



Ciudad de México, 20 de octubre de 2025

DIPUTADO JESÚS SESMA SUÁREZ,

PRESIDENTE DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA.

PRESENTE

El que suscribe, **DIPUTADO PAULO EMILIO GARCÍA GONZÁLEZ**, integrante del Grupo Parlamentario de Morena de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 122, apartado A, fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29, apartado A, numeral 1 y apartado D, inciso a) y 30, numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 4, fracción XXI, 12 fracción II y 13 fracción LXIV de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y 1, 2 fracción XXI y 5 fracción I, 95 fracción II, 96 y 118 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México; someto a la consideración de este Congreso la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL NUMERAL 3 DE LA SECCIÓN E; SE ADICIONAN LOS NUMERALES 6 Y 7 A LA SECCIÓN E Y UNA SECCIÓN G AL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RELATIVA AL DERECHO AL ARRAIGO, PROTECCIÓN FRENTE AL DESPLAZAMIENTO, REGULACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILERES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL**, al tenor de lo siguiente:



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Limitación del uso habitable de la ciudad

De acuerdo a Reyes Jaramillo Irma¹, la Ciudad de México posee 148,178.70 hectáreas de superficie, de las cuales 60,202.3 ha son suelo urbano, es decir lugar donde es posible realizar construcciones debido a la infraestructura preexistente. El restante, 87,972.4 ha se clasifican como suelo de conservación. (Cifra a 2019).

En el sexto informe de labores de la anterior Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), hoy Secretaría de Planeación, Ordenamiento Territorial y Coordinación Metropolitana (METROPOLIS), señala que la Ciudad posee 86,774 ha de suelo de conservación (58% total de la superficie), mientras que ocupadas se encuentra el 42%, es decir, 62,656 ha.

De ese 42% el 51% se encuentra en usos habitacionales, divididos en sus sectores habitacional (H), Habitacional con Comercio (HC), Habitacional Mixto (HM) y Habitacional con Oficinas (HO).

Distribución de los Usos Normativos del Suelo Urbano en la Ciudad de México

Uso del suelo urbano	Superficie (hectáreas)	Porcentaje
Habitacional (H)	18,090.8	29
Habitacional con Comercio (HC)	9,767.2	16
Habitacional Mixto (HM)	3,372.8	5
Habitacional con Oficinas (HO)	548.7	1
Centro de Barrio (CB)	504.7	1
Equipamiento (E)	5,537.4	9
Industrial (I)	1,673.4	3
Espacio Abierto (EA)	4,621.0	7
Área Verde (AV)	2,108.2	3
Programas Parciales de Desarrollo Urbano (PPDU)	4,918.7	8
Vialidad (V)	11,512.8	18
TOTAL	62,655.7	100

¹ Reyes Jaramillo, I. (2019). Una mirada a la problemática de los suelos de la Ciudad de México (CDMX). Contactos, Revista De Educación En Ciencias E Ingeniería, (111), 53 - 32. Recuperado a partir de <https://contactos.itz.uam.mx/index.php/contactos/article/view/39>



De tal manera, se debe repensar la distribución espacial permitiendo la construcción vertical acorde a las legislaciones aplicables para beneficio de las y los habitantes de la Ciudad. Más aún, en el futuro tendremos la obligación de evaluar el uso de las vialidades, considerando que ocupamos casi un quinto de la superficie disponible únicamente en vialidades²

Según datos de la Encuesta Nacional de Ingresos en Hogares (ENIGH) 2020, en la Ciudad de México existen 2,947,953 viviendas, de las cuales 681 204, es decir, el 23.1% del total se encuentran rentadas, y aproximadamente un 8% se encuentra deshabitada, lo que representa alrededor de 250 mil viviendas deshabitadas.

Crecimiento poblacional.

La Ciudad de México enfrenta una dinámica demográfica compleja y contradictoria. A pesar de una relativa estabilidad demográfica en su población total entre 1990 y 2020, como indica la tabla 1 presentada más adelante³ de la que se desprende que hubo un crecimiento total de aproximadamente 1.3 millones de personas, el análisis más profundo revela un fenómeno de expulsión de habitantes de ciertas alcaldías. Este proceso es impulsado por la gentrificación y la especulación inmobiliaria, que elevan los costos de vivienda y empujan a las familias de bajos ingresos hacia la periferia.

De tal manera, uno de los problemas principales en el fenómeno de la gentrificación, es que población es expulsada a partir de la consolidación en los servicios, equipamientos y establecimientos urbanos que se consideran de valor, por lo tanto población que ha luchado por décadas para la mejora de sus hábitats, son relegadas frente al interés comercial de quienes dentro del mercado inmobiliario desean obtener activos en las mejores ubicaciones.

² Retomado de : SEXTO INFORME DE GOBIERNO, SEDUVI, 2024, GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MÉXICO. Consultado en <https://www.sedumi.cdmx.gob.mx/storage/app/uploads/public/66f842/964/66f8429645e82547367537.pdf#page=85.69>

³ Retomada de: Vivienda social en alquiler moderado, una opción para confrontar el despilfarro y el urbanismo especulativo – Revista Vivienda Infonavit. (2023, diciembre 14). <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2023/12/14/vivienda-social-en-alquiler-moderado-una-opcion-para-confrontar-el-despilfarro-y-el-urbanismo-especulativo/>



Esta expulsión tiene consecuencias directas y severas. Cerca del 20% de las personas que abandonan la ciudad se asientan en zonas irregulares de suelo de conservación, poniendo en riesgo tanto su seguridad como el equilibrio ecológico. El 80% restante se dispersa a las periferias de la Zona Metropolitana del Valle de México, generando una expansión urbana descontrolada. Esta dispersión crea desafíos significativos para la planificación urbana, pues dificulta la provisión de servicios básicos, infraestructura de transporte y acceso a empleos dignos, representando un serio desafío para la capacidad del Estado de garantizar el derecho a la vivienda y a la ciudad para todos sus habitantes.

Tabla 1. Población y vivienda en las 16 alcaldías de la Ciudad de México 1990-2020, ordenada según la disminución de población en el período

Alcaldía	Población	Vivienda	Población	Vivienda	Ganancia o pérdida 2020-1990	
	1990		2020		Población	Vivienda
Gustavo A. Madero	1285821	263118	1173351	370297	-112470	107179
Venustiano Carranza	519628	117820	443704	151569	-75924	33749
Cuauhtémoc	595960	159410	545884	227906	-50076	68496
Iztacalco	448322	93834	404695	130175	-43627	36341
Azcapotzalco	474688	103416	432205	149381	-42483	45965
Coyoacán	640066	143461	614447	208024	-25619	64563
Subtotal					-350199	356293
Miguel Hidalgo	406868	99335	414470	168191	7602	68856
Benito Juárez	407811	115319	434153	199993	26342	84674
Magdalena Contreras	195041	40285	247622	71545	52581	31260
Milpa Alta	63654	12328	152685	44823	89031	32496
Cuajimalpa	119669	23446	217686	65831	98017	42385
Álvaro Obregón	642753	134488	759137	236129	116384	101641
Xochimilco	271151	53026	442178	131035	171027	78009
Tláhuac	206700	39359	392v313	118983	185613	79624
Tlalpan	484866	103865	699928	224761	215062	120896
Iztapalapa	1490499	295557	1835486	535596	344987	240039
Total	8235744	1798067	9209944	3034239	1306646	879879

Fuente: Elaboración propia con base en Inegi (1990 y 2020).



El debate de la Gentrificación

El día 4 de julio de 2025, se realizó en la Ciudad de México, en las colonias Roma y Condesa la primera marcha contra la gentrificación. Como señala el medio independiente Volcánicas⁴, las razones de esta marcha son las siguientes:

“No más gente sin casa ni casas sin gente” fue otra de las consignas en los carteles de la marcha. La exigencia es clara: regular el turismo, poner límites a la especulación, priorizar políticas de vivienda para las mayorías y repensar la ciudad desde la justicia social. Esta marcha fue un grito colectivo de defensa del territorio, una invitación a resistir la homogeneización neoliberal, y aunque se realizó en la CDMX, sabemos bien que esta historia no es solo de la Roma o la Condesa: es también la de muchos barrios gentrificados de América Latina.

En un debate donde afloran las crisis políticas entre las naciones, con la perspectiva de los nacional-populismos en países europeos y principalmente Estados Unidos, la marcha contra la gentrificación fue la muestra de cómo el descontento de las clases medias y los jóvenes provoca una catálisis de las dinámicas sociales que, frente al encarecimiento y la apertura frente a migrantes del norte global, se muestra la resistencia y la organización popular.

Del medio independiente Alba Sud, retomamos la idea que menciona:

Pero no solo la Ciudad de México vive la gentrificación ocasionada por la llegada masiva de extranjeros. En Guadalajara ha afectado a colonias como la Americana y Chapultepec; en las ciudades de Oaxaca y San Cristóbal de las Casas, han sido los centros históricos los que han vivido una creciente presencia de extranjeros y expulsión de la población local. En las zonas de playa, han sido numerosas las quejas contra los “invasores” estadounidenses

⁴ Volcánicas. (2025, julio 7). Marcha contra la gentrificación en CDMX: por la descolonización del barrio. Volcánicas. <https://volcanicas.com/marcha-contra-la-gentrificacion-en-cdmx/>



que, dicen, se apropian de las playas y les impiden el paso a los locales, no respetan las leyes, y tratan mal a los mexicanos. (...)

La del 4 de Julio en la Ciudad de México fue la primera manifestación colectiva, **pero esta no ha sido la única expresión de descontento contra la gentrificación**. Desde 2022 comenzaron a verse en ciudades medias, como Oaxaca, algunos grafitis contra la presencia de turistas en las que se leía "Tourist go home" u otras protestas sin tanta trascendencia internacional. Sin embargo, lo ocurrido en la Ciudad de México es distinto, pues nunca antes se habían congregado tantos jóvenes para protestar contra la gentrificación. Es posible que las políticas anti-inmigrantes del presidente Donald Trump hayan acentuado el descontento y el malestar por la presencia de estadounidenses en México. Las redadas contra los migrantes, el uso de la fuerza en las detenciones de trabajadores y las deportaciones masivas en Estados Unidos, se muestran todos los días en imágenes y videos que circulan por todo México. Es posible que la indignación que causa la política de Trump haya contribuido a rechazar la presencia de los nómadas digitales estadounidenses en México.

