

INICIATIVA QUE REFORMA Y ADICIONA DIVERSAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE VIVIENDA, EN MATERIA DE GENTRIFICACIÓN EN LAS ZONAS METROPOLITANAS, A CARGO DEL DIPUTADO ISRAEL BETANZOS CORTÉS, DEL GRUPO PARLAMENTARIO DEL PRI

El que suscribe, diputado Israel Betanzos Cortés, integrante del Grupo Parlamentario del Partido Revolucionario Institucional en esta honorable Cámara de Diputados, LXVI Legislatura, con fundamento en los artículos 71, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 6 numeral 1, fracción I, 77 y 78 del Reglamento de la Cámara de Diputados, somete a consideración de este pleno la presente iniciativa con proyecto de decreto por el que se adicionan y modifican diversos artículos de la Ley de Vivienda, en materia de gentrificación en las zonas metropolitanas, al tenor de los siguientes apartados:

I. Planteamiento del problema

El concepto de “gentrificación” fue empleado por primera vez en 1963 por la británica Ruth Glass, quien empleo el término después de un estudio para describir el fenómeno que ocurría en los años sesenta respecto al desplazamiento de la clase obrera trabajadora por personas de clase media y alta en un barrio de la ciudad de Londres. A grandes rasgos, lo denomino de la siguiente manera:

“Uno a uno, muchos de los barrios obreros de Londres han sido invadidos por las clases medias [...]. Una vez que este proceso de “gentrification” comienza en un distrito continúa rápidamente hasta que todos o la mayoría de los originales inquilinos obreros son desalojados y el carácter social del distrito se trasforma totalmente”.¹

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (ONU), “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 Tal organización considera que esto se da por varios factores, entre los que se encuentran descontentos con el alejamiento de los centros de trabajo y de los principales servicios, así como el deseo de que las personas puedan vivir en un ambiente más amigable con el medio ambiente, así como disfrutar de espacios públicos de buena calidad y de oportunidades culturales, educativas, sociales y económicas que una determinada ciudad pueda ofrecer.

Asimismo el doctor e investigador del Departamento de Geografía Social del Instituto de Geografía de la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM) Luis Alberto Salinas Arreortua, define a la gentrificación como “un proceso de reestructuración de relaciones sociales en el espacio. Tiene que ver con cómo se transforman los distintos espacios de las ciudades para favorecer la integración de población de ingresos medios y altos y, en general, la reproducción del capital ya sea este privado, comercial o inmobiliario. Esto desplaza a la población que no cuenta con los recursos económicos suficientes para quedarse”.³

Cabe mencionar que este fenómeno se ha dado a nivel mundial y cobro impulso durante los años ochenta y noventa, ha sido considerado coloquialmente como *“una anomalía del aburguesamiento de las ciudades”* refiriéndose a los procesos por los cuales los antiguos distritos centrales populares son profundamente transformados por la llegada de nuevos habitantes pertenecientes a las clases media y alta, haciendo transformaciones a factores materiales, sociales, culturales, turísticos e incluso económico en los espacios urbanos anteriormente devaluados.

En ciudades como América del Norte y Europa, el término se refiere a la transformación que ocurre en espacios relacionados a servicios especializados de la economía global y al uso habitacional que emplean la naciente “clase media”. Por otra parte, en ciudades latinoamericanas como México, la transformación está principalmente relacionada con el cambio en el uso del suelo de los espacios, destacando usos destinados a hoteles, restaurantes, bares, discotecas; entre otros. (Steel y Klaufus, 2010, p.5).

Como resultado de las anteriores definiciones se puede deducir que la gentrificación es un proceso urbano que debe cumplir con dos condiciones, en primer lugar; desplazamiento de la población y la segunda, reinserción económica tanto en las viviendas como en el entorno urbano que lleva a que sustituyan actividades y comercios típicos de los vecindarios como pequeñas tiendas, librerías, mercados, etc., donde se encontraban productos de primera necesidad por establecimientos mercantiles dirigidos a la población de ingresos medios y altos, es decir, tiendas de productos gourmet, barberías, marcas de prestigio, hoteles, restaurantes, etc., donde la característica principal es el consumo cultural ostentoso.

