



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

**PERSONA DIPUTADA TITULAR DE LA
PRESIDENCIA DE LA MESA DIRECTIVA
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
P R E S E N T E.**

La que suscribe, Diputada **FRIDA JIMENA GUILLÉN ORTIZ**, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Acción Nacional de la III Legislatura del Congreso de la Ciudad de México, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 122, Apartado A, Fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 29 apartado D, inciso a) y b); 30 numeral 1, inciso b) de la Constitución Política de la Ciudad de México; 1, 4 fracción XXI, 12 fracción II y 13 de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México; y 1, 2 fracción XXI, 5 fracción I, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a su consideración la siguiente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE GENTRIFICACIÓN**, al tenor de la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

De acuerdo con el Diccionario de la Lengua Española, la gentrificación se define como el *“Proceso de renovación de una zona urbana, generalmente popular o deteriorada, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo.”*¹ En el mismo sentido, la Organización de las

¹ Definición consultada en la página electrónica de la Academia de la Lengua Española. Verificable en el siguiente hipervínculo: <https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n>



Naciones Unidas ha señalado que *“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.”*²

El geógrafo Luis Alberto Salinas Arreortua, investigador del Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México, ha estudiado ampliamente este fenómeno, sus consecuencias sociales y su relación con las políticas públicas de vivienda. Desde su perspectiva, la gentrificación constituye *“un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio. Hace referencia a que distintos sectores de la población con mayor capacidad económica se apropian de espacios urbanos que presentan ciertas cualidades, por ejemplo áreas verdes, buena ubicación, equipamiento, infraestructura y zonas culturales que son muy buscadas por el capital inmobiliario.”*³

Salinas sostiene que este proceso no es exclusivo de las grandes o medianas ciudades, pues también puede presentarse en localidades rurales con características específicas., en estos casos, suele concentrarse en territorios con alto valor cultural, natural o económico, lo que incrementa su atractivo para la inversión privada destinada al desarrollo de vivienda, oficinas y establecimientos comerciales.

² Definición consultada en la página electrónica de la Organización de las Naciones Unidas (ONU). Verificable en el siguiente hipervínculo: <https://onu-habitat.org/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>

³ *“¿Qué es la gentrificación y a quiénes afecta?”* Universidad Nacional Autónoma de México. (2 de Agosto de 2024). Global, revista UNAM. Verificable a través del siguiente enlace: https://unamglobal.unam.mx/global_revista/que-es-la-gentrificacion-y-a-quienes-afecta/



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Ergo, la gentrificación es un concepto ampliamente utilizado en los estudios urbanos para explicar las transformaciones socioespaciales que ocurren en determinadas zonas a partir de la llegada de población con mayor capacidad adquisitiva, en donde estas dinámicas suelen provocar un incremento en el valor del suelo y de la vivienda, así como el desplazamiento paulatino de los habitantes en colonias y comunidades tradicionales hacia áreas más alejadas de los centros educativos, laborales y de servicios, así como a las zonas periféricas de las grandes ciudades.

ANTECEDENTES

El término “*Gentrificación*” fue acuñado por la socióloga británica Ruth Glass en 1964, al estudiar las transformaciones que experimentaban diversos sectores del centro de Londres. Glass identificó que grupos pertenecientes a las clases media y media alta comenzaron a establecerse en zonas habitadas tradicionalmente por población trabajadora, modificando gradualmente su composición social y sus dinámicas económicas, culturales y urbanas⁴.

Aunque este tipo de transformaciones cuenta con antecedentes en grandes proyectos de renovación urbana, como las reformas impulsadas por Georges-Eugène Haussmann en París durante el siglo XIX⁵, la gentrificación contemporánea suele desarrollarse mediante mecanismos menos evidentes. Con frecuencia, el proceso inicia con el deterioro físico y económico de determinadas zonas,

⁴ Rincón-Avellaneda, M. P. (2018). *Fragmentos de ciudad. Entre el abandono y la gentrificación*. (U. N. Colombia, Ed.) Revista Bitácora Urbano Territorial, 28(2). Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=74855211001>

⁵ Pávez Reyes, M. I. (2019). *Revisitando a Haussmann: reformas urbanas que promueven, más que impiden, la guerra de las calles*. Obtenido de Repositorio Académico de la Universidad de Chile: <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/176419>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

acompañado por una reducción en el valor de los inmuebles y la expulsión gradual de sus residentes.

Posteriormente, estos espacios pueden ser ocupados por artistas, profesionistas o integrantes de sectores creativos que contribuyen a su revalorización, lo que atrae nuevas inversiones y desarrollos inmobiliarios, generando un incremento en los precios del suelo y de la vivienda, resultando como consecuencia que la población con menores ingresos enfrente mayores dificultades para permanecer en el lugar donde ha hecho su vida, modificándose progresivamente la estructura social de las comunidades originarias y obligando a la población a adecuar e innovar en sus tradiciones y su vida cotidiana.

La incorporación del concepto de gentrificación a la literatura académica en español generó un amplio debate respecto de la traducción y adaptación del término anglosajón “*gentrification*”, y es que la discusión principal se centró en encontrar una expresión que permitiera describir adecuadamente el fenómeno sin perder su contenido analítico.

En ese contexto, diversos autores, entre ellos Luz Marina García Herrera, propusieron conceptos como recualificación urbana, aburguesamiento o elitización residencial⁶, sin embargo, ninguna de estas expresiones alcanzó un consenso general debido a sus distintas limitaciones conceptuales.