Como señala José Luis Rodríguez Mejía,

Pese a las diversas denuncias sobre el elevado costo de los alquileres la mercantilización de la vivienda, el gobierno de la ciudad ha optado por introducir una serie de reformas sin mayor capacidad de acción ni mecanismos claros para la regulación de las plataformas de hospedaje. **Aunque, políticas migratorias y la falta de regulación clara respecto a los alquileres a corto plazo puedan favorecer la entrada de turistas y nómadas digitales, es necesario encontrar un punto medio en el que las comunidades locales no sean expulsadas de sus hogares debido a la disparidad de ingresos y poder adquisitivo de los extranjeros.**⁵

⁵ Rodríguez Mejía, José Luis. 2024. *Ciudades y globalización: capitalismo de plataformas y gentrificación en Nueva York, Londres y Ciudad de México (2008-2023)*. Tesis de maestría, Flacso Ecuador.



Señala J. Sequeira Fernández:

Los desalojos y las resistencias a este respecto han sido relevantes en los barrios centrales de la Ciudad de México coincidiendo con los programas de recualificación. En relación con otros tipos de desplazamientos es sumamente relevante también la fuerte organización de los comerciantes ambulantes, a menudo conectados con redes clientelares que llegan hasta las principales instituciones de representación política de la ciudad. Esto no ha evitado que los planes de renovación hayan desembocado también en algunos momentos en fuertes conflictos (Jaramillo, 2007; Benítez y López, 2019). Siguiendo esta línea argumentativa, pero en otra ciudad, Gayosso (2017) presenta el ejemplo de los vendedores indígenas ambulantes del primer cuadro de Querétaro, quienes no han adoptado en su jerga la palabra gentrificación pero sus acciones se contraponen al proceso. Diferentes órdenes de gobierno han implementado políticas de revitalización del centro de la ciudad en la que no hay lugar para el comercio informal. Sin embargo, a partir de la articulación gremial y étnica, los comerciantes han logrado negociar con el gobierno municipal para establecerse y ejercer su actividad en algunos espacios públicos, mostrando cómo ciertos puntos de la urbe se vuelven áreas de conflicto y en las que se tolera en ciertos períodos la presencia de personas y usos considerados incompatibles con los procesos de gentrificación. De esta manera se muestra cómo la organización gremial puede contender contra al proceso, aunque no detenerlo.⁶

De tal forma, podemos observar que la gentrificación y la turistificación de las localidades es un fenómeno que se presenta en múltiples regiones de México, y cada entidad deberá tomar las medidas que consideren pertinentes para atender esta problemática en beneficio de las y los habitantes locales. La Ciudad de México, como ciudad de vanguardia en regulaciones, tiene que establecer y perfeccionar

⁶ Hernández Cordero, A., & Díaz Parra, I. (2022). La gentrificación, un concepto trasatlántico: Diálogos entre España y México. *UAM Iztapalapa. Revista de ciencias sociales y humanidades*, 43(93), 49–74.
<https://doi.org/10.28928/ri/932022/atc1/hernandezcorderoa/diazparrai>



mecanismos jurídicos que regulen con enfoques focalizados la problemática asociada a la vivienda y el arraigo frente a la gentrificación.

A razón de estas demandas así como de la propuesta encabezada por el movimiento que representamos, es que también como congresista hemos empujado la participación ciudadana en los foros “Diálogos de Ciudad contra la Gentrificación”, de los cuales se han podido recopilar distintas manifestaciones, propuestas e ideas que abonan a la severa problemática de vivienda que viven las y los habitantes de la Ciudad, así como de la urgencia de establecer mecanismos jurídicos capaces de enfrentar las problemáticas asociadas a la gentrificación.

Al respecto, esta diputación ha realizado en conjunto con diputados del grupo parlamentario al cual pertenecemos, diversos foros de discusión con vecinos de las alcaldías de la Ciudad de México, donde se ha señalado la urgencia de actualizar las regulaciones en materia de control de rentas así como de construcción de vivienda social.

I. Encabezado o título de la propuesta;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL NUMERAL 3 DE LA SECCIÓN E; SE ADICIONAN LOS NUMERALES 6 Y 7 A LA SECCIÓN E Y UNA SECCIÓN G AL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RELATIVA AL DERECHO AL ARRAIGO, PROTECCIÓN FREnte AL DESPLAZAMIENTO, REGULACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILERES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL.

II. Planteamiento del problema que la iniciativa pretenda resolver;

Problemáticas asociadas a la expulsión, así como la crisis de vivienda.

La Ciudad de México expulsa alrededor de 100 mil personas anualmente, lo que significa 20 mil hogares que tienen que abandonar su lugar de residencia para trasladarse a las periferias de la ZMVM o alguna región donde, debido al coste reducido, existen también deficiencias en equipamientos urbanos o se establecen



largas distancias a los centros de trabajo y estudio, lo que quita a miles de personas año con año horas de su día en traslados. Si estos fuesen por transporte público, la gente pierde más tiempo y si estos fuesen en transporte particular, acrecienta la necesidad de infraestructura vial, aumenta el tráfico, predomina la movilidad contaminante y se somete a estrés la infraestructura de movilidad.

A razón del aumento en los precios de suelo, materiales, trabajo y costes tributarios asociados, la inversión inmobiliaria se vuelve un mercado cada vez más cerrado en cuanto a nuevos participantes pudiesen entrar a competir, conduciendo al traslado de las fuerzas productivas asociadas a este sector a otras regiones del país, en detrimento de la capacidad productiva y logística de la Ciudad de garantizar empleos dignos en el sector de la construcción y garantizar el derecho a una vivienda digna entre las y los habitantes de la Ciudad.

El déficit de vivienda de la Ciudad tiene dimensiones elevadas. Según el medio La Jornada con datos de la organización Alquimia Urbana, existen al menos 200 mil viviendas en déficit.⁷ Además, la magnitud es tal que, según los datos de la consultora Softec, "en la Ciudad de México, se requerirá un aproximado anual de 448 mil 770 nuevas casas para atender el déficit de vivienda estimado entre 2024 a 2030."⁸

Freno a la construcción de vivienda social, antecedentes históricos.

Hace 100 años, tras el triunfo de la revolución y producto de la crisis de la Ciudad de México a razón de los conflictos, desplazamientos y cambios en las instituciones en esa época tan convulsa, existieron dos movimientos que resultan de especial interés frente a la problemática hoy planteada: Las huelgas inquilinarias de 1925 en la Ciudad de México y la ciudad de Veracruz, lo que permitió el crecimiento del Sindicato de Inquilinos que operó en el país entre 1922 y 1926.

⁷ Patrocinado, C. (2024, diciembre 2). La Crisis de Vivienda en la Ciudad de México: Separando Mitos y Realidades. La Jornada. <https://www.jornada.com.mx/noticia/2024/12/02/economia/la-crisis-de-vivienda-en-la-ciudad-de-mexico-separando-mitos-y-realidades-1842>

⁸ Rangel, J. (2024, May 9). Alta demanda y poca oferta de vivienda en la CDMX hasta 2030. Inmobiliare. <https://inmobiliare.com/noticias/deficit-vivienda-cdmx-softec-1t2024/>



Cómo apunta Fernando Vialli Ávila Campos ⁹:

describe el problema al que los inquilinos se enfrentaron en la etapa de lucha legal, cuando exigieron el cumplimiento de sus objetivos: la disminución de renta de casas de vecindad y las acciones legales en contra de los desahucios. En la fase "legalista" del movimiento inquilinario (1916-1922) se exigía una legislación favorable a los intereses de los inquilinos. (...)

Berra Stoppa denomina la segunda fase de lucha: "la guerra inquilinaria" (1922-1926).

Desde la perspectiva de Berra, en esta etapa los inquilinos decidieron cambiar el método de acción y radicalizar la lucha a través del Sindicato de Inquilinos. A su juicio, una de las causas que contribuyó a la decisión de inquilinos de declarar la huelga, fue por la crisis económica de 1921. En esta etapa los inquilinos transitaron de la fase legalista a la acción directa como método de lucha. Una de las peculiaridades de la propuesta interpretativa de Berra Stoppa, fue el alto costo de vida del proletariado urbano.

De tal manera, existen precedentes donde el descontento social, las condiciones macroeconómicas del mercado y la nación, así como la precariedad en la vivienda son el caldo de cultivo de movimientos de protesta que afectan la gobernabilidad del país, trasladando una problemática económica hacia una problemática social a razón de la falta de regulación que precedía.

La construcción de la Ciudad tras la revolución y el boom industrial de mitades del siglo XX conllevaron a la creación de múltiples unidades multifamiliares a lo largo de la Ciudad que sirvieron para expandir la capital a partir de su cuadrante central. Esta situación, sumado al proceso interno de migración del campo a la ciudad a partir de la ampliación de la oferta laboral en las industrias, permitió que cientos de familias de

⁹ Campos, A., & Vialli, F. (2017). La huelga de inquilinos de 1922 en la Ciudad de México: Entre higiene, vecindades y protesta social (Tesis doctoral, Universidad Autónoma de la Ciudad de México: Colegio de Humanidades y Ciencias Sociales: Licenciatura en Historia y Sociedad Contemporánea).



diversos estados adquirieran terrenos y vivienda, a veces mediante el proceso de apropiación y reparto por parte de organizaciones sociales y otras por la asignación estatal. Esta situación ambivalente era regulada por organismos estatales como el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), el Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE) y el Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI).

Como señalan C. Salazar, C. Puebla, G. Ponce y R. Flores:

La política habitacional mexicana evolucionó de un enfoque intervencionista en las décadas de 1970 y 1980, que asignaba a los organismos el papel de promotores de vivienda (mediante la autoconstrucción), a un enfoque facilitador, a partir de 1992, cuando una serie de reformas dieron comienzo a la desregulación de los sectores de suelo y vivienda. Se realizaron reformas fundamentales a la Constitución y a la legislación agraria para permitir la venta de suelo de propiedad social (ejidal y comunal), lo que ha facilitado su incorporación legal al uso urbano, y se reformó la Ley del Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT), permitiéndose la participación de los promotores privados. Con el enfoque facilitador, todos los organismos habitacionales limitaron su papel al financiamiento de créditos hipotecarios y abrieron sus programas a la participación del sector privado (Puebla, 2002).¹⁰

Este viraje no solo redujo la capacidad del Estado para garantizar vivienda asequible, sino que convirtió este derecho social en una mercancía sujeta a las lógicas especulativas del capital inmobiliario. En este nuevo esquema, la vivienda dejó de ser un bien destinado prioritariamente a satisfacer necesidades habitacionales y pasó a ser un activo financiero, objeto de inversión, acumulación y reventa. La consecuencia fue doblemente negativa: por un lado, se erosionaron las condiciones

¹⁰ Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., & Muñoz, A. F. (Eds.). (2014). *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://doi.org/10.18235/0000002>, p.p 293



sociales de acceso y arraigo, y por otro, se distorsionó incluso la lógica mercantil, generando burbujas de precios, sobreendeudamiento y una pérdida de valor real para los compradores.

