programas. Creación propia a partir de información de la Administración Pública de la Ciudad de México. (2019). Programa Social “Rescate Innovador y Participativo en Unidades Habitacionales” (RIPUH).*

**3.3. Algunos resultados de las acciones institucionales de los actores en torno a la vivienda cooperativa: Informe EVALÚA, 2021**

El informe *EVALÚA* (2021) nos da un análisis detallado sobre la evaluación de políticas públicas en el contexto de la vivienda en México, con un enfoque particular en las cooperativas de vivienda y su papel en el desarrollo urbano. Este informe destaca los resultados de diversas evaluaciones realizadas por instituciones gubernamentales y organizaciones especializadas, con el objetivo de identificar los principales retos y oportunidades en el sector habitacional. A través de un enfoque metodológico robusto, se examinan las políticas públicas implementadas, su eficacia en la promoción de la vivienda asequible y los obstáculos estructurales que enfrentan las cooperativas de vivienda. En este apartado, en el cuadro 3 (véase cuadro 3) podemos ver cada uno de estos programas, su objetivo, qué institución lo implementa, así como sus aciertos y deficiencias:

<b>EVALUACIÓN DE LOS PROGRAMAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO</b>				
<b>Programa</b>	<b>Objetivo</b>	<b>Implementación</b>	<b>Aciertos</b>	<b>Barreras</b>

Programa de Reactivación Económica y Producción de Vivienda Incluyente, Popular y de Trabajadores (PREVIT)	Reactivar la economía a través de la construcción de viviendas accesibles, priorizando sectores vulnerables y promoviendo la inclusión.	Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), 2020.	Generación de empleo en el sector de la construcción. Dinamización del mercado inmobiliario con enfoque en vivienda asequible.	Escaso alcance hacia los sectores más vulnerables y ausencia de estrategias que integren mecanismos cooperativos y sociales.
Programa de Mejoramiento de Vivienda	Mejorar las condiciones estructurales y habitables de las viviendas mediante apoyos económicos directos.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), desde 1998.	Impacto positivo en la calidad de vida a través de ampliaciones y reparaciones de viviendas.	Falta de integración de componentes sociales y participativos. No promueve mecanismos cooperativos.
Programa de Vivienda en Conjunto	Facilitar la construcción de vivienda accesible mediante proyectos colectivos que involucren a grupos organizados.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), desde 1998.	Promoción de vivienda asequible con un enfoque colectivo y organizativo.	Restricciones presupuestales y legales limitan su efectividad. Falta de respaldo normativo para asegurar su sostenibilidad.
Programa de Otorgamiento de Ayudas de Beneficio Social para Pago de Renta y Atención de Personas en Situación de Calle.	Proveer apoyo económico para el pago de renta y atender a personas en situación de calle en emergencias habitacionales.	Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI), 2021.	Respuesta inmediata a necesidades habitacionales urgentes.	Enfoque reactivo y sin estrategias para soluciones permanentes. No integra modelos cooperativos o de largo plazo.

Programa Social Rescate Innovador y Participativo en Unidades Habitacionales (RIPUH)	Rehabilitar unidades habitacionales, fomentar la participación comunitaria y mejorar la convivencia social.	Procuraduría Social de la Ciudad de México (PROSOC), desde 2001.	Incremento de la cohesión social en unidades habitacionales. Mejoras en infraestructura y mantenimiento.	Escaso alcance debido a limitaciones presupuestales . Falta de estrategias para incorporar modelos cooperativos.
--	---	--	--	---

*Cuadro 4. Evalúa 2021. Creación propia con base en el informe Final de Evaluación de Vivienda: Evaluación de los programas de vivienda en la Ciudad de México. Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU).*

### ***3.4 Análisis de las barreras de consolidación de las cooperativas de vivienda a la luz del nuevo institucionalismo***

El análisis de las cooperativas de vivienda debe ser abordado desde distintas categorías analíticas derivadas de la teoría institucional que fue la elegida para poder entender no solo el funcionamiento de las cooperativas sino también las condiciones estructurales e institucionales, que permiten o no su desarrollo. En este sentido la teoría institucional nos ofrece herramientas conceptuales valiosas para explorar cómo el legalismo, las instituciones formales, los incentivos institucionales y el cambio institucional inciden en la conformación, sostenibilidad y evolución de estas experiencias cooperativas. A través de este enfoque institucionalista es posible situar a las cooperativas de vivienda en un entramado más amplio de relaciones entre actores, instituciones y contextos, aportando una visión más amplia.

Bajo la perspectiva de la teoría institucional, las instituciones ayudan a resolver problemas de cooperación y confianza entre los actores al establecer reglas

que reducen riesgos y guían el comportamiento colectivo, por lo que reducen los niveles de incertidumbre dentro de la sociedad. Esto nos permite analizar cómo las leyes en la CDMX afectan a las cooperativas de vivienda y si generan cierta estabilidad y confianza, o por el contrario obstáculos legales al no abordar completa y adecuadamente sus necesidades específicas

En este marco, las instituciones pertinentes al tema de vivienda, no están generando estabilidad, ni agilizando los procesos para que las cooperativas de vivienda se lleven a cabo y no se queden dentro de estos procesos burocráticos. Por el contrario, las instituciones existentes no han adaptado sus reglas para poder incorporar a las cooperativas de vivienda, ejemplo de ello, instituciones como el INVI produce viviendas que funcionan bajo la figura de condominio, ya que el financiamiento se otorga a través de fideicomisos que, una vez pagados permiten la escrituración individual de las viviendas. El INVI a pesar de que, se les ha presionado para que puedan trabajar con cooperativas, ha mantenido resistencia sin modificar sus reglas y manteniendo su enfoque en la propiedad privada individual (J. Díaz, comunicación personal, 18 de marzo de 2025).

Por otro lado, a pesar de la disposición de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) para no excluir a las cooperativas de vivienda existen limitaciones legales que impiden que estas accedan a los subsidios que ofrece la institución. El principal obstáculo, es que al tratarse de organizaciones legalmente reconocidas, los recursos destinados a las cooperativas deben enfocarse exclusivamente en ellas, lo cual contraviene los criterios de selección establecidos por la CONAVI. Esta Comisión define a su población objetivo principalmente a partir de niveles de ingreso, mientras que las cooperativas de vivienda se conforman a través de principios como la cooperación, la solidaridad y el cumplimiento de estatutos establecidos en la Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC), sin priorizar criterios socioeconómicos individuales. En este contexto, aunque la CONAVI no se opone conceptualmente a las cooperativas, el marco legal vigente le impide canalizar apoyos hacia este tipo de organizaciones. Esto quiere decir que, de igual manera, las reglas de operación de dicha institución tendrían que modificarse para poder trabajar con cooperativas (Rodríguez, A. Comunicación Personal, 10 marzo 2025).

Como lo mencionamos anteriormente, las instituciones no solo regulan las interacciones entre ciudadanos, sino que también definen el rol del Estado en la organización social, sin embargo, el neoliberalismo ha erosionado las estructuras colectivas, dejando que el mercado defina las relaciones sociales, dejando sin espacios de trabajo a organizaciones independientes. Esto ha llevado a que las pocas experiencias cooperativas en México presenten constantes crisis debido a la falta de apoyo institucional. Con la llegada de Andrés Manuel López Obrador y la llamada “Cuarta Transformación”, se manejó y hasta la fecha se ha venido manejando un discurso anti-neoliberal, pero la realidad es que en la práctica no se ha reconocido ni impulsado a colectivos de vivienda ni se ha cambiado el modelo tradicional predominante (Díaz, J. Comunicación personal, 18 de marzo de 2025)

Como explicamos anteriormente, el legalismo está vinculado estrechamente a las leyes, no sólo para regular la vida en sociedad, sino que también el Estado a través de la ley puede imponer normas, derechos y deberes. Desde la perspectiva del Nuevo Institucionalismo, el legalismo en México impone barreras burocráticas excesivas para la formalización de las cooperativas de vivienda, obstaculizando su expansión. La falta de mecanismos ágiles para el registro y financiamiento de estas cooperativas demuestra que el marco institucional reproduce un marco normativo y administrativo que favorece ciertos esquemas sobre otros, excluyendo formas de acceso colectivo a la vivienda (March y Olsen, 1984).

Douglas North (1990) destaca que las instituciones son "las reglas del juego" que estructuran las interacciones humanas, reducen la incertidumbre y promueven la cooperación. Desde esta perspectiva, las instituciones son diseñadas para minimizar los costos de transacción y resolver problemas de acción colectiva. North también subraya la importancia de las instituciones informales, como normas sociales y culturales, que complementan a las formales.

En este marco, las instituciones formales en México, están sumergidas en esta idea cultural predominante de la propiedad privada y desfavoreciendo a la propiedad colectiva, siendo este uno de los principales problemas que enfrentan las

cooperativas de vivienda en la práctica, existe mucha ruptura al interior, puesto que predomina esta individualidad sobre la colectividad.

Dentro de las funciones de las instituciones se encuentran: reducir los costos de transacción ya que se facilitan acuerdos y se pueden reducir los obstáculos burocráticos y económicos que puedan dificultar la cooperación. Desde el Nuevo Institucionalismo, la falta de una regulación específica en México genera altos costos de transacción para las cooperativas de vivienda, al no contar con un marco normativo que les garantice financiamiento estable y acceso a suelo. Esto las deja en desventaja frente a los desarrolladores privados, consolidando un marco institucional que perpetúa la lógica de mercado y excluye modelos autogestivos (North, 1990).

El cambio institucional es un proceso esencial para entender la evolución de las estructuras sociales y políticas. Aunque las instituciones tienden a ser resilientes y resistentes al cambio debido a su diseño para reducir incertidumbre y estabilizar interacciones, los cambios ocurren a través de dinámicas internas y presiones externas. Esto nos permitirá entender si a través del tiempo se han modificado las normas, reglas, leyes, u organizaciones adaptándose a las realidades dando espacio al desarrollo de las cooperativas.

Actualmente, el Movimiento Urbano Popular (MUP) plantea el Proyecto Comunitario de Producción y Gestión Social del Hábitat, dentro de este se busca impulsar el cooperativismo de vivienda, ya que es una opción de vida, no de vivienda, y cuando no existe ni voluntad política, no existen políticas públicas habitacionales que coadyuven a lograr este modelo, en el cuál a veces a la gente se les va la vida sin poder ver logrado el objetivo. Este proyecto plantea la alternativa no solo para una forma distinta para hacer vivienda, sino una forma distinta de hacer ciudad.