⁶ García Herrera, L. M. (5 de Diciembre de 2001). *Elitización: Propuesta en español para el término gentrificación*. Obtenido de Biblio 3W, REVISTA BIBLIOGRÁFICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES. Verificable en: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-332.htm>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Entre las propuestas formuladas, García Herrera consideró que el término elitización permitía destacar la participación de grupos sociales con mayor capital económico, cultural y simbólico en la transformación de los espacios urbanos, no obstante, a partir de la década de 1990, los estudios sobre gentrificación experimentaron una expansión significativa y ampliaron su campo de análisis.

A partir de entonces, el concepto comenzó a utilizarse para estudiar procesos relacionados con la reestructuración y el reordenamiento urbano de las ciudades, incluyendo fenómenos como la globalización, los cambios en las políticas urbanas, la renovación inmobiliaria, la capitalización del mercado de vivienda, la privatización del espacio público y el incremento de las desigualdades socioeconómicas⁷.

Actualmente, la gentrificación constituye una categoría relevante para comprender las dinámicas de transformación urbana y la relación existente entre el desarrollo económico, las políticas públicas y los procesos de desplazamiento residencial en las ciudades contemporáneas.

PROBLEMÁTICA IDENTIFICADA

Uno de los principales efectos asociados a la gentrificación es el desplazamiento residencial de la población con menores ingresos y el incremento de las condiciones de exclusión urbana, si bien, la renovación de zonas urbanas deterioradas puede generar mejoras en materia de infraestructura, recuperación del espacio público y actividad económica, diversos estudios advierten que estos procesos también pueden profundizar las desigualdades al modificar las condiciones de acceso a la

⁷ López Morales, E. (2009). Loretta Lees, Tom Slater & Elvin Wylie. *Gentrification*. Revista de geografía Norte Grande, pp.155-158.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

vivienda y transformar la composición social de determinados territorios, como lo señala Michael Janoschka en su texto denominado “*Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina*”⁸.

De acuerdo con los planteamientos de Michael Janoschka, el desplazamiento residencial ocurre cuando los habitantes tradicionales de una zona pierden la posibilidad de permanecer en ella debido al incremento de las rentas, el encarecimiento del suelo o la presión ejercida por el mercado inmobiliario, así como de la inclusión obligada de algún idioma extranjero distinto al que tradicionalmente se habla.

En la Ciudad de México, esta problemática adquiere una dimensión particular debido a la concentración de actividades económicas, educativas, culturales y laborales en determinadas zonas de la ciudad, como lo son las alcaldías con mayor plusvalía y que tienen mayor prestación de servicios, como Cuauhtémoc, Benito Juárez y Miguel Hidalgo. La alta demanda por habitar áreas con buena conectividad, acceso a servicios y cercanía con centros de trabajo ha incrementado la presión sobre el mercado inmobiliario, especialmente en zonas del Centro de la capital y en colonias que durante los últimos años han experimentado procesos acelerados de revalorización urbana, como la Roma y la Condesa.

El crecimiento del valor inmobiliario puede representar una oportunidad para la inversión y el desarrollo urbano, sin embargo, cuando este proceso no se acompaña de políticas públicas que garanticen el acceso a una vivienda asequible, puede

⁸ Janoschka, M. (2016). *Gentrificación, desplazamiento, desposesión: procesos urbanos claves en América Latina*. Revista INVI, 27-71. Obtenido de: <https://www.scielo.cl/pdf/invi/v31n88/art02.pdf>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

generar condiciones que dificulten la permanencia de las personas que tradicionalmente han habitado determinadas zonas.

Esta situación resulta particularmente relevante para la Ciudad de México, donde el incremento en el costo de la vivienda puede obligar a familias, jóvenes, estudiantes, personas trabajadoras y pequeños comerciantes a trasladarse hacia zonas más alejadas de sus centros de trabajo, estudio o actividad económica y el desplazamiento, por tanto, no implica únicamente cambiar de domicilio, sino también modificar las condiciones de acceso a la ciudad, incrementar los tiempos y costos de traslado y debilitar las redes sociales y comunitarias construidas durante años.

Por su parte, Peter Marcuse sostiene que el desplazamiento no debe limitarse a la salida física de los residentes, sino que también existe una modalidad de desplazamiento por exclusión, que se presenta cuando una zona deja de ser accesible para nuevos habitantes con condiciones económicas similares a las de quienes tradicionalmente residían en ella, en beneficio de grupos con mayor capacidad adquisitiva⁹.

Este tipo de desplazamiento puede observarse cuando el aumento sostenido de los precios de venta y renta de vivienda transforma gradualmente el perfil socioeconómico de una zona, aun cuando los habitantes originales no sean expulsados de manera inmediata, las nuevas generaciones pueden perder la posibilidad de permanecer en la comunidad en la que crecieron debido a que ya no

⁹ Marcuse, P. (1985). *Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections Causes, and Policy Responses in New York City Causes*. Journal of Urban and Contemporary Law Urban Law Annual, pp. 195-240. Verificable en: <https://scispace.com/pdf/gentrification-abandonment-and-displacement-connections-3fgriacdrc.pdf>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

cuentan con recursos suficientes para adquirir o rentar una vivienda en ese mismo territorio.

La exclusión urbana se genera cuando el acceso a determinados espacios depende principalmente de la capacidad económica de las personas, por consecuencia, los sectores de menores ingresos son desplazados hacia zonas periféricas con menor infraestructura, conectividad y acceso a servicios, reforzando patrones de segregación socioespacial, como puede observarse en los estudios de Georgia Alexandri, Stuart Hodgkinson y Sara González, en su texto denominado “*Geografías del desplazamiento en el urbanismo de América Latina*”¹⁰.

En una ciudad caracterizada por importantes diferencias territoriales, el desplazamiento residencial puede profundizar las desigualdades existentes, pues mientras algunas zonas concentran oportunidades laborales, servicios, equipamiento urbano, infraestructura y conectividad, otras enfrentan mayores carencias. Por lo anterior el acceso a una vivienda no puede analizarse únicamente desde la disponibilidad física de un inmueble, sino también desde su ubicación y la posibilidad real de las personas de permanecer cerca de sus redes familiares, laborales, educativas y comunitarias.