Además del proceso urbano exterior, otra de las consecuencias y que deja en estado de indefensión a las personas es el incremento desmedido de los alquileres o viviendas, vulnerando así su derecho humano a la vivienda, ya que a falta de políticas públicas para combatir la gentrificación y del acaparamiento de quienes tienen el poder económico están desplazando a la población de bajos ingresos. Los vecindarios o barrios de gran demanda de las ciudades pasaron de tener residentes de bajos recursos por habitantes con un nivel socioeconómico más alto, quienes a su vez por cuenta propia o a través de agentes inmobiliarios renuevan las viviendas y se construyen edificios de gran altura con múltiples viviendas y oficinas que son ocupadas como centros de trabajo por las mismas nuevas clases medias.

Aunado a esto, el crecimiento económico en los centros urbanos cada vez se basa más en el consumo, dejando de lado la producción, desplazando zonas industriales. Este nuevo concepto de gentrificación del siglo XXI engloba una gama más amplia de expresiones y cobra mayor importancia para comprender el cambio urbano en este sentido se entiende a la gentrificación como: quienes no pueden pagar la nueva forma de vida, no son bienvenidos, y las personas sin hogar son desplazadas.

Actualmente diferentes estudios y artículos sustituyen el término de gentrificación por “revitalización”, “recuperación”, “regeneración”, “rehabilitación”, “renovación”. Utilizar estos términos puede generar que el proceso de gentrificación se considere positivo. (Lees, Slater y Wyly, 2008, página 165)

“Puede ser positiva para los gentrificadores [...] Particularmente los dueños del capital. Sin tomar en cuenta que la gentrificación “fue diseñada para capturar el desafío de la expresión de la desigualdad de clase en los barrios” (Slater, 2008, página 216)

Algunos países de América Latina generan políticas públicas en las que invierten grandes cantidades de dinero con el fin de reactivar económicamente la ciudad y atraer capital, dichas políticas públicas tiene como objetivo embellecer los espacios, expulsando a sectores de la población con bajos recursos y haciendo presión en el mercado inmobiliario, ocasionando incluso, crisis inmobiliaria.

En los últimos años, la gentrificación se ha convertido en un problema significativo en México, especialmente en sus principales zonas metropolitanas donde crece más la plusvalía que el salario promedio, es decir, el valor de la vivienda crece desmedidamente a un ritmo superior al de los ingresos de la mayoría de la población, dando paso a la opción de renta debido a la dificultad para adquirir una casa propia. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), la gentrificación ha provocado un aumento significativo en las rentas en las principales urbes de México. En 2022, las rentas aumentaron un 94 por ciento en comparación con años anteriores.

En la actualidad, la movilidad internacional y los nómadas digitales que llegan a las urbes de gran demanda es otro acontecimiento que dio origen a la gentrificación de las ciudades y por ende al desplazamiento de las personas originarias de cierto barrio o vecindario. En el contexto de la emergencia sanitaria por la pandemia de Covid-19, los trabajadores de otros países con altos ingresos tuvieron la opción de laborar de manera remota desde cualquier lugar del mundo, permitiendo así una fuerte movilidad internacional que intensificó la gentrificación. En lo que respecta a México, información revelada por estudios del *Anuario de migración y remesas México 2022*, publicación del Consejo Nacional de Población, BBVA Research y Fundación BBVA⁴ la población de personas extranjeras que en 2020 vivía en México se concentró en pocas entidades federativas, con más de 100 mil personas, entre las que destacan:

- Baja California, con 142 mil 707 personas,
- Ciudad de México, con 106 mil 184,
- Chihuahua, con 97 mil 812, y
- Jalisco, con 87 mil 619 residentes.

En contraste, con menos de 10 mil personas, están:

- Tlaxcala, con 4 mil 249,
- Tabasco, con 6 mil 154, y
- Campeche, con 6 mil 836,

De lo anterior, se refleja que la región sursureste del país presenta el menor volumen de esta población, en cambio, urbes como Baja California, Ciudad de México, Guadalajara y Monterrey han sido epicentros de este problema. Por cuanto hace a la CDMX, colonias como Roma, Condesa y Narvarte han se han visto más pobladas de inversionistas, turistas y nómadas digitales. Así mismo, respecto a Guadalajara, barrios como americana y Santa Tere han sido afectados por el auge inmobiliario y la especulación del suelo. Y con relación a Monterrey, el crecimiento de desarrollos verticales en zonas céntricas ha encarecido la vivienda y desplazado a los residentes tradicionales.