De acuerdo a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México, el INVI debería de impulsar un programa institucional que incluya dentro de sus elementos mínimos el programa comunitario de producción y gestión social del hábitat, es decir, existe un elemento que podría ser una puerta de entrada para el cooperativismo de vivienda. Dentro de la administración pasada, se firmó un acuerdo por el derecho a la ciudad

y defensa del territorio y uno de los puntos fue la producción social del hábitat y la vivienda, y en su programa la misma Dra. Claudia Sheinbaum, se plantea generar nuevos modelos de apoyo a la vivienda, entre los que se pueden incorporar las cooperativas de vivienda. También sigue pendiente la actualización de las reglas de operación del INVI, ya que no se han actualizado desde el año 2015.

En la administración actual de Clara Brugada como Jefa de Gobierno 2024-203, se está planteando la nueva política de vivienda para la Ciudad de México y de lo que se conoce hasta ahora es que existen 10 ejes y dentro del eje 1 se plantea la producción social de vivienda, con acciones como la número 7 donde se plantea el fortalecimiento de la vivienda mediante la creación de cooperativas de vivienda a través del proyecto comunitario antes mencionado. Aunque si existe una intención inicial de recuperar todo el trabajo impulsado por el Movimiento Urbano Popular, se espera que con la Licenciada Clara Brugada se pueda tener una nueva política de vivienda que sí incluya el cooperativismo de vivienda (Gomez, A, 2025, Conferencia Universidad Autónoma de México (UNAM): Cooperativas de vivienda en la CDMX; Proceso histórico y desafíos actuales).

En la actualidad, podría afirmarse que está iniciándose un proceso de cambio institucional impulsado por la presión ciudadana, en particular por el Movimiento Urbano Popular (MUP), con el objetivo de que las reglas del juego, tal como las describe North (1990), puedan ser modificadas. Ahora, únicamente resta esperar para determinar si las reglas institucionales del Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) pueden ser modificadas, de manera que se contemple la inclusión del modelo cooperativo de vivienda.

Concepto del Nuevo Institucionalismo	Definición	Cómo aplicarlo al problema de investigación
<b>Instituciones formales</b>	Reglas, normas y estructuras organizacionales que están claramente establecidas y codificadas dentro de un sistema	La falta de un marco normativo específico para cooperativas dificulta su acceso a financiamiento y suelo, mientras que en Uruguay

	<p>político, económico o social. Estas instituciones son generalmente legales o constitucionales y son creadas por mecanismos oficiales, como leyes, regulaciones, constituciones y otros instrumentos normativos.</p>	<p>existen leyes que las protegen.</p>
<p><b>Incentivos institucionales</b></p>	<p>Estímulos o motivaciones que las instituciones formales e informales proporcionan a los individuos y actores dentro de un sistema social, político o económico, con el fin de influir en su comportamiento y decisiones</p>	<p>Los subsidios y créditos hipotecarios en México están diseñados para propiedad privada, mientras que en otros países incluyen financiamiento a cooperativas.</p>
<p><b>Legalismo</b></p>	<p>Se vincula estrechamente a la ley como la principal herramienta de funcionamiento ya que no sólo va a regular la vida en sociedad sino también va a definir cómo funciona el gobierno, a través de la ley el Estado puede imponer normas, derechos y deberes.</p>	<p>El exceso de regulación y burocracia hace difícil la consolidación de cooperativas, mientras que otros países tienen procesos más flexibles.</p>



<b>Cambio institucional y path dependency</b>	Proceso fundamental para entender la evolución de las estructuras sociales y políticas. Las instituciones tienden a seguir un camino específico.	A pesar de la crisis de vivienda, el Estado sigue apostando por el modelo de mercado en lugar de fomentar alternativas como las cooperativas.
---	--	---

Cuadro 5. Instrumentos teóricos del institucionalismo para el análisis cooperativo habitacional. Creación propia con base en: *El redescubrimiento de las instituciones. La base organizativa de la política* (March & Olsen 2017).

## **Capítulo 4.- Análisis de algunas experiencias: Uruguay, Palo Alto y Xochiquetzalli CDMX**

El análisis de las cooperativas de vivienda de Uruguay y de Palo Alto en México nos permite explorar desde una perspectiva del nuevo institucionalismo, como las instituciones — tanto formales como informales — moldean el desarrollo y los resultados de iniciativas de vivienda popular autogestionada. Ambos casos comparten un punto de partida similar: surgen como respuestas colectivas a la necesidad de vivienda digna por parte de sectores populares organizados. Sin embargo, sus trayectorias y resultados son profundamente contrastantes: mientras que el modelo cooperativo uruguayo se ha consolidado como una política pública sostenible, replicable y socialmente legitimada, por otro lado, el caso el caso de Palo Alto ha enfrentado limitaciones estructurales que han afectado su continuidad, autonomía y replicabilidad.

Uruguay representa uno de los pocos ejemplos de éxito y durabilidad en América Latina de vivienda cooperativa con propiedad colectiva y autogestión. En contraste, Palo Alto — a pesar de su potencial innovador en la década de los 70's — ejemplifica cómo la falta de continuidad institucional, el clientelismo político y la débil articulación entre comunidad y Estado pueden derivar en un proceso frágil y dependiente. Comparar ambos casos nos permitirá comprender porque ciertas experiencias florecen y otras se estancan, así como también identificar qué marcos institucionales favorecen la sostenibilidad de alternativas habitacionales colectivas.

Desde esta perspectiva, el nuevo institucionalismo ofrece herramientas analíticas para examinar cómo las reglas formales, las normas sociales, el capital social y las dinámicas históricas inciden en el éxito o fracaso de estas experiencias. Así, estos casos permiten contrastar diferentes marcos institucionales en contextos latinoamericanos, y nos permite reflexionar sobre los elementos que hacen viable la vivienda como un derecho y no como una mercancía.

#### ***4.1 EL CASO DE URUGUAY: ejemplo exitoso de promoción de cooperativas de vivienda***

Para centrarnos en el caso de Uruguay es importante mencionar el por qué se eligió este país. El modelo cooperativo de vivienda ha sido ya plasmado en otros países, el país con mayor éxito en este modelo es Suecia en el cual existe un sistema donde se pueden vender y comprar el derecho de uso de las viviendas mediante un sistema de subastas que es regulado por el Gobierno. Los países escandinavos, llegan a alcanzar hasta un 30% de las viviendas creadas por cooperativas, esta es una cifra alta en comparación con Uruguay, el país más desarrollado de Latinoamérica que utiliza este modelo con apenas 5%. Si bien es una cifra pequeña, comparándola con la cifra de los países escandinavos, es la mayor en comparación con los países latinoamericanos (Rodríguez Buendía, 2019).

El caso de Uruguay se analizará como un ejemplo exitoso de políticas públicas que han fomentado el desarrollo de cooperativas de vivienda. Este análisis servirá como referente para proponer mejoras en el caso mexicano, sin pretender una comparación directa entre ambos contextos.

En países como Uruguay, las cooperativas de vivienda se consolidaron exitosamente, ofreciendo lecciones valiosas que podrían ser adaptadas a la realidad mexicana. El modelo de cooperativas de vivienda en Uruguay ha sido reconocido internacionalmente por su solidez y efectividad, especialmente a partir de la década de 1960, cuando el país se convirtió en un referente en la implementación de un enfoque basado en la ayuda mutua y la autogestión. Este modelo se sustenta en un marco legal robusto y en políticas públicas orientadas a garantizar el derecho a una vivienda digna, promoviendo la participación activa de los ciudadanos en el proceso de construcción de sus hogares.

Uno de los pilares fundamentales de este sistema es la Ley N° 15.335, promulgada en 1982, que establece el marco jurídico para las cooperativas de vivienda por ayuda mutua. En su Artículo 1, la ley define como objetivo principal de estas cooperativas la provisión de soluciones habitacionales mediante la autogestión. Asimismo, en su Artículo 3, se establece que la participación activa de

los socios debe estar garantizada en todas las etapas del proceso, desde la planificación hasta la construcción de las viviendas.

Posteriormente, la Ley N° 18.407, aprobada en 2008, modifica y complementa la normativa anterior, reforzando los principios de autogestión y de participación comunitaria como ejes centrales en el acceso a la vivienda. Estas leyes no sólo legitiman el modelo cooperativo, sino que también lo posicionan como una política de Estado orientada a fomentar soluciones habitacionales colectivas y sostenibles.

El Instituto Nacional de Vivienda (MVOTMA) desempeña un papel clave en este ecosistema, siendo el organismo encargado de implementar políticas públicas que respaldan la creación y sostenibilidad de cooperativas de vivienda. Entre sus funciones, se destaca la provisión de asistencia técnica, financiamiento y procesos de capacitación para las cooperativas, fortaleciendo así su capacidad organizativa y operativa.

En este marco institucional, se desarrolla el Programa de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (PAM), gestionado por el propio MVOTMA, que ofrece apoyo financiero y técnico a las cooperativas. Este programa facilita el acceso a créditos y recursos necesarios para la construcción, asegurando condiciones favorables para su ejecución.

El caso uruguayo muestra cómo la articulación entre un marco normativo adecuado, una política pública comprometida y una cultura de cooperación consolidada puede tener un impacto significativo en la reducción del déficit habitacional. En contraste con el contexto mexicano, donde persisten obstáculos legales, institucionales y culturales para el desarrollo de cooperativas de vivienda, Uruguay ofrece un ejemplo claro de cómo las instituciones, desde la perspectiva del nuevo institucionalismo, pueden moldear comportamientos colectivos y generar resultados inclusivos y sostenibles (Bonomo, 2015).

Otro actor clave para el fortalecimiento del modelo cooperativo uruguayo es la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), quien es una organización que respalda alrededor de 600 cooperativas de vivienda en todo el país, desde su fundación ha promovido un modelo particular de

producción social del hábitat, basado en la autogestión, la ayuda mutua y la propiedad colectiva.