Como se señala en la tesis de Felipe de Jesús Hernández.¹¹

Como se menciona en la investigación de Monterrubio (2017) sobre la utilización de este instrumento, no existen mecanismos jurídicos eficaces para la supervisión del cumplimiento del precio de venta, ni mecanismos para castigar a las empresas que hacen un uso inadecuado de esta norma. Según información de la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal (CDHDF), presentada por esta autora, en el 2013 existieron viviendas que deberían haberse vendido a un precio máximo de 712,000 pesos, pero que en realidad se vendieron en un rango de 1,5 millones de pesos (Monterrubio, 2017: 61).

En un contexto neoliberal, esta mercantilización desregulada de la vivienda erosiona el tejido social, desmantela políticas públicas de arraigo y genera riesgos macroeconómicos asociados a la especulación inmobiliaria. La vivienda, en lugar de actuar como un bien que garantiza estabilidad y desarrollo, se convierte en un factor de vulnerabilidad, tanto para quienes buscan un hogar como para el equilibrio del propio mercado urbano.

Revertir esta tendencia requiere un cambio estructural en la política habitacional, que recupere el papel del Estado no solo como regulador, sino como garante y productor directo de vivienda social. Esto implica reactivar mecanismos focalizados de control de precios, ampliar la oferta pública de suelo urbanizable, y establecer sanciones efectivas contra la especulación inmobiliaria así como a prácticas en la tenencia que contravengan el interés público. Asimismo, se debe fortalecer el marco constitucional y legal —incluyendo una actualización de las disposiciones en materia de vivienda en la Constitución de la Ciudad de México— para asegurar que el

¹¹ Hernández, F. D. J. (2017). La reorganización de la producción de vivienda en México: el uso de instrumentos de fomento para la captación de rentas del suelo en áreas específicas de la ciudad. Obtenido de: <https://hdl.handle.net/11191/5928>.



acceso a una vivienda digna sea prioritario frente a su función como activo financiero. Sin estas medidas, la Ciudad seguirá transitando hacia un modelo excluyente, donde el derecho a habitar se subordine a la lógica de acumulación de capital, profundizando tanto las desigualdades sociales como los riesgos económicos que ya amenazan la estabilidad urbana.

Movimientos sociales de vivienda.

Frente a la ineficacia de las políticas públicas y la inaccesibilidad del mercado, los grupos y organizaciones sociales han emergido como actores clave en la lucha por el derecho a la vivienda y la ciudad. Estos movimientos, compuestos por vecinos, colonos y activistas, han desarrollado estrategias de autoorganización y gestión comunitaria para adquirir terrenos, construir viviendas y defender su permanencia en la ciudad. A través de la movilización, la negociación y la acción directa, han logrado visibilizar el problema y presionar a las autoridades para que implementen políticas de vivienda más justas y equitativas. Su labor es fundamental para asegurar que las voces de los sectores más vulnerables sean escuchadas en los procesos de toma de decisiones urbanas.

Uno de los logros más importantes de estos movimientos es su capacidad para urbanizar y consolidar los espacios de habitación. Muchos asentamientos irregulares, que inicialmente carecían de infraestructura y servicios, se han transformado en barrios consolidados gracias al esfuerzo colectivo de sus habitantes. Mediante la autoconstrucción, la gestión de proyectos de infraestructura y la exigencia de servicios básicos (agua, luz, drenaje), estos grupos han logrado mejorar sus condiciones de vida y dignificar sus espacios. Este proceso de producción social del hábitat demuestra que la vivienda no es solo un producto de mercado, sino un derecho que se construye a través de la organización y la lucha social.

En última instancia, el esfuerzo de los grupos y organizaciones sociales va más allá de la simple obtención de una vivienda. Su lucha es por el derecho a habitar la ciudad, entendido como la capacidad de acceder a todos los beneficios y oportunidades



que la vida urbana ofrece. Su labor contribuye a la conformación de una ciudad más inclusiva y democrática, donde el espacio público y la vivienda no sean privilegios, sino derechos garantizados para todos. Estos movimientos nos recuerdan que la ciudad es un proyecto colectivo en constante construcción, donde la participación ciudadana y la acción social son esenciales para lograr un desarrollo urbano más justo y equitativo.

Crisis de vivienda en el siglo XXI.

Como se señala en la tesis de Shol Shai Sánchez Mejía ¹²

El problema de la vivienda en México –y de América Latina en general– se intensificó a finales del siglo XX con la adopción de una política habitacional orientada al mercado, considerando a la vivienda como un bien capital o producto, más que como servicio (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014a).

Hasta la década de los ochenta el Estado era el encargado del control de la vivienda, su producción (desde el acceso al suelo, localización, construcción, los atributos de habitabilidad, etc.) e incluso, su comercialización. Es decir, el Estado representaba el principal actor en materia de vivienda (Blanco, Fretes, & Muñoz 2014a, Puebla, 2010; Salinas & Pardo 2018). Sin embargo, a partir de los años noventa, se implementaron cambios a través de políticas y reformas neoliberales y se comenzó a dejar la producción de vivienda en manos de la promoción privada. El Estado se limita desde entonces a fomentar la oferta y a apoyar la demanda. Por otro lado, al adoptar programas provenientes del Banco Mundial se realizaron cambios en los Organismos Nacionales de Vivienda (ONAVIS), con el objetivo de crear fondos de acceso a la vivienda – básicamente créditos hipotecarios– para la población asalariada empleada en el sector formal. A este sistema se le conoce como “modelo chileno” y se

¹² Salinas Arreortua, L. A., Universidad Nacional Autónoma de México, institución que otorga el título, & Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura, entidad participante. (2022). “Panorama actual de la vivienda en renta en la Ciudad de México”/ tesis que para obtener el título de Licenciada en Urbanismo, presenta Sol Shai Sánchez Mejía ; asesor Luis Alberto Salinas Arreortua.



implementó también en otros países latinoamericanos como Costa Rica y Colombia (Salinas & Pardo, 2018). A estas políticas también se les conoce como “ABC”, por las siglas de ahorro, bono y crédito. En Chile y México este sistema se ha desarrollado a tal grado que el mercado de hipotecas genera alrededor del 10% y 20% del producto interno bruto (PIB) respectivamente (Blanco, Fretes & Muñoz, 2014b).

Según datos de la ENVI del INEGI, retomados por Lenia Batres Guadarrama¹³, la situación de la tenencia representa una problemática tal que, del universo registrado que son aproximadamente 3 millones de unidades de vivienda, el 49% se encuentra en una situación diferente a la tenencia por propiedad. De tal manera, casi 1,500,000 viviendas se encontrarían desprotegidas jurídicamente lo que dificulta la capacidad de planeación y organización de las familias, así como del gobierno capitalino en materia de políticas de vivienda.

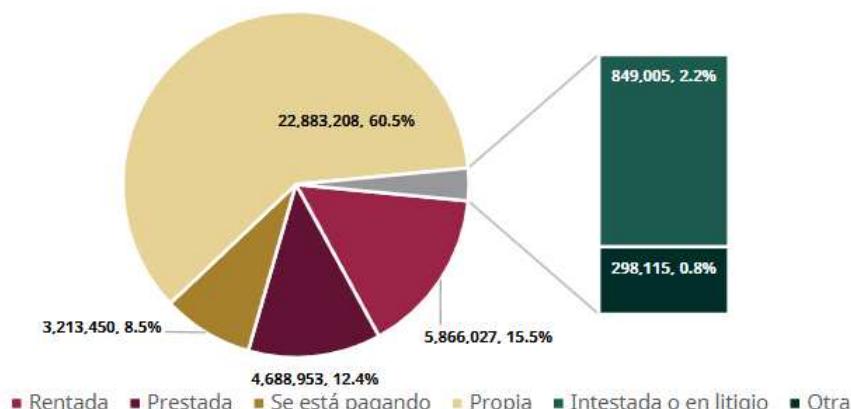
Además, en la Ciudad de México la vivienda no propia triplica su proporción dentro del universo de viviendas habitadas en los últimos 60 años, creciendo en la primera década de este siglo a un ritmo promedio anual de 3.6% de las viviendas, frente al 2.9% del crecimiento del parque de vivienda para el mismo periodo.¹⁴

Rezago generacional de vivienda

Para las y los jóvenes de la Ciudad de México y de la Zona Metropolitana, es cada vez más difícil a esquemas de financiamiento que permitan acceder a la propiedad de vivienda, nueva o preexistente. Este sector se encuentra especialmente vulnerable debido a la inestabilidad laboral, deterioro a las condiciones de seguridad social, falta de ahorros e ingresos precarios. El mercado de alquileres representa en particular un desafío al acceso de la vivienda y al eje de la accesibilidad planteado como uno de los principios fundamentales de la vivienda digna.

¹³ Del déficit a la evaluación de la vivienda adecuada en la CDMX – Revista Vivienda Infonavit. (2021, December 10). <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2021/12/10/del-deficit-a-la-evaluacion-de-la-vivienda-adequada-en-la-cdmx/>

¹⁴ C. Salazar, C. Puebla, G. Ponce y R. Flores en Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., & Muñoz, A. F. (Eds.). (2014). *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://doi.org/10.18235/0000002>, p.p 299



Fuente: CONAVI con datos de la ENIGH 2022.

Según datos de la CONAVI¹⁵, el 17.7% a nivel nacional de las personas jóvenes que viven solas destinan más de 30.0% de sus ingresos al pago de alquiler. De la misma fuente, se señala que “la población joven predomina en el mercado de rentas debido a su incapacidad de costear una vivienda o acceder a crédito hipotecario, y a sus preferencias por la mayor flexibilidad respecto a una propiedad”. Se observa además, que dentro del total de personas jóvenes que habitan una vivienda, el 15.5% de ellos rentan la misma.

En este documento se hace una mención importante: El porcentaje de la población joven que reside con un rezago habitacional por estado, la Ciudad de México es de 9.5% y el Estado de México un 14.5%, Morelos 24.7% e Hidalgo 17.4%, lo que muestra la complejidad de la habitabilidad para las personas jóvenes dentro de la ZMVM, considerando que tanto dependencias públicas como entidades privadas realizan sus actividades en la Ciudad de México, lo que aumenta la demanda de vivienda accesible dentro de la Ciudad.

¹⁵ Mtro. Alan Joel Palacios Alcántara y Dr. Saul Roberto Quispe Aruquipa en “Situación habitacional de las personas jóvenes en México”, SEDATU, CONAVI, 2025. pp 4, 5, 20, 21, 25, 26



Mapa 2. Porcentaje de la población joven que reside en rezago habitacional en México en 2022



Fuente: CONAVI con datos de la ENIGH 2022. Nota: Se calculó el porcentaje respecto al total de jóvenes.

