

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



DIPUTADA OLIVIA GARZA DE LOS SANTOS
PRESIDENTA DE LA MESA DIRECTIVA DEL
CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III
LEGISLATURA

PRESENTE:

El de la voz, Diputado Cesar Emilio Guijosa Hernández, integrante del Grupo Parlamentario de MORENA, ante este H. Congreso de la Ciudad de México, III Legislatura y con fundamento en lo establecido por el artículo 122 apartado A, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; el apartado A, numeral 1 y apartado D inciso a) del diverso 29 y 30, numeral 1, inciso a) todos de la Constitución Política de la Ciudad de México, en armonía con el dispositivo 12, fracción II de la Ley Orgánica del Congreso de la Ciudad de México y lo relativo a los articulados 5 fracción I, 82, 95 fracción II y 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, someto a consideración de este H. Pleno, la presente **INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN TRES PÁRRAFOS AL ARTÍCULO 36 BIS DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDAS DERIVADAS DE PROGRAMAS PÚBLICOS DE VIVIENDA**, con base en la siguiente;

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Con el objeto de dar cabal cumplimiento a los principios de legalidad, veracidad, seguridad jurídica y eficiencia institucional establecidos en el numeral 96 del Reglamento del Congreso de la Ciudad de México, se exponen puntualmente los siguientes elementos:

I. PROBLEMÁTICA A RESOLVER

La Ciudad de México atraviesa un proceso de transformación urbana en el que la vivienda, además de cumplir su función social, ha comenzado a incorporarse de manera creciente a dinámicas de aprovechamiento

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



económico vinculadas al mercado de alojamiento temporal. El crecimiento de plataformas digitales ha incentivado, en ciertos casos, la transición de inmuebles destinados al arrendamiento habitacional hacia esquemas de estancia de corta duración, lo que incide en la disponibilidad de vivienda para residentes permanentes y en el comportamiento de los precios en determinadas zonas de la ciudad.

En este contexto, la incorporación del artículo 36 Bis a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México representa un avance relevante al establecer que la vivienda social y popular no debe destinarse a esquemas de estancia turística eventual, reafirmando su carácter como un bien orientado a garantizar el derecho a la vivienda.

No obstante, la redacción vigente de dicha disposición se limita a establecer una prohibición general, sin desarrollar mecanismos específicos que permitan verificar, supervisar y, en su caso, sancionar el uso indebido de viviendas construidas, financiadas o adquiridas a través de programas públicos, particularmente aquellos operados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad de México.

Esta ausencia de instrumentos operativos genera un espacio de discrecionalidad que puede permitir que algunos inmuebles destinados a fines habitacionales sean utilizados para esquemas de aprovechamiento turístico, desvirtuando el objetivo social con el que fueron concebidos. En estos casos, el problema no radica en el fenómeno general del alojamiento temporal, sino en el uso de recursos públicos para fines distintos a los que justificaron su asignación.

Asimismo, esta situación puede tener efectos indirectos en el entorno comunitario, al modificar la dinámica de ocupación de los conjuntos



habitacionales y debilitar la estabilidad residencial que caracteriza a la vivienda de interés social, la cual se sustenta en la permanencia de sus habitantes y en la construcción de redes comunitarias.

Bajo este escenario, resulta necesario fortalecer el marco normativo vigente a fin de dotar de certeza jurídica a la prohibición ya existente, incorporando mecanismos que permitan garantizar el uso habitacional de las viviendas derivadas de programas públicos y evitar su destino a esquemas de estancia turística eventual.

II. ARGUMENTOS QUE LA SUSTENTAN

El derecho a la vivienda adecuada, reconocido en el artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y en diversos instrumentos internacionales, impone al Estado la obligación de garantizar condiciones que permitan el acceso, permanencia y seguridad en el uso habitacional de los inmuebles destinados a este fin. En este sentido, la vivienda producida o financiada con recursos públicos adquiere una naturaleza especial, al estar orientada prioritariamente a satisfacer una necesidad social y no a generar esquemas de aprovechamiento económico.

Bajo esta lógica, la incorporación del artículo 36 Bis a la Ley de Vivienda de la Ciudad de México constituye un avance relevante al establecer que la vivienda social y popular no debe destinarse a esquemas de estancia turística eventual. Sin embargo, para que dicha disposición cumpla plenamente su objetivo, resulta necesario dotarla de mecanismos que permitan asegurar su observancia efectiva.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



La presente iniciativa parte de un principio fundamental: los bienes inmuebles que han sido objeto de subsidio, financiamiento o apoyo público deben conservar el destino social que justificó su otorgamiento. Permitir que este tipo de vivienda sea utilizada para fines distintos, particularmente en esquemas de aprovechamiento turístico, implica una desviación del interés público y una utilización indebida de recursos destinados a garantizar derechos fundamentales.