Asimismo, de acuerdo con un análisis de Édgar Talledos Sánchez¹¹, y desde la perspectiva del derecho a la ciudad desarrollada por David Harvey, el espacio urbano no debe entenderse exclusivamente como una mercancía, sino como un

¹⁰ Alexandri, G. G. (2016). *Geografías del desplazamiento en el urbanismo de América Latina*. Revista INVI, 31, 9–25. Verificable en: <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62853>

¹¹ Talledos Sánchez, É. (2015). *David Harvey, Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Estudios sociológicos, 33, pp. 688-693. Verificable a través de http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2448-64422015000300688&lng=es&tlng=es.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

ámbito colectivo en el que todas las personas tengan la posibilidad de participar, habitar y permanecer en condiciones de estabilidad.

Esta perspectiva resulta fundamental para analizar el caso de la Ciudad de México, donde la transformación urbana no puede desvincularse del derecho de sus habitantes a conservar condiciones mínimas de permanencia en sus comunidades. El desarrollo inmobiliario y la recuperación urbana son necesarios para el crecimiento de la ciudad; sin embargo, deben desarrollarse bajo criterios de equilibrio territorial y justicia social, evitando que la renovación de una zona implique necesariamente la expulsión de quienes históricamente la han habitado.

Por lo anterior, las políticas públicas deben incorporar instrumentos orientados a garantizar vivienda asequible, regular el mercado de alquiler, proteger las actividades económicas locales y fortalecer la participación ciudadana, con el propósito de evitar que los procesos de renovación urbana deriven en mayores condiciones de exclusión social.

Aunque existen diversos enfoques, la mayoría las teorías sobre la gentrificación han evolucionado conforme el fenómeno se ha extendido y adquirido nuevas características, coincidiendo en que implica una transformación urbana acompañada por cambios en la composición social de determinadas comunidades, y en donde las principales diferencias se encuentran en la explicación de las causas que originan estas transformaciones y en la valoración de sus consecuencias sobre la población residente.

Una primera aproximación corresponde a la definición planteada por Ruth Glass en 1964 quien identificó la gentrificación como un proceso de sustitución social



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

vinculado con la revalorización del espacio urbano y el incremento del valor del suelo. Si bien esta definición continúa siendo un referente fundamental, actualmente se reconoce que las expresiones contemporáneas del fenómeno son más amplias y complejas que aquellas observadas originalmente.

Este enfoque permite comprender parte de las transformaciones que actualmente enfrentan diversas zonas de la Ciudad de México, en donde la revalorización de áreas urbanas, el desarrollo de nuevos proyectos inmobiliarios y la creciente demanda por habitar zonas céntricas pueden modificar rápidamente el valor del suelo y las condiciones del mercado habitacional. Cuando estas transformaciones no cuentan con mecanismos de protección para los residentes tradicionales, existe el riesgo de que la plusvalía generada en una zona termine convirtiéndose en un factor de exclusión.

En contraste, la teoría de la producción del espacio, desarrollada principalmente por Neil Smith¹², quien explicó la gentrificación a partir de la lógica del mercado inmobiliario, y su planteamiento sostiene que los inversionistas identifican zonas deterioradas en las que existe una diferencia considerable entre el valor actual del suelo y el valor potencial que podría alcanzar después de un proceso de renovación.

A esta diferencia Smith la denominó “*rent gap*” o “*brecha de renta*”, porque cuando dicha brecha representa una oportunidad atractiva, el capital inmobiliario invierte en la rehabilitación de la zona con el objetivo de obtener mayores rendimientos. Es así como este proceso impulsa el incremento en el precio del suelo y favorece la llegada de nuevos residentes con mayor capacidad económica.

¹² Smith, Neil. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Georgia, USA: The University of Georgia Press Athens.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Desde esta perspectiva, la gentrificación constituye principalmente una estrategia de acumulación de capital impulsada por el mercado y facilitada, en diversos casos, por las políticas públicas. No obstante, por su parte David Ley desarrolló la denominada teoría del consumo, la cual otorga un papel central a los cambios culturales y demográficos de las sociedades urbanas¹³

Desde esta perspectiva, la expansión de una nueva clase media con altos niveles de escolarización, integrada por profesionistas, artistas y trabajadores de sectores creativos, genera una creciente demanda por habitar zonas céntricas con valor histórico, arquitectónico y cultural y, en consecuencia, la gentrificación no puede explicarse únicamente a partir de intereses económicos, sino también mediante nuevas formas de consumo, estilos de vida y preferencias residenciales, por lo que esta postura reconoce la influencia de las decisiones individuales y de las transformaciones culturales en la configuración de las ciudades. A partir de estos enfoques surgieron interpretaciones que consideran insuficiente explicar la gentrificación exclusivamente desde la producción o desde el consumo.

Diversos autores sostienen que estas dinámicas interactúan de manera permanente, toda vez que, mientras el mercado inmobiliario identifica oportunidades de inversión, la demanda generada por determinados grupos sociales crea condiciones favorables para la revalorización de distintas zonas urbanas.

¹³ Sargatal Bataller, Ma. Alba. (3 de Mayo de 2000). *El estudio de la Gentrificación*. Biblioteca 3W. Obtenido de Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, Universidad de Barcelona a través de: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-228.htm>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Otro de los principales debates se relaciona con la participación del Estado en el diseño e implementación de políticas públicas de carácter económico y urbano, los gobiernos pueden actuar como facilitadores de la inversión privada mediante reformas legales y normativas, incentivos fiscales, programas de renovación y reordenamiento urbano mediante proyectos de recuperación del espacio público.