A la vez, se muestra que en la necesidad de vivienda para nueva ocupación, es decir, Un total de 3,198,499 jóvenes que pertenecen a 2,829,054 hogares requieren una vivienda para nueva ocupación, divididos entre 61.7% hombre y 26.7% mujeres que se concentran en el Estado de México (12.6%), Puebla (6.5%), Veracruz (6.4%), Jalisco (6.0%) y Ciudad de México (5.8%)

Desalojo en la Ciudad de México

Según el sondeo realizado por los investigadores Antonio Azuela, María Silvia Emanuelli y Sandra Murillo¹⁶, del sector de personas que rentaban o pagaban una hipoteca, el 15% fueron desalojados. Sin embargo, en el 97% de los casos, esto fue por orden del propietario frente al 3% de aquellos que recibieron una orden judicial

¹⁶ Azuela de la Cueva, A., Emanuelli, M. S., & Murillo López, S. C. (2021). *Sondeo sobre la situación de las personas que residían en viviendas rentadas, hipotecadas o prestadas en la CDMX antes y durante la pandemia*. Universidad Nacional Autónoma de México, Instituto de Investigaciones Sociales, HIC-AL. <https://www.iis.unam.mx/wp-content/uploads/2022/01/Reporte-Viviendas-Rentadas-Rev2-131221.pdf>



que ameritara tal situación, y al menos en el 25% de los casos, este desalojo se realizó con violencia.

Como señala Víctor Delgadillo¹⁷, respecto a la situación del mercado de vivienda en arrendamiento se observa que:

(...) el régimen de vivienda en alquiler en la Ciudad de México se encuentra desprotegido por la legislación. Desde el congelamiento de alquileres de 1942 y su descongelamiento en la década de 1990, el arrendamiento de vivienda se ha reducido a un asunto entre particulares, apenas consignado en el Código Civil. **Se trata de un mercado de vivienda que ni es incentivado ni regulado, por lo que frecuentemente ocurren desalojos, con o sin orden judicial, y despojos de inmuebles, a través de prácticas fraudulentas amparadas en escrituras apócrifas** (HIC, 2022). Según la organización Hábitat International Coalition América Latina (HIC), entre 2014 y 2019 se realizaron 3 000 desalojos al año; y durante la pandemia por la COVID-19 esta situación empeoró, pues muchos inquilinos perdieron sus fuentes de ingreso y ya no pudieron seguir pagando el alquiler (HIC, 2020).

Más aun, la crisis de desalojos golpea especialmente en las alcaldías de ciudad central, como se puede observar en el testimonio presentado por el medio independiente “El Salto”, donde relata como colectivos de vivienda han participado en la defensa frente al despojo que muchas veces es apoyado por funcionarios que extralimitan sus funciones y violan los principios legales de la Ciudad.

En 40 de esos casos, una particularidad llevó a un descubrimiento mayor: en junio de 2017, ocurrió un desalojo masivo en la avenida Cuauhtémoc, que vació una vecindad entera, dónde todas las pertenencias de la gente fueron dejadas dentro de las casas, y clausuradas con un sello de “aseguramiento”. Así este trabajo periodístico documentó que, gracias a un cambio interno de

¹⁷ Vivienda social en alquiler moderado, una opción para confrontar el despilfarro y el urbanismo especulativo – Revista Vivienda Infonavit. (2023, diciembre 14). <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2023/12/14/vivienda-social-en-alquiler-moderado-una-opcion-para-confrontar-el-despilfarro-y-el-urbanismo-especulativo/>



la Fiscalía de la ciudad de México, desde 2016 se otorgó a la Fiscalía Ambiental la capacidad de practicar un nuevo tipo de “desalojo extrajudicial” mediante el “aseguramiento” de edificios demandados por despojo, sin requerir la participación de ningún juez. Un solo funcionario concentra la capacidad de recibir la denuncia, recabar información, decidir cuándo ésta es suficiente para firmar la orden de aseguramiento, e intervenir con la policía el lugar. También define luego a quien entregar el sitio, ya que bajo sus argumentos y sin ningún mecanismo externo de control, “lo restituye”. ¹⁸

La vulnerabilidad de la tenencia de la tierra frente a los altos costos es un campo de oportunidad para grupos de presión inmobiliaria que, bajo esquemas de corrupción y omisión de las autoridades, han establecido mecanismos para expulsar a los habitantes de viviendas que en la mayoría de los casos se encuentran intestadas. Como relato la Mtra. María Silvia Emanuelli al medio Animal Político¹⁹, “**Estamos ante juicios simulados y corrupción que puede empezar desde los notarios que se prestan a falsificar documentos para supuestamente comprobar la propiedad a los inquilinos que quieren desalojar, frente a jueces y actuarios que no notifican, o que incluso pueden ser apócrifos, y funcionarios del Registro Público de la Propiedad coludidos**”.

La situación de los alquileres en la CDMX

Dentro del mercado de las viviendas rentadas a nivel nacional, según el INEGI, “de las viviendas que se declaran rentadas (5.8 millones de viviendas), 54% tiene un contrato de renta vigente, lo que puede podría mejorar la seguridad de sus habitantes y evitar desalojos forzados.”²⁰ Es decir, que casi la mitad de las personas que poseen un contrato de vivienda a nivel nacional, no poseen un contrato de arrendamiento.

¹⁸ Gilet, E. (2025, Julio 24). Más allá de la gentrificación: desalojos, despojo y desplazamiento en Ciudad de México. www.elsaltodiaro.com. <https://www.elsaltodiaro.com/mexico/desalojos-despojo-desplazamiento-ciudad-mexico-donde-gentrificacion-queda-chica>

¹⁹ Casasola, T. (2019, August 22). Desalojos violentos, corrupción y acoso inmobiliario dejan a familias sin casa en CDMX. Animal Político. <https://animalpolitico.com/sociedad/desalojos-acoso-inmobiliario-casa-cdmx>

²⁰ ENCUESTA NACIONAL DE VIVIENDA (ENVI), 2020 PRINCIPALES RESULTADOS. INEGI, INFONAVIT, 2021.



Desde hace más de 50 años se advierte que el crecimiento de las rentas de los departamentos (y vivienda en general), va en detrimento de los salarios.

Como señala Alejandro Méndez Rodríguez²¹:

“El salario mínimo en igual periodo sólo ha crecido 21 veces, lo que quiere decir que en 1971 el trabajador con salario mínimo debía trabajar 14 días para poder cubrir la renta del departamento más modesto, mientras hoy debe laborar 24. Si hablamos del precio máximo de las rentas en 1971 hallamos que un departamento en la colonia Polanco rentaba 4 mil 550 pesos, es decir, el equivalente a 142 días de salario mínimo; en 1984, la renta máxima en la misma colonia es de 180 mil pesos que equivale a 264 días de trabajo con salario mínimo.”

Si contrastamos con los datos recientes, considerando que el salario mínimo es de 278.80 pesos diarios. Hoy la renta de un departamento en la colonia Polanco puede alcanzar máximos de hasta \$15,000.00 dólares americanos, es decir, alrededor de \$300,000.00 pesos mexicanos, lo que equivale a 1,076 días de trabajo. Esto señala que en 50 años la vivienda se ha encarecido en todas las zonas, pero en particular, se ha acrecentado la desigualdad donde la exclusividad es en todo sentido desproporcionada.

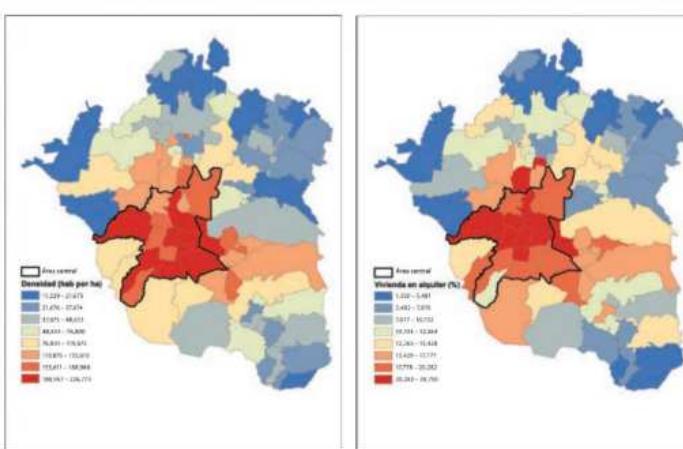
Luego, sumado al letargo histórico que hubo desde los 90's hasta 2018 en el salario mínimo y tras un abandono a la producción de vivienda social, han irrumpido nuevos actores económicos que participan en el sector financiero de la vivienda, enfocados en alquileres temporales que abona a la situación de crisis en la que nos encontramos. El resultado: una Ciudad desbordada en su planeación ante un mercado inmobiliario desatado.

²¹ Méndez Rodríguez, Alejandro (1984): La vivienda en arrendamiento: Un grave problema social. *Momento Económico* (7). pp. 13-14. ISSN 0186-2901



La vivienda en alquiler además presenta un eje de problemática adicional: Debido a la configuración espacial de la ciudad, concentrada alrededor de un núcleo central, de altura baja, con una densidad no uniforme, encontramos que el precio en mercado de alquileres crecerá en las zonas de mayor tensión.

MAPA 2.1 Relación entre densidad y tenencia en alquiler en las delegaciones y municipios del Área Metropolitana de Ciudad de México



Fuente: Elaboración propia sobre la base de los datos consignados por Salazar Cruz et al. (2012), quienes los toman del Censo Nacional de México de 2010.

22

De acuerdo con datos de EVALÚA CDMX, la heterogeneidad en los regímenes de tenencia de la vivienda en la Ciudad de México está estrechamente vinculada a la disparidad de precios entre alcaldías. En las demarcaciones con menor grado de desarrollo urbano y calidad de vida, el valor del suelo es más bajo. Esta condición, lejos de impulsar una planificación habitacional formal, ha favorecido históricamente la autoconstrucción como principal mecanismo de acceso, lo que a su vez perpetúa el rezago en infraestructura y servicios básicos. Por el contrario, las alcaldías con mayor urbanización, mejor conectividad y equipamiento concentran precios del suelo y de la vivienda más elevados, así como los mayores índices de arrendamiento.