Por si fuera poco, además la gentrificación pone en riesgo la identidad cultural y el patrimonio histórico de los barrios y pueblos originarios, espacios que han sido testigos de siglos de historia, tradiciones y manifestaciones culturales que los convierten en una parte esencial del tejido urbano. La llegada de nuevos residentes, junto con la transformación de la infraestructura y el comercio local, muchas veces implica la pérdida de expresiones culturales, la desaparición de lenguas indígenas y la homogeneización de la vida barrial. La preservación de estos elementos es crucial para mantener la diversidad y riqueza cultural de una nación.

Ahora bien, ante esta problemática de gentrificación que se vive en México, la Ciudad de México es un caso especial de revisar, ya que podemos encontrar que pese a que existen una línea estratégica de políticas en materia de vivienda se sigue transgrediendo el derecho humano a la vivienda, porque no hay abasto de vivienda pública que beneficie a la clase baja, lo que ha acrecentado el problema de la gentrificación en lugar de prevenirlo y combatirlo.

II. Problemática desde la perspectiva de género

(NO APLICA)

III. Argumentos

Como se pudo apreciar en el planteamiento del problema la gentrificación es un fenómeno a nivel mundial, donde la infraestructura urbana de los barrios o vecindarios generan plusvalías que van por encima del crecimiento de los ingresos de la mayoría de la población mexicana, causando desplazamiento forzado de la clase baja, transgrediendo así su derecho humano a la vivienda, demás también fragmenta sus redes de apoyo y genera problemas económicos y sociales en las comunidades afectadas.

El derecho a una vivienda adecuada que incumbe a todos los Estados del mundo y fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el artículo 11.1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de 1966.

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (ONU) el derecho humano a una vivienda adecuada “constituye la base de la estabilidad y la seguridad de los individuos y las familias. Es el centro de nuestra vida social, emocional y a veces económica y debería ser un

santuario donde vivir en paz, con seguridad y dignidad”⁵ y considera que la vivienda es un derecho no una mercancía.

Hablar de vivienda, es un tema más profundo que solo pensar en un techo; tanto la Maestra Carla Escoffié en su libro “El derecho a la vivienda en México” como el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en sus observaciones generales N°4, coinciden en que una vivienda debe tener mínimamente las siguientes características:

Seguridad Jurídica de la tenencia: Esto incluye el alquiler tanto público como privado, vivienda en cooperativas, ocupación por el propietario, asentamientos irregulares, entre otros.

Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructura: Para que una vivienda sea considerada adecuada, debe contar con ciertos servicios básicos indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y nutrición, así como servicios permanentes de agua potable, energía, calefacción, alumbrado, drenaje y servicios de emergencia.

Gastos soportables: los gastos personales y del hogar que corresponden a la vivienda deberían ser de un nivel que no impida o comprometan la satisfacción de otras necesidades básicas.

Habitabilidad: debe ofrecer espacios adecuados para sus ocupantes además de brindarles protección contra el frío, la humedad, el calor y demás amenazas para la salud, además de asegura la salud física del habitante.

Asequibilidad: acceso pleno y sostenible a los recursos para conseguir una vivienda

Lugar: Una vivienda adecuada debe ubicarse en lugares que permitan acceso a centros de trabajo, servicios de atención en materia de salud, escuelas, entre otros servicios sociales. Por otra parte, la vivienda no debe construirse en lugares contaminados ni próxima a fuentes de contaminación que ponga en riesgo el derecho a la salud.