Asimismo, pueden intervenir directamente mediante políticas destinadas a promover la mezcla social, recuperar centros históricos o mejorar la infraestructura urbana. En ambos casos, la acción pública puede contribuir a procesos de revalorización del suelo que terminan modificando la composición social de las zonas habitables.

En la Ciudad de México, la intervención gubernamental resulta determinante debido a que las decisiones relacionadas con el uso del suelo, la construcción de vivienda, la movilidad, la recuperación de espacios públicos y la regulación del mercado inmobiliario pueden generar efectos directos sobre la permanencia de la población en determinadas zonas, en donde la política urbana debe incorporar mecanismos preventivos que permitan identificar oportunamente las áreas sometidas a mayor presión inmobiliaria y establecer acciones que eviten el desplazamiento involuntario de sus habitantes.

Uno de los aspectos más controvertidos dentro de las teorías modernas de la gentrificación es el desplazamiento de la población residente. Mientras una corriente sostiene que la renovación urbana puede favorecer la integración social, mejorar los servicios públicos, atraer inversión y recuperar espacios urbanos, otra advierte que el aumento en el valor del suelo y de las rentas puede provocar la expulsión directa o indirecta de los habitantes con menores ingresos.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Aquí el problema adquiere otro aspecto, si se considera que en diversas ciudades, la conversión de viviendas en alojamientos temporales mediante plataformas digitales ha incrementado la presión sobre el mercado inmobiliario y esta dinámica reduce la oferta disponible para residentes permanentes y puede contribuir al aumento de los precios de renta.

En nuestra ciudad el problema no debe analizarse únicamente desde la perspectiva del encarecimiento de la vivienda. La gentrificación también puede modificar la composición comercial y cultural de las zonas afectadas. Los pequeños comercios, mercados, servicios tradicionales y actividades económicas locales pueden enfrentar mayores costos de operación o una disminución de su capacidad para competir frente a nuevos establecimientos dirigidos a consumidores con mayor poder adquisitivo.

De esta manera, el desplazamiento no solamente puede afectar a las personas que habitan una determinada zona, sino también a quienes desarrollan en ella sus actividades económicas y sociales, pues la pérdida de estos vínculos modifica progresivamente la identidad de las colonias y debilita las redes que históricamente han permitido la convivencia y organización de sus vecinas y vecinos.

De igual forma, la recuperación de centros históricos con fines turísticos puede impulsar procesos de renovación que benefician la actividad económica, pero que también transforman profundamente la composición e identidad social de las comunidades.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Actualmente, la gentrificación ya no se limita al reemplazo residencial en zonas centrales, el concepto también abarca procesos vinculados con la renovación comercial, el turismo, las políticas públicas, la transformación simbólica de los espacios urbanos y distintas formas de desplazamiento. Esta evolución ha consolidado a la gentrificación como una categoría analítica útil para estudiar las profundas transformaciones que atraviesan las ciudades, aun cuando persistan debates respecto de sus límites conceptuales y su aplicación en distintos contextos urbanos.

Por todo lo anteriormente señalado, la atención de la gentrificación requiere una visión integral que combine información territorial, indicadores de vivienda, análisis del mercado inmobiliario y mecanismos de participación ciudadana, así la identificación temprana de zonas con alta presión inmobiliaria permitiría orientar políticas públicas destinadas a proteger el derecho a la vivienda, fortalecer el arraigo comunitario y evitar que el desarrollo urbano se traduzca en mayores condiciones de exclusión.

ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

La Organización de las Naciones Unidas ha señalado que el acceso a una vivienda adecuada constituye un elemento indispensable para garantizar otros derechos, entre ellos el trabajo, la educación, la salud y la movilidad¹⁴. Asimismo, ha advertido que las barreras económicas, administrativas y territoriales para acceder a una vivienda pueden profundizar las desigualdades sociales y limitar el desarrollo integral de las personas en situación de vulnerabilidad.

¹⁴ Elementos de la vivienda adecuada. Organización de las Naciones Unidas. Verificable en: <https://www.onu-habitat.org/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

En este contexto, la gentrificación representa un fenómeno socioeconómico que en los últimos años ha adquirido una mayor relevancia para las políticas de vivienda y desarrollo urbano en nuestro país, particularmente en la Ciudad de México, ya que su condición de capital política, económica y cultural la convierte en uno de los principales destinos para población extranjera y para sectores con mayor capacidad adquisitiva.

En este contexto, la Ciudad de México enfrenta una creciente presión sobre su mercado habitacional, ya que la demanda por residir en zonas más céntricas, cercanas a centros laborales, educativos y culturales, se combina con la limitada disponibilidad de vivienda asequible y con procesos de revalorización inmobiliaria, dando como consecuencia que determinadas áreas puedan experimentar incrementos acelerados en los precios de venta y renta, dificultando la permanencia de sus habitantes tradicionales, sumado a la tendencia de cambiar el nombre de zonas tradicionales como identificador de sobrevaluación para atraer nuevas inversiones, como el caso de llamarle “Nuevo Polanco” a la zona de Granada y Anáhuac, o de llamarle “Nueva Roma” a zonas de la colonia Doctores.

Esta problemática no significa que toda inversión inmobiliaria o proceso de renovación urbana constituya, por sí mismo, un caso de gentrificación, si se considera que el desarrollo urbano es necesario para atender las necesidades de una ciudad en constante evolución, pero el problema surge cuando los beneficios derivados de la revalorización de una zona no se distribuyen de manera equilibrada y terminan generando condiciones que excluyen a la población que históricamente ha habitado el territorio.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

La gentrificación en la Ciudad de México debe entenderse como un fenómeno multicausal, no solo de desplazamiento habitacional, y entre los factores que pueden contribuir a su desarrollo se encuentran la especulación inmobiliaria, el incremento desproporcionado de las rentas, la transformación de viviendas en alojamientos temporales, la presión turística, la concentración de inversión en determinadas zonas y la ausencia de información suficiente para identificar oportunamente los procesos de desplazamiento.