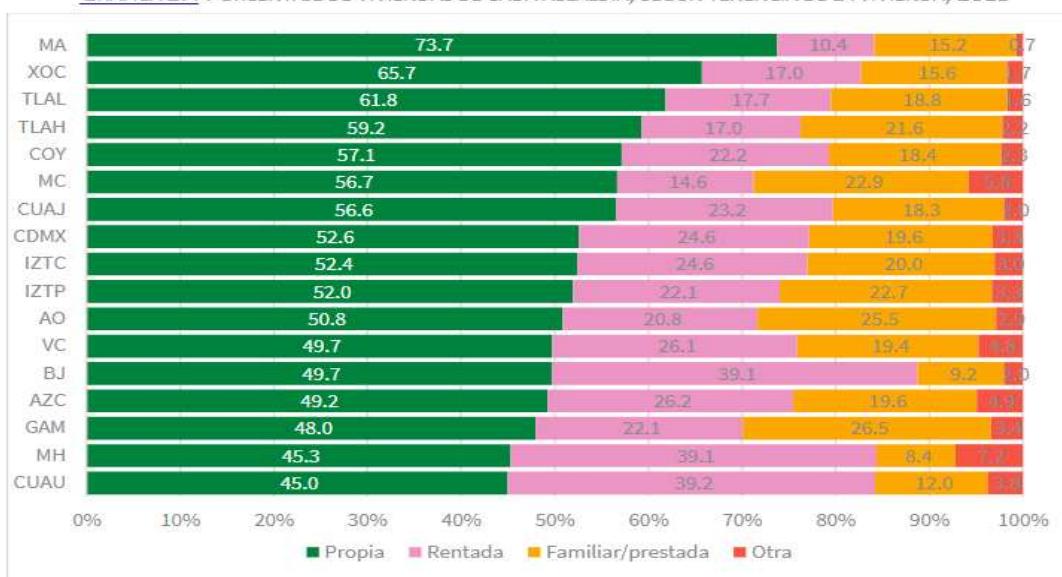
Esta dinámica reproduce y profundiza la desigualdad urbana: mientras en las zonas periféricas y menos desarrolladas prevalecen viviendas autoconstruidas con menor

²² Retomado de Blanco, A. G., Fretes Cibils, V., & Muñoz, A. F. (Eds.). (2014). *Busco casa en arriendo: promover el alquiler tiene sentido*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://doi.org/10.18235/0000002, p.p 58>



calidad estructural y menores servicios, en las áreas centrales y consolidadas la vivienda está dominada por el mercado de alquiler, restringiendo el acceso a quienes pueden solventar rentas elevadas. Así, el territorio se convierte en un factor determinante de las oportunidades de acceso a vivienda digna y de las posibilidades de movilidad social, consolidando un patrón de segregación espacial que se retroalimenta con las lógicas del mercado inmobiliario.

GRÁFICA 2.4 PORCENTAJE DE VIVIENDAS DE CADA ALCALDÍA, SEGÚN TENENCIA DE LA VIVIENDA, 2015



23

Como apunta Raphael Bonet y German Vargas²⁴ en la Revistas Nexos:

Con 7.5 millones de lotes irregulares con uso habitacional en todo el país, y con 16.3 % de las viviendas habitadas sin escrituras, la irregularidad de la tenencia se debe principalmente a que la Ciudad de México ha sido "habitada antes de ser planeada", explica la coordinadora regional de HIC. Con "**procesos de escrituración caros y tardados**", muchos de los lotes con uso habitacional también carecen de seguridad jurídica. Con frecuencia los propietarios mueren intestados, lo que lleva a "litigios familiares que no acaban de zanjarse durante años". Muchos inquilinos quedan en un limbo, pues no tienen "el conocimiento jurídico suficiente para preocuparse del

²³ Retomado de Consejo de Evaluación de la Ciudad de México, *Un diagnóstico de la desigualdad socio territorial. Ciudad de México 2020*. <https://www.evalua.cdmx.gob.mx/storage/app/media/DIES20/capitulo-2ordenamiento-del-territorio-estructura-urbana-y-habitabilidad.pdf>

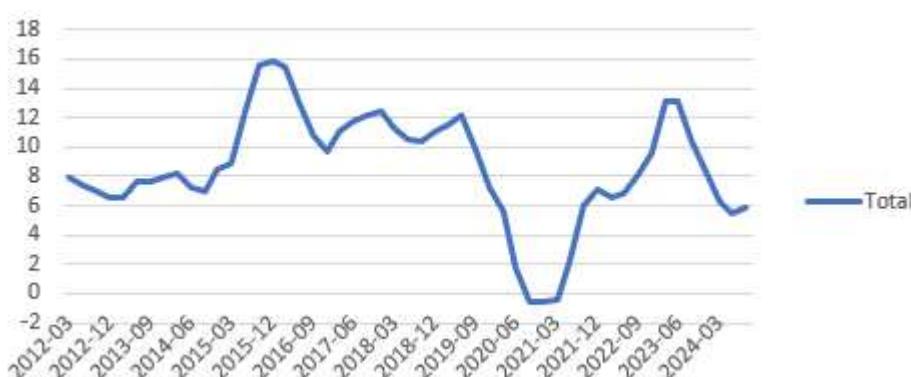
²⁴ Algunas claves para impedir los desalojos en la Ciudad de México. (n.d.). <https://labrujula.nexos.com.mx/algunas-claves-para-impedir-los-desalojos-en-la-ciudad-de-mexico/>



asunto" y acaban viviendo en edificios que un día serán asignados a un nuevo propietario.

En 2014, 59 % de las viviendas rentadas carecían de un contrato que estableciera las condiciones del arrendamiento. El problema de la precariedad inquilina se debe a la preeminencia de un alquiler informal que brinda muy poca garantía jurídica.

Indice de precios de vivienda en la CDMX.



25

En la región de vivienda informal en proceso de consolidación, el "alquiler doméstico" ha surgido como una estrategia de supervivencia económica para inquilinos que fueron expulsados del submercado del alquiler de la ciudad central por no poder costear el aumento de la renta.

En contraste a esto, la esperanza se suscita de nuevo gracias al éxito del movimiento que encabezó el entonces Presidente Andrés Manuel López Obrador, de lo cual se ha revitalizado el salario mínimo en beneficio de los trabajadores, lo que ha permitido reducir la desigualdad y sacar de la pobreza extrema a millones de personas. Este primer paso, que implica un constante esfuerzo para reducir 30 años de estancamiento salarial, está acompañado también de una serie de acciones y desarrollos de la planeación nacional con la estrategia nacional de vivienda que

²⁵ Elaboración propia con datos de Datos Abiertos CDMX.



contempla un programa integral de construcción y rehabilitación de vivienda gracias a los esfuerzos de la actual presidenta la Dra. Claudia Sheinbaum Pardo.

Sin embargo, la labor legislativa actual debe acompañar estos esfuerzos con ajustes que permitan establecer mecanismos jurídicos que permitan estabilizar el mercado inmobiliario en beneficio de los derechos de las y los habitantes de la Ciudad de México, pero también en cuanto a la sostenibilidad del mercado de vivienda de la Ciudad a razón de evitar burbujas especulativas que atenten contra la estabilidad macroeconómica de la capital, considerando la relevancia social de este mercado y los ejemplos internacionales producto de la crisis inmobiliaria de 2008 en Estados Unidos y diversos países europeos.

III. Problemática desde la perspectiva de género en su caso:

“Cuando se habla de gentrificación en México, pocas veces se menciona su impacto en materia de género. Sin embargo, detrás de cada desalojo, de cada renta que se vuelve impagable o de cada barrio que cambia de rostro, hay vidas marcadas por desigualdades previas que se agudizan. ¿Por qué este fenómeno urbano afecta de manera más severa a las mujeres? La respuesta involucra desplazamientos forzados, precariedad laboral, sobrecarga en labores de cuidados y pérdida de redes comunitarias esenciales.

La gentrificación en México no es solo un cambio físico en las ciudades; es un proceso de elitización residencial que expulsa a las personas con menos recursos para dar paso a proyectos inmobiliarios dirigidos a sectores con mayor poder adquisitivo. En ciudades como la CDMX, más de 400 mil familias han sido desplazadas por esta transformación urbana. Las principales afectadas han sido mujeres indígenas, jefas de familia y trabajadoras del hogar, que enfrentan barreras para volver a insertarse en comunidades seguras y estables.

La elitización residencial no solo modifica la arquitectura urbana: destruye redes comunitarias. Las mujeres, que históricamente han sostenido los vínculos vecinales y



los sistemas informales de apoyo, se quedan sin acceso a tiendas locales, mercados, escuelas o centros de salud cercanos. Con la desaparición de estos espacios, aumenta la carga del cuidado que ya recae desproporcionadamente sobre ellas, así como la sensación de aislamiento y vulnerabilidad.

Gentrificación en México: efectos sobre la seguridad y la salud

Un efecto colateral preocupante del desplazamiento urbano es la transformación de los espacios públicos. Mercados populares, plazas y calles antes transitadas por mujeres se privatizan o se llenan de comercios dirigidos a turistas y nuevos residentes. Esto provoca que muchas mujeres se sientan excluidas y menos seguras, sobre todo en contextos donde la violencia de género ya es un problema estructural. Además, el desplazamiento genera estrés, ansiedad e inestabilidad emocional, especialmente en quienes deben reorganizar sus vidas desde cero.

Con la llegada de los llamados nómadas digitales, barrios como Roma, Condesa o San Miguel de Allende han encarecido su oferta habitacional, desplazando a mujeres y familias tradicionales a las periferias. Esta reubicación forzada limita su acceso a servicios básicos, a empleos dignos y a la participación en espacios culturales o formativos que respondan a sus intereses y necesidades.

Hacia una ciudad más justa para las mujeres

Frente al avance de la gentrificación en México, es urgente una respuesta con perspectiva de género. Se necesitan políticas de vivienda inclusiva, regulaciones al mercado inmobiliario y un diseño urbano feminista que recupere el derecho de las mujeres a vivir con dignidad en sus comunidades.

Reconocer el impacto diferenciado del desplazamiento urbano es el primer paso para construir ciudades que no excluyan a quienes históricamente las han sostenido.



Porque defender el derecho a la ciudad también es defender el derecho de las mujeres a habitarla plenamente.²⁶

IV. Argumentos que la sustenten

Referentes internacionales

Cada vez más ciudades en el mundo se encuentran explorando y discutiendo diversas medidas para regular el mercado de arrendamientos considerándolo parte trascendental de la política de vivienda urbana. Algunos de estos casos son las ciudades de Berlín y París, en Alemania y Francia respectivamente, mismas que establecen las siguientes medidas:

En Berlín, se legisló en favor del control de alquileres bajo el siguiente supuesto:²⁷

A partir del 1 de junio de 2015, se añadieron al Código Civil Alemán (BGB) los artículos 556d a 556g. Estos se conocen comúnmente como "control de alquileres" (Mietpreisbremse) en el lenguaje coloquial y en los medios de comunicación. **En esencia, estipulan que la renta máxima permitida para el realquilamiento se limita al 10 % por encima de la renta local comparativa, determinada según el índice de rentas aplicable.** Sin embargo, la renta no se ajustará automáticamente; debe notificar al arrendador cualquier incumplimiento del límite legal.