Adecuación cultural: La expresión de la identidad cultural debe estar reflejada en los materiales y en la construcción de la propia vivienda

Además, la comisión de asentamientos humanos y la estrategia mundial de vivienda en el año 2000 definieron el concepto de vivienda de la siguiente manera, “vivienda adecuada [...] es disponer de un lugar donde poder aislarse si desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuada, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”

Por consiguiente, la gentrificación vulnera el derecho antes mencionado cuando la especulación inmobiliaria incrementa de forma exponencial las rentas, además de que genera desplazamientos de los habitantes hacia las periferias donde por lo general las

nuevas comunidades se instalan en asentamientos irregulares, donde existe carencia de servicios básicos, además de estar alejados de los centros de trabajo, educación y médicos entre otros.

Algunos países han tomado medidas legislativas para frenar la gentrificación.

Alemania	Ha establecido zonas de protección donde se regulan los precios de alquiler y se limitan remodelaciones que puedan aumentar los costos de vivienda ⁶ .	
España	Ciudades como Barcelona, ha impuesto restricciones a la expansión de alojamientos turísticos en zonas céntricas. Así como, busca reducir el desequilibrio entre residentes estables y población flotante ⁷ .	
Estados Unidos	En ciudades como Nueva York y San Francisco, ha aprobado leyes de control de rentas y programas de subsidios para evitar el desplazamiento de comunidades vulnerables ⁸ .	
México (CDMX)	En la Ciudad de México se han planteado leyes de control de renta para evitar aumentos excesivos en los alquileres, tales como: <ul style="list-style-type: none"> • La denominada "Ley Airbnb" introdujo cambios en la legislación en materia de turismo y vivienda con el propósito de exigir que los anfitriones se inscriban en un registro digital oficial y de restringir la utilización de propiedades destinadas a uso habitacional para ofrecer alojamiento temporal⁹. 	
	<ul style="list-style-type: none"> • Por otra parte, la regulación de rentas de 2024 implicó reformas al Código Civil para disponer que los incrementos en el precio del arrendamiento no podrán exceder el índice anual de inflación publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI)¹⁰. 	

Estas acciones demuestran que es posible implementar políticas efectivas para reducir el impacto negativo de la gentrificación.

Por cuanto hace al patrimonio de los pueblos y barrios originarios, desde una perspectiva económica y social, la protección de estos espacios es también una cuestión de sostenibilidad. Las comunidades tradicionales generan redes de cooperación y comercio local que fomentan la economía del barrio. Sin embargo, cuando son desplazadas por negocios enfocados en consumidores de mayor poder adquisitivo, estas redes desaparecen y el comercio local se ve gravemente afectado. La sustitución de mercados tradicionales por cadenas comerciales no solo altera la identidad del barrio, sino que también reduce las oportunidades de empleo y emprendimiento para los habitantes originales.

Por último, regular la gentrificación es clave para evitar una mayor segregación socioeconómica. Si las ciudades continúan privilegiando el desarrollo inmobiliario sin regulaciones adecuadas, el espacio urbano se convertirá en un entorno exclusivo para las clases altas, excluyendo a quienes no pueden pagar los elevados costos de vida. Esto genera ciudades divididas y profundiza las brechas de desigualdad.

IV. Fundamento legal

Primero. – En el ámbito del derecho internacional “la Declaración Universal de los Derechos Humanos” proclamada por la Asamblea General de las Naciones Unidas en París, el 10 de diciembre de 1948 en su resolución 217 A (III) y ratificada por México en 1948, reconoce en el numeral uno del artículo 25 el derecho a la vivienda. Precepto que a la letra versa:

“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. ...”

Segundo. – De igual manera el “Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales aprobado por la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas mediante resolución 2200 A, el 16 de diciembre de 1966, y ratificado por México el 23 de marzo de 1981 reconoce el derecho a la vivienda adecuada en el numeral 1 del artículo 11, que menciona:

“Artículo 11.

1. Los Estados parte en el presente pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

2. ...

Tercero. - En lo que respecta al marco legal mexicano, la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 1o. establece que el estado mexicano está obligado a promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos, establece el principio pro-persona para que la interpretación de la ley privilegie siempre a los individuos, además de que prohíbe toda forma de discriminación que atente contra la dignidad humana.

“Artículo 1o. En los Estados Unidos Mexicanos todas las personas gozarán de los derechos humanos reconocidos en esta Constitución y en los tratados internacionales de los que el Estado Mexicano sea parte, así como de las garantías para su protección, cuyo ejercicio no podrá restringirse ni suspenderse, salvo en los casos y bajo las condiciones que esta Constitución establece.