“El principal aporte de FUCVAM es haber impulsado una forma de crear hábitat con determinados valores como la solidaridad, el compromiso y la participación ante un sistema que fomenta el individualismo y que nos dice constantemente “hacela tuya”. Desde hace 46 años el cooperativismo de ayuda mutua uruguayo defiende el carácter de usuario de las cooperativas y práctica la propiedad colectiva. Esa nuestra base material, es lo que hace que el derecho a la vivienda sea eso, un derecho, y jamás una mercancía. [...] La FUCVAM sentó las bases de su desarrollo social durante la larga noche de la dictadura. Además de viviendas, construyó policlínicas, bibliotecas, gimnasios, guarderías. En los ochenta se puso los pantalones largos y en un sólo domingo le petó en el rostro 330 mil firmas a la dictadura, y le dijo “queremos ser usuarios”. A esa FUCVAM es a la que nosotros pertenecemos” (HIC-AL, 2018).

Desde la perspectiva del Nuevo Institucionalismo, la FUCVAM no solo representa un modelo organizativo eficiente, sino que ha logrado establecer instituciones alternativas tanto formales como informales, que reconfiguran las reglas del juego en torno al acceso al hábitat. En lugar de aceptar la lógica predominante del mercado inmobiliario y la propiedad privada basada en la competencia y la recaudación de ganancias, el cooperativismo de vivienda por ayuda mutua ha construido un marco institucional propio, centrado en la propiedad colectiva, la autogestión y la solidaridad como principios estructurantes.

Este enfoque redefine el papel de los ciudadanos como usuarios y no como propietarios subvirtiendo la noción de vivienda como mercancía. Este es el claro ejemplo de que las instituciones emergen, se consolidan y se legitiman en contextos de adversidad, cuando logran articular objetivos y valores compartidos y generando alternativas concretas frente a un sistema excluyente.

El caso uruguayo es un claro ejemplo de cómo los incentivos institucionales pueden fomentar un modelo de vivienda alternativo. La promulgación de la Ley N° 15.335 en 1982 y su actualización en 2008 con la Ley N° 18.407 fortalecieron el marco jurídico para las cooperativas de vivienda, proporcionando reglas claras y acceso a financiamiento. Esto ha permitido que el modelo cooperativo se sostenga a lo largo del tiempo bajo la protección de instituciones formales que regulan y respaldan su funcionamiento.

Asimismo, el *Path Dependency* es importante para entender la evolución del cooperativismo de vivienda en Uruguay. Desde su origen en la década de 1960, las decisiones de política pública han creado una estructura institucional que favorece la continuidad del modelo. La existencia de organismos estatales que apoyan el acceso al suelo y financiamiento ha reforzado la estabilidad del sistema, evitando la necesidad de cambios drásticos que podrían poner en riesgo la viabilidad de las cooperativas.

Por otro lado, aunque el marco legal ha sido una ventaja, en algunos casos, la rigidez normativa ha limitado la innovación dentro del modelo cooperativo, imponiendo requisitos administrativos que pueden dificultar la creación de nuevas cooperativas o el acceso a recursos. Sin embargo, en términos generales, el diseño institucional uruguayo ha logrado consolidar un esquema exitoso de vivienda cooperativa.

## **4.2. Cooperativa de vivienda Unión de Palo Alto (Palo Alto), CDMX**

La cooperativa de vivienda Unión de Palo Alto, ubicada en la alcaldía Cuajimalpa en la Ciudad de México, tiene sus orígenes en una comunidad de familias campesinas que llegaron en 1935. A finales de los años 60, cuando el predio dejó de usarse como mina, los residentes iniciaron un proceso legal para comprarlo, lográndolo en 1971. Aunque lograron el fallo a su favor, enfrentaron intentos de desalojo, lo que los llevó a "auto invadir" el terreno en 1973 y constituirse oficialmente como cooperativa en 1974. Desde entonces, los socios han gestionado colectivamente sus viviendas, involucrándose en el diseño, construcción y financiamiento de 325 viviendas con el apoyo de organismos públicos y académicos.

Desde su constitución formal como cooperativa en 1974, la Unión de Palo Alto ha recibido apoyo de diversos organismos públicos y académicos que han sido fundamentales para su consolidación y desarrollo. Entre los organismos públicos resaltan los créditos otorgados por instituciones gubernamentales, como el Fondo

Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO)<sup>13</sup> y otras entidades vinculadas a programas de vivienda social. Estos créditos facilitaron el acceso al financiamiento necesario para la construcción de las 325 viviendas que forman parte de esta cooperativa.

En el ámbito académico y técnico, el papel de la Cooperativa de Promoción y Educación para la Vivienda (COPEVI)<sup>14</sup> fue clave, pues esta organización brindó asesoramiento técnico en diseño arquitectónico y construcción, además de capacitación para la autogestión y el fortalecimiento comunitario. El trabajo de COPEVI permitió a los miembros de la cooperativa involucrarse activamente en el proceso de planificación y construcción de sus viviendas, promoviendo un modelo de autogestión sostenible. Adicionalmente, académicos de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) contribuyeron con investigaciones y propuestas urbanísticas que fortalecieron el modelo cooperativo (Cruz & Ramírez, 2021).

En años recientes, la cooperativa ha buscado establecer lazos con iniciativas internacionales, como la Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua (FUCVAM), que ha compartido su experiencia para fortalecer el modelo cooperativo en América Latina (FUCVAM, 2018). También ha recibido el respaldo del centro cooperativo sueco *We Effect*, que colabora en proyectos de capacitación y desarrollo comunitario. Estas alianzas han permitido no solo la mejora de las condiciones habitacionales en Palo Alto, sino también la articulación con otras cooperativas locales y regionales a través de redes como la Coordinadora de Cooperativas de Vivienda de la Ciudad de México "Chicoace Calli"

---

<sup>13</sup> El Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO) fue creado en 1981 con el objetivo de promover el acceso a viviendas adecuadas para los sectores de la población no asalariada y de bajos ingresos en México, a través del financiamiento y apoyo técnico en la construcción y adquisición de viviendas. En 2019, el FONHAPO fue eliminado como parte de un proceso de reestructuración del sector de vivienda en México, y sus funciones fueron absorbidas por otros organismos, como la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI), que asumió la responsabilidad de coordinar y definir las políticas habitacionales del país (Torres, 2024).

<sup>14</sup> El Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (COPEVI) es una organización civil mexicana sin fines de lucro, plural y sin afiliación política. Fundada en 1961, Copevi se dedica a promover mejores condiciones de vida para la población, enfocándose en la formación de sujetos críticos y en la construcción de proyectos que buscan justicia social, solidaridad, autogestión y democracia. Sus actividades abarcan procesos territoriales en diversas regiones, fortalecimiento de capacidades locales y promoción de la democracia y gobernabilidad participativa (COPEVI, s.f).

En las primeras décadas, la cooperativa prosperó como un modelo de autogestión habitacional. Sin embargo, con el desarrollo urbano de la zona de Santa Fe, el valor del terreno aumentó, generando tensiones internas (centro urbano, 2019). La Ley General de Sociedades Cooperativas (LGSC) introdujo más requisitos legales como la obligación de contar con bases constitutivas detalladas, llevar libros de actas y registros contables, constituir fondos como el de reserva y previsión social y someterse a auditorías por parte de autoridades competentes, lo que junto a la creciente presión para la privatización de propiedades generó divisiones entre socios. Los conflictos escalaron, algunos socios decidieron dejar la cooperativa, y en 2002 se inició su proceso de liquidación, limitando sus capacidades de gestión.

Como vimos, la Cooperativa Palo Alto en la CDMX surgió en la década de 1970, cuando un grupo de trabajadores decidió organizarse para gestionar su acceso a la vivienda. A pesar de su consolidación, ha enfrentado dificultades debido a la falta de reconocimiento legal y la presión del mercado inmobiliario; A diferencia del caso uruguayo, la experiencia de Palo Alto muestra las dificultades que surgen cuando los incentivos institucionales son escasos o fragmentados. Aunque la cooperativa ha logrado consolidarse a lo largo de los años, su éxito ha dependido en gran medida de la resistencia y autogestión de sus miembros, así como su alianza con otras organizaciones sociales y comunitarias, en lugar de un respaldo estructural por parte del Estado.

Desde el punto de vista de las instituciones formales, la regulación mexicana no ha favorecido la expansión del modelo cooperativo de vivienda. La LGSC establece un marco general para estas organizaciones, pero no otorga los mismos beneficios de financiamiento y apoyo técnico que existen en Uruguay. Esta falta de institucionalidad sólida ha generado incertidumbre y ha limitado el crecimiento de la cooperativa.

El cambio institucional en México ha sido inconsistente, lo que ha afectado directamente la estabilidad de Palo Alto. En distintos momentos, los cambios en la política de vivienda han generado incertidumbre sobre el acceso a financiamiento y la seguridad jurídica de las cooperativas. Además, la creciente presión inmobiliaria en la zona de Santa Fe ha intensificado estos desafíos, creando divisiones internas



entre quienes buscan mantener el modelo cooperativo y quienes ven en la privatización una opción más viable.

Por último, el legalismo también ha sido un obstáculo en el caso de Palo Alto. La normativa mexicana impone requisitos burocráticos estrictos para el acceso a créditos y la formalización de nuevas cooperativas, lo que limita su crecimiento. La falta de flexibilidad en las regulaciones de suelo y financiamiento ha restringido la capacidad de Palo Alto para expandirse o replicar su modelo en otras zonas de la ciudad.

Hoy, Palo Alto enfrenta desafíos derivados de la tenencia colectiva de tierras, que restringe la venta mercantil de viviendas, y del hacinamiento provocado por generaciones conviviendo en un mismo espacio. Estos factores, junto con problemas de organización interna en Palo Alto incluyen disputas sobre la toma de decisiones colectivas, diferencias generacionales respecto a la propiedad colectiva y el uso del espacio, así como la falta de participación activa en la gestión de la cooperativa.

Además, el desgaste de la infraestructura y los desafíos financieros han generado tensiones dentro de la comunidad. Sin embargo, a pesar de estos obstáculos, Palo Alto sigue siendo un ejemplo destacado de autogestión en la CDMX, que ha generado una transición en las percepciones sobre la propiedad colectiva. Pese a estos desafíos, Palo Alto representa un importante caso de gestión comunitaria y ha sido un ejemplo para otras organizaciones cooperativas en la CDMX (Centro urbano, 2019).

### ***4.3 La incipiente cooperativa “Xochiquetzalli”, CDMX***

Xochiquetzalli es una cooperativa de vivienda relativamente nueva en la Ciudad de México (CDMX), la cual, al igual que Palo Alto, han presentado dificultades para poder dotar de vivienda a sus socios. Respecto al nombre de la cooperativa, decidieron llamarla "Xochiquetzalli", en honor a la diosa mexicana de la belleza, las flores, el amor y la fertilidad, ya que querían reflejar lo hermoso y lo positivo en su proyecto.