Pero tenga cuidado: Las regulaciones de control de alquileres contienen varias excepciones. En primer lugar, los apartamentos alquilados por primera vez después del 1 de octubre de 2014 (obra nueva) están excluidos del control de alquileres. En segundo lugar, el control de alquileres no se aplica al primer alquiler tras una remodelación a fondo. En tercer lugar, también se puede

²⁶ ¿Cómo afecta la gentrificación en México a las mujeres? - Mente Mujer

²⁷ Mietpreisbremse - Berliner MieterGemeinschaft e.V. (2025, July 30). Berliner Mietergemeinschaft e.V. <https://www.bmgev.de/mietrecht/tipps-a-z/artikel/mietpreisbremse-1/> (Traducción)



acordar con los nuevos inquilinos un alquiler más alto, si ya lo pagaban los inquilinos anteriores.

El control de alquileres tiene fecha de vencimiento: expirará automáticamente en 2025, a menos que la legislación lo renueve o prorogue.

En París, se estableció también el control de rentas bajo las siguientes nociones²⁸:

El control de alquileres es una medida que limita el precio de los alquileres en ciertas zonas con alta tensión. París es una de las ciudades afectadas, con un sistema que establece un alquiler de referencia mayor que los propietarios no pueden superar, salvo en condiciones especiales. El objetivo es evitar el aumento desmesurado de los alquileres y garantizar la coherencia entre el precio de venta y los estándares del mercado.

Este sistema se implementó para regular un mercado inmobiliario particularmente competitivo, donde la demanda supera claramente la oferta. Esta regulación también busca prevenir prácticas abusivas por parte de ciertos arrendadores que imponen alquileres desproporcionados al valor real de la vivienda. Al prevenir los precios excesivos, la ley facilita el acceso a la vivienda a los residentes, evitando así situaciones en las que los precios se vuelvan inasequibles.

Un caso de amplio interés es el llevado en Chile, cuna del neoliberalismo, dentro de la municipalidad de Recoleta.²⁹ Como señala Rosalba Loyde García, este mecanismo funciona de la siguiente manera:

Bajo este marco (jurídico), la municipalidad de Recoleta postuló para la adjudicación de financiamiento con el objetivo de construir y administrar un inmueble durante un periodo de 30 años bajo la fiscalización del Servicio de Vivienda y Urbanización (Serviu) (González, 2020). Como se mencionó

²⁸ Chasseur immobilier à Paris et en France. (n.d.). <https://www.mecaza.fr/en/blog/loi-encadrement-loyers-paris> (Traducción)

²⁹ El gobierno como desarrollador inmobiliario: el caso de la Inmobiliaria Popular de Recoleta en Santiago de Chile – Revista Vivienda Infonavit. (2024, agosto 14). <https://revistavivienda.infonavit.org.mx/2024/08/14/el-gobierno-como-desarrollador-inmobiliario-el-caso-de-la-inmobiliaria-popular-de-recoleta-en-santiago-de-chile/>



anteriormente, este subsidio a la demanda, del cual son beneficiarias algunas familias chilenas, fue la base para el financiamiento del proyecto. Además, es fundamental destacar que el terreno donde se llevó a cabo el proyecto es propiedad de la municipalidad, lo que reduce significativamente el costo de producción de la vivienda al contar con la materia prima principal: el suelo. Cabe resaltar que una de las condiciones para acceder al subsidio es que el postulante disponga de suelo público, garantizando así la certeza jurídica del proyecto.

En 2018, se lanzó la iniciativa Inmobiliaria Popular de Recoleta, liderada por el alcalde comunista de la comuna central de Recoleta, Daniel Jadue, quien también fue candidato a la presidencia en las últimas elecciones chilenas. Esta propuesta tiene como eje rector la producción y gestión de vivienda en alquiler por parte del gobierno local para familias de bajos ingresos. En otras palabras, el gobierno asumía el papel de **promotor, productor y arrendador de vivienda**. Dos años más tarde, en pleno auge de la pandemia por la COVID-19, se inauguró el condominio Justicia Social.

(...).

Resumiendo, el gobierno local se **convierte en promotor de la producción de vivienda, porque gestiona el financiamiento, para luego convertirse en desarrollador al organizar su construcción y diseño hasta la selección de los beneficiarios. Y, por último, su función de arrendador, pues el control y administración del inmueble y de los inquilinos se da a través de una corporación sujeta a la estructura municipal.**

Al respecto, ONU-Hábitat en su oficina para México, señala las siguientes propuestas para la atención de la crisis de vivienda:

1. Impulsar la vivienda social intraurbana.
2. Favorecer el acceso de los grupos vulnerables a la vivienda adecuada
3. Fomentar la vivienda social en renta
4. Intervenir el tejido urbano deficitario.



5. Reducir el impacto ambiental de la vivienda e incrementar su resiliencia.
6. Optimizar el ciclo de vida de la vivienda.

De tal manera, esta propuesta abona a los puntos presentados por el organismo internacional.

El Bando 1.

El Bando 1 es una respuesta institucional promovida desde la jefatura de gobierno encabezada por la Lic. Clara Marina Brugada Molina, que busca con 14 acciones atender la crisis de vivienda asociada al detrimento de las condiciones del mercado inmobiliario en la Ciudad de México, con especial énfasis en las alcaldías donde el fenómeno de la gentrificación ha resultado en nuevas dinámicas sociales que han provocado malestar entre diversos sectores.

En la publicación del Decreto del Bando ¹³⁰, dentro de los considerandos, se menciona lo siguiente:

Que la gentrificación es un proceso de transformación y exclusión social en algunas zonas de la ciudad, donde las personas con menos recursos, residentes y/o originarias, así como los negocios y servicios del lugar, son desplazadas por otras con mayor nivel económico, zonas que cambian para atender a una población con mayor poder adquisitivo y de inversiones que modifican las características culturales e identitarias, la estructura de propiedad, elevan el costo de la vida y modifican el uso de los espacios públicos del área.

Que este fenómeno es multicausal, que responde a una combinación de factores económicos, políticos, sociales y culturales: desde políticas neoliberales, cambios en el uso del suelo, la corrupción inmobiliaria, las dinámicas del mercado inmobiliario e insuficiencia de oferta, hasta procesos de revalorización urbana, aumento en el precio de la vivienda residencial,

³⁰ Gaceta Oficial de la Ciudad de México, 16 de julio de 2025.



plataformas digitales de hospedaje temporal y estilos de vida asociados al consumo de productos de alto costo que provocan el aumento en el precio de la vivienda residencial y la desaparición de comercios locales. A esto se suma una dimensión global, donde la gentrificación se inscribe en los patrones de transformación urbana vinculados a la transformación de bienes en activos financieros, la especulación que se deriva del impacto de la economía global sobre las grandes ciudades.

Que combatir la gentrificación es un reto complejo para encontrar nuevos equilibrios sociales y territoriales, que implica hacer frente a las estructuras de desigualdad, a la segregación socio espacial y a las políticas públicas de vivienda que suelen ser insuficientes y también a los intereses particulares de otros actores.

Dentro de los 14 puntos enlistados en este instrumento, se mencionan de manera esquemática:

1. Las rentas habitacionales en la CDMX no pueden tener un aumento por encima de la inflación acorde al artículo 2448 del Código Civil.
2. Se establecerán el Índice de Precios de Alquiler razonable en las zonas de Tensión Inmobiliaria.
3. Se fortalecerá la Regulación de Renta de Viviendas en Ocupaciones de corta estancia.
4. Se creará la Defensoría de los Derechos Inquilinarios.
5. Se presentará una propuesta de Ley de Rentas Justas, Razonables y Asequibles.
6. Se fortalecerá la política social de vivienda
7. En las Zonas de Tensión Inmobiliaria, se reforzará y ampliará el programa de vivienda pública en arrendamiento.
8. Se ampliará el programa de mejoramiento de vivienda
9. En las Zonas de Tensión Inmobiliaria, se combatirá la especulación inmobiliaria.
10. Se construirá un plan maestro para abatir las desigualdades en las Zonas de Tensión Inmobiliaria.
11. Se impulsará el programa de arraigo comunitario y de protección y preservación del espacio público y del patrimonio histórico, cultural y artístico en colonias y barrios
12. Se realiza un programa especial de estímulos a comercios locales.



13. Se promoverá la gestión democrática y participativa en el territorio.
14. Se creará el Observatorio de Suelo y Vivienda.

De tal manera, esta propuesta abona a construir un marco constitucional que permitan el desarrollo de los puntos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11 y 14.

CONCLUSIONES:

La lucha por habitar la Ciudad de México y garantizar un uso democrático, equitativo y productivo de su territorio es una pugna histórica que antecede a la conformación moderna tanto de la nación mexicana como del entonces Distrito Federal. Este conflicto, que hunde sus raíces en procesos sociales, políticos y económicos de largo aliento, ha definido el acceso, la distribución y el aprovechamiento del espacio urbano a lo largo de los siglos.

El derecho a la vivienda se articula en torno a múltiples ejes: el uso y aprovechamiento del suelo, el arraigo comunitario, la accesibilidad a servicios básicos y la asequibilidad económica para las mayorías. Sin embargo, deficiencias persistentes en la planeación urbana, sumadas a un viraje hacia políticas orientadas al mercado, han colocado a la Ciudad de México en una situación crítica. Este escenario se agrava por la influencia de intereses económicos y políticos, como el denominado "Cártel Inmobiliario", que ha operado en la capital favoreciendo prácticas especulativas y excluyentes.

Frente a ello, la Ciudad de México debe impulsar mecanismos normativos que fortalezcan y amplíen los derechos de sus habitantes en materia de vivienda. Esto implica promover la creación de nuevas legislaciones y reformas que garanticen acceso, asequibilidad y condiciones dignas de habitación, entendiendo la vivienda no solo como un bien material, sino como un pilar para el ejercicio de otros derechos fundamentales. En este sentido, el Congreso de la Ciudad tiene la responsabilidad de ampliar y revalorar el contenido del artículo 9 de la Constitución Política local, incorporando disposiciones que atiendan la necesidad habitacional, protejan los



derechos de las personas y regulen de manera democrática la relación entre arrendadores e inquilinos.

Actualmente, el mercado de rentas en la capital se caracteriza por la incertidumbre jurídica y la falta de protección efectiva para las clases populares y medias, con impactos especialmente graves sobre las juventudes, las diversidades sexuales y los grupos prioritarios. La especulación inmobiliaria, la precarización salarial y el deterioro de los servicios públicos urbanos en las periferias de la Zona Metropolitana del Valle de México han provocado un aumento sostenido en los precios de la vivienda y la expulsión anual de cerca de 20 mil familias de la ciudad. Este fenómeno representa no solo un fracaso en la política pública, sino una vulneración directa de los compromisos estatales y gubernamentales de garantizar el derecho a una vivienda digna y asequible.