En este sentido, el problema no se reduce a la llegada de nuevos habitantes con mayor capacidad económica, toda vez que las ciudades son espacios dinámicos y la movilidad de las personas forma parte de su desarrollo, aquí la preocupación surge cuando los cambios en el mercado inmobiliario y en la estructura económica de una zona generan condiciones que impiden a los residentes tradicionales continuar viviendo o desarrollando sus actividades económicas en ella.

Uno de los principales problemas identificados es la ausencia de una definición del fenómeno de gentrificación dentro de la legislación aplicable. Esta falta de reconocimiento normativo dificulta la identificación de sus elementos esenciales y limita la construcción de políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano orientadas a garantizar condiciones de accesibilidad y permanencia para las personas originarias y los habitantes tradicionales de zonas con alta concentración de servicios y mayor plusvalía.

La falta de una definición jurídica también dificulta establecer indicadores comunes para determinar cuándo una zona enfrenta un proceso de presión inmobiliaria que puede derivar en desplazamiento. Sin criterios claros, resulta complejo diseñar



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

diagnósticos territoriales, generar estadísticas comparables y evaluar la eficacia de las acciones gubernamentales destinadas a atender este fenómeno.

Para la Ciudad de México, esta situación representa un desafío importante, considerando que la heterogeneidad de sus territorios implica que los procesos de transformación urbana no ocurran de la misma manera en todas las alcaldías ni en todas las colonias. Mientras algunas zonas enfrentan una fuerte presión inmobiliaria derivada de su ubicación, infraestructura y concentración de servicios como el caso de la alcaldía Cuauhtémoc, otras pueden experimentar procesos distintos relacionados con la falta de vivienda, el deterioro urbano o la insuficiencia de equipamiento, como lo vemos en zonas de la alcaldía Xochimilco.

Es así como, cualquier política pública destinada a atender la gentrificación, debe partir de información territorial verificable y de mecanismos que permitan identificar las particularidades de cada zona., pues hasta este momento resulta insuficiente establecer medidas generales si no se cuenta con herramientas para conocer dónde se concentra la presión inmobiliaria, cuáles son sus causas y qué grupos de población enfrentan mayores riesgos de desplazamiento.

Con el propósito de atender los efectos de este fenómeno, en julio de 2025 la Jefa de Gobierno de la Ciudad de México presentó el denominado “Bando 1”, mediante el cual anunció catorce acciones dirigidas a enfrentar la problemática. Entre las medidas propuestas se incluyó establecer límites al incremento de las rentas destinadas a uso habitacional y promover la creación de una Ley de “Rentas



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

justas”¹⁵, también entre sus acciones se contempla la identificación de zonas de tensión inmobiliaria, la ampliación de la vivienda pública en renta, la protección de los derechos de las personas inquilinas y la creación de instrumentos para observar la evolución del suelo y la vivienda

Sin embargo, el decreto referido no establece un cronograma ni una metodología específica para la implementación de las acciones anunciadas., ni tampoco precisa indicadores que permitan evaluar sus resultados y determinar su impacto en la atención del fenómeno, y en este sentido la ausencia de mecanismos de seguimiento limita la posibilidad de identificar avances, corregir deficiencias y perfeccionar las políticas públicas implementadas, particularmente cuando se trata de un fenómeno con efectos directos sobre el entorno social y el acceso a la vivienda.

La emisión del “Bando 1” representa un reconocimiento institucional de que la gentrificación y el desplazamiento habitacional histórico, constituyen problemas que requieren atención específica en la Ciudad de México, sin embargo, para que estas acciones puedan generar resultados sostenibles es indispensable contar con herramientas jurídicas y técnicas que permitan conocer la evolución del fenómeno.

La atención de la gentrificación requiere información periódica sobre el comportamiento de las rentas, los precios de vivienda, la disponibilidad de inmuebles para uso habitacional, la presencia de vivienda de corta estancia y los posibles procesos de desplazamiento de población y comercios locales.

¹⁵ Boletín de prensa, publicado el 16 de julio de 2025, verificable en: <https://www.invi.cdmx.gob.mx/comunicacion/nota/presenta-clara-brugada-primer-bando-de-gobierno-por-una-ciudad-habitable-y-asequible-con-14-acciones-para-evitar-la-gentrificacion>



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Lo que no puede medirse difícilmente puede evaluarse y mejorarse, y por esto resulta necesario contar con instrumentos que permitan identificar la magnitud, evolución e impacto de los procesos de gentrificación en la Ciudad de México, así resulta necesario complementar las acciones administrativas y programáticas con un marco normativo que permita reconocer el fenómeno de la gentrificación y establecer bases para su identificación y análisis, y por eso la legislación debe proporcionar herramientas que permitan a las autoridades comprender las características del problema y diseñar intervenciones públicas con criterios objetivos.

La presente iniciativa tiene por objeto fortalecer el marco jurídico en materia de vivienda de la Ciudad de México. Para ello, propone incorporar una definición general del fenómeno de la gentrificación y establecer una orientación legal para que las autoridades competentes reconozcan, identifiquen y analicen esta problemática. El propósito es contribuir a la generación de mecanismos medibles y estadísticamente viables que permitan conocer sus efectos y diseñar políticas públicas orientadas a proteger el ejercicio efectivo del derecho humano a una vivienda adecuada de las y los habitantes de la Ciudad de México.