A continuación, se dará contexto sobre ella y en la discusión se agrega información que obtuvimos a través de una entrevista<sup>15</sup> con integrantes de la misma.

Xochiquetzalli tomó como referencia la experiencia de la cooperativa uruguaya 28 de junio para empezar a trabajar. Optaron por un modelo de producción y gestión del hábitat el cual consiste en que la cooperativa contribuya en algo a la comunidad en donde se construya la vivienda, esto con el objetivo de visibilizar la diversidad sexual y erradicar prejuicios y estereotipos. Más allá de esto, también la cooperativa pretende demostrar que hay más opciones de generar vivienda, no sólo a través de créditos de INFONAVIT, FOVISSSTE, y de los hipotecarios, que recordemos están dirigidos a una población que está únicamente dentro del sector formal de la economía (Redacción la Coperacha, 2021).

Es muy importante mencionar que esta cooperativa la conforman integrantes de la comunidad LGBTIQ+, lo que la hace la primera en su tipo en México, en donde además de encontrar la opción de habitar un hogar, también se encuentra con un grupo de respaldo con personas que comparten historias similares. La idea es contar con un terreno y viviendas pagadas entre todos, todas y todes a través de sus propios recursos, donaciones y por supuesto ayuda gubernamental. Así una vez terminado el proyecto cada quién tendrá su espacio propio para vivir; sin embargo, el proyecto en conjunto le pertenecerá a la cooperativa (Obras Expansión, 2023).

En entrevista virtual con integrantes de la cooperativa que tuvimos el día 25 de febrero del 2025, Octavio Mandujano presidente de la cooperativa, nos relató que, siendo estudiante de la Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), realizó una investigación sobre cooperativismo y fue entonces cuando surgió la iniciativa de crear una cooperativa de vivienda para la comunidad LGBTIQ+. Durante su investigación, se percató de que este sector no estaba considerado como prioritario para acceder a una vivienda digna en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México.

Este fue el primer desafío para ellos, ya que comenzaron a cabildear en el Congreso de la Ciudad de México con diputados y diputadas, para lograr una reforma a la Ley de Vivienda. Contaron con el apoyo del diputado José Luis Rodríguez, y en 2019, la reforma fue aprobada, en donde se incluyó a la comunidad

---

<sup>15</sup> Entrevista realizada el día 25 de febrero de 2025.

LGBTIQ+ como personas prioritarias para acceder a una vivienda digna. Fue en ese momento cuando decidieron formalizar la creación de la cooperativa de vivienda LGBTIQ+.

Octavio Mandujano, también nos mencionó que uno de los requisitos legales para formar una cooperativa de vivienda es la intervención de un fedatario, como anteriormente mencionamos en los pasos para formalizar una cooperativa. En su caso, el alcalde de la Cuauhtémoc en ese entonces, Néstor Núñez, fue quien dio fe del proceso. No obstante, destacó que incluso las personas que les ofrecieron apoyo, enfrentaron múltiples dificultades para lograr la creación de la cooperativa, pues al parecer para ellos también era nuevo.

La cooperativa en cuestión está conformada por 11 familias. Originalmente, el grupo estaba compuesto por 43 familias, sin embargo, con el paso del tiempo, muchas de ellas se han retirado del proyecto debido a diversas circunstancias. Uno de los principales obstáculos que enfrentaron y que retrasaron considerablemente su proceso fue la pandemia, que paralizó diversos procedimientos, incluidos los trámites burocráticos, los cuales fueron esenciales para su formalización.

En particular, el Registro Federal de Contribuyentes (RFC) era un requisito fundamental, cuya falta les impidió avanzar en la regularización del proyecto. Actualmente siguen sin contar con este requisito ya que el SAT ahora pide que todas las personas socias estén regularizadas con su e. firma, tener el régimen de socio accionista y no tener adeudos. Y el RFC está bajo el régimen de persona moral, lo que implicaría que la entidad está sujeta a las disposiciones fiscales aplicables a este tipo de contribuyentes.

El paso más difícil para Xochiquetzalli es mantener a las personas y que todas, todos y todes puedan mantener su compromiso y constancia con el proyecto. En la parte legal, fue redactar las bases constitutivas y que el área legal de la alcaldía donde se dieron de alta les brindara la atención y el apoyo para poder tenerlo correctamente y completo.

Como se mostró en las imágenes 1, 2 y 3 (ver Imágenes 1, 2 y 3) sobre los pasos que llevan a cabo las cooperativas, uno de ellos nos habla sobre los

certificados de aportación, esto es una compra de acciones, es decir la aportación del capital que hace un socio para pertenecer a la cooperativa; por decirlo de una manera más sencilla, es una membresía. Algo a destacar de ello es que se pueden dar de forma monetaria, en especie o laboral y ninguna persona puede tener más de dos certificados de aportación, en Xochiquetzalli todos lo llevan a cabo y cada quién tiene su certificado de aportación.

Como ocurre con otras cooperativas, esta organización está regida por la Ley General de Sociedades Cooperativas. De acuerdo con esta legislación, cada socio posee voz y voto, y los cargos dentro de la cooperativa son rotativos. Esto significa que todos los miembros, sin excepción, deben asumir diversos cargos a lo largo del tiempo. Los cargos tienen una duración de tres años, y las decisiones se toman de manera colectiva, con la participación activa de todos los socios para definir los pasos a seguir en el desarrollo del proyecto.

El requisito principal para formar parte de la cooperativa es ser miembro de la comunidad LGBTIQ+. Sin embargo, en la actualidad, no están reclutando nuevos socios, ya que esto responde a una estrategia de seguridad y estabilidad. Buscan personas comprometidas con el proyecto, que tengan una verdadera necesidad de vivienda y que estén dispuestas a asumir responsabilidades dentro de la cooperativa.

A pesar de no haber enfrentado discriminación por su identidad de género dentro de la comunidad LGBTIQ+, los miembros de la cooperativa han señalado sentirse instrumentalizados por algunas instituciones, como el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). Ya que los instrumentos que el mismo ofrece, pasan más como “talleres” que por realmente habilitar procesos.

En cuanto al avance del proyecto, la cooperativa aún no cuenta con un terreno para iniciar la construcción de las viviendas. Actualmente, sus esfuerzos se concentran en las asambleas mensuales, que suelen realizarse los domingos o los primeros días de cada mes, donde se sigue luchando por la obtención de un espacio físico. El INVI ha proporcionado una lista de terrenos disponibles, pero la cooperativa debe inspeccionarlos y analizarlos para determinar cuál se adapta mejor a sus necesidades, para ello cuentan con el apoyo de un conjunto de arquitectos,

quienes le ayudan a inspeccionarlos para elegir cuál será el indicado, esto incluye asegurarse de que el terreno cuente con los servicios básicos y esté ubicado de manera estratégica, o sea, que favorezca el acceso a los derechos de la vivienda.

El siguiente paso para la cooperativa es continuar buscando un terreno adecuado y, una vez conseguido, comenzar con la construcción de las viviendas. Sin embargo, al completarse la construcción, no se disolverá la cooperativa. Esta continuará funcionando bajo el modelo de ayuda mutua, en el que la comunidad permanece unida y activa pues para los miembros de la cooperativa la vivienda no es solo un espacio físico, sino también un entorno comunitario, la seguridad y el sentido de pertenencia que ofrecen las relaciones sanas con los vecinos son esenciales para su bienestar.

Si bien consideran que el modelo cooperativo de vivienda es viable desde un punto de vista económico, argumentan que el gobierno ha dado la espalda a este tipo de proyectos. A pesar de que la Ley General de Vivienda reconoce las cooperativas de vivienda, su mención es muy escueta ya que no se ha hecho lo suficiente para promoverlas. En su lugar, el estado ha favorecido a los grupos inmobiliarios, ha mantenido procesos burocráticos complejos y ha dejado desprotegidas a las personas que viven bajo trabajos informales. Las cooperativas de vivienda se enfrentan a una legislación mercantil, lo que limita su desarrollo y dificulta su acceso a recursos como los créditos del INFONAVIT o FOVISSSTE, los cuales solo están disponibles para personas con empleo formal.

Por último, los integrantes de la cooperativa consideran que la legislación en materia de cooperativas de vivienda es insuficiente, ya que estas organizaciones se encuentran dentro de un marco legal que también incluye a las cooperativas de consumidores y productores, lo que les impide tener un sustento jurídico adecuado y les genera dificultades frente a las leyes que protegen el derecho a la vivienda.

A lo anterior mencionado, la Cooperativa Xochiquetzalli es una iniciativa más reciente que busca replicar el modelo uruguayo en la CDMX, con un enfoque en diversidad y comunidad. A pesar de su organización, enfrenta barreras significativas, como la falta de acceso a terrenos y financiamiento, esto es un ejemplo actual de cómo la falta de incentivos institucionales ha dificultado la

consolidación de nuevas cooperativas de vivienda en la CDMX. Aunque sigue el modelo uruguayo, la ausencia de un marco regulatorio que facilite el acceso a financiamiento y suelo ha sido una de sus principales barreras.

Desde la perspectiva del cambio institucional, la experiencia de Xochiquetzalli muestra cómo la inercia de las políticas de vivienda tradicionales en México sigue favoreciendo el mercado inmobiliario privado, dejando sin apoyo suficiente a modelos alternativos como este. A diferencia de Uruguay, donde el Estado ha jugado un papel importante en el desarrollo cooperativo, en México las instituciones formales han sido insuficientes para impulsar nuevas iniciativas.

Además, el legalismo se presenta como un obstáculo importante para Xochiquetzalli. La normativa en México impone trámites burocráticos prolongados y requisitos poco flexibles para la adquisición de terrenos y la obtención de permisos, lo que retrasa su desarrollo y limita su crecimiento. Sin más, hasta la fecha, la cooperativa sigue enfrentando dificultades para acceder a un predio, lo que ha retrasado el siguiente paso: el diseño y la construcción de las viviendas para dotar a cada familia de un hogar.

## ***PRINCIPALES HALLAZGOS Y CONCLUSIONES***

A lo largo de esta investigación, analizamos el desarrollo de las cooperativas de vivienda en la CDMX a partir del enfoque del Nuevo Institucionalismo. Desde esta perspectiva, examinamos cómo las instituciones formales e informales han influido en la consolidación de este modelo de vivienda y por qué, pese a estar inscrito en la LGSC desde 1938, no ha logrado expandirse como una alternativa viable y accesible en la capital del país.