La gentrificación que vivimos a nivel nacional y estatal, junto con el debate que siguió a la primera marcha contra este proceso y a los foros organizados por el Congreso de la Ciudad —así como las discusiones originadas a partir del anuncio del Bando 1— evidencian que nos encontramos en un momento coyuntural. Este contexto abre una ventana de oportunidad para impulsar reformas constitucionales que garanticen el acceso equitativo a la vivienda, regulen rentas justas y fortalezcan instrumentos jurídicos que equilibren la relación entre inquilinos y arrendadores, contribuyendo así a una ciudad más inclusiva, habitable y con una dimensión social.

Más aún, aunque el artículo 16 de la Constitución Política de la Ciudad de México señala la obligación del gobierno estatal de garantizar la planeación, así como de en ella establecer la construcción de vivienda, se vuelve una obligación estatal y no un derecho del ciudadano, de manera que existen elementos jurídicos incompletos que impiden el completo ejercicio de los derechos y con ello, se agrava la crisis socio-económica asociada al mercado de la vivienda.



V. Fundamento legal y en su caso sobre su constitucionalidad y convencionalidad;

PRIMERO. Artículos 4o., párrafo noveno y 27, párrafo primero, segundo y tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

“Artículo 4.- (...).

...
...
...
...
...
...
...
...

Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo”.

Artículo 27. La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la Nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares, constituyendo la propiedad privada.

Las expropiaciones sólo podrán hacerse por causa de utilidad pública y mediante indemnización.

La nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, **conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;** para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para el fraccionamiento de los latifundios; para disponer, en los términos de la ley reglamentaria, la organización y explotación colectiva de los ejidos



y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

(...)".

"Tesis Tipo: Aislada. **Registro digital:** 2000085, **Instancia:** Tribunales Colegiados de Circuito, **Décima Época, Materia(s):** Constitucional, Administrativa, **Tesis:** VI.1o.A.7 A (10a.), **Fuente:** Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Libro IV, Enero de 2012, Tomo 5, página 4335,

Con base en las reformas a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en materia de derechos humanos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el diez de junio de dos mil once, en vigor desde el once del mismo mes y año, todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en la mencionada Carta Magna y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte. En relación con el derecho de la persona a la protección de la salud, a un medio ambiente adecuado para su desarrollo y bienestar, y a disfrutar de una vivienda digna y decorosa, el artículo 4o. constitucional establece como derecho fundamental el acceso a la seguridad social, a un medio ambiente sano y a una vivienda digna y decorosa. Por su parte, el derecho humano a una vivienda es reconocido en el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), al que se incorporó el Estado Mexicano a través de la firma del Instrumento de Adhesión, el día dos del mes de marzo del año de mil novecientos ochenta y uno, publicado en el Diario Oficial de la Federación el doce de mayo del mismo año. En concordancia, el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, organismo creado para la verificación del cumplimiento del pacto internacional antes citado, elaboró la Observación General Número 4 (OG4), de trece de diciembre de mil novecientos noventa y uno, en la cual con el fin de profundizar en los elementos y el contenido mínimo que una vivienda debe tener para poder considerar que las personas tienen su derecho a la vivienda plenamente garantizado, **se consideró como partes elementales del citado derecho a la vivienda, la accesibilidad en la adquisición de un inmueble, el acceso al agua potable, la seguridad jurídica, la habitabilidad y la adecuación cultural, entre otros.** En este sentido, y en concordancia con el principio pro homine conforme al cual la



interpretación jurídica siempre debe buscar el mayor beneficio para el hombre, al examinarse el cumplimiento del objeto de la causa de utilidad pública de una expropiación, consistente en la construcción de viviendas, es menester ponderar el derecho humano de los pobladores del área expropiada a la vivienda digna, a la seguridad social y a una mejora continua de las condiciones de existencia, lo que se logra, a guisa de ejemplo, con la instalación de clínicas de seguridad social y con zonas de reserva natural, al tratarse de elementos que el Estado debe garantizar al proporcionar una vivienda libre de riesgos. Por ello, si con motivo de un decreto expropiatorio quedó un remanente de terreno que no se destinó a la construcción de viviendas, no puede soslayarse que si el excedente se ocupó en elementos estrechamente vinculados con el objeto directo de la causa de utilidad pública, se buscó cuidar de la integridad de los habitantes de la zona expropiada, lo anterior a fin de garantizar la tutela del derecho humano a una vivienda digna y decorosa, a la protección de la salud y a un medio ambiente adecuado para el desarrollo y bienestar de los beneficiados; **es decir, el concepto del cumplimiento del objeto de la causa de utilidad pública no puede reducirse en tan sólo la edificación de las viviendas en un sentido estrictamente material, en cambio, una interpretación no restrictiva - atendiendo al principio pro homine- permite acudir a una interpretación del concepto de vivienda acorde con los principios sustentados en la Carta Magna y en los derechos humanos contenidos en el tratado internacional referido, a partir de una interpretación que favorezca en todo tiempo a las personas la protección más amplia.**"

SEGUNDO. Artículo 25, numeral 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos:

“Artículo 25

1. 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; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

2. (...).”



TERCERO. Artículos IX, XI y XXIII de la Declaración Americana de los Derechos y Deberes de Hombre

“Artículo IX. Toda persona tiene el derecho a la inviolabilidad de su domicilio.

Artículo XI. Toda persona tiene derecho a que su salud sea preservada por medidas sanitarias y sociales, relativas a la alimentación, el vestido, la vivienda y la asistencia médica, correspondientes al nivel que permitan los recursos públicos y los de la comunidad.

Artículo XXIII. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar”.

CUARTO. Artículo 21, numerales 1., 2. y 3. de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

“Art 21. Derecho a la Propiedad Privada

1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. **La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.**

2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

3. **Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre,** deben ser prohibidas por la ley”.

QUINTO. Artículos 14, numeral 2., inciso h. y 15, numeral 2. de la Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer.

“Artículo 14.

1. ...

2. Los Estados Partes adoptarán todas las medidas apropiadas para eliminar la discriminación contra la mujer en las zonas rurales a fin de asegurar en condiciones de



igualdad entre hombres y mujeres, su participación en el desarrollo rural y en sus beneficios, y en particular le asegurarán el derecho a:

a. a g. (...)

h. Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones.

Artículo 15.

1.

2. Los Estados Partes reconocerán a la mujer, en materias civiles, una capacidad jurídica idéntica a la del hombre y las mismas oportunidades para el ejercicio de esa capacidad. En particular, le reconocerán a la mujer iguales derechos para firmar contratos y administrar bienes y le dispensarán un trato igual en todas las etapas del procedimiento en las cortes de justicia y los tribunales.

(...)".

SEXTO. Artículo 3 de la Ley de Vivienda:

“ARTÍCULO 3.- Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda.

Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal que lleven a cabo u otorguen financiamiento para programas o acciones de vivienda, quedan sujetas a las disposiciones de esta Ley y demás ordenamientos que resulten aplicables.



Los organismos encargados de financiar programas de vivienda para los trabajadores, conforme a la obligación prevista en el artículo 123 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se regirán en los términos de las leyes que regulan su propia organización y funcionamiento y coordinarán sus lineamientos de política general y objetivos a lo que marca esta Ley y el Plan Nacional de Desarrollo.

Los representantes gubernamentales en los órganos de gobierno, administración y vigilancia de dichos organismos, cuidarán que sus actividades se ajusten a lo dispuesto en esta Ley."

SÉPTIMO. Artículos 12 y Artículo 16, Sección C, Numeral 1 y Sección E. de la Constitución Política de la Ciudad de México.

"Artículo 12, Derecho a la Ciudad.

1. La Ciudad de México garantiza el derecho a la ciudad que consiste en el uso y el usufructo pleno y equitativo de la ciudad, fundado en principios de justicia social, democracia, participación, igualdad, sustentabilidad, de respeto a la diversidad cultural, a la naturaleza y al medio ambiente.

2. El derecho a la ciudad es un derecho colectivo que garantiza el ejercicio pleno de los derechos humanos, la función social de la ciudad, su gestión democrática y asegura la justicia territorial, la inclusión social y la distribución equitativa de bienes públicos con la participación de la ciudadanía.

Artículo 16. Ordenamiento territorial

Se entenderá por ordenamiento territorial la utilización racional del territorio y los recursos de la Ciudad de México, y su propósito es crear y preservar un hábitat adecuado para las personas y todos los seres vivos.

A. a B. (...)

C. Regulación del suelo.

1. Esta Constitución reconoce la función social del suelo y de la propiedad pública, privada y social, en los términos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. El Gobierno de la Ciudad es responsable de administrar y gestionar el suelo



para garantizar la distribución equitativa de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano, el desarrollo incluyente y equilibrado, así como el ordenamiento sustentable del territorio de la Ciudad y, en forma concurrente, del entorno regional, considerando la eficiencia territorial y la minimización de la huella ecológica.

2. a 8. (...).

D. (...)

E. Vivienda

1. La vivienda es un componente esencial del espacio urbano, del ordenamiento territorial, de la vida comunitaria y del bienestar de las personas y las familias.

Esta Constitución reconoce la producción social y privada de vivienda.

2. Las autoridades establecerán una política habitacional acorde con el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el uso del suelo, a fin de garantizar a sus habitantes el derecho a la vivienda adecuada que favorezca la integración social. Para ello:

a) Procurarán la construcción de la vivienda adecuada que atienda a la población de menores ingresos;

b) Determinarán la ubicación, densidad y normas de construcción para el desarrollo de vivienda, en colaboración con los organismos federales y locales y con los promotores privados y sociales, con base en las políticas de suelo urbano y reservas territoriales;

c) Establecerán programas que cubran al conjunto de sectores sociales que enfrentan carencias habitacionales, favoreciendo a las personas en situación de pobreza y a los grupos de atención prioritaria, sin condicionamiento político;

d) Asegurarán que las políticas en la materia contemplen la vivienda nueva terminada, la progresiva, el mejoramiento y consolidación de viviendas en proceso, así como el mantenimiento, rehabilitación y adaptación para personas con discapacidad, de las viviendas y unidades habitacionales que lo requieran.