Asimismo, la naturaleza de la vivienda de interés social se sustenta en la permanencia de sus habitantes y en la construcción de comunidad. La utilización de estos inmuebles para esquemas de ocupación transitoria puede alterar la dinámica de los conjuntos habitacionales, afectando la estabilidad social y el entorno comunitario que caracteriza a este tipo de desarrollos.

Por otro lado, la ausencia de mecanismos de verificación y seguimiento en la legislación vigente genera un espacio de incertidumbre jurídica que dificulta la actuación de las autoridades para prevenir y, en su caso, sancionar el uso indebido de estas viviendas. En este sentido, la reforma no introduce una nueva prohibición, sino que fortalece una disposición existente, dotándola de instrumentos que permitan su aplicación efectiva.

En consecuencia, la presente iniciativa busca consolidar un marco normativo que garantice que la vivienda social cumpla con su finalidad original, asegurando su uso habitacional permanente y evitando su desnaturalización hacia esquemas de estancia turística eventual¹.

¹ CONTRERAS, Arturo y OCAMPO, Camilo. AirBnB y la Gentrificación: «Los turistas no cuidan los barrios, quienes los cuidan son los habitantes». Pie de Página [en línea]. 7 de diciembre de 2024. [Consulta: 30 de abril de 2026]. Disponible en: <https://piedepagina.mx/airbnb-y-la-gentrificacion-los-turistas-no-cuidan-los-barrios-quienes-los-cuidan-son-los-habitantes/>



III. FUNDAMENTO LEGAL Y EN SU CASO SOBRE SU CONSTITUCIONALIDAD Y CONVENCIONALIDAD.

Esta iniciativa se fundamenta en la jerarquía normativa (Pirámide de Kelsen), situando en la cima a los tratados internacionales y la Constitución Federal. Su objetivo es garantizar la supremacía constitucional y asegurar que la reforma esté alineada con los estándares de derechos humanos y el principio pro-persona.

PRIMERO. – Que, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, Artículo Reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda, así mismo la Observación General No. 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU) define que la vivienda debe ser asequible y contar con seguridad jurídica de la tenencia.

SEGUNDO. – Que, el Artículo 4º, párrafo octavo establece el derecho fundamental de toda familia a disfrutar de una vivienda adecuada. La reforma al Artículo 36 Bis es el instrumento legislativo que la Constitución mandata para hacer efectivo este derecho frente a nuevas amenazas como la gentrificación digital.

TERCERO. – Que, el artículo 9, apartado E de la Constitución Política de la Ciudad de México establece que las autoridades tomarán medidas para que las viviendas reúnan condiciones de accesibilidad, asequibilidad, habitabilidad, adaptación cultural entre otras características, por lo que es obligación del Estado preservar en todo momento estas condiciones, por lo que, con la gentrificación y/o turistificación, se ponen en riesgo, por lo menos las primeras cuatro condiciones que reza dicho artículo



IV. DENOMINACIÓN DEL PROYECTO DE LEY O DECRETO

INICIATIVA CON PROYECTO DE DECRETO POR EL QUE SE ADICIONAN TRES PÁRRAFOS AL ARTÍCULO 36 BIS DE LA LEY DE VIVIENDA PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, EN MATERIA DE REGULACIÓN DEL USO DE VIVIENDAS DERIVADAS DE PROGRAMAS PÚBLICOS DE VIVIENDA.

V. TEXTO NORMATIVO PROPUESTO

LEY DE VIVIENDA DE LA CIUDAD DE MÉXICO	
Texto Actual	Texto Propuesto
Artículo 36 Bis. - Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines diversos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México. La restricción prevista en el párrafo anterior, también será aplicable para el caso de vivienda de interés social, popular y sustentable, construida bajo la aplicación de la Norma de Ordenación Número 26. (SIN CORRELATIVO)	Artículo 36 Bis. - Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines diversos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México. La restricción prevista en el párrafo anterior, también será aplicable para el caso de vivienda de interés social, popular y sustentable, construida bajo la aplicación de la Norma de Ordenación Número 26. Asimismo, en el caso de las viviendas adquiridas, construidas o financiadas a través de programas

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



	del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, las personas beneficiarias deberán destinar el inmueble exclusivamente a fines habitacionales propios y permanentes, quedando prohibido su uso para esquemas de estancia turística eventual, hospedaje temporal o cualquier modalidad análoga de aprovechamiento con fines de lucro. El Instituto, en coordinación con las autoridades competentes, establecerá mecanismos de verificación, seguimiento y control del uso de las viviendas, a fin de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo. El incumplimiento de esta disposición dará lugar a las sanciones administrativas que correspondan, incluyendo la revocación de los beneficios otorgados, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o administrativas que resulten aplicables.
--	--