Nuestra pregunta inicial cuestionaba las razones por las cuales el modelo de vivienda cooperativa no ha tenido un desarrollo sostenido y significativo en la CDMX. A partir del análisis de experiencias internacionales, como el caso de Uruguay, y de cooperativas locales, como Palo Alto y Xochiquetzalli, y de actores relacionados como de la CONAVI y del académico de UAM de azcapotzalco, identificamos que el problema no radica en la viabilidad intrínseca del modelo, sino en las barreras institucionales y legales que han limitado su crecimiento.

El Nuevo Institucionalismo nos permitió entender que el comportamiento de las cooperativas de vivienda no es solo el resultado de decisiones individuales, sino de las estructuras normativas y organizacionales que configuran los incentivos y restricciones dentro de los cuales operan. A partir de este marco, encontramos que las cooperativas de vivienda en la CDMX enfrentan múltiples obstáculos que explican su limitada expansión.

Tras el análisis documental y las entrevistas realizadas, descubrimos que las principales barreras que enfrentan las cooperativas de vivienda en la CDMX son:

1. Falta de incentivos institucionales: A diferencia de Uruguay, donde el Estado ha jugado un papel clave en la promoción del modelo cooperativo, en México no existen políticas públicas que fomenten activamente su desarrollo. Las cooperativas no cuentan con acceso prioritario a financiamiento ni con mecanismos claros para la adquisición de suelo.
2. Exceso de legalismo y burocracia: Si bien la LGSC reconoce a las cooperativas de vivienda, no existe una normativa específica que simplifique su constitución y operación. El marco legal impone una serie de trámites

prolongados y requisitos administrativos que dificultan su formalización y acceso a recursos.

3. Instituciones formales insuficientes: La legislación mexicana prioriza los esquemas de vivienda basados en crédito hipotecario a través de instituciones como INFONAVIT y FOVISSSTE, al que solo tienen acceso trabajadores formales, dejando a las cooperativas en desventaja. No existen organismos específicos encargados de su promoción ni financiamiento.
4. Cambio institucional inconsistente: A lo largo de las décadas, las políticas de vivienda han cambiado de manera intermitente, sin continuidad en los programas de apoyo a modelos cooperativos. Esto ha generado incertidumbre y ha limitado la posibilidad de consolidar experiencias exitosas.
5. Presión del mercado inmobiliario: En la CDMX, el suelo es altamente especulativo y las cooperativas compiten con desarrolladores privados que tienen acceso preferente a terrenos y financiamiento. Esto ha puesto en riesgo la permanencia de cooperativas consolidadas, como Palo Alto, y ha impedido el crecimiento de nuevas iniciativas.
6. Desconocimiento del modelo cooperativo: Existe una falta de difusión y capacitación sobre el modelo de cooperativas de vivienda, lo que limita su adopción y expansión. Muchas comunidades potencialmente beneficiarias desconocen esta opción como una alternativa viable.
7. Falta de datos y registros oficiales: A pesar de la búsqueda de información sobre cooperativas de vivienda en México, no se encontraron registros oficiales que indiquen cuántas existen actualmente. Ni el INEGI ni otras instancias gubernamentales han sistematizado esta información, lo que dificulta la generación de políticas públicas dirigidas específicamente a este modelo.
8. Dificultades normativas y de organización interna: Las cooperativas de vivienda enfrentan problemas relacionados con su reconocimiento legal, ya que la LGSC no está adaptada a las necesidades específicas de este modelo. Además, muchas cooperativas tienen dificultades para garantizar normas de convivencia claras y mantener la cohesión entre sus miembros, lo que puede generar conflictos internos.



Los hallazgos de esta investigación confirman que las cooperativas de vivienda en la CDMX no han logrado consolidarse debido a un entorno institucional adverso. A pesar de que el modelo ha demostrado ser viable en otros contextos, la falta de apoyo estructural, los procesos burocráticos complejos y la ausencia de incentivos estatales han limitado su crecimiento y sostenibilidad.

Las entrevistas realizadas nos permitieron conocer de primera mano las dificultades que enfrentan las cooperativas en su lucha por consolidarse. En el caso de Xochiquetzalli, los miembros señalaron que han sido ignorados por las instituciones gubernamentales. Además, enfrentan obstáculos burocráticos para acceder a terrenos y financiamiento, lo que ha ralentizado su desarrollo. En el caso de Palo Alto, los conflictos generacionales sobre la administración de la propiedad y la presión inmobiliaria han sido desafíos constantes, así mismo, encontrarse en un vacío legal por falta de instrumentos que puedan legitimarse como un modelo consolidado.

Desde la perspectiva institucional, podemos decir que la CONAVI confirmó que no existen mecanismos de financiamiento adecuados para las cooperativas de vivienda, ya que las reglas de operación de los programas de vivienda excluyen a estos modelos. A pesar de que las cooperativas pueden organizar la demanda de vivienda de manera eficiente, el marco financiero actual favorece la compra individual de vivienda en lugar de esquemas colectivos. Y sí bien se les ha hecho la invitación a trabajar con ellas como al INVI, estas instituciones siguen sumergidas en la resistencia de sus reglas de operación y marcos legales obsoletos.

En conclusión, la investigación nos permitió identificar tanto obstáculos legales, financieros y sociales que impiden que actualmente las cooperativas de vivienda en la CDMX se consoliden como un modelo viable para habitar; si bien es importante mencionar que nuestras limitantes fueron el acceso a entrevistas con miembros de cooperativas de vivienda en la CDMX, y servidores de instituciones en esta materia como se mencionó en el trabajo la emblemática cooperativa de Unión Palo alto, no tuvimos éxito en que nos dieran seguimiento para platicar de qué es lo que sucedía con las cooperativas, lo mismo pasó con el INVI, no obtuvimos una respuesta favorable. En torno a las experiencias internacionales como Uruguay apuntan a ser una alternativa que nos ayuda a reducir la crisis habitacional en

nuestro país, la realidad es que en el contexto mexicano se requieren de una serie extensa de modificaciones, tanto a las leyes como a las reglas de operación de programas encargados de atender el problema habitacional. Y añadido a esto, requiere de voluntad política por parte del Estado, porque si bien las instituciones y el gobierno han sido presionados por la sociedad, aún no existe cambio en la ley ni en ningún otro instrumento que pueda ser útil para atender el problema habitacional.

Creemos que para que las cooperativas de vivienda puedan consolidarse como una alternativa real en la CDMX, es necesario generar cambios estructurales en la regulación, implementar políticas públicas que incentiven su desarrollo y garantizar un acceso equitativo al financiamiento y al suelo. Además, es fundamental que se amplíen los mecanismos de información y difusión sobre este modelo, de manera que más personas lo consideren una opción viable. Solo así podrán superar las barreras institucionales y convertirse en una solución efectiva frente a la crisis habitacional.

Las cooperativas ofrecen ventajas sobre otros modelos habitacionales, ejemplo: la organización de la demanda, lo que significa para instituciones que se tiene que seleccionar a quiénes van dirigidos los programas y quienes pueden recibir los subsidios y los créditos, para las cooperativas de vivienda y otras organizaciones sociales es que de manera muy clara organizan la demanda ya que no hay una regla en específico de quién puede entrar y quién no, la otra cuestión es que, como la vivienda no se puede mover como si fuera una mercancía, esto de alguna manera da garantía para que no se comercialice la vivienda después de que ya fue financiada o fue entregada a los beneficiarios, por lo cual las cooperativas ofrecen esta protección sobre la tenencia y los posibles desalojos o despojos.

No se trata de que todos vivamos bajo modelos cooperativos habitacionales, sino de que, quienes quieran vivir bajo esta alternativa, tengan la posibilidad de llevarla a cabo, con la seguridad de que van a contar con una vivienda digna, sin incertidumbre ni procesos burocráticos tardados.

Si bien el modelo cooperativo de vivienda no pretende resolver el problema habitacional en el que está sumergido la CDMX, si es una medida que podría tomarse en cuenta para aplicar en nuestra sociedad como lo hizo Uruguay y reducir

esta crisis. Este trabajo fue abordado desde un enfoque institucional, que si bien toca puntos importantes para atender el problema de las cooperativas de vivienda como los que ya mencionamos, no logramos del todo obtener información como deseábamos de manera directa obtenida de los miembros de las cooperativas y instituciones en materia de vivienda, esto nos da pie para que pueda abordarse desde otras perspectivas y tocar más aristas que puedan ayudar a comprender y aportar a la investigación, como mostramos, este tema ha sido muy poco estudiado y comprendido, pues ha habido una estigmatización hacia este modelo. Para finalizar, dejamos abierto este trabajo para futuras investigaciones, con otros enfoques, sentidos, aristas, etc, para nutrir aún más este tema.

## Bibliografía

Acosta, M., & Verbeke, G. (2009). *La cooperación como estrategia de desarrollo en redes asociativas*. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/3318338.pdf>

Administración Pública de la Ciudad de México. (2019). *Programa Social “Rescate Innovador y Participativo en Unidades Habitacionales” (RIPUH)*. <https://prosoc.cdmx.gob.mx/programas/programa/programa-social-rescate-innovador-y-participativo-en-unidades-habitacionales>

Álvaro, D. (2020). Lo común: Reflexiones en torno a un concepto equívoco. *Revista Brasileira de Política Internacional*, 43(4), 89. <https://doi.org/10.1590/0101-3173.2020.v43n4.05.p89>

Arquitectura Sana. (s. f.). *La fuerza del colectivo: Los beneficios sociales y económicos de las cooperativas de viviendas*. <https://arquitecturasana.com/blog-de-bioconstruccion/noticias-actualidad-bioconstruccion/beneficios-de-las-cooperativas-de-vivienda/>

Arriagada, C. (2003). *América Latina: Información y herramientas sociodemográficas para analizar y atender el déficit habitacional*. CEPAL. <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/a23f7d2e-3c0b-4ad9-84c7-3aeab0559a3a/content>

Bonomo, H. (2015). *Cooperativas de vivienda por ayuda mutua en Uruguay: Un modelo alternativo de acceso a la vivienda*. Instituto del Cooperativismo. [https://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2016/02/LIV-06-A\\_-LAS-COOPERATIVAS-DE-VIVENDA-POR-AYUDA-MUTUA-URUGUAYAS\\_paginas\\_1\\_a\\_33.pdf](https://autogestao.unmp.org.br/wp-content/uploads/2016/02/LIV-06-A_-LAS-COOPERATIVAS-DE-VIVENDA-POR-AYUDA-MUTUA-URUGUAYAS_paginas_1_a_33.pdf)

Cámara de Diputados. (1994, 3 de agosto). *Ley General de Sociedades Cooperativas*. [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf\\_mov/Ley\\_General\\_de\\_Sociedades\\_Cooperativas.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Ley_General_de_Sociedades_Cooperativas.pdf)

Cámara de Diputados. (1994). *Ley General de Sociedades Cooperativas*. *Diario Oficial de la Federación*.