Las normas relativas a los derechos humanos se interpretarán de conformidad con esta Constitución y con los tratados internacionales de la materia favoreciendo en todo tiempo a las personas la protección más amplia.

Todas las autoridades, en el ámbito de sus competencias, tienen la obligación de promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos de conformidad con los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad. En consecuencia, el Estado deberá prevenir, investigar, sancionar y reparar las violaciones a los derechos humanos, en los términos que establezca la ley.

Está prohibida la esclavitud en los Estados Unidos Mexicanos. Los esclavos del extranjero que entren al territorio nacional alcanzarán, por este solo hecho, su libertad y la protección de las leyes.

Queda prohibida toda discriminación motivada por origen étnico o nacional, el género, la edad, las discapacidades, la condición social, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias sexuales, el estado civil o cualquier otra que atente contra la dignidad humana y tenga por objeto anular o menoscabar los derechos y libertades de las personas”

Cuarto. - Ahora bien, en cuanto al derecho a la vivienda, este es reconocido en la nuestra Carta Magna en el párrafo noveno del artículo 4°. Dicho precepto a la letra menciona:

“Artículo 4o.- ...

...

...

...

...

...

...

...

Toda persona tiene derecho a disfrutar de vivienda adecuada. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

...”

Quinto. - En cuanto a la doctrina judicial, resulta fundamental remitirnos a los criterios de la Suprema Corte de Justicia de la Nación SCJN. Específicamente, se invoca la Tesis de Jurisprudencia en materia Constitucional, común identificada con el Registro Digital 2001103, bajo el rubro siguiente: “Derecho humano a la vivienda digna. su concepto conforme al derecho internacional y a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos”, este criterio precisa que el derecho a la vivienda es un derecho humano de segunda generación el cual debe de ser garantizado y protegido por el Estado Mexicano:

Derecho humano a la vivienda digna. Su concepto conforme al derecho internacional y a la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

El derecho a una vivienda digna, como derecho fundamental del ser humano , es tutelado tanto por el derecho internacional como por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, y lo conceptualizan como: “el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a acceder y mantener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y con dignidad”; es decir, se trata de un derecho humano de segunda generación, denominado por la doctrina o teoría jurídica como constitucionalismo social, que permite romper la antinomia entre la igualdad jurídica y la material o de hecho, que condicionaba a que la igualdad de derecho se quedara en gran medida en teoría, porque la contradecía la desigualdad de hecho, tal elemento distintivo lo constituye la circunstancia de que las normas internacionales, constitucionales programáticas, se desenvuelvan en disposiciones jurídico reglamentarias que contienen las acciones, medidas, planes, instrumentos, apoyos, instituciones y organismos gubernamentales, tendientes a empatar las condiciones materiales para hacer viable el acceso de la clase trabajadora al derecho a la vivienda.

Primer Tribunal Colegiado del Vigésimo Cuarto Circuito.

Amparo directo 444/2011. Ramón Cárdenas Contreras. 12 de enero de 2012. Unanimidad de votos. Ponente: Francisco Olmos Avilez. Secretario: Jaime Rodríguez Castro.

V. Denominación del proyecto de ley o decreto

Iniciativa con proyecto de decreto por el que se adicionan y modifican diversos artículos de la Ley de Vivienda, en materia de gentrificación en las zonas metropolitanas.

VI. Ordenamientos a modificar

Por lo anteriormente expuesto, y con el fin de que se comprenda mejor la propuesta de la presente iniciativa, a continuación, se incorpora un cuadro comparativo con la propuesta de modificación a la Ley de Vivienda, en la que se identifica de manera precisa las modificaciones planteadas.