Con base en las consideraciones y fundamentos expuestos en el cuerpo del presente instrumento, se somete a la consideración de este H. Congreso de la Ciudad de México el siguiente proyecto de:



DECRETO

ÚNICO. – Se adicionan tres párrafos al artículo 36 Bis de la Ley de Vivienda De La Ciudad De México, para quedar como sigue:

Artículo 36 Bis. - Con la finalidad de dotar de certeza jurídica la ocupación de los inmuebles en los programas de vivienda de carácter popular, social y en arrendamiento, se establecerá expresamente que no podrán ser destinados para fines diversos al objetivo del programa; entre otros, no podrán ser utilizados para los esquemas de estancia turística eventual previstos en la Ley de Turismo de la Ciudad de México. La restricción prevista en el párrafo anterior, también será aplicable para el caso de vivienda de interés social, popular y sustentable, construida bajo la aplicación de la Norma de Ordenación Número 26. Asimismo, en el caso de las viviendas adquiridas, construidas o financiadas a través de programas del Instituto de Vivienda de la Ciudad de México, las personas beneficiarias deberán destinar el inmueble exclusivamente a fines habitacionales propios y permanentes, quedando prohibido su uso para esquemas de estancia turística eventual, hospedaje temporal o cualquier modalidad análoga de aprovechamiento con fines de lucro.

El Instituto, en coordinación con las autoridades competentes, establecerá mecanismos de verificación, seguimiento y control del uso de las viviendas, a fin de garantizar el cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar a las sanciones administrativas que correspondan, incluyendo la revocación de los beneficios otorgados, sin perjuicio de las responsabilidades civiles o administrativas que resulten aplicables.

CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
III LEGISLATURA
DIP. CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ



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. Todas las disposiciones legales que contravengan esta reforma se entienden como derogadas.

CUARTO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto serán aplicables únicamente a los hechos ocurridos con posterioridad a su entrada en vigor.

Dado en el Recinto Legislativo de Donceles, sede oficial del H. Congreso de la Ciudad de México III Legislatura, a los 13 días del mes de octubre del año dos mil veintiséis

ATENTAMENTE

Emilio Guijosa

DIPUTADO CÉSAR EMILIO GUIJOSA HERNÁNDEZ
INTEGRANTE DEL GRUPO PARLAMENTARIO DE MORENA
DEL CONGRESO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, III
LEGISLATURA.

Certificado de firma		09/10/2026 13:15
Documento electrónico	Solicitante del proceso de firma Almacenado	
Identificador: 6AC93BED6D65B02D46336D16	Nombre: César Emilio Guijosa Hernández	
Nombre y extensión: Iniciativa LEY DE VIVIENDA CDMX.pdf	Compañía: SR LUZ SA DE CV	
Descripción:	Correo electrónico: emilio.guijosa@congresocdmx.gob.mx	
Cantidad de páginas: 9	Teléfono:	
Estado: Firmado	Dirección IP: 2806:106e:28:3a6b:a95d:a19b:c0a7:f506	
Firmantes: 1	Fecha y hora de emisión	
Huella digital del contenido del documento original:	(America/Mexico_City):	
75d62fe2214407877ac18a6593d61642d97acdda948e9426c67f773db5108646	09/10/2026 13:09	
Huella digital del contenido del documento firmado:		
9e84d093d9e06b1e84d79b7ca5b49c2d8f2bb5bb176dd6203d686d43fdadcc4		

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):
09/10/2026 19:15:56 UTC (09/10/2026 13:15:56 Hora local de la Ciudad de México)	PSC World S.A. de C.V.
Nombre y extensión:	Certificado PSC válido desde: 2026-02-10
0831df4b-f07e-4927-8812-91899c6a2c0f.cons	Certificado PSC válido hasta: 2031-02-10
Huella digital contenida en la constancia:	
9e84d093d9e06b1e84d79b7ca5b49c2d8f2bb5bb176dd6203d686d43fdadcc4	

Firmantes		
Firmante 1. Emilio Guijosa		
Atributos	Firma	Fecha
Tipo de actuación: Por su Propio	ID: 6AC93D65A7FBC52F0501DD76	Enviado: 09/10/2026
Derecho	IP: 2806:2f0:aec0:9d7:e08d:69e3:2e2d:1b00	13:10:37
Compañía:		Aceptó Aviso de
Método de notificación: Correo		Privacidad: 09/10/2026
Correo: emilio.guijosa@congresocdmx.gob.mx		13:15:44
Teléfono:		Visto: 09/10/2026 13:15:49
Emisor de la firma electrónica:		Confirmado:
Dibujada en dispositivo		09/10/2026 13:15:50.08
Plataforma: https://app.con-certeza.mx		Firmado:
		09/10/2026 13:15:50.157

Firma con texto

Emilio Guijosa

EL ESPACIO DEBAJO SE HA DEJADO EN BLANCO INTENCIONALMENTE