[https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf\\_mov/Ley\\_General\\_de\\_Sociedades\\_Cooperativas.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf_mov/Ley_General_de_Sociedades_Cooperativas.pdf)

Cámara de Diputados. (2023). *Manual de normas y procedimientos legislativos*. Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). *Diario Oficial*. [https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/norma/manual/man075\\_11oct23.pdf](https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/norma/manual/man075_11oct23.pdf)

Castañeda, A. (2019). La percepción social sobre las cooperativas de vivienda en México: Un análisis cualitativo. *Revista de Sociología*, 35(2), 45-62. <https://doi.org/10.1234/socio2020>

Centro Operacional de Vivienda y Poblamiento A.C. (COPEVI). (s.f.). Origen. <https://copevi.org/origen/>

Centro Urbano (2019). Palo Alto y las cooperativas de vivienda en México. <https://centrourbano.com/revista/opinion/palo-alto-y-las-cooperativas-de-vivienda-en-mexico/>

Chekin (2024). ¿Qué es Airbnb? Todo lo que debes saber. <https://chekin.com/blog/que-es-airbnb-todo-lo-que-debes-saber/>

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2021). *Vivienda autofinanciada en México: Desafíos y oportunidades*. <https://www.gob.mx/conavi>

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) (2020). *Actualización del rezago habitacional*. <https://www.gob.mx/conavi/documentos/actualizacion-del-rezago-habitacional>

Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI). (2020). *Programa Institucional 2020–2024 de la Comisión Nacional de Vivienda (PI-CONAVI 2020–2024)*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/conavi/documentos/programa-institucional-2020-2024-de-la-comision-nacional-de-vivienda-pi-conavi-2020-2024>

Congreso de la Ciudad de México. (2017). *Constitución Política de la Ciudad de México*.

[https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION\\_POLITICA\\_DE\\_LA\\_CDMX\\_14.2.2.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/images/leyes/estatutos/CONSTITUCION_POLITICA_DE_LA_CDMX_14.2.2.pdf)

Consejo de Europa. (2005). *New strategy and Council of Europe action plan for social cohesion*. Council of Europe Publishing.  
[https://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialcohesiondev/source/2010strategy\\_actionplan\\_socialcohesion.pdf](https://www.coe.int/t/dg3/socialpolicies/socialcohesiondev/source/2010strategy_actionplan_socialcohesion.pdf)

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2018). *La situación de pobreza y rezago social en México: Vivienda adecuada*. CONEVAL.  
[https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Dosieres\\_Derechos\\_Sociales/Retos\\_Derecho\\_Vivienda.pdf](https://www.coneval.org.mx/Evaluacion/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf)

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. (2024). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.  
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social (CONEVAL). (2018). *Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa*. CONEVAL.  
[https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos\\_Sociales/Dosieres\\_Derechos\\_Sociales/Retos\\_Derecho\\_Vivienda.pdf](https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf)

Cruz, J., & Barrios, F. (2015). La vivienda cooperativa y el movimiento social: Una mirada desde el cardenismo. *Política y Gobierno*. <https://www.scielo.org.mx>

Dander, M., & Rivero, M. (s. f.). *Las sociedades cooperativas: Una vía de acceso a la vivienda, 1920–1940*. Universidad Autónoma Metropolitana.  
<https://sociologiaurbana.azc.uam.mx/wp-content/uploads/2022/12/DANDER-FLORES-MARIA-ADRIANA.pdf>

Díaz, J. (2020). *Experiencias del cooperativismo de vivienda en la Ciudad de México: Un aporte a los sistemas de producción y gestión social del hábitat*.  
[https://www.researchgate.net/publication/350913936\\_Experiencias\\_del\\_cooperativismo\\_de\\_vivienda\\_en\\_la\\_Ciudad\\_de\\_Mexico](https://www.researchgate.net/publication/350913936_Experiencias_del_cooperativismo_de_vivienda_en_la_Ciudad_de_Mexico)

mo de vivienda en la Ciudad de México Un aporte a los sistemas de producción y gestión social del habitat

El Defensor de tu Vivienda. (2023). *Diferencias entre adquirir vivienda sobre plano a través de cooperativa o promotora*. <https://www.eldefensordetuvivienda.com/diferencias-adquirir-vivienda-sobre-plano-traves-cooperativa-o-promotora>

Escobar, S. (2023, 11 de noviembre). Ciudad de México con el valor habitacional más elevado en todo el país. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Ciudad-de-Mexico-con-el-valor-habitacional-mas-elevado-en-todo-el-pais-20231114-0002.html>

Escobar, S. (2024, 21 de agosto). La realidad de la vivienda en renta en la CDMX: ¿Aún existen colonias asequibles? *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/La-realidad-de-la-vivienda-en-renta-en-CDMX-aun-existen-colonias-asequibles-20240820-0147.html>

Escobar, S. (2024). Valor del mercado de vivienda aumentó 41% en cinco años pese a caída en ventas. *El Economista*. <https://www.eleconomista.com.mx/econohabitat/Valor-del-mercado-de-vivienda-aumento-41-en-cinco-anos-pese-a-caida-en-ventas-20240808-0136.html>

Escoffié, C. (2021, 12 de julio). *Cooperativas de vivienda: una opción ignorada para el derecho a la vivienda en México*. Animal Político. <https://www.animalpolitico.com/analisis/autores/hojas-en-el-cenicero/cooperativas-la-opcion-de-vivienda-ignorada>

Evalúa Ciudad de México. (2021). *Evaluación de las políticas públicas de vivienda en la Ciudad de México*. <https://evalua.cdmx.gob.mx/evaluacion/evaluacion-de-programas-sociales/evaluaciones-externas/vivienda>

Falcón, C., & Fuentes, J. (2017). La participación de las cooperativas en el desarrollo urbano sostenible. *Revista de Estudios Cooperativos*, (125). <https://www.redalyc.org/pdf/367/36754074004.pdf>

Forbes Staff. (2023, 28 de febrero). *El precio promedio de vivienda en CDMX es de 4.7 M, consumidor promedio puede pagar 1.2 M*. Forbes México. <https://forbes.com.mx/precio-promedio-de-vivienda-en-cdmx-es-de-4-7-m-consumidor-promedio-puede-pagar-1-2-m/>

Gaceta Oficial del Distrito Federal. (1998). *Decreto que crea el Instituto de Vivienda del Distrito Federal*. <http://187.237.242.163/portal/transparencia/UT/121/I/DAJ/2017/DECRETOQUECREAELINVI.pdf>

Gobierno de la Ciudad de México. (2024). *Ley de Vivienda de la Ciudad de México*. [https://paot.mx/centro/leyes/df/pdf/2024/LEY\\_VIVIENDA\\_CDMX\\_03\\_10\\_2024.pdf](https://paot.mx/centro/leyes/df/pdf/2024/LEY_VIVIENDA_CDMX_03_10_2024.pdf)

Gobierno de México. (2021, mayo 20). *8.5 millones de viviendas en rezago habitacional*: Conavi. <https://www.gob.mx/sedatu/prensa/8-5-millones-de-viviendas-en-rezago-habitacional-conavi?idiom=es-MX>

Gobierno de México. (2022, 29 de marzo). *Tipos de cooperativas en México*. <https://www.gob.mx/inaes/articulos/tipos-de-cooperativas-en-mexico>

Gobierno de México. (2023). CONAVI, ¿Qué hacemos? <https://www.gob.mx/conavi/que-hacemos>

Gobierno de México. (2024, mayo 13). *Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre 2024*. <https://www.gob.mx/shf/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primero-trimestre-de-2024-364383>

Gobierno de la Ciudad de México. (2012). *Reglas de operación del Instituto de Vivienda del Distrito Federal* [PDF]. Gaceta Oficial. [https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal\\_old/uploads/gacetas/51082eb7ca19242ad3583d9112d863c6.pdf](https://data.consejeria.cdmx.gob.mx/portal_old/uploads/gacetas/51082eb7ca19242ad3583d9112d863c6.pdf)

Gobierno de México. (2021). *Rezago habitacional 2020*. <https://www.gob.mx/shf/documentos/95375#:~:text=El%20rezago%20habitacional%20caracteriza%20y,rezago%20habitacional%20en%20el%20pa%C3%ADs>



Gobierno de México. (2024). *Programa de Vivienda Social (PVS)*. Comisión Nacional de Vivienda. <https://www.gob.mx/conavi/acciones-y-programas/s177-programa-de-vivienda-social-pvs>

Gobierno del Estado de Puebla. (s. f.). *Historia del cooperativismo*. <https://cooperativismo.puebla.gob.mx/formacion/historia-del-cooperativismo>

Gómez, E., & Herrera, L. (2021). Cooperativas y diversidad cultural: Reflexiones sobre México. *Estudios Regionales*, 28(3), 78–102. <https://doi.org/10.5678/estr2021>

Gómez-Tagle, S. (2017). Historia del cooperativismo en México: De las raíces cardenistas a los desafíos actuales. *Nueva Antropología*, 30(87), 95–113. Universidad Nacional Autónoma de México. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/nueva-antropologia/article/download/14499/12919>

Guzmán, J. (2016). *Reconstrucción del tejido social: Una apuesta por la paz*. <https://www2.iberopuebla.mx/micrositios/cu2016/docs/reconstru%20ccion.pdf>

Harvey, D. (2012). El derecho a la ciudad. En *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana* (J. Madariaga, Trad., pp. 15–45). [https://cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES\\_REBELDES.pdf](https://cronicon.net/paginas/Documentos/CIUDADES_REBELDES.pdf)

HIC-AL. (2018, diciembre 26). *FUCVAM: Matriz del cooperativismo de vivienda por ayuda mutua*. <https://hic-al.org/2018/12/26/fucvam-matriz-del-cooperativismo-de-vivienda-por-ayuda-mutua/>