PROBLEMÁTICA DESDE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO

En la presente iniciativa, no se configura formalmente una problemática desde la perspectiva de género, de conformidad con la metodología que establece la unidad III incisos A), B), C) y D) de la Guía para la incorporación de perspectiva de género en el trabajo legislativo del Congreso de la Ciudad de México y el Protocolo para Juzgar con Perspectiva de Género emitido por la Suprema Corte de Justicia de la Nación.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

FUNDAMENTO LEGAL CONSTITUCIONAL Y CONVENCIONAL

PRIMERO. – Que el artículo 4 párrafo noveno, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, señala que *“Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”*

SEGUNDO. – Que el artículo 71, fracción III, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que establece lo siguiente:

“Artículo 71. El derecho de iniciar leyes o decretos compete:

...

III. A las Legislaturas de los Estados y de la Ciudad de México;

...”

En este sentido, el artículo 122, apartado A, fracción II, de la misma carta magna, señala que el ejercicio del Poder Legislativo se deposita en la Legislatura de la Ciudad de México, la cual se integrará en los términos que establezca la Constitución Política de la entidad.

TERCERO. - Que el artículo 9 apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México establece que toda persona tiene derecho a una vivienda adecuada para sí y su familia, adaptada a sus necesidades. Las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad,



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

adaptación cultural, tamaño suficiente, diseño y ubicación seguros que cuenten con infraestructura y servicios básico de agua potable, saneamiento, energía y servicios de protección civil.

De igual modo, el artículo 11 apartado A, señala que la Ciudad de México garantizará la atención prioritaria para el pleno ejercicio de los derechos de las personas que debido a la desigualdad estructural enfrentan discriminación, exclusión, maltrato, abuso, violencia y mayores obstáculos para el pleno ejercicio de sus derechos y libertades fundamentales.

CUARTO. – Que la Constitución Política de la Ciudad de México, en el artículo 29, señala las competencias del Congreso de la Ciudad de México, entre las que destacan las previstas en los incisos a) y r), tal como se aprecia a continuación

“Artículo 29.

...

D. De las competencias del Congreso de la Ciudad de México.

El Congreso de la Ciudad de México tendrá las siguientes competencias legislativas:

a) Expedir y reformar las leyes aplicables a la Ciudad de México en las materias conferidas al ámbito local, por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en las que se ejerzan facultades concurrentes, coincidentes o de coordinación con los poderes federales



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

y las que no estén reservadas a la Federación, así como las que deriven del cumplimiento de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y todas aquellas que sean necesarias, a objeto de hacer efectivas las facultades concedidas a las autoridades de la Ciudad;

...

r) Las demás que establezcan esta Constitución y las leyes.”

QUINTO. – Que la Ley de Vivienda de la Ciudad de México tiene por objeto garantizar el derecho a la vivienda como un derecho humano universal conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y los Tratados Internacionales en los que México es parte, para lo cual se establecen los mecanismos a través de los cuales los habitantes de la Ciudad de México, en forma individual y/o colectiva participarán corresponsablemente con el Estado, para garantizar la realización de este derecho.

Concatenado a lo anterior, el artículo 19 de la citada ley determina que el Órgano Legislativo de la Ciudad de México, será competente en materia de vivienda, para velar por los intereses de la ciudadanía en materia de vivienda, así como vigilar el cumplimiento de la política de vivienda; para lo cual deberá propiciar, orientar y fomentar la participación de los sectores público, social, académico y privado para la producción social de la vivienda, del hábitat, mejoramiento y autoproducción de vivienda en todas sus modalidades.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

SEXTO. - Que el artículo 4 fracción XXI, de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México, establece lo que es la iniciativa dentro del proceso legislativo:

“Artículo 4. Para los efectos de la presente ley, se entenderá por:

...

XXI. Iniciativa: Es el acto jurídico por el cual da inicio el proceso legislativo consistente en la presentación de un proyecto de ley o decreto;

...”

SÉPTIMO. - Que el artículo 5 fracción I, del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, refiere que uno de los derechos de las personas legisladoras es el de la presentación de iniciativas:

“Artículo 5. Son derechos de las y los Diputados:

I. Iniciar leyes, decretos y presentar proposiciones y denuncias ante el Congreso;

...”

ORDENAMIENTOS A MODIFICAR

- LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

Reconocer jurídicamente la gentrificación constituye un primer paso para visibilizar un fenómeno que afecta de manera diferenciada a distintos sectores de la población y territorios de la capital, asimismo, contar con información, indicadores y criterios de análisis permitirá transitar de respuestas aisladas hacia una política pública integral que atienda las causas y consecuencias de las transformaciones de la capital.

Por lo anterior, se propone adicionar una fracción XX Bis al artículo 5 de la Ley de Vivienda, a efecto de definir a la Gentrificación como el fenómeno que es, concatenado a lo anterior, se propone reformar la fracción V del artículo primero, a efecto de señalar que uno de los objetos de la Ley será el combate a los efectos de la Gentrificación.

En ese mismo sentido, se propone reformar artículo 9, a efecto de señalar que Las dependencias y entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, con injerencia en la materia, participarán en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional, de manera coordinada con el sector público federal y estatales colindantes, con el objeto de coadyuvar en el combate a los efectos de la Gentrificación.

De igual manera, se propone reformar la fracción VI, del artículo 11, a efecto de integrar dentro de las atribuciones de la persona titular de la Jefatura de Gobierno, para celebrar convenios o acuerdos de coordinación con la Federación y las entidades federativas en materia de combate a la Gentrificación.



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Se busca reformar la fracción V del artículo 21, para que los Poderes de la Ciudad de México, en coordinación con las entidades federativas y dependencias de la federación, fomenten acciones de mitigación de los efectos de la Gentrificación.