LEY DE VIVIENDA	
TEXTO VIGENTE	TEXTO PROPUESTO
<p>ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>I. a XV. ...</p> <p>XIII. Sistema de Información: el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia. y</p> <p>XIV. Suelo: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables, y</p> <p>XV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano.</p> <p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>ARTÍCULO 4.- Para los efectos de esta Ley, se entenderá por:</p> <p>II. a XV. ...</p> <p>XIII. Sistema de Información: el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;</p> <p>XIV. Suelo: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;</p> <p>XV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y</p> <p>XVI. Gentrificación: Proceso de transformación urbana que altera la estructura socioeconómica de una comunidad, resultando el desplazamiento de los residentes originales debido a la revalorización de la vivienda y servicios.</p>
<p>ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:</p>	<p>ARTÍCULO 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:</p>

<p>I. al X. ...</p> <p>XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública. ♣</p> <p>XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda, observando que dichos indicadores incluyan criterios con perspectiva de género y de derechos humanos.</p> <p>(SIN CORRELATIVO)</p>	<p>I. al X. ...</p> <p>XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública;</p> <p>XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda, observando que dichos indicadores incluyan criterios con perspectiva de género y de derechos humanos., y</p> <p>XIII. Prevenir la gentrificación y el desplazamiento forzoso de los residentes por razones socioeconómicas, urbanísticas o comerciales, priorizando el derecho a la identidad cultural de pueblos y barrios originales.</p>
<p>ARTÍCULO 16.- Corresponde al Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría:</p> <p>I. a XIX. ...</p>	<p>ARTÍCULO 16.- Corresponde al Gobierno Federal, por conducto de la Secretaría:</p> <p>I. a XIX. ...</p>

(SIN CORRELATIVO)	XX. Establecer políticas que protejan a los residentes de zonas susceptibles a la gentrificación, garantizando su permanencia en sus viviendas.
<p>ARTÍCULO 17.- La Secretaría promoverá que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda en donde establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, municipales y, en su caso alcaldías, en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades, con perspectiva de género y de derechos humanos. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:</p> <p>A.- Los gobiernos de las entidades federativas asuman las siguientes atribuciones:</p> <p>I. al VI</p>	<p>ARTÍCULO 17.- La Secretaría promoverá que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda en donde establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, municipales y, en su caso alcaldías, en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades, con perspectiva de género y de derechos humanos. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:</p> <p>A.- Los gobiernos de las entidades federativas asuman las siguientes atribuciones:</p> <p>I. al VI</p> <p>VII. Diseñar, desarrollar y promover en áreas de riesgo de gentrificación proyectos de reurbanización vivienda inclusiva que integren diferentes grupos socioeconómicos en un mismo desarrollo urbano, y</p> <p>VIII. Celebrar convenios con el gobierno federal, entidades federativas y municipios o alcaldías colindantes para el establecimiento de estrategias clave con el fin de mejorar y fortalecer las Zonas Metropolitanas.</p>
(SIN CORRELATIVO)	
(SIN CORRELATIVO)	

<p>ARTÍCULO 42.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:</p> <p>I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza;</p> <p>II. a X. ...</p>	<p>ARTÍCULO 42.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:</p> <p>I. Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza, respetando la identidad cultural y formas de organización comunitaria de los pueblos y barrios originarios.</p> <p>II. a X. ...</p>
--	---

VII. Texto normativo propuesto

Por lo expuesto anteriormente y fundado, someto a consideración de esta honorable Cámara de Diputados la presente **iniciativa con proyecto de decreto por el que se adicionan y modifican diversos artículos de la Ley de Vivienda, en materia de gentrificación en las zonas metropolitanas.**

Único. - Se adiciona la fracción XVI del artículo 4; la fracción XIII del artículo 6; XX del artículo 16, VII y VIII del artículo 17, y se modifica la fracción I del artículo 42, todos de la Ley de Vivienda para quedar de la siguiente manera:

Artículo 4.- Para los efectos de esta ley, se entenderá por:

I. a XV. ...

XIII. Sistema de Información: el Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda, como el conjunto de datos producidos por los sectores público, social y privado, organizados bajo una estructura conceptual predeterminada, que permita mostrar la situación de la vivienda y el mercado habitacional, así como los efectos de las políticas públicas en la materia;

XIV. Suelo: los terrenos física y legalmente susceptibles de ser destinados predominantemente al uso habitacional conforme a las disposiciones aplicables;

XV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, **y**

XVI. Gentrificación: Proceso de transformación urbana que altera la estructura socioeconómica de una comunidad, resultando el desplazamiento de los residentes originales debido a la revalorización de la vivienda y servicios.