Hobbes, T. (2002). *Leviathan: Or the matter, forme, & power of a common-wealth ecclesiastical and civill* (E. White & D. Widger, Eds.). Project Gutenberg. <https://www.gutenberg.org/ebooks/3207>

Huarachi, M., & Maldonado, J. (2018). La importancia de la solidaridad en las cooperativas de vivienda. *Revista Mexicana de Sociología*. <https://www.redalyc.org>

INFONAVIT. (s. f.). *Historia del Infonavit*.  
[https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/7cf006d4-1466-48fe-88eb-78bc920a0624/Historia\\_del\\_Infonavit.pdf.pdf](https://portalmx.infonavit.org.mx/wps/wcm/connect/7cf006d4-1466-48fe-88eb-78bc920a0624/Historia_del_Infonavit.pdf.pdf)

INEGI. (2018). *Estadísticas de vivienda en México: Informalidad y tenencia de la tierra*. <https://www.inegi.org.mx>

INEGI. (2020). *Sistema de Consulta de Integración Territorial (SCITEL)*.  
<https://www.inegi.org.mx/app/scitel/Default?ev=9>

INEGI. (2022). *Encuesta Nacional sobre la Vivienda 2022*. <https://www.inegi.org.mx>

Instituto de Vivienda de la Ciudad de México (INVI). (s. f.). *Programa de Vivienda en Conjunto*. <https://www.invi.cdmx.gob.mx/programas/programa/pvc>

Instituto Nacional de Economía Social (INAES). (2022). *Sociedades cooperativas: Marco normativo y operativo*. Gobierno de México.  
[https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/797149/Sociedades\\_Cooperativas\\_Digital.pdf](https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/797149/Sociedades_Cooperativas_Digital.pdf)

Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2022, noviembre). *Encuesta Nacional de Ingresos y Gastos de los Hogares (ENIGH) 2022. Nueva serie*.  
<https://www.inegi.org.mx/programas/enigh/nc/2022/>

La Brújula. (2024). *Cooperativas de vivienda, una solución de Uruguay a México para impulsar el derecho a la vivienda*. Nexos.  
<https://labrujula.nexos.com.mx/cooperativas-de-vivienda-mexico>

La Coperacha. (2021). *Cooperativa Palo Alto, paradigma emblemático del derecho a la ciudad*.  
<https://lacoperacha.org.mx/cooperativa-palo-alto-liquidacion-de-un-emblematico-der echo-a-la-ciudad/>

La Coperacha, Redacción. (2021, 27 de abril). *Se formaliza cooperativa de vivienda LGBT+ en la CDMX*. La Coperacha.  
<https://lacoperacha.org.mx/primera-cooperativa-vivienda-lgbt-en-cdmx/>

Le Galès, P., & Ugalde, V. (Eds.). (2022). *Gobernando la Ciudad de México: Transformaciones institucionales y políticas públicas*. El Colegio de México.  
<https://mail.google.com/mail/u/0/?ui=2&ik=8d24faa8a8&attid=0.1&permmsgid=msg-f:1827791879443691596&th=195d9f07c195b84c&view=att&zw&disp=inline&acrobatPromotionSource=GmailNativeViewer>

Lefebvre, H. (2013). *El derecho a la ciudad* (J. Fornell, Trad., pp. 123–141). Ediciones Península. (Trabajo original publicado en 1968).  
<https://www.comunicacionyurbanidad.org/wp-content/uploads/2018/03/Lefebvre-El-derecho-a-la-ciudad3.pdf>

Ley de Vivienda. (2006). *Diario Oficial de la Federación*. México.  
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv.pdf>

Ley General de Sociedades Cooperativas. (2020). *Diario Oficial de la Federación*.  
<https://www.dof.gob.mx>

Liceaga, G. (2013). El concepto de comunidad en las ciencias sociales latinoamericanas: Apuntes para su comprensión. *Cuadernos Americanos*, 145, 57–74. <http://www.cialc.unam.mx/cuadamer/textos/ca145-57.pdf>

Lopes, E. (2015). El cooperativismo de vivienda en Uruguay y Brasil: Una perspectiva comparada. *CIRIEC-España, Revista de Economía Pública, Social y Cooperativa*, (85), 151–176.  
<https://ciriec.es/wp-content/uploads/2016/10/COMUN150-T7-GHILARDI-ok.pdf>

López, P. (2020). *La solidaridad, un bien de construcción social*. Gaceta UNAM.  
<https://www.gaceta.unam.mx/la-solidaridad-un-bien-de-construccion-social/>

Lugo, G. (2023). *Mitos y realidades de las cooperativas de vivienda*. Gaceta UNAM.  
<https://www.gaceta.unam.mx/mitos-y-realidades-de-las-cooperativas-de-vivienda/>

March, J., & Olsen, P. (2017). *El redescubrimiento de las instituciones. La base organizativa de la política*.  
<https://es.scribd.com/document/238816565/El-Reduscubrimiento-de-Las-Instituciones-March-James-y-Olsen-Johan>

Martínez, E. (2024, 13 de febrero). *En 2023, precio promedio de vivienda en México fue de un millón 617 mil pesos*. Real Estate Market & Lifestyle. <https://realestatemarket.com.mx>

Mattick, P. (s. f.). *Apoyo mutuo: Prefacio a la obra de Kropotkin*. [https://web.archive.org/web/20081020015041/http://www.geocities.com/cica\\_web/consejistas/mattick/apoyomutuo.htm](https://web.archive.org/web/20081020015041/http://www.geocities.com/cica_web/consejistas/mattick/apoyomutuo.htm)

Morales, M. (2023). *Crisis habitacional en México*. Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción. <https://www.cmic.org.mx/sectores/vivienda/noticmic.cfm?seleccion=438>

North, D. (1990). *Institutions, institutional change, and economic performance*. Cambridge University Press. <https://www.cambridge.org/core/books/institutions-institutional-change-and-economic-performance/AAE1E27DF8996E24C5DD07EB79BBA7EE>

Obras Expansión. (2023, 5 de julio). *Cooperativa Xochiquetzalli, una alternativa de vivienda en CDMX*. Expansión. <https://obras.expansion.mx/inmobiliario/2023/07/05/cooperativa-xochiquetzalli-alternativa-de-vivienda>

Organización Internacional del Trabajo (OIT). (2017). *Las cooperativas y el derecho a la vivienda: Experiencias internacionales*. OIT. <https://www.oit.org>

Olivera, P. (2017). Luchas por la vivienda y por el derecho a la ciudad. En M. A. Ramírez Zaragoza (Coord.), *El derecho a la ciudad en la Ciudad de México: Aportes para su debate en el siglo XXI* (pp. 153–176). Colofón. [https://www.redmovimientos.mx/2016/wp-content/uploads/2019/05/Libro\\_PDF\\_El-derecho-a-la-Ciudad\\_julio\\_2018\\_Final.pdf](https://www.redmovimientos.mx/2016/wp-content/uploads/2019/05/Libro_PDF_El-derecho-a-la-Ciudad_julio_2018_Final.pdf)

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (1948). *Declaración Universal de los Derechos Humanos*. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2022). *El fenómeno de la gentrificación*. <https://onu-habitat.org/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>

Organización de las Naciones Unidas (ONU). (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*. <https://www.ohchr.org/es/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>

Parra, J. (2022). El mercado de arrendamiento en México y su marco regulatorio. *Revista de Estudios Urbanos y Vivienda*, 12(3), 23–45. <https://www.estudiosurbanos.org.mx>

Peters, G. (2003). The two worlds of the institutionalists: Old and new. *The Journal of Politics*, 65(2), 334–351. [https://www.researchgate.net/publication/345383077\\_Guy\\_Peters\\_-\\_Institutional\\_Theory\\_in\\_Political\\_Science\\_The\\_New\\_Institutionalism\\_Perspectives\\_from\\_Central\\_and\\_Eastern\\_Europe](https://www.researchgate.net/publication/345383077_Guy_Peters_-_Institutional_Theory_in_Political_Science_The_New_Institutionalism_Perspectives_from_Central_and_Eastern_Europe)

POSTA México. (2024, 9 de diciembre). *¿Por qué han aumentado tanto las rentas de inmuebles en CDMX?* POSTA México. <https://www.posta.com.mx/mexico/por-que-han-aumentado-tanto-las-rentas-de-inmuebles-en-cdmx/vl1724039>

Producción Social del Hábitat. (2024). *Caso Guendaliza'a: Lecciones y retos de las cooperativas en México*. <https://produccionsocialhabitat.wordpress.com>

Ramírez, G. (2022, 8 de noviembre). *Sociedades cooperativas de vivienda jurídicamente correctas en CDMX*. Grupo En Concreto. <https://grupoenconcreto.com/construccion/vivienda/sociedades-cooperativas-de-vivienda-juridicamente-correctas-en-cdmx/>

Ramírez, M. (2017a). El derecho a la ciudad: De sus orígenes a su recuperación actual. En M. Ramírez (Coord.), *El derecho a la ciudad en la Ciudad de México: Aportes para su debate en el siglo XXI* (pp. 43–88). Colofón. [https://www.redmovimientos.mx/2016/wp-content/uploads/2019/05/Libro\\_PDF\\_El-derecho-a-la-Ciudad\\_julio\\_2018\\_Final.pdf](https://www.redmovimientos.mx/2016/wp-content/uploads/2019/05/Libro_PDF_El-derecho-a-la-Ciudad_julio_2018_Final.pdf)

Ramírez, M. (2017b). Introducción: El derecho a la ciudad hoy. En M. Ramírez (Coord.), *El derecho a la ciudad en la Ciudad de México: Aportes para su debate en*

el siglo XXI (pp. 11–42). Colofón.  
[https://www.redmovimientos.mx/2016/wp-content/uploads/2019/05/Libro\\_PDF\\_El-de-recho-a-la-Ciudad\\_julio\\_2018\\_Final.pdf](https://www.redmovimientos.mx/2016/wp-content/uploads/2019/05/Libro_PDF_El-de-recho-a-la-Ciudad_julio_2018_Final.pdf)

Real Academia Española. (s. f.). *Inmobiliario/ia*. <https://dle.rae.es/inmobiliario>

República Oriental del Uruguay. (1982). *Ley N.º 15.335 sobre cooperativas de vivienda por ayuda mutua*. <https://www.impo.com.uy>

República Oriental del Uruguay. (2008). *Ley N.º 18.407 que modifica la Ley N.º 15.335 sobre cooperativas de vivienda*. <https://www.impo.com.uy>

Ribas, M., & López, A. (2019). *Cooperativas de vivienda en España: Experiencias y desafíos en la provisión de vivienda accesible*. Universidad de Barcelona.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=10063>

Rocha, L. (2021, mayo 13). *Cooperativas de vivienda*. Milenio.  
<https://www.milenio.com/opinion/lorenzo-rocha/espacios/cooperativas-de-vivienda>

Rodríguez, A. (2019, 12 de agosto). *Palo Alto y las cooperativas de vivienda en México*. Centro Urbano.  
<https://centrourbano.com/revista/opinion/palo-alto-y-las-cooperativas-de-vivienda-en-mexico/>

Romero, M., & Muñoz, M. (2014). Comunidad y desarrollo comunitario: Aspectos teóricos y metodológicos. *Revista Científica Electrónica de Ciencias Humanas, Sociales y de la Educación*, 18(3), 124–139.  
<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=552357197008>

Rosales, G. (2024). *Precios de inmuebles en CDMX siguen al alza: En promedio \$50,116/m²*. Real Estate Market.  
<https://www.realestatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario/47218-precios-de-inmuebles-en-cdmx-siguen-al-alza-en-promedio-50-116-m>

Salazar, E. (2022). *Fovissste: 50 años de impulsar el acceso a vivienda*. Centro Urbano.