Por último, se propone reformar la fracción III del artículo 24, a efecto de especificar legalmente que los acuerdos y convenios que celebre el gobierno con los sectores social y privado, podrán tener por objeto desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que implementen acciones para reducir los efectos de la Gentrificación.

En consecuencia, la presente iniciativa plantea la necesidad de incorporar el fenómeno de la gentrificación dentro del marco jurídico local, como una herramienta para fortalecer las políticas de vivienda y desarrollo urbano, garantizar el derecho a la ciudad y procurar que la evolución de la Ciudad de México se realice sin comprometer la permanencia, identidad y arraigo de las comunidades que históricamente le han dado vida.

Para dar claridad a la reforma y adición propuesta, se presenta el siguiente cuadro comparativo:

LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
Artículo 1. - La presente Ley es aplicable en el territorio de la Ciudad de México, sus disposiciones son de orden público e interés social y tiene por objeto:	Artículo 1. - ...



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

I. a la IV. ... V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad y fomenta la movilidad urbana sustentable; VI. a la XVIII. ...	I. a la IV. ... V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad, y fomenta la movilidad urbana sustentable y coadyuva en el combate a los efectos de la Gentrificación; VI. a la XVIII. ...
Artículo 5. Para efectos de esta Ley, se entiende por: I. a la XX. ... Sin correlativo	Artículo 5. ... I. a la XX. ... XX Bis. Gentrificación: Proceso de transformación y reestructuración espacial mediante el cual una



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

XXI. a la LX. ...	determinada área urbana es renovada o intervenida, lo que atrae a población con mayor poder adquisitivo y provoca, directa o indirectamente, el desplazamiento de sus habitantes originales, generalmente de menores ingresos. XXI. a la LX. ...
Artículo 9. Las dependencias y entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, con injerencia en la materia, participarán en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional, de manera coordinada con el sector público federal y estatales colindantes, con la finalidad de coadyuvar en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional en la Ciudad de México y el área metropolitana, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.	Artículo 9. Las dependencias y entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, con injerencia en la materia, participarán en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional, de manera coordinada con el sector público federal y estatales colindantes, con la finalidad de coadyuvar en la ejecución de la política de vivienda, y el combate a los efectos de la Gentrificación en la Ciudad de México y el área metropolitana, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.
Artículo 11. La o el Titular de la Jefatura de Gobierno de la Ciudad de México, para efectos de esta Ley, tiene las siguientes atribuciones:	Artículo 11. ...



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

I. a la V. ... VI. Celebrar convenios o acuerdos de coordinación con la Federación y las entidades federativas en materia habitacional, en concordancia con el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; de manera que se estimule y fomente la producción de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades; VII. a la X. ...	I. a la V. ... VI. Celebrar convenios o acuerdos de coordinación con la Federación y las entidades federativas en materia habitacional, en concordancia con el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México; de manera que se estimule y fomente la producción de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades, así como en materia de combate a la Gentrificación; VII. a la X. ...
Artículo 21. Los Poderes de la Ciudad de México, en coordinación con las entidades federales, fomentarán: I. a la IV. ... V. La asistencia técnica y capacitación a los municipios y Órganos Políticos Administrativos para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de los programas de vivienda; VI. a la XVI. ...	Artículo 21. ... I. a la IV. ... V. La asistencia técnica y capacitación a los municipios y Órganos Políticos Administrativos para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de los programas de vivienda, así como de las acciones para el combate a la Gentrificación; VI. a la XVI. ...



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

Artículo 24. Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I. a la II. ...

III. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción, autoadministración y autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la vivienda, y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales;

IV. a la VIII. ...

Artículo 24. ...

I. a la II. ...

III. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción, autoadministración y autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la vivienda, **y propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales, *así como implementen acciones para reducir los efectos de la Gentrificación;***

IV. a la VIII. ...

Por lo anteriormente fundado y motivado, se somete a consideración de esta representación el siguiente

DECRETO POR EL QUE SE REFORMAN Y ADICIONAN DIVERSAS DISPOSICIONES A LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE GENTRIFICACIÓN.

ÚNICO. - Se adiciona una fracción XX Bis, al artículo 5; se reforma el artículo 1 fracción V, el artículo 9, el artículo 11 fracción VI, el artículo 21 fracción V, y el



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

artículo 24 fracción III, todos de la Ley de Vivienda para la Ciudad de México, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 1. - ...

I. a la IV. ...

V. Establecer los lineamientos generales, que fortalezcan la ciudad solidaria y permitan la creación de una ciudad compacta, entendida como aquella que presenta una estructura y trama urbana de cierta densidad, está cohesionada socialmente, genera espacios de sociabilidad, crea un territorio con cercanía a los servicios y equipamientos, propicia el encuentro de actividades, permite el desarrollo de la vida en comunidad, fomenta la movilidad urbana sustentable y coadyuva en el combate a los efectos de la Gentrificación;

VI. a la XVIII. ...

Artículo 5. ...

I. a la XX. ...

XX Bis. Gentrificación: Proceso de transformación y reestructuración espacial mediante el cual una determinada área urbana es renovada o intervenida, lo que atrae a población con mayor poder adquisitivo y provoca, directa o indirectamente, el desplazamiento de sus habitantes originales, generalmente de menores ingresos.

XXI. a la LX. ...

Artículo 9. Las dependencias y entidades de la Administración Pública de la Ciudad de México, con injerencia en la materia, participarán en la ejecución de la política de vivienda y el desarrollo habitacional, de



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

manera coordinada con el sector público federal y estatales colindantes, con la finalidad de coadyuvar en la ejecución de la política de vivienda, el desarrollo habitacional y el combate a los efectos de la Gentrificación en la Ciudad de México y el área metropolitana, conforme a los ordenamientos jurídicos aplicables en la materia.

Artículo 11. ...