Es de interés público la promoción, recuperación y reciclaje de inmuebles en riesgo estructural, físico y social, en abandono o en extrema degradación para el desarrollo de vivienda, preferentemente popular de interés social;

- e) Adoptarán medidas que contribuyan a la sustentabilidad ambiental;
- f) Con el fin de promover la cohesión social y la disminución de las desigualdades, el Gobierno de la Ciudad deberá inhibir la exclusión y segmentación social en las colonias;
- g) Establecerán mecanismos que promuevan la vivienda de arrendamiento pública, social y privada; y
- h) En los casos que requieran el desplazamiento de personas por razones de interés público, se indemnizará y reubicará inmediatamente a sus residentes en lugares seguros, cercanos y en condiciones iguales o mejores a la vivienda de origen. En caso de no ser esto posible, se ofrecerá protección legal y opciones para la reposición de la vivienda afectada.**

3. El Gobierno de la Ciudad protegerá y apoyará la producción social de la vivienda y del hábitat que realizan sus habitantes en forma individual u organizada, sin fines de lucro. Para tales efectos:

- a) Asignará recursos y formulará los instrumentos jurídicos, financieros y administrativos de inducción y fomento adecuados a esta forma de producción en sus diversas modalidades;
- b) Fomentará la vivienda cooperativa en sus diversas modalidades. La ley en la materia regulará su constitución, funcionamiento y formas de tenencia;**
- c) Promoverá la asesoría integral para el desarrollo de estos proyectos; y
- d) Dará prioridad en el acceso al suelo a quienes impulsen proyectos que integren áreas de convivencia social, servicios educativos, espacios públicos, productivos y otros servicios.

4. La política de vivienda será ejecutada por un organismo público descentralizado que facilite el acceso a las personas, familias y grupos sociales a una vivienda



adecuada, con las condiciones previstas en esta Constitución, para el beneficio individual, el fortalecimiento del patrimonio familiar y la convivencia social."

OCTAVO. Artículos 26, fracciones VII, VII Bis, XI, XIV, XV y XVII a XX de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México:

"Artículo 26.- La política de vivienda de la Ciudad de México, se orientará por los siguientes principios y lineamientos generales con la finalidad de respetar, proteger, promover y garantizar, bajo el principio de igualdad y no discriminación, el derecho a una vivienda adecuada para todas las personas que habitan en la Ciudad de México, en función de los siguientes principios:

I. a VI. (...);

VII. Apoyar prioritariamente la producción social de la vivienda en sus diversas modalidades.

VII Bis. Promover la producción pública de vivienda en arrendamiento asequible para las personas de menores ingresos.

VIII. a X. (...);

XI. Diseñar mecanismos o programas especiales que permitan la mejor aplicación de los recursos con los que cuentan los derechohabientes de los organismos nacionales de vivienda.

XII. a XIII. (...);

XIV. Disminuir el rezago habitacional;

XV. Fomentar la construcción de vivienda en usos mixtos, la existencia de plantas bajas activas, incorporación de espacios comunitarios, en donde las viviendas cuenten con la infraestructura de servicios públicos, equipamientos, redes de transporte público e infraestructura de movilidad, que propicie el uso de medios no motorizados, así como el diseño de desarrollos orientados al transporte;

XVI. (...)



XVII. Impulsar zonas policéntricas, compactas, productivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad urbana y eleven la calidad de vida de sus habitantes;

XVIII. Fomentar, apoyar y vincular los procesos de autoconstrucción, autoadministración y autoproducción;

XIX. Promover la producción de la vivienda rural y para los grupos de atención prioritaria de acuerdo a las necesidades y circunstancias de cada sector;

XX. **Crear mecanismos para combatir los procesos de acaparamiento, subutilización y especulación de los terrenos, que tiendan a revertir a favor de la sociedad el valor generado por el desarrollo y el crecimiento urbano;**

XXI. a XXII. (...).

Artículo 29.- El Programa Sectorial de Vivienda se ejecutará de acuerdo a las siguientes modalidades individuales o colectivas de financiamiento:

I. Inversión directa del Gobierno de la Ciudad de México;

II. Ahorro de los beneficiarios; y

III. Otros fondos e instrumentos financieros nacionales y/o internacionales que promuevan recursos para la vivienda, que garanticen la atención de los grupos de atención prioritaria."

VI. Denominación del proyecto de ley o decreto;

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMA EL NUMERAL 3 DE LA SECCIÓN E; SE ADICIONAN LOS NUMERALES 6 Y 7 A LA SECCIÓN E Y UNA SECCIÓN G AL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RELATIVA AL DERECHO AL ARRAIGO, PROTECCIÓN FRENTE AL DESPLAZAMIENTO, REGULACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILERES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL.



VII. Ordenamiento a modificar;

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO

Con la finalidad de tener mayor claridad sobre el objetivo de la propuesta de iniciativa, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

CUADRO COMPARATIVO

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto Vigente	Texto Propuesto
<p>Artículo 9. Ciudad solidaria.</p> <p>A. a D. (...).</p> <p>E. Derecho a la vivienda</p> <p>1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.</p> <p>2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.</p> <p>3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda.</p>	<p>Artículo 9. Ciudad solidaria.</p> <p>A. a D. (...).</p> <p>E. Derecho a la vivienda</p> <p>1. Toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades.</p> <p>2. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básicos, conexión a la red de agua potable, captadores de agua pluvial y sistemas que permitan su reúso y saneamiento, energía y servicios de protección civil.</p> <p>3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda, se deberán asignar recursos presupuestales de manera progresiva anualmente, y su aplicación deberá contemplar</p>



	<p>a los grupos vulnerables, así como a los pueblos y barrios originarios.</p>
4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.	4. Se adoptarán medidas, de conformidad con la ley, contra el desalojo arbitrario e ilegal de los ocupantes de la vivienda.
5. Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.	5. Las Unidades Habitacionales tendrán un presupuesto público para fortalecer su mejoramiento y mantenimiento, priorizando las de interés social, cuya asignación en cada ejercicio presupuestal será determinada de conformidad con las reglas de operación que se emitan.
SIN CORRELATIVO	<p>6. El Gobierno de la Ciudad de México adoptará las políticas necesarias para promover la construcción de vivienda social, velando por mantener en cualquier proyecto los principios de eficiencia, accesibilidad, universalidad, transversalidad, inclusión, sustentabilidad y sostenibilidad. Las políticas adoptadas deberán contribuir a la integración social, la recuperación del tejido comunitario y la disminución de las desigualdades urbanas, en armonía con lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y urbano.</p>
SIN CORRELATIVO	<p>7. Las autoridades de la Ciudad de México establecerán mecanismos que garanticen la protección de las personas arrendatarias y promuevan relaciones justas y equilibradas entre arrendadores y arrendatarios, fomentando la sostenibilidad social y financiera del mercado de arrendamiento como parte integral de la política habitacional.</p>



	<p>La Ciudad de México establecerá los mecanismos para la implementación de vivienda social en renta.</p> <p>F. (...)</p> <p>SIN CORRELATIVO</p>
	<p>G. Derecho al arraigo territorial.</p> <p>La Ciudad de México garantizará la implementación de políticas integrales para prevenir el desplazamiento de las comunidades originarias, reconociendo el arraigo territorial y cultural de las personas habitantes como un derecho humano fundamental.</p>

VIII. Texto normativo propuesto:

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se presenta ante el pleno del H. Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, la Iniciativa con Proyecto de Decreto, para quedar como sigue:

ÚNICO. SE REFORMA EL NUMERAL 3 DE LA SECCIÓN E; SE ADICIONAN LOS NUMERALES 6 Y 7 A LA SECCIÓN E Y UNA SECCIÓN G AL ARTÍCULO 9 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO, RELATIVA AL DERECHO AL ARRAIGO, PROTECCIÓN FRENTE AL DESPLAZAMIENTO, REGULACIÓN DEL MERCADO DE ALQUILERES Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA SOCIAL, para quedar como sigue:

Artículo 9. Ciudad solidaria.

A. a D. (...).

E. Derecho a la vivienda

1. a 2. (...)



3. Se impulsarán planes accesibles de financiamiento, medidas para asegurar gastos soportables y la seguridad jurídica en la tenencia de la vivienda. **La Ciudad de México adoptará mecanismos de financiamiento para reducir año con año el rezago jurídico en materia de tenencia de la vivienda, priorizando el acceso a estos mecanismos a los grupos prioritarios así como habitantes de Barrios y Pueblos Originarios.**

4 a 5. (...).

6. El Gobierno de la Ciudad de México adoptará las políticas necesarias para promover la construcción de vivienda social, velando por mantener en cualquier proyecto los principios de eficiencia, accesibilidad, universalidad, transversalidad, inclusión, sustentabilidad y sostenibilidad. Las políticas adoptadas deberán contribuir a la integración social, la recuperación del tejido comunitario y la disminución de las desigualdades urbanas, en armonía con lo establecido en los planes de ordenamiento territorial y urbano.

Las autoridades de la Ciudad de México establecerán mecanismos que garanticen la protección de las personas arrendatarias y promuevan relaciones justas y equilibradas entre arrendadores y arrendatarios, fomentando la sostenibilidad social y financiera del mercado de arrendamiento como parte integral de la política habitacional.

La Ciudad de México establecerá los mecanismos para la implementación de vivienda social en renta.

F. (...)

G. Derecho al arraigo territorial

La Ciudad de México garantizará la implementación de políticas integrales para prevenir el desplazamiento de las comunidades originarias, reconociendo el arraigo territorial y cultural de las personas habitantes como un derecho humano fundamental.

IX. Artículos Transitorios:

PRIMERO. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación.

SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan al presente Decreto.



X. Lugar; XI. Fecha y XII. Nombre y Rúbrica de la o el Proponente.

Dado en el Palacio Legislativo de Donceles, Ciudad de México a los 20 días del mes de octubre del año 2025.

ATENTAMENTE

DIP. PAULO EMILIO GARCÍA GONZÁLEZ
Integrante del Grupo Parlamentario de
MORENA

XIII. Formato de lectura fácil.

El derecho a la vivienda se articula en torno a múltiples ejes: el uso y aprovechamiento del suelo, el arraigo comunitario, la accesibilidad a servicios básicos y la asequibilidad económica para las mayorías. Sin embargo, deficiencias persistentes en la planeación urbana, sumadas a un viraje hacia políticas orientadas al mercado, han colocado a la Ciudad de México en una situación crítica. Frente a ello, la Ciudad de México debe impulsar mecanismos normativos que fortalezcan y amplíen los derechos de sus habitantes en materia de vivienda.

Esto implica promover la creación de nuevas legislaciones y reformas que garanticen acceso, asequibilidad y condiciones dignas de habitación, entendiendo la vivienda no solo como un bien material, sino como un pilar para el ejercicio de otros derechos fundamentales. En este sentido, el Congreso de la Ciudad tiene la responsabilidad de ampliar y revalorar el contenido del artículo 9 de la Constitución Política de la Ciudad de México, incorporando disposiciones que atiendan la necesidad habitacional, protejan los derechos de las personas y regulen de manera democrática la relación entre arrendadores e inquilinos.

PAULO EMILIO
GARCÍA GONZÁLEZ
68F67DAADA45703B25707D51