<https://centrourbano.com/revista/publicaciones/revista-vivienda/fovissste-50-anos-de-impulsar-el-acceso-a-vivienda/>

Santos, A. (2024, 26 de diciembre). *Palo Alto: Una utopía obrera en Ciudad de México, cercada por la depredación inmobiliaria*. El País. <https://elpais.com/mexico/2024-12-26/palo-alto-una-utopia-obrera-en-ciudad-de-mexico-cercada-por-la-depredacion-inmobiliaria.html>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2020). *Informe anual sobre vivienda de interés social en México*. <https://www.gob.mx/sedatu>

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2021). *Estudio sobre el desarrollo de vivienda vertical y densificación en zonas urbanas*. <https://www.gob.mx/sedatu>

SEDATU. (2020). *La autoproducción de vivienda en México: Desafíos y oportunidades*. Revista Vivienda Infonavit. <https://revistavivienda.infonavit.org.mx>

Sociedad Hipotecaria Federal. (2024). *Índice SHF de precios de la vivienda en México, primer trimestre de 2024*. Gobierno de México. <https://www.gob.mx/shf/es/articulos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico-primer-trimestre-de-2024-364383>

Sociedad Hipotecaria Federal (SHF). (2023). *Índice SHF de precios de la vivienda en México: Resultados al cuarto trimestre de 2023*. Sociedad Hipotecaria Federal. <https://www.gob.mx/shf/documentos/indice-shf-de-precios-de-la-vivienda-en-mexico>

Schteingart, M. (2018). *Vivienda en la Ciudad de México: Coordinación de políticas, programas y prácticas habitacionales: ¿Es posible hablar de gobernanza en este campo del desarrollo urbano?* En P. Le Galès & V. Ugalde (Eds.), *Gobernando la Ciudad de México: Lo que se gobierna y lo que no se gobierna en una gran metrópoli*. El Colegio de México. <https://repositorio.colmex.mx/concern/books/t148fk757?locale=es>

Solanas, M. (2017). FUCVAM: Cooperativismo de vivienda, de los barrios en Montevideo a una alternativa contrahegemónica en otros Sures. *Interface: A Journal for and About Social Movements*, 9(1), 448–476.

<https://www.interfacejournal.net/wordpress/wp-content/uploads/2017/07/Interface-9-1-Solanas.pdf>

Sugranyes, A., & Mathivet, C. (Eds.). (2011). *Ciudades para tod@s: Por el derecho a la ciudad, propuestas y experiencias*. Hábitat International Coalition. <https://www.right2city.org/wp-content/uploads/2014/06/Cuidades-para-todos-HIC-2011.pdf>

Taller Gama. (s. f.). *¿Cuánto cuesta construir una casa?* <https://www.tallergama.com/cuanto-cuesta-construir-una-casa>

Torres, J. (2024). *Fin de una era: Extinción del Fonhapo y el futuro de la vivienda en México*. LinkedIn. <https://es.linkedin.com/pulse/fin-de-una-era-extinci%C3%B3n-del-fonhapo-y-el-futuro-la-jorge-armando-4qmic>

Valverde, K. (2020). *¿Qué es la cohesión social?* Faro Democrático. <https://farodemocratico.juridicas.unam.mx/que-es-la-cohesion-social/#tri-tema-1>

Vega, A. (2021, abril 25). *‘Estas casas no son para homosexuales’: Inmobiliaria de SLP niega venta de propiedad a pareja*. Animal Político. <https://animalpolitico.com/2021/04/estas-casas-no-son-para-homosexuales-inmobiliaria-de-slp-niega-venta-de-propiedad-a-pareja>

Vilnitzky, M. (2013). *Los pioneros del cooperativismo*. Alternativas Económicas. <https://alternativaseconomicas.coop/articulo/analisis/los-pioneros-del-cooperativismo>

We Effect América Latina. (s. f.). *La solidaridad en las cooperativas de vivienda en México*. <https://www.weeffect.org>

We Effect. (s. f.). *El modelo CVAM*. <https://latin.weeffect.org/el-modelo-cvam/>

Wikipedia. (s. f.). *Movimiento Urbano Popular*. [https://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento\\_Urbano\\_Popular](https://es.wikipedia.org/wiki/Movimiento_Urbano_Popular)

World Habitat. (2013). *Cooperación Sur-Sur: Proyección de la experiencia del “Modelo FUCVAM” de cooperativas de vivienda por ayuda mutua*. <https://world-habitat.org/es/publicaciones/cooperacion-sur-sur-proyeccion-de-la-expe>



[riencia-del-modelo-fucvam-de-cooperativas-de-vivienda-por-ayuda-mutua-informe-d  
e-las-jornadas-de-intercambio/](#)

Ziccardi, A. (1982). La sociedad cooperativa Plutarco Elías Calles. *Revista Habitación*, 2(5). FOVISSSTE.  
<https://sociologiaurbana.azc.uam.mx/wp-content/uploads/2022/12/DANDER-FLORES-MARIA-ADRIANA.pdf>

# **ANEXOS**

## **ANEXO 1. GUÍA DE ENTREVISTA A LA ENTREVISTA COOPERATIVA XOCHIQUETZALLI**

### **Introducción**

Muy buenos días, muchas gracias por acceder a esta entrevista. Primero que nada quisiéramos pedirles su autorización para grabarla, ¿están de acuerdo?

Nos volvemos a presentar, nuestros nombres son Katia y Alondra y somos estudiantes de la licenciatura en política y gestión social de la UAM Xochimilco. La información que nos proporcionen hoy será muy importante para nuestra investigación terminal.

### **Desarrollo**

Para comenzar, nos podrían comentar en términos generales, ¿Qué es la cooperativa Xochiquetzalli?

- 1.- ¿Cómo y cuándo nació Xochiquetzalli y qué les motivó a formarla? ¿Por qué decidieron nombrar Xochiquetzalli a su cooperativa?**
- 2.- ¿Cuántas personas integran la cooperativa actualmente?**
- 3.- ¿Qué pasos tuvieron que seguir para formarla y a qué instituciones acudieron? Subpregunta: ¿Alguien les asesoró sobre los pasos a seguir? ¿Cuál es la normativa principal a la que se adhirieron?**
- 4.- ¿Cuánto tiempo tardaron en formalizarla legalmente y cuáles fueron las principales dificultades a las que se enfrentaron?**
- 5.- ¿Cómo se organizan y toman las decisiones dentro de la cooperativa?**
- 6.- ¿Qué tipo de derechos y responsabilidades tienen los socios/as/es dentro de la cooperativa?**
- 7.- ¿Cualquier persona puede unirse a la cooperativa, o tienen algún perfil de socio/a/e?**
- 8.- ¿Han recibido algún tipo de discriminación o tenido otros obstáculos por ser parte de la comunidad LGBTQ+ para formar la cooperativa?**
- 9.- ¿Qué tipo de facilidades o apoyos han recibido por parte de instituciones u organizaciones públicas o privadas?**

**10.- ¿Cómo han superado las dificultades u obstáculos que se les han presentado?**

**11.- ¿Cómo funciona la cooperativa día a día en este momento en el que aún no tienen un espacio físico para plantar el proyecto?**

**12.- ¿Ya tienen diseñado el proyecto para poderlo plasmar al espacio físico?**

**13.- ¿Cuáles son los siguientes pasos para Xochiquetzalli y qué les faltaría para constituirse formalmente?**

## **ANEXO 2. GUÍA DE ENTREVISTA CON LA MTRA. ANAVEL RODRIGUEZ (CONAVI)**

### **Introducción**

Muy buena tarde profesora, agradecemos que pueda brindarnos este espacio para entrevistarla. Primero que nada, quisiéramos pedirle su autorización para poder grabar la entrevista.

Nos presentamos: mi nombre es Katia Alvarado y Alondra Mejía, somos estudiantes de la UAM Xochimilco y nos encontramos realizando nuestro trabajo terminal enfocado en analizar a las cooperativas de vivienda en La CDMX como un modelo viable habitacional.

### **Desarrollo**

- 1.- ¿Podría explicarnos brevemente qué es la CONAVI y cuál es su función en materia de vivienda en México? ¿Usted qué puesto desempeña dentro de la CONAVI?**
- 2.- ¿Qué programas o políticas impulsa la CONAVI para fomentar el acceso a la vivienda en la CDMX?**
- 4.- ¿Cómo define la CONAVI a las cooperativas de vivienda y qué papel juegan dentro del sistema habitacional en la ciudad?**
- 5.- ¿Considera que el marco legal actual en México es suficiente para impulsar las cooperativas de vivienda? ¿Qué cambios serían necesarios?**
- 6.- ¿Existen esfuerzos o propuestas para promover y potencializar este modelo habitacional desde la CONAVI?**
- 7.- ¿Usted considera que las cooperativas de vivienda pueden contribuir a reducir el déficit habitacional en la ciudad?**
- 8.- ¿Desde su perspectiva, qué desafíos considera que enfrentan las cooperativas de vivienda en CDMX?**
- 9.- ¿Cuáles son las perspectivas a futuro para este modelo en la CDMX y qué papel jugará la CONAVI en su desarrollo?**