Artículo 6.- La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos:

I. al X. ...

XI. Proveer esquemas que permitan la participación de las comunidades de diversas regiones del país, incluidos los pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas, principalmente situadas en zonas en alta y muy alta marginación, de acuerdo con los indicadores del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, con la finalidad del mejoramiento continuo de sus viviendas e infraestructura pública;

XII. Vigilar la correcta aplicación de los indicadores de marginación, que emite el Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, para atender el direccionamiento de los programas federales, estatales y municipales en materia de vivienda, observando que dichos indicadores incluyan criterios con perspectiva de género y de derechos humanos., y

XIII. Prevenir la gentrificación y el desplazamiento forzoso de los residentes por razones socioeconómicas, urbanísticas o comerciales, priorizando el derecho a la identidad cultural de pueblos y barrios originales.

Artículo 16.- Corresponde al gobierno federal, por conducto de la Secretaría:

I. a XIX. ...

XX. Establecer políticas que protejan a los residentes de zonas susceptibles a la gentrificación, garantizando su permanencia en sus viviendas.

Artículo 17.- La Secretaría promoverá que los gobiernos de las entidades federativas expidan sus respectivas leyes de vivienda en donde establezcan la responsabilidad y compromiso de los gobiernos de las entidades federativas, municipales y, en su caso alcaldías, en el ámbito de sus atribuciones para la solución de los problemas habitacionales de sus comunidades, con perspectiva de género y de derechos humanos. Entre otras tareas y responsabilidades, deberá promoverse que:

A.- Los gobiernos de las entidades federativas asuman las siguientes atribuciones:

I. al VI

VII. Diseñar, desarrollar y promover en áreas de riesgo de gentrificación proyectos de reurbanización vivienda inclusiva que integren diferentes grupos socioeconómicos en un mismo desarrollo urbano, y

VIII. Celebrar convenios con el gobierno federal, entidades federativas y municipios o alcaldías colindantes para el establecimiento de estrategias clave con el fin de mejorar y fortalecer las Zonas Metropolitanas.

Artículo 42.- Los acuerdos y convenios que se celebren con los sectores social y privado podrán tener por objeto:

I.- Buscar el acceso del mayor número de personas a la vivienda, estableciendo mecanismos que beneficien preferentemente a la población en situación de pobreza, **respetando la identidad cultural y formas de organización comunitaria de los pueblos y barrios originarios.**

II. a X. ...

VIII. Artículos Transitorios

Primero. El presente decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

Segundo. Se derogan todas aquellas disposiciones que se opongan a lo dispuesto en el presente decreto.

Notas

1 Lees, Slater y wyly, 2008, página 4; Smith, 1996, página 33.

2 <https://onu-habitat.org/index.php/el-fenomeno-de-la-gentrificacion>

3 https://www.geografia.unam.mx/geoigg/comunicacion/ver_medios.php?medio=OTMx

4 <https://www.gob.mx/conapo/articulos/que-extranjeros-viven-en-mexico?idiom=es>

5 <https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing>

6 https://www.rav.de/fileadmin/user_upload/rav/themen/Mietrecht/Ley_de_arrendamiento_social_en_Alemania_SP_.pdf

7 <https://www.uria.com/documentos/publicaciones/6302/documento/foro-Esp-08.pdf?id=8516&forceDownload=true>

8 https://storymaps-arcgis.com.translate.google.com/stories/afefd92d187a43ff85b73fc1494e33f1?_x_tr_sl=en&_x_tr_tl=es&_x_tr_hl=es&_x_tr_pto=tc&_x_tr_hist=true

9 <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-congreso-aprobo-reforma-regular-servicio-estancia-turistica-eventual-5593-1.html>

10 <https://www.congresocdmx.gob.mx/comsoc-comisiones-unidas-dictaminan-iniciativa-regulacion-renta-vivienda-5408-3.html>

Dado en el Palacio Legislativo de San Lázaro, a 25 de febrero de 2026.

Diputado Israel Betanzos Cortés (rúbrica)