I. a la V. ...

VI. Celebrar convenios o acuerdos de coordinación con la Federación y las entidades federativas en materia habitacional, en concordancia con el Programa General de Desarrollo Urbano de la Ciudad de México, de manera que se estimule y fomente la producción de vivienda en sus diferentes tipos y modalidades, así como en materia de combate a la Gentrificación;

VII. a la X. ...

Artículo 21. ...

I. a la IV. ...

V. La asistencia técnica y capacitación a los municipios y Órganos Políticos Administrativos para la programación, instrumentación, ejecución y evaluación de los programas de vivienda, así como de las acciones para el combate a la Gentrificación;

VI. a la XVI. ...

Artículo 24. ...

I. a la II. ...



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

III. Desarrollar, aplicar y evaluar normas, tecnologías, técnicas y procesos constructivos que reduzcan los costos de construcción y operación, faciliten la autoproducción, autoadministración y autoconstrucción de vivienda, eleven la calidad y la eficiencia energética de la vivienda, propicien la preservación y el cuidado del ambiente y los recursos naturales, así como implementen acciones para reducir los efectos de la Gentrificación;

IV. a la VIII. ...

TRANSITORIOS

PRIMERO. - *Remítase a la persona titular de la Jefatura de Gobierno, para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.*

SEGUNDO. - *El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México.*

TERCERO. - *El Gobierno de la Ciudad de México, a través de las dependencias competentes en materia de vivienda, contará con un plazo de hasta 180 días posteriores a la entrada en vigor del presente Decreto para realizar las adecuaciones reglamentarias que sean necesarias para dar cumplimiento al presente Decreto.*

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede del Congreso de la Ciudad de México, a la fecha de su presentación.

ATENTAMENTE

Frida Jimena Guillén Ortiz

**DIP. FRIDA JIMENA GUILLÉN ORTÍZ
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA**



CONGRESO DE LA
CIUDAD DE MÉXICO



III LEGISLATURA



III LEGISLATURA

FORMATO DE LECTURA FÁCIL

¿De qué trata esta iniciativa? Esta iniciativa busca modificar la Ley de Vivienda para la Ciudad de México para reconocer legalmente el fenómeno de la gentrificación y establecer acciones que permitan prevenir y reducir sus efectos.

La gentrificación ocurre cuando una zona de la ciudad se transforma y comienza a recibir inversiones y habitantes con mayor capacidad económica. Esto puede provocar que aumenten las rentas y los precios de las viviendas, dificultando que las personas que han vivido tradicionalmente en esas zonas puedan permanecer en ellas.

En la Ciudad de México, este fenómeno puede afectar especialmente a familias, jóvenes, estudiantes, personas trabajadoras, pequeños comerciantes y habitantes de zonas con alta demanda y proyección inmobiliaria.

¿Qué propone la iniciativa? La propuesta busca incorporar por primera vez una definición de gentrificación en la Ley de Vivienda de la Ciudad de México. También propone que las autoridades incorporen acciones para combatir sus efectos dentro de las políticas de vivienda y desarrollo urbano.

Para ello, se plantea fortalecer la coordinación entre el Gobierno de la Ciudad de México, las autoridades federales, otras entidades y los sectores social y privado.

¿Cuál es el objetivo? El objetivo es contar con herramientas legales que permitan identificar y analizar los procesos de gentrificación, generar información sobre sus efectos y diseñar políticas públicas que protejan el derecho a una vivienda adecuada.

La intención es que el desarrollo y la evolución de la Ciudad de México no provoquen la expulsión de las personas que históricamente han vivido y construido sus comunidades, protegiendo su permanencia, identidad y arraigo en sus lugares de origen en donde han vivido toda su vida si así lo desean.

Certificado de firma		31/08/2026 22:27
Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Almacenado	
Identificador: 6A9653F3A2381C213A5A7823	Nombre: Frida Jiménez Guillén Ortiz	
Nombre y extensión: FJGO-IN-REFORMA AL LEY VIVIENDA-DEFINICIÓN DE GENTRIFICACION-26 SEP 3.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: frida.guillen@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 33	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 2806:107e:7:a319:d115:4d47:ef16:47a0	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
b0fe428217bf1be99ecd0cf6a1de5dd4537cfc663e9b4c326caf67767720708c	31/08/2026 22:26	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
5cabb789cdeb9b87166d8bb8b2e7082f04ec446d7c6b01151a55683e60ff5ee7		

Constancia de conservación del documento firmado	
Información de la constancia NOM-151	Información del emisor de la constancia NOM-151
Fecha de emisión:	Prestador de Servicios de Certificación (PSC):
01/09/2026 04:27:52 UTC (31/08/2026 22:27:52 Hora local de la Ciudad de México)	PSC WORLD S.A. DE C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2017-07-19
8af6883b-ac1a-45b2-ab57-0c069edf9424.cons	Certificado PSC válido hasta: 2029-07-19
Huella digital contenida en la constancia:	
5cabb789cdeb9b87166d8bb8b2e7082f04ec446d7c6b01151a55683e60ff5ee7	

Firmantes		
Firmante 1. Frida Jimena Guillén Ortiz		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6A96544135B6B109BC1E7B25	Enviado: 31/08/2026
Derecho	IP: 2806:107e:7:a319:d115:4d47:ef16:47a0	22:27:23
Compañía:		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 31/08/2026
Correo: frida.guillen@congresocdmx.gob.mx		22:27:40
Teléfono:		Visto: 31/08/2026 22:27:45
Emisor de la firma electrónica:		Confirmado:
Dibujada en dispositivo		31/08/2026 22:27:45.746
Plataforma: https://app.con-certeza.mx	Firma con texto Frida Jimena Guillén Ortiz	Firmado:
		31/08/2026 22:27:45.754

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

